

FLORA EVLERİ SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

MADDE 1: KONU VE UYGULAMA ALANI

Bu yönetim planı, İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Harmanlar Mevkii'inde kain ve tapunun 1 pafta, 232 parselinde kayıtlı arsa üzerindeki:

A-1 BLOK	2 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ
A-2 BLOK	2 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ
B-1 BLOK	4 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ
B-2 BLOK	4 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ
B-3 BLOK	4 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ
B-4 BLOK	4 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ
B-5 BLOK	4 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ
B-6 BLOK	4 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ
B-7 BLOK	4 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ
C-1 BLOK	2 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ
C-2 BLOK	2 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ
C-3 BLOK	2 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ
C-4 BLOK	2 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ

TOPLAM 13 BLOK 40 BAĞIMSIZ BÖLÜM ve müşterek mahallerini kapsayan FLORA EVLERİ SİTESİ için tanzim ve imza olunarak kabul edilmiştir.

MADDE 2: ANA GAYRİMENKULUN ORTAK KISIMLARI VE GİDERLERE KATILMA

Sitenin bağımsız bölümleri dışında kalan ortakların sosyal ihtiyaçlarını karşılayacak havuz, tenis kortları, çiçek tarhları, otoparklar, spor alanları ve benzeri tesisler ile 634 sayılı K.M.K.nun 4.maddesinde sayılan mahiyetteki site artezyen kuyusu, su deposu, foseptik, arıtma gibi ortak kullanma ve faydalanma alanlarıdır.

Bu ortak kullanma alanlarının bakımı, onarımı, güçlendirmesi, yeniden tanzimi, faydalı değişiklik ve ilaveler yapımı ile işletilmesi için gerekli masraflar ve sitede istihdam edilecek personelin ücretleri, bağımsız bölüm maliklerince arsa payları oranında ödenir.

Sitede su giderleri her bağımsız bölüm malikinin su saatinde görülen sarfiyat miktarı ile buna ilaveten, site müşterek mahallerinin temizliği ve bakımı için kullanılacak su giderlerinin eşit olarak

dağıtımını ile ödenir. Hiçbir bağımsız bölüm maliki sadece kendi su saatindeki su giderinden sorumlu olduğunu iddia edemez. Genel olarak bağımsız bölümlerin su saatlerinin gösterdiği toplam sarfiyatın dışındaki sarfiyat müşterek mahaller için kullanılmış kabul edilir.

2.1. Münferit Blok Ortak Kısımları

Site dahilindeki A ve C Bloklar 2'şer, B-Bloklar 4'er bağımsız bölümden müteşekkildir. Blok ortak kısımları; temeller, ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayırıcı duvarlar, çatı, elektrik, su tesisatları ve benzeri ortak kullanma ve faydalanma alanlarıdır. Her bir blok'un kendisine ait bu ortak kısımlarının bakım,onarım.güçlendirme ve yenilenme masrafları blok içinde yer alan bağımsız bölüm maliklerince arsa payları oranında paylaşır. Site Yönetimi esas itibari ile bu münferit bloklardaki bağımsız bölüm malikleri arasında çıkabilecek ihtilaflara karışmaz. Ancak bu çeşit ihtilafların site ortak yaşamını etkiler hale gelmesi veya ilgililerin konuyu çözüm için kat malikleri kuruluna getirmeleri halinde konu kurulda görüşülerek karara bağlanır.Bağımsız bölüm malikleri alınan kurul kararına uymakla yükümlüdürler...

2.2. Ortak Kısımlarda Tadilat ve ilaveler:

K.M.K.nun 19.maddesinde belirtildiği gibi kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün (sitenin) ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tesbit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin imzası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım , tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak nzası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

Ancak ortak kısımlarda bakım,onarım ve yeniden düzenlemeler ile işletme kolaylığı sağlayacak faydalı değişiklikler oy çokluğu ile her zaman kararlaştırılabilir.

Münferit blok ortak kısımlarında o blok'un bağımsız bölüm maliklerinin ittifakı ile site dış görünümünü etkilememek kayıt ve şartı ile tadilat ve ilaveler yapılabilir.

2.3. Toplu Yapı Ortak Kısımlarının işletilmesi:

Site ortak kısımlarının korunması,bakım,onarım ve işletilmesi, malikler adına site yöneticisi veya yönetim kurulunca yapılır.

Mevcut ya da ileride vücut bulacak,havuz,klüp,spor tesisleri.tenis kortları gibi sosyal alanların işletilmesi ve site güvenliği,kat malikleri kurulunun yetki vermesi ile 3.Şahıslara devredilebilir.

