

ELYSİMUM PARK SİTESİ YÖNETİM PLANI

I.BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

MADDE-1: KONU

İstanbul ili , Ümraniye ilçesine Bağlı Alemdar Köyü, Çatal çeşme mevkiinde bulunan F22C16D4D , F22D20C3 , F22D25B2B pafta 478 parsel ve F22D29C4D Pafta, 479 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde belediyece onaylı yerleşme planı ve uygulama projesine göre inşa edilmiş Elysimum Park Sitesinin bağımsız bölüm ile alt yapı tesisleri ortak kullanım yerleri ve benzeri yapı ve tesislerin bütünü kapsayacak kat mülkiyeti ilişkisi 634 Kat Mülkiyeti Kanunu ve 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapılmasına ilişkin kanun ve ilgili mevzuat hükümleri saklı kalmak üzere bu “Yönetim Planı”na göre yönetilir.

MADDE 2 :AMAC

İşbu Yönetim Planı'nın amacı 1. Maddede söz edilen Elysimum Park sitesinde yer alan yapı ve tesisler üzerinde kurulacak kat mülkiyeti ilişkilerinin yönetimi konusunu düzenlemek,bu yönetimden doğabilecek sorunları çözebilecek kuralları koymak, kat mülkiyeti kurulması aşamasından başlayarak kat malikinin hukuki durumlarını belirlemek,bu sıfatla veya sair suretle kat mülkiyeti ilişkilerine taraf yada dahil olanların yetki ödev ve sorumluluklarını ana taşınmazda güvenli ve sağlıklı bir tasarruf düzeni kurulup,devam etmesini sağlamaktadır.

Kat Mülkiyetine tabi ekli Elysimum Park Sitesi yerleşim planında yer alan Blok Yapılar, Villalar, ortak alan, ortak tesis ve işletmeler, sosyal, kültürel ve yukarıda yazılı parsellerde yer alan tüm yapılaşmalar ile altyapı tesisleri “Elysimum Park Sitesi Alanı”nın bir parçasıdır. Elysimum Park Sitesi Alanındaki tüm bağımsız bölümler yerleşim planındaki tahsis amacına uygun olarak kullanılır.

MADDE 3 :KAPSAMI

İş bu Yönetim Planı'nın Kapsamı aşağıdaki bentlerde gösterilmiştir.

A. Yer Bakımından Kapsamı:

Bu Yönetim Planı'nın hükümleri, yukarıda 1. İnci maddede yazılı ana taşınmaz sınırları içinde kalan 478 ve 479 no'lu parsellerden müteşekkil arazi ile bunun üstünde ve altında meydana getirilmiş bina ve tesisleri ana taşınmaz tamamına veya bağımsız bölümlere göre mütemmim cüz eklenti yahut teferruat niteliği taşıyan bütün objeleri bu nitelikte olmasa bile ana taşınmazda bulunan veya bulundurulana sair eşya ve malları kapsar.

B.Kişi Bakımından Kapsamı:

Bu Yönetim Planının hükümleri , ana taşınmaz bağımsız bölüm maliki yahut kat irtifakı sahibi olan kişiler ile bunlara bağımlı olarak ana taşınmazda bulunan ve herhangi bir suretle yararlanan kişileri, intifa hakkı, kira hakkı veya başka bir hukuki sebebe dayanarak ana taşınmaza ve bunlara tabii olarak bu hakları kullananları, ana taşınmazda hizmet, istisna, vekalet gibi bir ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişileri ve bunların işçi müstahdem ve diğer görevlilerini ana taşınmazın' tamamı veya bir bölümü yahut bir bağımsız bölümü üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca aynı veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri bağlar.

C.İlişkileri Bakımından Kapsamı:

Bu Yönetim Planı , kat mülkiyeti bu sözleşme esasına göre tasarruf edilecek ana taşınmaz üzerinde bu tasarruf biçiminden doğan bütün ilişkileri, bu meyanda ana taşınmazın tamamında bağımsız bölümler ve eklentileri ile ortak yerler üzerindeki hukuki ve maddi tasarruf dolayısıyla kat malikleri, kat irtifakı ve diğer bir suretle zilyet olan kişilerin aralarında meydana gelecek her çeşit ilişkiyi kapsar.

MADDE- 4. YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI:

Bu Yönetim Planı Elysimum Park Sitesi Alanı'nda yer alan yukarıda yazılı parsellerde bulunan tüm yapıların maliklerini, kat irtifak sahiplerini, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir suretle iktisap eden üçüncü şahıslar ile bağımsız bölümde herhangi bir sebebe dayanarak oturan veya faydalananları bağlar.

MADDE 5 : UYGULAMA ÖNCELİĞİ

işbu Yönetim Planı nın hükümleri ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti ilişkilerinden ve bu ilişkilerin yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün sorunlarda; mevzuatta yer alan ve aynı konuyu düzenleyen tamamlayıcı ve yorumlayıcı nitelikteki kurallara, başkaca yönetim planlarına tekaddüm eder ve birinci derecede öncelikli olarak uygulanır. Yönetim plânı, Ada kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, Ada temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

MADDE 6 : TANIMLAR

Bu Yönetim Planının uygulanması ve yorumunda; Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan terimlere başvurulmak gerektiğinde aşağıdaki yazılı tanımlar göz önünde tutulur.

A. " Ana Taşınmaz " 478 ve 479 nolu parsellerin zeminleri üzerindeki bağımsız bölümler ile bağımsız bölüm eklentileri , bağımsız bölümlere tahsis edilmiş sorumluluk alanları (bahçe) ve ortak yerlerde yer üstü ve yer altında yapılmış bütün yapı ve tesislerinin tamamıdır.

B. " Bağımsız Bölüm ";ana taşınmazların aşağıdaki nitelikleri belirlenmiş olan ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan kat mülkiyeti kanununa göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümdür.

C. " Eklenti "; projeye göre bağımsız bölümlere tahsisli, açık veya örtülü yer, alan, yapı, tesis ve benzeri mekân ve şeyleri,

D. " Sorumluluk Alanı "(Bahçe); Bir bağımsız bölüm dışında kalan ve doğrudan doğruya ekli vaziyet planında görüldüğü şekli ile o bağımsız bölümün kullanımına ayrılmış olan yerdir.

E. " Ortak Yerler " ; 634 sayılı KMK nun 4. maddesinde yazılı yerler ve şeylere ilaveten Ada kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan, 478 ve 479 nolu parsellerde kayıtlı olan ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olan yerlerdir. Ada kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.Proje ve işbu Yönetim Planında ortak yer olarak belirlenmiş alan, yapı ve tesisler ile bu suretle belirlenmiş olmasa bile, niteliği gereği yahut korunma, yararlanma veya birlikte kullanma yönlerinden ortak yer ve şey sayılacak mekan tesis yapı ve şair şeyleri ifade eder. Bu suretle ortak yerler iki kısımda değerlendirilir.

1. **"Blok ortak yerleri"** Blokların içerisinde; temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, arterler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar, elektrik , su, havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında kalan her çeşit pano, kutu v.b. yapılar, kapalı kısımlar, çatılar, bacalar, genel tam teraslar, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleridir. .

