

**ARDIÇLI EVLER SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI
(YENİ HAZIRLANAN TASLAK YÖNETİM PLANIDIR)**

I.BÖLÜM : GENEL HÜKÜMLER

Madde 1 – Kapsam :

İstanbul ili Büyükçekmece İlçesi Kapadık ,Yeryüzü ve Gökyüzü Mahallelerinden oluşan ;

A –Yeryüzü Mahallesi

126 Ada ,1,2,3,4,5,6 Parseller
127 Ada ,10 Parsel
128 Ada ,1,2,3,4,10,11,12 Parseller
129 Ada , 7 Parsel
130 Ada , 6 Parsel
131 Ada , 4,5,6,7,9 Parseller
132 Ada , 4,5,6,7,8 Parseller
133 Ada , 5 Parsel
134 Ada , 5 parsel
135 Ada , 7 Parsel
136 Ada , 1,2,3,4,5,6,7 Parseller
137 Ada , 1 Parsel
138 Ada , 5 Parsel
139 Ada , 8,9,10,11,12,13,14,16 Parseller

B - Gökyüzü Mahallesi

123 Ada , 9 Parsel
122 Ada , 3 Parsel
115 Ada , 6 Parsel
118 Ada , 9 Parsel
299 Ada , 1 Parsel

C – Kapadık Mahallesi

121 Ada , 2 Parsel
120 Ada , 1 Parsel
119 Ada , 4 Parsel

Ada ve Parseller üzerinde kurulu, Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış Konut ve İşyeri üniteleri (*tripleks ve dubleks villalardan*) Ticari ve Sosyal donatı alan ve üniteleri ,alt yapı tesisleri,ortak kullanım yerleri ve Sosyal tesisleri olan **ARDIÇLI EVLER SİTESİ** (Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer yasaların emredici hükümleri saklı kalmak koşuluyla) **BU YÖNETİM PLANINA GÖRE YÖNETİLİR.**

(*Site Yönetim Planı bundan böyle SYP kısaltması ile anılacaktır*)

Madde 2 – Yönetim planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Uygulanacak Yasal Mevzuat :

Uygulanacak Yasal Mevzuat :

Yönetim Planı,Site'deki tüm kat malikleri arasında geçerli bir sözleşme niteliğindedir.. Herhangi bir uyuşmazlık çıktığında,uyuşmazlığın çözümünde öncelikle Yönetim Planındaki Hükümler uygulanır. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde,Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ve Toplu Yapılara ilişkin 5711 sayılı kanun hükümleri uygulanır.

KMK'nda da hüküm bulunmayan hallerde ise ,Türk Medeni Kanunu(TMK) ,Türk Borçlar Kanunu (TBK. Tebligat Kanunu ve diğer yasaların ilgili hükümleri ve yerleşik Yargıtay içtihatları ile aynı/benzer konuda daha önce alınmış ve uygulanmış emsal nitelikteki Toplu Yapı Temsilciler Kurulu(TYTK tarafından aksi yönde bir karar alınmadıkça) kararı uygulanır.

Madde 3 - Yönetim Planının Bağlayıcılığı :

İş bu Yönetim Planı ,yukarıda belirtilen Parsel/Parseller üzerinde oluşan **ARDIÇLI EVLER SİTESİ'**ndeki tüm Kat maliki Bağımsız bölümleri ,Kat İrtifak hakkı sahiplerini ,onların mirasçılarını,bağımsız bölüm veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını; satış,bağış vs. bir yolla iktisap edecek olanları ve bu Site'de oturan ve çalışan bütün şahısları kendiliğinden bağlar.Site sakinlerinin ,Yönetim Planı hükümlerine uyması zorunludur.

Madde 4 – Yönetim Planının Değiştirilmesi :

Mevcut Yönetim Planının kısmen veya tamamen değiştirilmesi, herhangi bir maddesinin revize edilmesi için hazırlanacak “Taslak Metin” Parsel/Ada Kat Maliklerinin onayına sunulup; Görüş ve düşünceleri alındıktan sonra , Parsel/Ada Kat Malikleri Kurulunda seçilecek Ada Temsilcisine yetki verilerek işbu Taslak Yönetim Planının Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda KMK Madde 70 (EK:14.11.2007-5711/22.Madde) gereği temsil ettikleri Bağımsız bölüm sayısının Beşte dördünün oyu ile iş bu taslak metin kesinleştirilip; Tapuya Tescili için Site Yönetim Kurulu ve Divan Heyetine yetki verilecektir.