Eklentiler:

Bir bağımsız bölümün dışında olup doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmiş kısımlar olup,bunlardan tasarruf bahusus tahsis edildikleri bağımsız bölüm malikine aittir.

MADDE 3. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

Bağımsız bölüm malikleri gerek münferit blokların.gerek sitenin dış görünümünü,mimari estetiğini ve dayanıklılığını bozacak mahiyette her türlü davranıştan memnudur. Site bloklarının dış cephe renkleri, dıştaki doğramalar.bağımsız bölümlere giriş kapıları ve benzeri site dış görünümü ile doğrudan ilgili yerlerde tüm kat maliklerinin 5/4'ünün yazılı rızası olmadıkça hiçbir değişiklik yapılamaz Bina konturları.çatı gabarisi ve balkonlarda asla tadilat yapılamaz.

Kat malikleri kendilerine tahsis edilen bağımsız bölümler üzerinde ise bu yönetim planı ve kat mülkiyeti kanununun açık olarak sınırladığı konular dışındaki bütün hak ve yetkileri kullanabilirler. Bu bağımsız bölümler içinde yapılacak dekoratif tadilatlarda malikler belediye nizamlarına.site genel mimarisine.sihhi tesisat ve statik projelerine aykırı olmamak diğer maliklere zarar vermemek ve onların kullanma haklarını ihlal etmemek üzere gerekli değişiklik ve düzenlemeleri yapabilirler.

3.1 .Birbirini rahatsız etmeme ve hüsünüyet kurallarına uyma

mecburiyeti: Bağımsız bölüm malikleri,kendi bağımsız bölümlerini kullanırken ve site müşterek mahallerinden faydalanırken.birbirlerini taciz etmemek, yek diğerinin haklarına saygı göstermek.komşuluk hukuku ve hüsünüyet kurallarına uymakla yükümlüdürler.

3.1.1. Ortak yerlerde hiç bir surette zati eşya bırakılamaz. İhtara rağmen eşyaların kaldırılmaması halinde site yönetimi,bilcümle masrafları ihtara uymayanlara ait olmak üzere bırakılan eşyaları kaldırır.

3.1.2. Bağımsız bölümlerde ve site dahilinde köpek veya sair hayvan beslenmesi, bu hayvanların site müşterek mahallerinde bağlanmamak, gezdirilmemek, havuz çevresine ve sosyal alanlara asla getirilmemek kaydıyla mümkündür. Bu konuda ana kural, bu hayvanların site sakinlerini rahatsız etmemelerine azami özen gösterilmesidir. Bu hayvanların herhalukarda gezdirilme.koşturulma ve sair ihtiyaçları için sahiplerinin yedeğinde bulundurulmaları gereği tartışılmaz. Doberman, Kangal, Kurt gibi site içinde

bakılması imkanı olmayacak hayvanlar sitede bulundurulamaz. Sitede kat maliklerince beslenen hayvanların ise aşı ve periyodik sıhhi muayenelerinin yaptırıldığına ilişkin sağlık kartlarının bir sureti yönetime verilmek zorundadır.

3.2.Müsaade mecburiyeti:

Bağımsız bölüm maliklerinden birinin bağımsız bölümündeki tesislerde meydana gelen bir hasarın giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvelliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölüm maliki veya başka sıfatla oturanlar giriş müsaadesi vermeye ve gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdur.Keza sitenin bir kısmında yapılması gereken tamirat,bakım,onarım ve benzeri işler bazı bağımsız bölümlere girilmesini gerektiriyorsa bu bölüm malikleri veya sakinleri izin vermek zorundadır.

3.3.Yasak İşler:

Site içindeki bağımsız bölümlerin her biri mesken olarak kullanılmak üzere yapılmış olup, K.M.K.nun 24.maddesinde sayılan yasak işler için kullanılamaz.

Keza sitenin bağımsız bölümlerinde 24.maddenin 2.fıkrasında belirtilen dükkan,galeri,eğlence yerleri ve her ne mahiyette olursa olsun işyerleri (mimari büro, muhasebe bürosu, doktor muayenehanesi, avukat bürosu ve benzerleri dahil) kat malikleri kurulunun oy birliği ile verilmiş bir kararı olmadıkça açılmaz.

3.4. Genel Giderlere Katılma Borcu ve Ödememenin

Müeyyideleri: Bağımsız bölüm maliklerinin en önemli yükümlülüklerinden biri de site genel giderlerine katılma borcudur. Malikler madde 2'de belirtildiği şekilde site müşterek mahallerine ait bakım, onarım.güçlendirme, işletme.yeniden düzenleme, faydalı tadilat ve ilave masraflarına ve sitede çalıştırılacak teknik,idari personel.işçi ücretlerine arsa payları oranında katılırlar.