2. **"Ada Ortak Yerleri"**Yukarıda sayılanların dışında kalıpta yine ortak kullanma, koruma ve faydalanma için zaruri olan kanalizasyon tesisleri, yağmur suyu toplama tesisleri, çöp konteynerleri, ısıtma, su, doğalgaz ve elektrik tesisleri, jeneratör, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve uydu antenleri şebeke suyu deposu, su arıtma tesisleri,bahçe sulama tesisleri ve bahçe suyu depoları, su kuyuları, otomatik bahçe sulama tesisatları, dış aydınlatma tesisatı, süs havuzları filtre tesisatı, fiske sistemleri, site içi yollar, bahçe duvarları, güvenlik kamera sistemi, dış duvarlar, koruma telleri, site girişi yapısı ve kapısı, güvenlik kulübesi, bayrak direkleri, merdivenler, korkuluklar ve bağımsız bölüm maliklerinin kullanımına ait olan tüm kapalı ve açık otopark alanları, sığınaklar, depolar, personel dinlenme mekanları ve tuvaletler, lavobalar, ortak kullanım için ayrılmış olan yeşil alanlar ve bu alanlardaki çardak, kamelya, süs havuzu, bank v.b. tesisler, iki adet açık yüzme havuzu, içinde fitness salonu, kütüphane, kapalı havuz, sauna, cafe-bar, Yönetim ofisi, kapalı oyun alanı, hobi odası, mutfak, wc v.b. tesisler bulunan sosyal tesis binası, ve F Blok bodrum kat, basketbol, mini futbol sahası, tenis kortu, masa tenisi tesisi v.b. spor tesisleri.

F. " Blok " ; Elysimum Park Sitesi içerisinde yer alan 20 daireden müteşekkil MN Blok, 18 daireden müteşekkil DE Blok, 16 daireden müteşekkil FG Blok ,

H. " Villa "; proje içerisinde , her biri tek bağımsız bölüm olarak planlanmış ve sorumluluk alanları belirlenmiş tekli ikili ve üçlü müstakil yapılar '.

I."Ada (Site) ": 478 ve 479 parsellerde yer alan tüm bloklar, villalar, kültürel ve sosyal amaçlı tesis ve bunların her türlü alt yapıları, açık alanlar ile ortak tüm alanları kapsayan bir yerleşimdir.

J."Ada Kat Malikleri Kurulu " ana taşınmaz oluşturan 478 ve 479 nolu parsellerde yer alan tüm bağımsız bölüm malikleridir.

K."Ada Temsilciler Kurulu " Tamamı ada kat malikleri kurulları tarafından seçilen ve üç kişiden az olmamak üzere görev yapan Yönetim Kurulu ile iki kişiden oluşan denetim kuruludur.

L."Kat Maliki ":Ada üzerinde kurulu, bağımsız bölümlerde (blok ve villa) mülkiyet hakkına sahip olan kişidir. Gerçek kişiler kat maliki olabileceği gibi tüzel kişiler de kat maliki olabilir.

M."Kullanım Hakkı ":Bağımsız bölüm maliklerinin ortak yerlerdeki faydalanma hakkıdır.

N."Arsa Payı ": Bağımsız bölümlere ayrılan ortak mülkiyet paylarına arsa payı denir

O."Yönetim Planı ": Yönetim tarzını, ortak alanlar kullanma maksat ve şeklini ve yönetime ait diğer hususları düzenler.

P."İşletme Projesi ":Ada (Site) alanının 1 yıl içerisinde tahmini gelir ve gider tutarlarını tüm masraf kalemlerini gösteren ve her bağımsız bölüme düşen miktarı belirleyen tahmini bütçeye denir.

İşletme Projesi üç kısımda değerlendirilir:

1 Ada İşletme Projesi: Ada (Site) Temsilciler Kurulu tarafından sitenin bütününde yer alan tüm ortak alanlar ve tesisler için yapılan işletme projesidir.

2.Blok İşletme Projesi: Blok Yönetimi tarafından Ada İşletme Projesi dışında kalan ve Bloklara ait harcamalar için yapılan işletme projesidir.

3. Villa İşletme Projesi: Villa Yönetimi tarafından Ada İşletme Projesi dışında kalan ve villalara ait harcamalar için yapılan işletme projesidir.

II. BÖLÜM HAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

MADDE 7 : HAK SAHİBİ

Ana taşınmaz üzerinde kurulacak kat mülkiyeti ilişkisinin taraflarının adları 478 ve 479 nolu parsellerdeki bağımsız bölümlerin tapu kütüğündeki sayfalarına kat maliki olarak tescil edilmiş kişilerdir. Kat mülkiyetinin tesisine kadar geçecek sürede arsa payına bağlı olarak kurulmuş olan kat irtifakının tescili sahipleri bu sıfatta hukuki durumun gerektirdiği ve elverdiği ölçüde iş bu Yönetim Planı ' nın uygulanması açısından kat maliki sayılırlar. Kat irtifakına ilişkin yasal hükümler her halde saklıdır. Bir bağımsız bölüm maliki tüzel kişi ise kat mülkiyeti ilişkisinden doğan haklar tüzel kişinin yetkili yönetim organınca kullanılır. Bir bağımsız bölüm üzerinde bağımsız bölümün tamamını kapsayan intifa veya sükna hakkı varsa kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler bu hakkın devamı süresince intifa veya sükna hakkı sahibince kullanılır. Medeni Kanunun çıplak mülkiyetin korunması hakkındaki hükümleri saklıdır.

MADDE 8 : MALİKE BAĞLI HAKLAR

Kat mülkiyetinden doğan ve malike kendi bağımsız bölümü ile ana taşınmaz ortak yerlerinde maddi kullanma ve yararlanma yetkisi veren haklar bağımsız bölüm malikine bağlı olarak bölümde bulunan kişilerce de kullanılır.

a) Bağımsız bölümde maliki ile birlikte yaşayan kan ve sıhrî hısımları malik tarafından açık yada örtülü olarak onaylandığı ölçüde bağımsız bölümü, ortak yer ve şeyleri kullanma ve buralardan yararlanma yetkisine sahiptir

b) Bağımsız bölümden geçici veya sürekli yararlanma yetkisi verilen diğer kişiler bu yerlerden bu yetkinin nitelik ve niceliği ölçüsünde kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olurlar.

c) Bağımsız bölüm maliklerinin kendilerine ait bağımsız bölümlerde ve münhasıran yararlanmasında sunulmuş sorumluluk alanlarında (bahçe) kat mülkiyetinin ilişkisinin ve peyzaj projesinin getirdiği sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla , Medeni Kanunun ve diğer mevzuatın maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Bağımsız bölüm malikleri ana taşınmazdaki ortak yerler ve şeyler üzerinde arsa payları oranında Medeni Kanunun müşterek mülkiyeti hükümlerine göre maliktir. Ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanma bakımından malikler arsa paylarına bakılmaksızın eşit haklara sahiptir. Bu kural Kat Mülkiyeti Kanunun 16. fıkrasında sözü edilen şekilde kabul edilmiştir.

MADDE 9 : BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KULLANILMASI

Kat maliki , Kat Mülkiyeti Kanununun özel hükümlerine işbu Yönetim Planında yer alan kurallara ve kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklamalara uymak koşuluyla bağımsız bölümünü kullanmaya, yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye , kiralamaya, paralı ve parasız olarak devretmeye yetkilidir. Bağımsız bölümlerin kullanılması yetkisi , eklentiler ve projesinde bağımsız bölüme sunulmuş sorumluluk alanlarında (bahçe) da şamildir.

MADDE 10 : ORTAK YERLERİN KULLANILMASI

Kat maliki ile diğer kullanma hakkı sahipleri ortak yerlere ilişkin bu Yönetim Planındaki düzenlemeler çevresinde buraları kullanmada birbirlerinin hakkını titizlikle riayet etmeye ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar. Ada Temsilciler Kurulu, ortak yerlerin kullanılmasına ilişkin düzenlenme yapmaya , gereken kuralları koymaya , bu kuralları günün ihtiyacına göre değiştirerek düzenlemeye yetkilidir.