Madde 5 – Tanımlar :

- a) Bağımsız Bölüm :** Ana gayrimenkuldeki ana yapıların ,projesine göre başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve KMK hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine “ **Bağımsız Bölüm**” denir.
- b) Kat malikleri:** Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti ve bu hakka sahip olanlara kat maliki denilir. Kat İrtifak hakkı sahibi de kat maliki olarak değerlendirilir.
- c) Ana Gayrimenkul :** Site içerisinde arsalar ve üstünde yapıları her şeyi (*ana yapıları,alt yapıları,sosyal –ticari tesisleri vb.*) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü ifade eder.
- ç) Ada Kat malikleri Kurulu :**Ada bazında olan parseller üzerinde inşa edilmiş bağımsız (Ayrık) olarak yapılan yapı maliklerince oluşan kurula “**Ada Kat Malikleri Kurulu**” denilir. (*Bundan böyle AKMK kısaltmasıyla adlandırılacaktır*)
- d) Ada Temsilcileri :** AKMK tarafından ,kendi Adalarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil etmek için ilgili adadaki Kat Malikleri arasından seçilen ,kişi veya kişileri ifade eder. (*KMK'nun 69.Maddesinde yöneticisi olarak tanımlanan*)
- e) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu :** Toplam 22 Ada Temsilcisinden oluşan ve Site'nin genel Yönetiminde Karar verme yetkisine sahip ; En Yüksek Karar Organı olan Kurumu ifade eder. (*Bundan böyle TYTK kısaltmasıyla adlandırılacaktır*)
- f) Site Yönetim Kurulu :** TYTK tarafından ,kendi içinden veya kat malikleri içinden seçilen ,yasalardan ve bu yönetim planından doğan hak ve yetkileri kullanan ve TYTK tarafından alınan kararları uygulayan ve sitenin her türlü yönetim işlerinden sorumlu ve yetkili olan kurulu ifade eder. (*Bundan böyle; SYK kısaltmasıyla adlandırılacaktır*)

g) Site Denetim Kurulu : Bu yönetim planı ve ilgili kanunlarda belirlenen görevleri yapmak üzere , TYTK tarafından ,kat malikler arasından seçilen organını ifade eder. *(Bundan böyle ; SDK olarak adlandırılacaktır)*

h) Site : Yukarıda 1.Maddede tapu kaydı belirtilen Parsel ve Adalar üzerinde bulunan ; Konut,İş yeri,Açık ve Kapalı Yüzme Havuzu,Sosyal Tesisler,Otoparklar,Yollar,Yeşil Alanlar,Oyun-Spor Alanları,Ortak Yerler vb. tüm yapı ve alanlardan oluşan yerleşim biriminin tamamı **ARDIÇLI EVLER SİTESİ** dir.

(Kısaca Ardiçlı Evler Sitesi olarak tanımlanmıştır)

ı) Ortak Yer : KMK'nun 4.ve 67. Maddelerinde sayılan yerler ile Adaların /Villa ve bağımsız bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin oturduğu ortak alanlar dışında kalan ve münhasıran bir bağımsız bölüme tahsis edilmemiş olan ,ortaklaşa Kullanma,Korunma ve Faydalanma için zaruri olan sitedeki bütün ortak yerler,Yapı ve Tesisler, vaziyet planı ve projeye göre ortak alanda ise , bu Yönetim Planının uygulanmasında **ORTAK YER;ORTAK YAPI VE TESİS SAYILIR.Ortak yerlerle ilgili olarak ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILMAZ.**

i) Sosyal Tesisler : Site içerisindeki ,yapılmış veya yapılabilecek olan ,bağımsız tapuya konu olması halinde,Kat Mülkiyet Yasasının 10.ve 67.maddesi uyarınca malik hanesine,bunlardan yararlanan “ **bağımsız bölümlerin numaraları**” yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen yada edilecek olan , kullanılma ve işletilme ile ilgili esasları *(TYTK tarafından belirlenen esaslara göre hazırlanacak)* İşletme Yönetmeliği'ne veya alınan kararlara göre,**SİTE YÖNETİM KURULU** veya üçüncü bir gerçek yada tüzel kişi tarafından işletilen; yönetim binası,açık-kapalı havuz, fitness salonu,kafeterya,tenis kortu,basketbol sahası,oturma kamelyaları,çocuk parkları gibi oyun-spor alanları,ofis ,dükkan,market vs.den oluşan tüm sosyal,kültürel ve ticari tesisleri ifade eder. Yukarıda bahsedilen Sosyal Tesis kavramı vaziyet planı ve projede belirtilen Sitenin ortak alanına ilişkin tesis ve faaliyetleri ifade eder.

II.BÖLÜM : YÖNETİM ORGANLARI

A) ADA KAT MALİKLERİ KURULU (AKMK)

Madde 6 – Oluşması ,Yetki Alanı ve Görevleri :

Sitedeki ana gayrimenkul üzerinde ayrıık düzende inşa edilmiş olan Parsel /Ada yapılarının bağımsız bölüm maliklerinden oluşan “**ADA KAT MALİKLERİ KURULU**” , sadece kendi adalarını,eklentilerini ve münhasıran kendilerine tahsis edilmiş olan ortak yerlere ilişkin konularda olmak üzere karar alır ve kendilerini TYTK'da temsil edecek olan Ada temsilcilerini seçer.

Adalarıyla ilgili karar alma hak ve yetkisi **ADA KAT MALİKLERİ KURULU'NA AİTTİR.**Alınan bu kararlar ,Site'nin genel yönetim ilkeleri ve Adalar arası ahengi bozmayacak nitelikte olmak ve imar mevzuatına uygun olmak kaydı ile gerekli (**İŞLETME PROJESİ YAPILARAK**) **SİTE YÖNETİM KURULU** tarafından uygulanır.