3.4.1. Malikler, ortak yerler ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümlerinin durumu dolayısıyla faydalanmaya gerek olmadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans paylarını ödemekten kaçınamazlar.

3.4.2. Gider ve avans payını ödemeyen malik hakkında.diğer kat maliklerinden her biri,yönetici veya yönetim kurulu dava açabilir. İcra takibi yapabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Her kat malikinin gider avans ve gecikme tazminatı borcundan, kiracı ya da sair hak sahipleri ve devamlı surette oturanlar müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.

3.4.3. Ortak giderlerin Teminatı: Bağımsız bölüm malikinin mahkemece tesbit olunan borcu bu yolla da tahsil edilemezse. Yönetici, Yönetim Kurulu veya kat maliklerinden birinin istemi ile borçlu kat malikinin bağımsız bölümü üzerine. diğer kat malikleri lehine borç tutarı kadar ipotek tesis olunur.

3.4.4. Mülkiyetin Devri: K. M. K. nün 25.maddesi gereğince kat maliklerinden biri kendisine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle. diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının devredilmesi istenebilir.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hakim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılara resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hakim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

Aşağıdaki hallerde çekilmezlik mevcut sayılır: Ortak giderlerle avanstan kendisine düşen borçları ödememek nedeniyle hakkında 2 takvim yılı içinde 3 kez dava veya icra takibine sebebiyet vermiş olmak,

-Sulh Hakiminin K.M.K.33 mad.göre verdiği emre rağmen kanunun öngördüğü borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte bir yıl ısrar etmek,

-Sahip olduğu bağımsız bölümü ahlak ve adaba aykırı surette kullanmak.

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

MADDE 4. SİTE YÖNETİMİ-SİTE KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTILARI

Kat malikleri kurulu sitenin en yüksek karar ve yönetim organıdır.Sitedeki kat malikleri bu kurulun tabii üyesidir.Her kat malikinin bir oyu vardır.Müstakil bölümler üzerinde birden fazla malik veya hak sahibi varsa,aralarından seçecekleri bir temsilci,hak sahiplerini temsilen bir oy kullanır. Tebligatlar bu temsilciye yapılır, temsilci bildirilmemesi halinde malikler ya da hak sahiplerinden birine yapılan tebligat hepsine yapılmış sayılır. **Kat malikleri oylarını yetkili, vekil eliyle kullanabilir. Bağımsız bölüm adedi kırk ve daha az olan sitelerde bir kişi en çok iki kişiye vekalet edebilir.** Site haricinde oturan kat malikleri tebligat adreslerini yönetime bildirmekle yükümlüdürler. Buna riayet etmeyenler tapu işlemleri sırasında tapuya bildirdikleri adreslerini kanuni ikametgahları olarak kabul etmiş sayılırlar. Bu adreslere gönderilen tebligatlar,tebligat kanununun 35.maddesi mucibince tebliğ edilmiş olur.

Toplantılara Yönetici veya Yönetim Kurulu Başkan ı, başkanlık eder.Bunların Bulunmamaları halinde bir toplantı başkanı seçilir.

Olağan toplantılarda çoğunluğun talebi ile gündemin görüşülmesine geçilmeden önce, görüşülmek istenen konu gündeme alınabilir.

4.1.Toplantı Zamanı:

Kat malikleri kurulu olağan ve olağanüstü olarak iki şekilde toplanır. Olağan kat malikleri kurulu en geç **2 yılda bir defadan az olmamak üzere** Nisan ayının 1. Pazar günü, tayin olunacak toplantı yerinde yapılır. Olağanüstü kat malikleri kurulu ise.denetici,yönetici veya kat maliklerinin 1/3 ünün daveti ile gerek görülen herhangi bir zamanda yapılır,

Toplantının günü, saati, yeri ve gündemi bir çağrı mektubu ile toplantı tarihinden en az 15 gün evvel, elden imza mukabili veya iadeli taahhütlü mektup ile kat maliklerine duyurulur. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda nisap sağlanamadığı takdirde yapılacak ikinci toplantının da tarihi, yeri ve saati çağn mektubunda belirtilerek bu 2. toplantıda mevcut adedi her ne olursa olsun karar alınacağı hususları belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az on beş günden fazla olamaz.

4.2. Toplantı ve Karar Nisapları:

Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oyçokluğuyla karar verir.