MADDE 11: HUKUKİ TASARRUFLAR

Kat maliki, bağımsız bölüm üzerinde işbu Yönetim Planında öngörülen hüküm ve esaslara tabi olmak kaydıyla 3. Kişiler lehine aynı hak devrini veya tesisini sağlayacak her türlü hukuki işlemde bulunabilir. Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyetin devri sonucu doğurabilecek tasarrufla, intifa ve sükna hakkı tesisi için yapılacak tasarruflarda, ortak yerlere ilişkin hak ve yetkilerin devreden veya hakkı tesis edende kalmasını öngören şartlar konamaz.

MADDE 12 : ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ OLMAYIŞI

Ana taşınmaz kapsamındaki bir bölümün veya kat irtifakına bağlanmış arsa payının satılması halinde

diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerin öncelikle satın alma hakkı (kanuni şuf ' a hakkı) yoktur.

MADDE 13 : ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİNİN İSTENİLMESİ

Ana taşınmazın tamamında veya bağımsız bölüm maliklerin arsa payları oranında malik oldukları ortak alanlarda ortaklığın giderilmesi istenemez.

MADDE 14 : YÖNETİME KATILMA

Kat maliki işbu Yönetim Planı ile öngörülen Yönetim sistemi ve düzenin gereklerine , bu sistem ve düzenden doğan bütün sınırlamalara tabi olmak kaydı ile ana taşınmazın Yönetimine katılma hakkına sahiptir. Bağımsız bölümün üzerinde intifa hakkı tesis edilmişse yönetime katılma hakkı intifa devam ettiği sürece bu hakka sahip olan kimseye geçer. Bunlarla birlikte; ana taşınmazda sürekli ve temelli olarak kalması ön görülen tesisat veya değişiklikler yapılacaksa, bunlarla ilgili yönetim işlemlerine çıplak mülkiyet hakkı sahibi de katılmak zorundadır.

Kiracıların kat maliki adına yönetime katılması için kat maliki tarafından açıkça ve yazılı bir belge ibrazı şarttır. Böyle bir yetki verilmemişse , kiracının bağımsız bölümlerle ortak yerlerin kullanılması konusundaki dilek ve şikayetleri doğrudan Ada Temsilciler Kuruluna bildirilmesine ve sonucu hakkında bilgi istenmesine engel yoktur.

III BÖLÜM

BORÇLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

MADDE 15 : GENEL KURAL

Bağımsız bölüm maliklerinin mülkiyet hakkı; genel hükümler, Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu Yönetim Planında gösterilen sınırlamalar, borçlar ve yükümlülüklerle bağımlı mülkiyet hakkıdır. Bağımsız bölüm malikleri gerek bağımsız bölüm ve gerekse eklenti ve münhasıran istifadelerine sunulmuş sorumluluk alanlarında (bahçe) ve ortak yerlerin kullanırken bu sınırlama ve yükümlülüklerle kesin olarak uymaya ve ana taşınmazdaki bütün tasarruflarda doğruluk ve güven ilkesine titizlikle riayet etmeye mecburdurlar.

MADDE 16 : YÜKÜMLÜ VE SORUMLU KİŞİLER

Yasadan ve Yönetim planından doğan borç ve yükümlülüklerde, asıl yüküm ve sorumlusu kat malikleridir. Bununla birlikte bağımsız bölümlerde kiracı , intifa hakkı sahibi sıfatıyla yahut bunlara benzer sebepli devamlı olarak oturan ve yararlanan kişilerde kat malikiyle birlikte borç ve mükellefiyetlerden dolayı müteselsil olarak sorumludur. Ana taşınmazda , bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde hizmet , istisna , vekalet türünden herhangi bir ilişki nedeni ile zilyet veya yardımcı zilyet durumunda bulunanlar da kanun veya bu Yönetim Planı hükümleri ile belirlenmiş olan emir ve yasaklamalara uymaya mecburlardır.

MADDE 17 : ANA TASINMAZLA İLGİLİ GENEL YÜKÜMLÜLÜKLER

Kat malikleri ve ondan daimi yararlananlar , ana taşınmazın çağdaş düzenleme tekniklerine göre oluşturulmuş mimari karakterini muhafaza ve devam ettirmekle yükümlüdürler. Kat malikleri ayrıca ana taşınmazın bütün olarak birlikte tasarruf koşullarına uygun halde bulunmasının, bu halin sürmesinin ve bunlar için gereken koruma bakım işlerinin aksamadan yapılmasını sağlamak üzere bir birlerine karşı sorumludurlar.

Bu borcun kapsamına giren başlıca yükümlülükler şunlardır:

A. Kat malikleri , ana taşınmazdaki haklarını kullanırken yasaların ve Yönetim Planının emir ve yasaklarına, Ada Temsilciler Kurulunca alınmış kararlara, tam olarak uymak zorundadırlar.

B. Bağımsız bölüm malikleri taşınmazın korunması ve bakımı için kendilerine yüklenen borçlara, kendilerine tabi taşınmazlarda oturan veya bulunan kişilerin de riayet etmelerini sağlamakla yükümlü ve bu kişilerin eylemlerinden dolayı müteselsilen sorumlulardır.

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

MADDE 18 : BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ;

Kat malikleri, kendi bağımsız bölümleri ile varsa ona münhasıran yararlanma hakkı sunulmuş sorumluluk

alanlarını kullanırken ve ondan yararlanırken mülkiyet hakkına ilişkin mevzuattan , Kat Mülkiyeti Kanunundan , bu Yönetim Planından ve Kat Malikleri Kurulu veya Ada Temsilciler Kurulunca verilen kararlardan kaynaklanan bütün sınırlama ve kısıtlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri tam olarak yerine getirmekle yükümlüdür.

Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerine ve münhasıran onun yararlanmasına sunulmuş sorumluluk alanına (bahçesine) ilişkin olmak üzere;

A-Konut niteliğindeki bağımsız bölümü oluşturan binanın dış elemanlarında yapılmış mimari görünümü ve niteliğini etkileyen etkilemesin , hiçbir kalıcı değişiklik ve ilave yapamazlar bu cümleden olmak üzere yeni pencere açmak , mevcutları genişletmek veya daraltmak yahut birleştirmek, dış duvarları ve ayrıca elemanları yıkmak ve geri yahut ileri almak, yeni duvarlar örmek, çatıda veya cephede dış görünümü etkileyecek başka kalıcı değişiklikler yapmak, bacaların yerini değiştirmek, bağımsız bölümü ve çatı yüksekliğini değiştirecek ameliyelere girişmek, kapılarını genişletmek, kapamak, daraltmak, yerlerini değiştirmek, balkon ve çıkmaları yıkmak genişletmek kalıcı olarak kapatmak veya daraltmak vb. bütün ameliye ve işlemler yasaktır.

B-Kat malikleri, konut niteliğindeki bağımsız bölümün dış elemanlarından mevcut olan rengi, karakteri, görünümü değiştirecek veya etkileyecek boya, badana, sıva türünden işlemler yapamazlar.Zorunlu olan onarımlar dolayısıyla yapılacak bu tür iş ve işlemlerde, onarım ve yenilemenin önceki rengi karakteri veya görünümü muhafaza edilmesine özen gösterilir. Sorumluluk alanları bağımsız bölüm sahiplerinin mülkü değildir.