Madde 7 – Kurula Katılma ve oy Hakkı : (KMK: Madde 31)

a) AKMK'unda , her bir kat maliki ,Arsa Payına bakılmaksızın bir oy hakkına sahiptir.

b) Aynı Adada (Parselde) , bir kişi birden çok Bağımsız Bölüme malikse , her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak ,malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı **bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.**

c) Bir bağımsız bölümde birden çok kimse malikse , Ada Kat malikleri Kurulu'nda bunları , içlerinden vekalet veya yetki verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek, Site Yönetim Kurulu'na bildirmedikleri taktirde , bu kişilerin birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır,toplantıya katılan kişiye diğer maliklerde temsil yetkisi vermiş sayılırlar.

d) Kat Maliklerinden biri Medeni Haklarını kullanma haklarından yoksun ise , onun yerine kurula kanuni temsilcisi katılır.

e) Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki, toplantıya ve görüşmeler katılabilir, fakat oy veremez.

f) Kat maliklerinden biri, oyunu Sitede oturan ve kat maliki olan herhangi bir kişiye vekaletname vererek yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bu kişi, oy sayısının %5'inden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belgeyle kanıtlamak zorundadır.

Madde 8 – Toplantıya Çağrı :

a) OLAĞAN TOPLANTI : (KMK.Md.29/1)

Olağan Ada Kat Malikleri Kurulu (AKMK) toplantıları 2 (iki) yılda bir ada temsilcilerini seçmek ve ada ile ilgili sorunlarını görüşmek üzere aşağıda belirtilen gün ve saatlerde , Site Yönetim Ofisinde veya Site sınırları içerisinde gündem gereği belirtilen yerde yapılır. Birinci toplantıda çoğunluk sağlanmaması halinde ikinci toplantı çağrı metni gereği metinde belirtilen yer ve saatte yapılır. Birinci Toplantı ile ikinci toplantı arasında , 7 günlük bir süre bırakılır. Toplantı çağrı metni ile birlikte Gelir-Gider hesapları (Bilanço) ve Faaliyet Raporu Kat Maliklerine önceden gönderileceği gibi, Web Sitesi üzerinden de Kat maliklerini bilgisine sunulmak üzere yayınlanır. Toplantı gündemi ve ekleri toplantı gününden 15 gün evvel kat maliklerine bizzat veya iadeli taahhütlü mektupla bağımsız bölümün bulunduğu adrese yada kat malikinin orada oturmaması halinde site yönetimine bildirdiği daimi adresine tebliğ edilir. Ayrıca gündem ilan panosuna asılır. Ada kat maliklerinin toplantı ve Genel Kurullarında Site Yönetimi toplantıları organize eden taraf olup, Ada temsilcisi adına işbu çağrı ve toplantılar yapılacaktır.

b) OLAĞANÜSTÜ TOPLANTI : (KMK.Md.29/2)

SYK; Ada Kat malikleri Kurulu'nu (toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün Kat maliklerine imzalatılacak çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet ederek) gerekli gördüğü her zaman toplantıya çağırabilir.

SYK, Ada Kat maliklerinin üçte birinin birlikte yapacakları yazılı başvuru üzerine ,kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarak yükümlüdür. SYK bu istemi başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde yerine getirmese ,SDK kat maliklerini olağanüstü AKMK toplantısına çağırabilir. Toplantı isteminde bulunan malikler,istemlerinde toplantının gündemini belirtmek ve tebliğ giderlerini de karşılamak zorundadırlar.SYK ve SDK'nun toplantı istemini yerine getirmemesi (AKMK'yı toplantıya çağırması halinde) ,ilgili kat maliklerinin yasal yollara başvurma hakları saklıdır.

Madde 9 - Toplantı ve Karar Yeter Sayısı ,Divan oluşumu : (KMK.md.30)

a) Site Yönetimi ,Ada Kat maliklerinin sayı ve arsa paylarını gösterir hazırun cetvelini hazırlar ve toplantıya katılan kat maliklerine veya vekillerine imzalatır.

b) AKMK, o adadaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar alınır. Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa ,yeter sayısı aranmaksızın yapılacak olan **ikinci toplantıda karar yeter sayısı ,katılanların salt çoğunluğudur.**Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için konulmuş olan hükümler saklıdır.

c) Yeterli çoğunluğun olduğu anlaşılınca toplantıyı,Site Yöneticisi veya görevlendireceği bir üye veya ilgili Ada temsilcilerinden biri açar.Ardından ,toplantıyı yönetmek üzere ; bir başkan,bir oy saymanı ve bir yazman üye seçilerek divan kurulu oluşturulur. **Seçimler açık oyla yapılır.** Toplantıya katılanların salt çoğunluğunun oylarıyla seçimler gizli oyla da yapılabilir.