4.3. Kararlar:

Kat malikleri kurulunun aldığı kararlar, karar defterine usulüne uygun olarak yazılır ve toplantıya katılanlarca imzalanır. Alınan kararlara muhalif olanlar varsa, muhalefet nedenlerini belirterek deftere şerh düşebilirler. Tüm kat malikleri, kiracılar vesair hak sahipleri yönetici ve deneticiler bu kararlara uymakla yükümlüdürler.

Kurul toplantısına katılıp muhalif oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz.

Kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetici açılan davayı tüm kat maliklerine duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

MADDE 5. YÖNETİCİ-YÖNETİMKURULU-GÖREVLERİ:

5.1. Secimi:

Kat malikleri kurulunca her yıl kat malikleri kurulunun olağan toplantısında, kat malikleri arasından veya dışarıdan bir site yöneticisi ya da üç kişilik bir yönetim kurulu seçilir. Seçim kat maliklerinin sayı arsa payı çokluğu ile yapılır.

Yönetici tüzel kişi de olabilir. Yönetici veya Yönetim Kurulu üyelerinin tekrardan seçilmeleri kabildir.

Üç kişilik bir yönetim kurulunun seçimi halinde. kurul aralarından birini başkan seçer. Başkan dışarıya karşı münferiden siteyi temsile yetkilidir. Yönetim Kurulu gerekli gördüğü takdirde dışarıya karşı temsil yetkisini iki üyesine verebilir. Veya gereken hallerde belirli bir üyeyi görevli kılabilir.

Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanma veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa yönetici veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurusu üzerine mahkemece elli türk lirasından ikiyüzelli türk lirasına kadar idari para cezası verilir.

5.2. Ücret veya Genel Giderlere Katılmama:

Yönetici veya Yönetim Kurulu üyelerinin genel giderlere katılıp katılmayacaklarına.katılmayacaklarsa hangi oranda katılmayacaklarına kat malikleri kurulu karar verir veya bir ücret tayin eder.

5.3. Görevleri:

Yönetici veya Yönetim Kurulu K.M.K.35. ve devamındaki maddeleri mucibince.sitenin yönetimi, defter ve belgelerin tutulması, saklanması, işletme projesinin hazırlanması, kat malikleri kurulu kararlarının uygulanması site müşterek mahallerinin korunması ve sigorta ettirilmesi ile görevli ve yetkili olup kat malikleri kuruluna karşı bir vekil gibi sorumludur.

5.3.1. İşletme Projesi: Yönetici veya yönetim kurulu her yıl site işletme projesini yıllık olağan kat malikleri kurulu toplantısından önce taslak olarak hazırlayarak, kurulun incelemesine sunar.İşletme projesi, kat malikleri kurulunda görüşülerek gerekirse değiştirilmek suretiyle karara bağlanır.

Kat malikleri kurulunda kabul edilerek kesinleşen işletme projesi icra iflas kanununun 68.mad.1.fıkrası hükmündeki belgelerden sayılır.

İşletme projesinde:

- Sitenin bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir gider tutarları,
- Tüm giderlerden her kat malikine düşecek tahmini miktar,
- Tahmini giderlerle,sair muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinden alınacak avans tutarı belirtilir.

MADDE 6. DENETİCİ VE GÖREVLERİ:

Site kat malikleri kurulu her yıl olağan toplantısında kat malikleri arasından veya hariçten bir denetici atar. Denetici, Yönetici veya Yönetim Kurulunu serbestçe, istediği zaman ve şekilde denetler ve bu denetim neticelerini bir raporla kat malikleri kuruluna sunar. Denetici gerek gördüğü takdirde kat maliklerini olağanüstü toplantıya çağırır. Kat malikleri kurulu deneticiye bir ücret tayin edebilir.

MADDE 7. SİTE PERSONELİ VE MÜSDAHDİMLER:

Site dahilinde site yönetimince çalıştırılacak işçi ve personel veya bağımsız bölümlerde maliklerce istihdam edilecek müstahdem. site tesislerinden istifade edemez, sitede misafir kabul edemez.

MADDE 8. YÜRÜRLÜK:

İşbu yönetim planı tüm site kat maliklerini, kiracılarını ya da sair surette hak sahibi bulunan bağımsız bölümlerden devamlı surette istifade eden site sakinlerini bağlar. Kat malikleri kendilerinin ve bağımsız bölümlerinde oturanların kimlik ve adreslerini, kiracı iseler kira akitlerinin suretini, işbu yönetim planının yürütülmesi ve kimlik bildirim kanunu gereğince site yönetimine vermek zorundadır.

İşbu yönetim planı tapu siciline tescil tarihinde yürürlüğü girer.