Bağımsız bölüm maliklerinin hiç birisi ortak yerlerde inşaat, onarım tesis yaptıramayacakları gibi kendi bağımsız bölümlerinin dış cephelerinde, balkonlarda, vaziyet planında sorumluluk alanı olarak gözüken alanlarda (bahçelerde) hiç bir şekilde ana taşınmazın orijinal projesi kapsamı ve şekli dışında hiç bir kalıcı imalat yaptıramaz. Ancak Ada Temsilciler Kurulu tarafından organize edilmek sureti ile geliştirilen projeler doğrultusunda isteyen bağımsız bölüm malikleri tek tipte ve sabit olmamak kaydı ile (doğramasız katlanır cam v.b.) Ada Temsilciler Kurulunca uygun bulunan uygulamalar yaptırabilir.

C-Sorumluluk alanları bağımsız bölüm sahiplerinin mülkü değildir. Bağımsız bölüm ve malikleri kullanma hakkı münhasıran kendi bağımsız bölümüne sunulmuş bulunan sorumluluk alanlarında (bahçelerinde) yukarıda (A) ve (B) bentlerinde belirtilen yasaklara uymaya mecburdurlar. Buralarda mevcut tesisatın sorumluluk alanların (bahçelerin) alan genişletmesi, daraltması değiştirilmesi, istinat duvarı, bahçe duvarı veya benzeri manialarla çevirmesi, yükseltilmesi, alçaltılması , yasaktır. Bu alanlarda mevcutların değiştirilmesi, dolgu yapılması, kazı yapılması, üzerlerine inşai ilaveler yapılması kesinlikle mümkün değildir. Sorumluluk alanların sadece bahçe olarak kullanılması öngörülmüş olup, bu kullanım sert peyzaj alanlarında topografyayı ve vaziyet planında gözüken yerleşimini değiştirmemek, kullanım alanını aşmamak, bitki dokusunu diğer bağımsız bölümün görüntüsünü bozmamak şartıyla yüzeysel malzeme değişiklikleri (peyzaj projesine aykırı olmamak kaydı ile)bağımsız bölüm sahiplerince yeniden düzenlenebilir. Bağımsız bölüm sahibi bu konuda Ada Temsilciler Kurulunun yazılı onayını almak zorundadır. Ağaçlar hariç olmak üzere bahçelerde çiçek ve bitkilerin yer ve türlerinin değiştirilmesi bu kural dışındadır. Dikilecek ağaçların türleri ana taşınmaza ait peyzaj projesi esas alınmak kaydıyla Ada Temsilciler Kurulu kararı ile tesbit edilir. Bu karara aykırı olarak gerek ana taşınmazın genel görünümü ve gerekse diğer bağımsız bölümlerin görünüşünü, temellerini ve betonarme yapıyı etkileyecek ve engelliycek şekilde ve boyda ağaç dikilemez. Sabit olmayan ahşap yürüme yolları, ahşap döşeme, seyyar bahçe bankları, seyyar toprağa saplanan sualtı emniyet kablolu bahçe lamba spotları seyyar temelsiz gölgelikler gibi elemanlar sorumluluk alanı içerisinde yer alabilir. Kullanıcılar yönetimin onayı olmaksızın ana altyapı şebekelerinden sorumluluk alanlarına ve de bina teknik donanımında diledikleri noktalara lamba projektör çeşme havuz bağlantısı, LPG bağlantısı yapamazlar.Yangın riski nedeniyle sık bitki dokusu çevresinde çıplak kablolu aydınlatma, projektör meşale ateş yakma yeri yapılamaz.

D-Bağımsız bölüm malikleri özel araçlarını kendilerine tahsis edilen otopark dışına bırakamazlar. Adada yer alan her bağımsız bölüm için otopark planında gösterilen şekilde park yeri ayrılmış olup bu alanlar dışına araçlarını park edemezler. Otopark düzenlemesine aykırı park eden araçlar Ada Temsilciler Kurulu kararı ile Site alanı dışına resen çıkartılır.Buna ait masraflar araç sahibinden tahsil edilir.Mevcut otopark düzenindeki değişiklikler ancak Bağımsız Bölüm Maliklerinin karşılıklı rızasının Ada Temsilciler Kuruluna yazılı olarak bildirilmesi kaydı ile yapılabilir. Otoparkın bakım, onarım, işletme vb. mutad giderlerin Ada Temsilciler Kurulunun yıllık bütçesinden karşılanır.Misafir araçlarına park yeri düzenlemesi, Site içi yolların kullanımı ve düzenlenmesinden Ada Temsilciler Kurulu sorumludur.

E-Sitenin TV alıcı sistemi mevcut olup bağımsız bölümlerin çatılarına veya binaların başka herhangi bir yerine ayrıca alıcı konulamaz. Bu bağlamda Ada Temsilciler Kurulu teknolojik gelişmelere ve site sakinlerinin ihtiyacını karşılayacak şekilde TV sistemleri ile ilgili ilaveler ve değişikliklerin yapılması hususunda Ada Temsilciler Kurulunun yetkilendirilmiş olduğunu tüm kat malikleri kabul eder.

F-Bağımsız Bölüm malikleri kendi bağımsız bölüm ve sorumluluk alanı ile Blok Bağımsız bölümlerinde Ada Temsilciler Kurulunca belirlenen kurallara uygun olarak evcil hayvan(insan tarafından kültüre

alınmış ve eğitilmiş hayvan) besleyebilirler.Sözkonusu besleme, 654 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 18 nci ve 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu 5 nci maddelerindeki; hayvanlardan kaynaklanan çevre kirliliğini ve insanlara verilebilecek zarar ve rahatsızlıkları önleyici tedbirlerin alınması ve hayvan sağlığı ile ilgili gerekli sağlık bakımlarının kanunlara uygun olarak yapılması kaydı ile olmalıdır. Yukardaki yasal kriterlere uymayan evcil hayvan sahipleri hakkında her türlü yasal işlem yapmaya Ada Temsilciler Kurulu yetkili kılınmıştır. Kurbanlık hayvanların Ada sahasında muhafazası ve kesilmesi yasaktır.

G-Bağımsız bölüm ve eklentilerin bahçelerinde doğal mimari estetik görünümü bozacak şekilde direk, levha, reklam panosu veya benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek, çamaşır asmak, tanıtıcı bayrak, filama asmak, aşırı ve rahatsız edici şekilde aydınlatma yapmak, çadır çardak ve benzeri şeyleri kurmak yasaktır. Bu bendin yazılı işlerin yapılmasına mutlak ihtiyaç duyulan hallerde bağımsız bölüm malikleri Ada Temsilciler Kurulundan yazılı izin almak zorundadır.

H-Bağımsız bölüm eklenti ve bahçelerinde, ortak yerlerde pis kokulu, patlayıcı, yanıcı ve tehlike doğurucu kimyevi ve sair madde bulundurulamaz.Bağımsız bölüm sakinleri rahatsız edici şekilde ses, sarsıntı duman toz çıkartacak hareket ve işler yapamaz.

I-Bağımsız bölüm malikleri daire, villa ve bahçelerinde diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertipinde,ayrıca radyo ve müzik aletlerine benzer şeylerin kullanılmasında diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler. Verilecek partiler için Ada Temsilciler Kuruluna haber verilerek izin alınmalıdır. Bu uygulamalarla ilgili düzenlemeler ve uygulamada oluşabilecek aksaklıkların ve şikayetlerin giderilmesi hususunda Ada Temsilciler Kurulu yetkilendirilmiştir.