d) Ada Temsilcileri :

aa) Vaziyet planına göre , parsel/Adalardan oluşan her ada Ada Kat Malikleri arasından bir asil bir yedek ada temsilcisini seçer asil olarak seçilen temsilci aynı zamanda Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda Ada'yı temsilen , Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi olarak seçilmiş olur. Süre iki yıl olup, Asilin istifası halinde yedek üye Ada temsilcisi ve toplu yapı temsilcisi olarak kalan süreyi tamamlar. Ada Temsilci seçimleri Nisan Ayı içerisinde gerçekleşir.

bb) Ada Temsilcilerinin, temsil ettikleri adaları yönetme ; Ada hakkında alınan kararları doğrudan uygulama ,para toplama – harcama hak ve yetkileri yoktur. Alınan kararları SYK'na bildirirler. Site'nin genel yönetim ilkeleri ve Adalar arası ahengi bozmayacak nitelikte olmak ve giderleri o adadaki kat malikleri tarafından karşılanmak kaydıyla ,bu kararların gereği SYK tarafından karşılanmak kaydıyla , bu kararların gereği SYK tarafından yerine getirilir.

Madde 10 – Kararların Bağlayıcılığı :

Parsel/Ada Kat Malikleri Kurulunda alınan kararlar o adadaki kat maliklerine gönderilir. AKMK Kararları , toplantıya veya kurula katılmamış olsalar dahi , o adadaki bütün Kat Maliklerini ,Kiracıları ve bağımsız bölümü herhangi bir şekilde onlardan devir almış olanları ve o bağımsız bölümden yararlanan herkesi bağlar. Karar muhalefet şerhi konulması sonucu değiştirmez. Site Yönetim Kurulu Ada Kat Malikleri Genel Kurul karar sonuçlarını, o adadaki Kat Maliklerine elden dağıtmak ve/veya Site Yönetiminin Web sayfasında yayınlamak ,SMS veya E-Posta göndermek yöntemlerinden herhangi biri veya birkaçıyla da kararları duyurabilir.

Madde 11 – Kararların Yazılması ve İmzalanması :

AKMK kararları,SYK tarafından her ada için ayrıca tutulacak olan ve (1) den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaralarını taşıyan karar defterine yazılır veya bilgisayarda yazılan tutanak yapılandırılır. Aksi kararlaştırılmadıkça ,toplantı tutanağı Divan Kurulunca imzalanır ve bununla yetinilir. Ancak toplantıya katılan kurul üyeleri de ,istedikleri taktirde tutanağı imzalarlar. Karar aykırı oy verenler (*arzu ederlerse*) aykırılığın sebebini yazılı olarak belirterek tutanağı imzalayabilirler.

B) TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU (TYTK) :

Madde 12 – Oluşması ,Görev ve Yetkileri :

TYTK,Ada Kat Malikleri Kurulu tarafından seçilen Ada temsilcilerinden oluşan Sitedeki en üst karar organıdır.

Yetkileri şunlardır :

- a)** Gerektiğinde Kat Mülkiyeti Yasasının 10.ve 67. maddesi uyarınca ; gelirinin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümleri olması halinde,bu bağımsız bölümlerin malik hanesine ,bunlardan yararlanan bağımsız bölümlerin numaralarını yazdırmak suretiyle Kat Mülkiyeti Kütüğüne tescil ettirmek için gerekli işlemleri yapmak üzere (*mülkiyet devri,ipotek,terkin,aynı hak tesisi vb. konularda*) karar almak,
- b)** Bilanço ve hesapların dökümü ,gelir gider farkı hesapları ile Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu tarafından verilen raporları inceleyerek kabul veya reddetmek,
- c)** Kanun ,Yönetim Planı ve iyi niyet esaslarına aykırı olduğu ileri sürülen Yönetim Kurulu kararlarının iptal edilip edilmeyeceği konusunda karar vermek,
- d)** Site Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerini seçmek ,ibra etmek veya sorumluluklarına karar vermek ,gerektiğinde bunları azletmek,
- e)** Site Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine verilecek ,aylık ücret,huzur hakkı ve yolluk miktarlarını belirlemek işletme projesini (*bütçeyi*) görüşerek karara bağlamak ,TYTK'nda yöneticilere bir ücret

belirlenmemişse ,Yönetim Kurulu üyeleri olağan yönetim giderlerine (*demirbaş ve kalıcı yatırım kalemleri hariç*) katılmaz.Denetim Kurulu üyeleri ise yarısına katılmaz .(KMK.md.40)

f) İşletme projesini tartışmak ,incelemek ve kesin olarak karara bağlamak ,İşletme projesi,SİTE Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmış TYTK'nda görüşülüp karara bağlanmadan yürürlüğe konmuş ve kat maliklerine tebliğ edilmiş ve bu işletme projesine itiraz edilmişse, bu işletme projesine kat malikleri tarafından yapılacak olan itirazları inceleyip kesin olarak karara bağlamak ,(i)şletme projesiyle ilgili olarak Mahkemeye dava açılmış olması ; Mahkemeden yürütmenin durdurulması kararı alınmadıkça veya verilen mahkeme kararı kesinleşmedikçe uygulamayı durdurmaz,kararlaştırılan aidatların ödenmesi zorunludur).