J-Bağımsız Bölüm Malikleri ortak yerlerin bakım ve temizliğine itina göstermeye, blok ve Adanın güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

K-Bağımsız bölüm malikleri kendilerine ayrılan yerler dışında ortak yerlere araç, eşya vb. hiçbir şey bırakamazlar ve ortak alanları tek başına başkalarının kullanımlarını engelleyecek biçimde hareket edemezler. Tahsis edilen alanlar haricinde çöp, vs. koyamazlar. Ortak alanlara konulan ve belli bir amaca tahsis edilen demirbaşların yerlerini değiştiremezler

L-Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümleriyle sorumluluk alanlarını ve blok ortak yerleri ile Ada ortak alan ve tesislerini kullanırken hüsnüniyet kaidelerine uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki şeyleri yapamazlar.

a) Kendi bağımsız bölümlerini ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

b) Bağımsız bölümlerin balkon (teras) ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkemez. Su vb. şeyleri dökemez. Çöp vs. şeyleri atamazlar. Blok Daire kapı önlerine ayakkabı koyamazlar. Binanın dış cephesine, bahçeye çamaşır asamazlar.

c) Kat Mülkiyeti Kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümleri mesken dışında başkaca bir amaca tahsis edemezler.

M- Bağımsız bölüm malikleri, kiracılarla yapacakları sözleşmelere, bu Yönetim Planında doğan ve bağımsız bölüm malikine ait olan sorumluluk ve yükümlülükleri kiracının peşinen kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya mecburlardır.

MADDE 19 : ARIZALARIN GİDERİLMESİNE İZİN VERİLMESİ

Kat malikleri Kat Mülkiyet Kanunun 23. Maddesi uyarınca maddede belirtilen işlerin yapılması için gerekli müsaadeyi vermeye ve bağımsız bölümlerde gereken işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar. Ayrıca : onarım ve yenileme işlerinin yapılmasının gerekli olup olmadığının incelenmesi ve saptanması için bağımsız bölüm ve eklentilerine girilmesine müsaade etmeye , ivedi hallerde kendileri bulunmazsa ilgili Ada Temsilciler Kurulunca yetkili kılınmış görevlinin izni ile bağımsız bölüme girilmesine, ivediliğin gerektirdiği ölçüde kalmak kaydı ile inceleme ve onarım işlerinin yapılmasına müsaadeye mecburdurlar.

MADDE 20 : ORTAK YERLERE İLİŞKİN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kat malikleri , ortak yerlerin ve şeylerin kullanılması , bakımı , muhafazası ve onarımı ile bu yerler ve şeylerden yararlanılması bakımından , kanundan , diğer mevzuattan, iş bu Yönetim Planından ve kat malikleri kurulunca verilen kararlardan kaynaklanan bütün sınırlama ve kayıtlara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri eksiksiz yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar. Yukarıda 18. Maddede zikredilen borç ve yükümlülük kapsamı içinde kalmak üzere kat malikleri özellikle :

A. Ortak yerler ve şeyler hakkında işbu Yönetim Planının 3.üncü bölümünde yer alan kuralların gerektirdiği davranışlarda bulunmaya.

B. Yasadan ve diğer düzenlemelerden doğan borç ve yükümlülüklerine aykırı hareketleri dolayısıyla, komşuları ve Yönetim tarafından yapılacak uyarıları gereken dikkat ve saygı ile karşılamaya ve hiçbir gecikmeye yol açmaksızın derhal hukuka aykırılığı ortadan kaldırmaya.

C. Kendileri, kiracı, müstahdem veya yardımcı kişileri ortak yerler ve şeylerin zarara uğramasına neden olmuşsa, bu zararları hemen gidermeye.

D. Kendilerine tabi olarak bu yerleri ve şeyleri kullanan kimseleri uyarmaya, gereken hallerde engellemeye ve önlemeye.

E. Ortak yerleri muhafaza, bakım, işletme ve onarım giderlerinden payına düşen ödemeleri hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın ödemeye mecburdurlar.

MADDE 21 : SÖZLEŞME HÜKMÜ VE MÜTESELSİL SORUMLULUK

A. Bağımsız bölüm malikleri gerek bağımsız bölüm eklenti ve münhasıran yararlanmalarına sunulmuş sorumluluk alanlarında (bahçe) ve gerekse ortak yerler ve şeyler üzerindeki borç ve yükümlülükleri dolayısıyla, bu Yönetim Planında ön görülen usul ve esaslara göre kendilerine, yetkili kılınmış birim tarafından bildirilen yaptırım kararlarına uymak ve bunların gereklerini derhal yerine getirmekle yükümlüdürler. Bu yükümlülük bütün bağımsız bölüm malikleri ile haleflerini bağlayan Yönetim Planı uyarınca ön görülmüş bir sözleşme yükümlülüğü olup , bağımsız bölüm malikleri bu sözleşme yükümlülüğünün bütün sonuçlarına katlanmayı kesin olarak kabul ve taahhüt etmişlerdir.

B. Yukarıdaki maddelerde kullanma ve faydalanmaya ilişkin konularda bu Yönetim Planı ve kanunda ön görülen hak, borç ve yükümlülükler bağımsız bölümde her hangi bir hakka dayanarak oturan veya yararlananlar tarafından da aynen yerine getirilir. Bunların aykırı davranışlardan bağımsız bölüm malikleri de müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.

MADDE 22 : YÖNETİM İŞLERİNDEN DOĞAN ÖDEV VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kat maliklerinin kat mülkiyeti ilişkisi ve yönetim işleri dolayısıyla öteki kat maliklerine, Kat Malikleri Kuruluna ve Ada Temsilciler Kuruluna karşı var olan sorumluluğu, kendi eylem ve davranışları yüzünden genel hükümleri uyarınca doğmuş ve doğacak diğer sorumluluklarını ortadan kaldırmaz veya değiştirmez.

Yukarıda belirtilen borç ve ödevler kapsamı içine kalmak üzere kat maliklerinin Yönetim işlerinden dolayı başlıca sorumlulukları şunlardır:

A. Kat malikleri, işletme projeleri giderlerine katılmak, bu giderler için saptanan avansları ödemek, ivedi durumlarda Ada Temsilciler Kurulunca karar altına alınan ek ödemeleri yapmakla yükümlüdürler.

B. Kat malikleri , Kat Malikleri Kurulu tarafından usulüne göre alınmış karar bulunduğu takdirde ana taşınmazdaki ortak yerlerin büyük onarımı , tadili veya yenilenmesi için yapılması gereken harcamalara katılmak ve bu işlerin gerektirdiği avans ödemelerini zamanında yapmakla yükümlüdür. Ana taşınmazda veya ortak yerlerde ani olarak ortaya çıkan ve acele olarak giderilmesi zorunlu bulunan hasar ve bozukluklar olursa , bunların giderilmesi için Ada Temsilciler Kurulunca onarım avansı toplanması karar verilmesi halinde,bu avansı ödemekle yükümlüdür.

C. Ada Temsilciler Kurulunca karar verilecek ana taşınmazın tamamının veya belli bir bölümünün sigorta edilmesi halinde kat malikleri ana taşınmaz veya ana bölümün sigorta primlerinden kendilerine düşen payı da zamanında ödemekle yükümlüdür.

D. Kat malikleri, işletme projesi ile belirlenen gelir giderlere katılma payını ve avansları , sigorta primleri ile ortak yerlerin bakımı , koruma ve onarım giderlerini ödemekte temerrüde düşerlerse , haklarında bu Yönetim Planının 25. maddesinin A bendi hükümleri uygulanır.

E. Kat malikleri ortak yerler ve tesisler üzerinde kulllanma hakkında vazgeçmek, bağımsız bölümleri ve sorumluluk alanlarını boş bırakmak veya benzeri neden ve gerekçeler ileri sürmek sureti ile bakım , onarım , yenileme , işletme ve Yönetim ile ilgili diğer giderleri ödemekten veya avans vermekten kaçınamazlar.