g) Kat maliklerinden ve diğer sorumlulardan tahsil edilecek gider veya avans paylarının miktar ve ödeme şartları ile, gecikme halinde uygulanacak esasları (gecikme zammı) kesin olarak belirlemek.(Gecikme tazminatına ilişkin bir karar alınmamış veya bir oran belirlenmemişse ,bu Yönetim Planındaki gecikme zammı oranı vd. ilgili hükümler uygulanır.)

h) Yönetim planı değişiklikleri ile ilgili önerileri inceleyip,karar vererek ,gerekli uyarılama ve değişiklikleri iş bu yönetim planının 4.maddesi gereği yapmak,

i) Yasalar ve Yönetim Planı uyarınca gündeme alınan sair konuları görüşmek ve karara bağlamak.

Madde 13 – Kurula Katılma ve Oy Hakkı :

a) Ada temsilcileri,temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.(KMK. Md.69)

b) Ada temsilcisi değişirse yeni temsilci ,kurulda kendiliğinden eskisinin yerini alır.

c) Kurulun belli bir toplantısına katılamayacak olan Ada temsilcisini yedek temsilci temsil eder . İlgili Adadan asil ve yedek temsilcinin katılamaması durumunda , herhangi bir ada temsilcisine vekalet verilmesi mümkündür.

Madde 14 – TYTK TOPLANTISINA ÇAĞRI :

a) OLAĞAN TOPLANTI VE ÇAĞRI:

TYTK ,iki yılda bir Nisan ayında ada temsilciler seçimini müteakip, Mayıs ayı içerisinde yapılır. Toplantı yer ve günü çağrı usulü gündem maddeleri ile birlikte 15 gün önceden ada temsilcilerine bizzat veya iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. İlk Toplantı ile ikinci toplantı arasındaki zaman yedi günden az , 15 günden fazla olamaz .İlk toplantıda çoğunluk sağlanamaz ise toplantının yer ,zaman ve saati ilk gündem çağrısı ile parsel/ada temsilcisine bildirilir. Toplantıya gelemeyen ada temsilcisini,o adadaki yedek temsilci temsil eder.

b) OLAĞANÜSTÜ TOPLANTI VE ÇAĞRI:

Önemi bir sebebin çıkması halinde veya gerek görülen durumlarda ; SYK veya SDK veya TYTK ; Üyelerinin yada kat maliklerinin **üçte birinin birlikte ve yazılı istemi halinde ve toplantı için istenen tarihten en az on beş gün önce bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla ,toplantı nedeni ve gündemi bildirilmek kaydıyla TYTK ,Site Yönetim Kurulu tarafından her zaman toplantıya çağrılabilir.**

Site Yönetim Kurulu,böyle bir talep olduğunda ,kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarak yükümlüdür. SYK'nun ,bu istemi başvuru tarihinden itibaren 30 gün içerisinde yerine getirmemesi halinde SDK,TYTK Kurul üyelerini olağanüstü toplantıya çağırabilir. Toplantı isteminde bulunanlar ,istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

Madde 15 – Toplantı ve Karar Yeter sayısı ,Divanın Oluşumu:

a) TYTK,kurul üyelerinin (Ada temsilcilerinin) temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının yarısından bir fazlası ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar alır. Ada temsilcileri,temsil ettikleri bağımsız bölüm sayılarını gösteren hazırun cetvelini imzalayarak toplantıya katılırlar ve her temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.Alınmış olan bir kararın tekrar görüşülmesi ve yeniden karar bağlanması ,bu konuda verilen önerenin , toplantıya katılanların (*hazırun listesinde imzası bulunanların*) oy çokluğu ile kabul etmesine bağlıdır.

- b) Yeter sayısı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa ,ikinci toplantıda ; toplantı yeter sayısı aranmaz , toplantıya katılanların (*hazırın listesinde imzası bulunanların*) oy çokluğu ile karar verilir.
- c) KMK'nda ve bu Yönetim Planı'nda özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin hükümler saklıdır. (*KMK.md.24,34,41,42,44,45,70,71 vd*)
- d) Yeterli çoğunluğun olduğu anlaşılınca ,toplantıyı site yöneticisi veya görevlendireceği bir yönetim kurulu üyesi açar.Ardından ,toplantıyı yönetmek üzere ; bir başkan ,bir oy saymanı ve bir yazman üyeden oluşan divan kurulu seçilir.Aksi kararlaştırılmadıkça,seçimler vd.oylamalar açık oyla yapılır.

Madde 16 – Kararların Bağlayıcılığı :

Ardıçlı Evler Sitesi Kapsamındaki tüm parsel/adaların yöneticileri bir araya gelerek TYTK(Toplu Yapı Temsilciler Kurulu) 'nu oluşturur.Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Ardıçlı Evler Sitesinin tamamını temsil eder ve bu Yönetim Planında belirlenen görevlere Sitenin tamamını ilgilendiren diğer idari ,Mali vs. gibi önemli konularda karar almaya yetkilidir.

Parsel/Ada Yöneticileri ,Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun aldığı ilke kararlarına aykırı hareket edemezler Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Ardıçlı Evler Sitesi içerisindeki tüm parsel/Ada Kat Maliklerinin vekili ve temsilcisidir.Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oluşturulunca söz konusu Yönetim planında parsel/ada yöneticilerince kullanılacak tüm ve hak ve yetkilere sahip olur, ayrıca bu temsilcilerce yerine getirilmesi gerekli görevleri kendi belirlediği ölçüde yerine getirir. Özellikle parsellerin bağlı bulunduğu adalara ait İŞLETME PROJELERİNİN BİRLEŞTİRİLEREK , Sitenin tamamını kapsayacak şekilde bir işletme projesinin hazırlanmasını ve hizmetlerini tek elden yürüterek istikrarlı bir Yönetim hizmeti sunulmasını sağlar.

Madde 17 – Kararların Yazılması ve İmzalanması :

TYTK'nun kararları bir (1)'den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaralarını taşıyan ve her sayfası noter mührü ile onaylı karar defterine yazılır veya bilgisayar çıktısı tutanak yapıştırılır.Aksine bir karar alınmamışsa ,tutanakları Divan Kurulu'nun imzalaması yeterlidir.Ancak ,toplantıya katılan kurul üyeleri de , istedikleri taktirde tutanağı imzalarlar.Karara aykırı oy verenler ,(arzu ederlerse) aykırılığın sebebini de yazılı olarak belirterek tutanağı imzalayabilirler.

C) SİTE YÖNETİM KURULU (SYK):

Madde 18 – Seçimi ve Çalışma Yöntemi:

a) Seçim :

TYTK,**iki yılda** bir yapacağı seçim gündemli toplantıda,kurul üyelerinden veya malikler arasından iki yıllığına 3 asıl ve 3 yedek üyeden oluşan “ **SİTE YÖNETİM KURULU**” nu seçer .Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür.Her hangi bir nedenle **iki yıl** içerisinde TYTK toplanamazsa ,yeni seçim yapılana kadar,mevcut Yönetim Kurulu (*makul bir süre*) göreve devam eder.

b) Görev Taksimi :

Site Yönetim Kurulu ilk toplantısında ,kendi içinde görev bölümü yapar . Seçilen Site Yönetim Kurulu ilk toplantısında görev bölümü yapıp; bir başkan ,sekreter ve sayman üyeyi belirler. Site'nin yönetilmesiyle ilgili önemli işlerin kararları Yönetim Kurulunda alınır.Site Yönetim Kurulu Başkanı (*aynı zamanda*) yönetici sıfatını da taşır.

c) Toplantı ve karar Yeter Sayısı :

Site Yönetim Kurulu,üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve katılanların salt çoğunluğu ile karar alır.Eşitlik halinde ,ikinci kez oylama yapılır,yine eşitlik olursa başkanın oyu çift oy sayılır.Alınacak karar,münhasıran herhangi bir ada hakkında ise ,konu,o adayı temsilen seçilen Site Yönetim kurulu Üyesinin veya ada temsilcisinin veya yedeğinin yada o adadaki kat maliklerinden en az birinin katıldığı bir toplantıda görüşülür.Site Yönetim Kurulu üyesi olmadığı halde (bu şekilde) toplantıya katılan kişi , sadece ilgili maddenin görüşmesine katılır,görüşlerini belirtir.Ancak oy hakkı yoktur.

Yönetim Kurulunun üç toplantısına üst üste (yazılı mazeret göstermeden) katılmayan Yönetim Kurulu üyelerinin SYK üyeliği,hiçbir ihtarla gerek kalmadan kendiliğinden düşer ,yerine yedek SYK üyeleri sırayla çağırılır. Yönetim Kurulunun iş ve işlemleri Başkan dahil en az iki imza ile yürütülür.

d) Çalışma Yöntemi ve Karar Defterleri :

AKMK,TYTK,SYK ve SDK' nun kararları,SYK'nun temin ve muhafaza ettiği her kurul için ayrı ayrı tutulan ve her sayfası noter mührü ile onanmış bir karar defterine yazılır.Karar aykırı oy verenler,(arzu ederlerse) aykırılığın sebebini yazılı olarak belirterek kararı imzalayabilirler.