F. Kat malikleri, maliklerinin kullanımına tahsis edilmiş olan, trafo, jeneratör ve su ihtiyacını giderecek derin kuyular, su deposu, bahçe sulama tesisatı, depo vb. yapılar ve bunlara ilişkin tesislerin her türlü bakım onarım işletme giderlerine katılmakla yükümlüdürler.

G. Bağımsız bölüm malikleri kendi sorumluluk alanlarının bakımını yapmakla yükümlüdürler. Ada Temsilciler Kurulunun yazılı ihbarına rağmen ilgili bağımsız bölüm maliki bu yükümlülüğünü ısrarla yerine getirmediği takdirde Ada Temsilciler Kurulu bu bakımı yaptırarak masraflarının ilgili bağımsız bölüm malikinden tahsil edilmesinde yetkilidir.

MADDE 23 ; ORTAK GİDERLER VE YÜKÜMLÜLÜKLERE KATILMA ORANI

Ada kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından karşılanır.

Bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat malikleri ve Ada kat malikleri kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, Ada kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaçları bulunmadığını ileri sürmek suretiyle Ada ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

Elysimum Park Sitesi Yerleşim Planına göre ortak alan yer ve tesislerine ilişkin ortak giderler aşağıda belirtilmiştir:

- a) aidat tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebenin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri ve bu hizmetlerin personel giderleri
- b) Ada Temsilciler Kurulu tarafından atanan ve sitenin sevk ve idaresi ile sorumlu personel giderleri,
- c) Ada içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma, ısıtma, periyodik temizlik, kapıcı, güvenlik, bahçıvan, otopark görevlisi, teknik personel vs. verilecek tüm hizmetler ile hizmet verecek elemanların giderleri,
- d) hidrofor, jeneratör vb. tesislerin bakım, onarım işletme giderleri.

Kat malikinin hissesine düşen gider ve avans (blok ortak ve Ada ortak) borcundan dolayı bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerin birini kira, sükna ve başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar ile müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu suretle ödemede bulunan umumi hükümler çerçevesinde kat malikinin rücu hakkı saklıdır. Kiracının mal sahibine peşin ödemede bulunduğu hakkındaki defi müteselsil sorumluluğu ortadan kaldırmaz.

Kanunlarda, diğer düzenlemelerde ve bu Yönetim Planında başka türlü düzenlenmiş olmadıkça, bağımsız bölüm maliklerinin, kendi bağımsız bölümlerinin , eklenti ve sorumluluk alanları (bahçeleri) , ana taşınmaz ortak yerleri ve şeyleri ile ana taşınmazın yönetimine ilişkin borç yükümlülük ve sorumlulukları , nitelik ve nicelik yönünden bir birleriyle aynıdır. Bununla beraber ana taşınmaz, ortak yerler, şeyler ve tesislere ait giderler aşağıdaki esaslara göre paylaşır.

A. Bağımsız bölümlerin malikleri ada ortak yerlerine ait her türlü yatırım, bakım , onarım, aydınlatma, temizlik ve benzeri giderlere ve sarf malzemeleri giderlerine arsa payları oranında katılırlar.

B. Gerekliğinde istihdam edilecek müdür ve idari personel, kapıcı, güvenlik görevlileri, otopark görevlisi, bahçıvanlar, temizlik elemanları, teknisyenler gibi her türlü yardımcı personel giderleri bütün bağımsız bölümler arasında eşit olarak paylaştırılacaktır.

MADDE 24; YENİLİK VE İLAVELERE KATILMA

Bağımsız bölüm malikleri blok yapı ve ada ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar. Blok ve adanın ortak yerlerinin kullanımının daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler Ada Temsilciler Kurulunun vereceği kararlar ile yapılır. Blok ortak yerinde ve blokla ilgili yenilik ve ilaveler blok bağımsız bölüm maliklerince,ada ortak alanlarında yapılan yenilik ve ilaveler ise tüm bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

MADDE 25: ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi biri veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi nedeniyle bir gidere sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine ve gidere sebep olanlara müteselsilen rücu edilir. Ada ortak gider avansını ve aidatını ödemeyen bağımsız bölüm malikleri hakkında Ada Temsilciler Kurulu tarafından Yönetim Planı ve KMK hükümlerine göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir. Gerekliğinde bu hususları takip etmek üzere vekil tayin edilebilir.

Ortak gider ve avans payı ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında yönetici KMK ve genel hükümlere göre dava açmaya ve icra takibi yapmaya yetkilidir.

Zorunluluk olmamak ve her hangi bir haktan feragat etmek anlamına gelmemek kaydı ile Ada Temsilciler Kurulu borç ve yükümlülüklerine aykırı davranan kişilere bu aykırılığın giderilmesi için yazılı veya sözlü uyarıda bulunabilir. Bu uyarı; yazılış şekli, Ada Temsilciler Kurulunun imzasını taşıyan uyarı yazısının sorumlu kişiye posta yahut elden ulaşmasıyla tebliğ edilir. Kanunda özel şekle tabi tutulmuş ihtar yazılarının tebliğine ilişkin hükümler saklıdır.

Ortak yerlerin kullanılması veya buralardan yararlanma bakımından ön görülen yasaklara aykırı davranışlarda bulunan kişilere zorunluluk bulunan hallerde Ada Temsilciler Kurulu veya onun tarafından görevlendirilen kişi yada kişiler, KMK nun ilgili maddeleri gereğince belirtilen tüm koruyucu önlemleri almak ve uygulamak yetkilerine sahiptir.

IV. BÖLÜM YÖNETİM ORGANLARI

A) BLOK/VİLLA YÖNETİMİ

MADDE 26 ;BLOK/VİLLA YÖNETİCİSİ:

Seçimi:

Ada Kat Malikleri Kurulunda yada bu toplantıdan önce yapılacak Blok kat malikleri ve Villa kat malikleri toplantısında her Blok(DE Blok,FG Blok, MN Blok) ve üçlü, ikili ve tekli Villalar için o bloğun ve Villaların kat malikleri kurulu Kat Mülkiyeti Kanununda istenen çoğunluğu sağlamak koşulu bir yıllık

dönem için her Bloğun ve üçlü Villaların ve tekli-ikili Villaların Yönetimine “Blok Yöneticisi” ve “Villa Yöneticisi” olarak birer Yönetici ve birer de denetçi seçer. Eski yönetici ve denetçilerin görevleri yenileri seçilinceye kadar devam eder. Blok Kat Malikleri Kurulu yada Villa Malikleri Kurulu tarafından bir yönetici seçilememesi halinde Ada Temsilciler Kurulu Yönetici/Yöneticiler atar. Bununla birlikte Ada Temsilciler Kurulu ana yapının özelliklerini dikkate alarak kendi içerisinde veya dışarıdan Blok ve Villa Yöneticisi/Yöneticileri atama yetkisine de sahiptir. Bu Yönetici/Yöneticiler yeni bir yöneticinin seçilmesine kadar görevine devam eder. Yönetici; bağımsız bölüm maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu Karar Defterine yazılır imzalanır. Yönetici adı ve soyadı ile iş, ev adresi ve telefon numaralarını en geç seçimi izleyen bir hafta içerisinde AdaTemsilciler Kuruluna bildirir.

Ücreti:

Yöneticiye bir ücret verilip verilmeyeceği, verilecekse miktar ve şartları yöneticinin seçimi sırasında Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu’nca karara bağlanır.

Görev ve Yetki Sorumlulukları:

Blok ve Villa yöneticisi, Bağımsız Bölüm Maliklerine ve Ada Temsilciler Kuruluna karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Blok ve Villa Yöneticileri iş bu Yönetim Planında Ada Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu ve Ada Temsilciler Kurulu yetki görev ve sorumluluğuna bırakılmayan hususlarda yetkili, görevli ve sorumludur. Yönetici; Her yıl Şubat ayında yapılacak toplantıda, o tarihe kadar blok/Villa bazında elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetici bu amaçla; gelir-gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağrısı ile birlikte bağımsız bölüm maliklerinin bilgisine sunar. Yönetici yaptığı giderler ile ilgili bütün gider belgelerini gerektiğinde incelemek üzere bir dosyada saklar.

Blok ve Villa Yöneticisi ilgili mevzuat Kat Mülkiyeti Kanunu, Sözleşme ve Yönetim Planında belirtilen görevlerden başka özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar:

a) Blok ve Villa Kat Malikler Kurulu, Ada Kat Malikler Kurulu ve Ada Temsilciler Kurulunun kararlarını yerine getirir.

b) Blok yapının, blok ortak yerlerinin ve Villaların amacına uygun olarak kullanılması, korunması ve bakım, işletilmesi ve onarım için gerekli tedbirleri alır.

c) Bu Yönetim Planına göre yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle Yönetim Planına göre borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen (faydalı ve lüks harcamalar vs.) bağımsız bölüm maliklerine ve üçüncü şahıslara karşı, bağımsız bölüm maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur. Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle bağımsız bölüm malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer bağımsız bölüm maliklerini temsil eder. Hukuki takip getiren durumlarda bir avukatla vekalet sözleşmesi yapabilir. Avukatlık ücreti ve yargılama giderleri blok ortak giderlerinden karşılanır.

d) Blok yapıyı yada Villaları ilgilendiren tebligatları kabul eder.

e) Ada Temsilciler Kurulu tarafından blok ve Villa yöneticisi uhdesinde bırakılan işleri yürütür. Bu işler için gerekli aidatı blok ve Villa sakinlerinden tahsil eder ve gerekli harcamaları yapar.

f) Blok veya Villa Bağımsız Bölüm Maliklerinin yarısı isterse, Blok veya Villa yöneticisi olağan toplantılar dışında da işletme defterini ve gelir-gider hesaplarını göstermek zorundadır.

Yöneticiler tarafından bilumum gelir ve giderlerin kaydı için noterce onaylı bir işletme defteri tutulur. Bu defterin her mali yıl sonunda yönetici tarafından noter vasıtasıyla kapatılması mecburidir.

MADDE 27 ;BLOK DENETÇİSİ

Seçimi ve Ücreti:

a) Blok ve Villa Malikler Kurulu (Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu), her yıl Şubat ayında yapacağı toplantıda kendi arasından veya dışarıdan birisini bir yıl için blok/villa denetçisi seçer. Eski denetçinin görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder.

b) Denetçi toplantıya katılanların arsa ve pay çoğunluğu ile seçilir. Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu Karar Defterine yazılır ve imzalanır.

c)Blok Kat Malikleri Kurulu yada Villa Malikleri Kurulu tarafından bir denetçi seçilememesi halinde Ada Denetim Kurulu Denetçi/Denetçiler atar.Bununla birlikte Ada Denetim Kurulu ana yapının özelliklerini dikkate alarak kendi içerisinde veya dışarıdan Blok ve Villa Denetçisi/Denetçileri atama yetkisine de sahiptir.

d) Denetçiye bu görevinden ötürü bir ücret verilip verilemeyeceği, verilecekse miktar ve şartlar Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu tarafından kararlaştırılır.

Görev Yetki ve Sorumluluk:

a) Denetçi, yöneticinin hesap ve işlemlerini en az altı ayda bir denetler. Bununla beraber haklı bir sebebin çıkması halinde hesapların denetlenmesini her zaman yapabilir. Şubat ayında yapılacak toplantıda blok/villa malikleri kuruluna vereceği raporda denetim sonucu ve blok/villa yapısının Yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir..

B)ADA YÖNETİMİ

MADDE-28:: ADA KAT MALİKLER KURULU

Ada Kat Malikler Kurulu, tüm bloklardaki ve Villalardaki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder ve kanunların emredici hükümleri ve iş bu Yönetim Planının maddeleri saklı kalmak şartıyla bloklar ve villalar bu kurul tarafından yönetilir. Arsa payı ne olursa olsun bloktaki bütün bağımsız bölüm malikleri ve villalardaki bağımsız bölüm malikleri Ada Kat Malikler Kurulunun tabii üyesidir.

Kurula Katılma ve Oy Hakkı:

Ada Kat malikleri kurulunda arsa payına bakılmaksızın bloktaki ve villalardaki her bağımsız bölümün maliki bir oy hakkına sahiptir. Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa, her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların yüzde beşinden fazla olamaz. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa Ada Kat Malikler Kurulu'nda bunları; içlerinden vekalet verecekleri biri temsil eder. Bağımsız bölüm maliklerinden her biri diğer kat malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilir. Ancak bir şahsın vekaleten vereceği oy sayısı bütün oyların yüzde beşini geçemez. Bağımsız bölüm maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası vb.) ise onun yerine Ada Kat Malikleri Kurulu'na kanuni vasisi veya velisi katılır.

İşbu madde de yer alan tüm kriterler bu Yönetim Planının 27. maddesinde yer alan Blok/villa kat malikleri kurulları için de geçerlidir.

Toplanma ve Çağrı:

Ada Kat Malikler Kurulu her yıl Şubat ayı içinde toplanır. Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi Ada Temsilciler Kurulu tarafından tespit edilerek toplantıdan en az 15 gün önce bütün bağımsız bölüm maliklerine imza karşılığında tebliğ edilir. Önemli bir sebebin çıkması halinde yönetici, denetçi veya bağımsız bölüm maliklerinin 1/3'nün istemi üzerine toplantı tarihi, gündemi ve zamanı belirtilmek şartıyla toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün bağımsız bölüm maliklerine imza karşılığı çağrı yapılarak Ada Kat Malikler Kurulu her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde en geç ikinci toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı belirlenir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arası en az yedi gün olmalıdır.

Toplantılarda, yalnız toplantının gündemindeki yazılı maddeler konuşulup, karar bağlanabilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3'ü isterse başka hususlar da gündeme alınabilir.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:

Ada Kat Malikler Kurulu bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, kararlar en geç onbeş gün içerisinde yapılacak ikinci toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla verilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

Kararların Bağlayıcılığı:

Ada Kat Malikler Kurulu'nda alınan kararlar Kat Malikleri Kurulu toplantısına katılsın yada katılmasın tüm bağımsız bölüm malikleriyle, bağımsız bölümden yararlananları bağlar. Bu kararlara blok/villa bağımsız bölüm malikleri, onların varisleri, bağımsız bölümü sonradan iktisap edenler ile bağımsız bölümden kiracı yahut başka sebeplerden faydalananlarla, Ada Temsilciler Kurulu ve denetim kurulları uymak zorundadır.

Ada Kat Malikler Kurulu'nun aldıkları kararlar aleyhine KMK 33. maddesinin ilgili fıkralarının hükümleri gereğince hukuki başvuru yapılabilir.

Kararların Yazılması ve İmzalanması:

Ada Kat Malikler Kurulu kararları, yönetici tarafından noter onaylı bir "Ada Kat Malikler Kurulu Karar Defteri"ne yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Karara aykırı oy verenler de aykırılığın sebebini belirterek imzalarlar. Bu defter Ada Temsilciler Kurulu tarafından saklanır.

Ada Temsilciler Kurulu Seçimi:

Ada Temsilciler Kurulu, Ada Kat Malikler Kurulu tarafından üç kişiden az olmamak üzere yönetim ve iki denetim kurulu üyesi olarak seçilir. Seçilen Ada Temsilciler Kurulu iki yıl görev yapar.