Madde 19 – Sorumluluğu ve Görevleri :

a) Site Yönetim Kurulu,iki yılda bir yapılacak olan ibra gündemli TYTK toplantısında ; o tarihe kadar yapılan işlerin ,elde edilen gelirlerin ve giderlerin hesabını kurul üyelerine vermekle yükümlüdür. Yönetici,bu amaçla,gelir ve gider durumunu gösteren bir raporu kurul üyelerinin bilgisine 3 ayda bir sunar. Gerekliğinde bu rapor,ilan tahtasına asılarak veya sitenin web sayfasında ilan edilerek yada ilgililerin siteye bildirdikleri E-Posta adreslerine E-Posta göndermek suretiyle ve aynı zamanda Kat maliklerine rapor sonuçları tebliğ edilir.

b) Tutulacak Defter ve Kayıtlar :

Site Yönetim Kurulu ; idari işlemler ve muhasebe için ve AKMK,TYTK ve SYK için gereken defter,kayıt ve belgeleri tutar.Yaptığı giderleri belgeler.Bütün gider belgelerini gerektiğinde incelenmek üzere (yasalarca daha uzun bir süre öngörülmemişse ,asgari 5 yıl süreyle) saklar. Mevcut ve yeni alınacak veya oluşturulacak demirbaş ve tesisleri envanter defterine kaydeder, ilgisine imza karşılığı teslim eder.

c) Ada Kat Malikleri Kurulu ve TYTK'nca alınan kararları yerine getirir.

d) TYTK tarafından verilen kararlar ve belirlenen ilkeler çerçevesinde ;

Site ortak yer ve tesislerini bağımsız bölüm niteliğinde olanların KMK'nun 10.ve 67.maddesi uyarınca kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen veya edilecek olan ve ortak yararlanmaya tahsis edilmiş olan tüm bağımsız bölümleri işletir veya kiraya verir. Site ortak alanlarındaki uygun yerlere reklam panoları koyabilir.Bu panoları veya site duvarlarını reklam amaçlı olarak kiraya verebilir.Bunlarla ilgili sözleşmeleri ve diğer hukuki işlemleri yapar.Yönetim Kurulu (TYTK.kararı varsa) Site'nin yönetimi ile ilgili olan tüm işleri , kısım kısım veya tamamen bir şahsa veya bir şirkete verebilir.İlgili kişi ,servis şirketi ya da şirketleri ile yapılacak olan sözleşmelerin esasları Site Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.Bu sözleşmeler,Site Yönetim Kurulu'nda karar ve yetki alınması kaydı ile,Yönetim Kurulu Başkanı veya yardımcısıyla en az bir yönetim Kurulu üyesi tarafından imzalanır.

e) Adalardaki ve Site'deki ortak yer ve tesislerin amacına uygun olarak kullanılması,korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olan tedbirleri alır,personeli istihdam eder.İdari hukuki-mali sistemi ve örgütlenmeyi sağlar.Görev,hak ve mükellefiyetleri detaylı olarak gösteren ve belli süreleri kapsayan sözleşmeleri (Müdür,Avukat,Muhasebeci,Bahçıvan,Temizlikçi,Güvenlik görevlisi,Elektrikçi vb.) yapar.Site'deki tüm çalışanların ,çalışmaları ve görevleri ile ilgili düzenlemeleri yapar ve çalışmalarını denetler.

f) Site'de ,sosyal ,kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulmasını desteklenmesini sağlar.

g) TYTK.tarafından kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa,en geç seçimini izleyen bir ay içinde bir işletme projesi hazırlar.

Bu işletme projesinde,özellikle ;

- Adaların ve Site'nin ortak yer ve tesislerine ve sitenin yönetimine ilişkin asgari bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarları,

- Ortak giderlerden ,bu yönetim planı uyarınca tüm kat maliklerine isabet edecek muhtemel miktarı,tahmini ve muhtemel site ortak giderlerini karşılamak üzere toplanması gereken aylık aidat avans miktarlarıyla ödeme şekli ve zamanları,

- Aidat borcunu zamanında ödemeyenlerden alınacak gecikme zammı oranı belirlenir.

(Aidatların Site Yönetim Kurulunca açılmış banka hesabına yatırılması esastır.)

SYK tarafından hazırlanmış olan işletme projesi,kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla ya da siteye yazılı olarak bildirdikleri e-posta adreslerine bildirilir.Bildirim tebliğinden başlayarak 7 gün içinde,işletme projesine itiraz edilirse , itiraz TYTK'nda incelenir ve işletme projesine kesin şekli verilir. **(İtiraz yapılmış olması ,aidat ödeme yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz.)**

İtirazı TYTK inceler.TYTK'nun itiraz üzerine vereceği karar *(tebliğe gerek olunmaksızın)* alındığı anda kesinleşir.**İşletme Projesi,TYTK tarafından kabul edilmişse,tebliğe gerek olmadan (karar alındığı anda) kesinleşir.** İşletme projesi veya işletme projesi niteliğindeki TYTK kararı uyarınca ,aidat/avans ödemelerini belirlenen günde yapmayan kat maliki veya ödemekle yükümlü olan kişi *(hiçbir sözlü ve yazılı uyarıya gerek olmaksızın ,belirtilen son ödeme gününde ,ödeme günü belirtilmemişse aidatın ait olduğu ayın beşinci gününde)* kendiliğinden **TEMERRÜDE DÜŞER.**

Kesinleşen işletme projeleri ve/veya TYTK'nun işletme giderleri ile ilgili kararları,İcra ve İflas Kanunu'nun 68/1 maddesinde belirtilen *(İTİRAZIN KESİN OLARAK KALDIRILMASINI SAĞLAYAN) belgelerden sayılır. (KMK.37,72)*