Görevleri;

Ada kapsamındaki yapı, yer ve tesislerin yönetimi ve bunların işletmesi, bakımı, onarımı, ve yapılacak yeni yatırım harcamalarını karara bağlamak, buna ilişkin bütçeyi onaylamak, Ada Temsilciler Kurulu, Elysimum Park Sitesi Ortak alanlarının bakımı, korunması ve işletilmesi ile ilgili konularda görevli, yetkili ve sorumludur.

Ada Temsilciler Kurulu Özellikle;

a) Bağımsız bölüm dışında blok ve ada ortak kullanım alanlarının yerleşim planının öngördüğü doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım ve onarımına, işletilmesine ve bunları sağlayıcı her türlü giderlere ilişkin işbu Yönetim Planında belirlenen yetkiler doğrultusunda kararlar alır.

b) Ada işletme projesi hazırlar;

Bu proje özellikle, yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, yönetim giderlerinden, bu Yönetim Planı ve arsa payına göre, kat malikine düşecek muhtemel avans tutarını gösterir. Ada Yönetimi; bütçe giderleri aidat, tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebenin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri, ayrıca büro ortak alan ve ada içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatılması, ısıtma, periyodik temizlik, kapıcı, bekçi, bahçıvan, otopark görevlisi vs. verilecek tüm hizmetler ile hizmetleri verecek olan elemanların giderleri, hidrofor, jeneratör vb. tesislerin bakım ve onarım işletme giderleri ile kararlaştırılacak öteki hizmetlerin karşılanmasına dikkat eder. Hazırlanan işletme projesi (tahmini bütçe) Ada Kat Malikler Kurulu olağan toplantı tarihinden en az 15 gün önce imza karşılığı Kat Maliklerine verilir. Bu konuyla ilgili hususlarda KMK 37. maddesi uygulanır.

Kesinleşen İşletme Projesi ve Ada Kat Malikler Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İcra ve İflas Kanununun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

c) Ada ve Ortak kullanım alanlarında (yollar, tretuarlar, otoparklar, açık alanlar, sosyal kültürel tesisler, eğitim tesisleri, vb.) İmar Kanunu'na, İmar Planına ve yapı projelerine uyumsuz her türlü gelişmeleri önler. Aykırılıkların giderilmesi için gerekeni yapar.

d) Ada ortak alanlarının bağımsız bölüm maliklerince kullanılmasına ilişkin kuralları işbu Yönetim Planında kendisine verilen yetkiler doğrultusunda belirler ve bunların uygulanmasını takip eder.

e) Ada Temsilciler Kurulu işbu Yönetim Planı ve Ada Kat Malikler Kurulu kararlarının Blok Yönetimlerinde ve Villa yönetimlerinde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.

f) Merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde blok/villa yöneticilerinin ihtiyaç ve dileklerini göz önünde tutarak çözümler üretir.

g) Elysimum Park Sitesini üçüncü kişiler önünde Ada Temsilciler Kurulu Başkanı temsil eder. Ada Temsilciler Kurulunun aldığı kararlara uymayan, ortak gider ve avans ödemeyen vb. hukuki ihtilaflarda bağımsız bölüm maliklerine karşı "yönetici" sıfatıyla gerektiğinde davalar açar. Açılacak davalarda taraf olur ve vekil tayin edebilir.

h) Ortak alanların bakım, onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir.

j) Seçim dönemlerinde eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekalet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler ve dağıtır. Blok kat malikleri ve Villa kat malikleri belirlenen zamanda toplanmaz ve yönetici seçemezlerse o blok yada Villalar için re'sen yönetici atar veya Sulh Hukuk Hakimine başvurarak yönetici atanmasını talep eder.

k) İşletme projesinde belirtilmek kaydıyla ihtiyaç duyulan personeli istihdam eder.

Ada Temsilciler Kurulu; yükümlü bulunduğu ve İşletme Projesinde gerçekleştirilmesi kararlaştırılan hususların yerine getirilmesini bir sözleşme ile gerçek veya tüzel kişiler vasıtasıyla yaptırabilir..

Ada Temsilciler Kurulu Elysimum Park Sitesinde faaliyette bulunmak üzere kurulmuş olan Cennet Bahçesi Site İşletme Kooperatifine sosyal amaçlı ortak alanların işletmesini, ada kat maliklerine fayda temin etmek amaç ve gayesi ile ve bu amaç ve gaye ile sınırlı olmak kaydı ile devretme yetkisine sahiptir. Söz konusu devir bu Yönetim Planı ve eklerinde tarif edilen amaçlar dışında kullanılmamak kaydı ile yapılacak bir sözleşme ile yapılabilir.

Sosyal amaçlı ortak alanların işletmesinin Cennet Bahçesi Site İşletme Kooperatifi dışında üçüncü kişi ve teşebbüslere devredilmesi Ada Temsilciler Kurulunun onayı ile mümkündür.

Ücreti:

Ada Temsilciler Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartlarını Ada Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu karara bağlar.

MADDE 29; ADA DENETİM KURULU:

Ada Denetim Kurulu, Ada Kat Malikler Kurulu tarafından toplantıya katılanların oy çokluğu ile her yıl Şubat ayında yapılacak olağan toplantıda Blok ve Villa kat malikleri kurullarınca seçilmiş olan denetçiler arasından ikisi olmak üzere bir yıl için seçilir. Bunlar kendi aralarında bir başkan seçerler. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler. Denetim Kurulu her yıl şubat ayı içinde Ada Temsilciler Kurulunun hesap ve işlemlerini inceleyerek rapor hazırlar. Bu rapor çoğaltılarak bir örneği yıllık olağan toplantıdan en az bir hafta önce Kat Maliklerine imza karşılığı ibraz edilir. .

Bu rapor Ada Kat Malikler Kurulunda okunarak oylanır. Denetim Kurulu zorunlu hallerde Ada Kat Malikler Kurulunu olağanüstü toplantıya çağırabilir. Denetim Kurulu bütün kararları ile rapor özetlerini noterce onaylanmış Ada Denetim Kurulu Defterine yazar. Bu defter eski kuruldaki yeni kurula devir ile teslim edilir.

V. BÖLÜM**ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER****MADDE 30;HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ;**

Blok/Villa Malikleri Kurulu veya Ada Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu tarafından alınan kararlara razı olmayan bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı ve herhangi bir sebeple oturanlar, veya devamlı surette faydalanan kimselerin kanunda veya Yönetim Planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören bağımsız bölüm malikleri, yönetici veya Ada Temsilciler Kurulu KMK'nın 33. maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak borç ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için hakimin müdahalesini isteyebilirler.

MADDE 31; BAĞIMSIZ BÖLÜM ÜZERİNDEKİ MÜLKİYET HAKKININ DEVREDİLMESİ

Bağımsız bölüm maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle öteki bağımsız bölüm maliklerinin haklarını onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede aykırı davranırsa, bağımsız bölüm malikleri KMK 25. maddesi hükümleri çerçevesinde, o bağımsız bölüm maliklerinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilir.

MADDE 32;ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI

Blok/villadaki bir bağımsız bölümün bir arsa payının satılması halinde Ada bağımsız bölüm maliklerinin öncelikle satın alma hakları yoktur.

MADDE 33 ; BU YÖNETİM PLANIN'DA YER ALMAYAN HUSUSLAR

İş bu Yönetim Planında yer almayan ve zikredilmeyen hususlarda 634 Sayılı Kanun hükümleri geçerlidir.

MADDE 34; YÜRÜTME

İşbu Yönetim Planı hükümlerini Ada Temsilciler Kurulu yürütür.