Gerek SYK tarafından ve gerekse TYTK tarafından hazırlanan işletme projelerinde ,sadece maliklerin sorumlu olduğu yatırım ve demirbaş giderleri ile bağımsız bölümden (kiracı veya başka sıfatla sürekli) yararlanan kişilerin sorumlu olduğu (çalışanların ücretleri,temizlik.....gibi) giderler ayrı bölümler halinde gösterilir.

h) Kat maliklerinden ve diğer sorumlulardan site ortak gider paylarını (aidatı) ve bu giderlere ilişkin avansı toplar.

i) Bağımsız bölümlerin site ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından bağımsız bölümlerden kiracı olarak veya başka bir sebeple *(Mal sahibi ile birlikte Sitede aynı konutta oturan anne babası ,mal sahibi veya kiracının eşi çocuğu,akrabası....)* devamlı olarak yararlananlar da kat malikiyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.O nedenle ,SYK bu kişiler aleyhine de icra takibi yapabilir,itaraz edilmesi halinde itirazın iptali davası açabilir.

j) Borç ve yükümlüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve gerektiğinde üçüncü şahıslara karşı kat mülkiyeti hukukundan doğan her konuda *(örneğin KMK 18,19,20,21,22,23,24,25 vb. maddelerle ilgili yükümlülükleri yerine getirmeyen gerçek ve tüzel kişilere karşı)* **dava açar**, icra takibinde bulunur. Aleyhe açılan davaları ve icraları takip eder. Avukatlarla ücret anlaşması yapar. Yukarıda belirtilen dava ve takiplere ilişkin olarak görevlendirilen avukatlara verilecek ücretler ve yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır. Ancak, bir Adayı ilgilendiren giderler, o ada kat maliklerinden ve diğer sorumlulardan karşılanır. Bu dava ve icra dosyalarında davacı veya davalı, alacaklı veya borçlu sıfatıyla siteyi temsil eder.

l) TYTK kararıyla veya TYTK tarafından verilen yetki uyarınca yönetici tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren , bahçıvan, güvenlik görevlileri vb. görevlerde bulunanlara, görevleri nedeniyle tahsis edilmiş olan yerlerin, on beş gün içinde boşaltılmasını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülki amire *(KMK. Ek: madde 2 uyarınca)* veya gerekli diğer yasal yollara başvurur

m) Sitenin tümünü ilgilendiren tebligatları kabul eder:

KMK'nun 38.maddesi ve Toplu yapılara ilişkin 5711 sayılı yasalar gereği; Ada Kat Malikleri Kurulu Kararları (AKMK) için Ada temsilcisi (Yöneticisine husumet yöneltilir.Bu konuda ki tebligatlarda ada temsilcisine gönderilir.YİNE,TYTK kararlarına karşı da HUSUMET Site Yönetimi gösterilerek dava açılır. Site'nin Leyh ve aleyhine açılan Davalar ,İcra Takipleri ve sair bilumum davalar ,sözleşmeler,ihtarlar vs. gider ve masrafları ile yargılama giderleri vekalet ücretleri lüzumlu teminatlar Site Ortak Bütçesinden karşılanır.

n) Site kapsamındaki ortak yer ve tesisleri *(gerektiği ölçüde)* sigorta ettirebilir.

o) **Maası site yönetimince doğrudan ödenen personeller için kıdem Tazminatı Fonu oluşturur.** Bu fonda toplanan paralar için **ayrı bir hesap açılır. TYTK kararı olmadan, bu paralar başka bir amaçla kullanılamaz. TYTK kararı ile (başka bir amaçla) kullanıldığında, emaneten alınan bu para, en kısa**

zamanda tekrar fon hesabına iade edilir. Temizlik ve güvenlik hizmeti gibi işler için dışarıdan hizmet satın alındığında, o firmaların çalışan personeli bu kapsam dışındadır.

p) Yönetim Kurulu görev süresi bittiğinde, en geç 3 gün içerisinde, yeni seçilen yönetim Kurulu'na tüm defterleri, evrak ve belgeleri imza karşılığı teslim eder.

r) TYTK ' da belirlenen ana ilkeler çerçevesinde; Site ortak yer ve Sosyal Tesislerinin kullanılmasına ilişkin her türlü düzenlemeyi yapmaya, işletme – yararlanma ve kullanma ile ilgili gerekli kuralları koymaya, yönetmelikleri hazırlamaya ve gerektiğinde de değişiklikler yapmaya yetkilidir.

s) TYTK' da belirlenen ilkeler çerçevesinde Site'de; haberleşme, ulaşım, alışveriş, güvenlik, temizlik gibi hizmetlerin yürütülmesini organize eder ve denetler. Site içinde ve dışında kalan yeşil alanlar, spor alanları, çocuk bahçeleri ve havuzların yapım, bakım, onarım, güvenlik ve işletme hizmetlerini yürütür. Bu işlerin yürütülmesi için (TYTK. 'nun aldığı ana ilke kararları doğrultusunda) servis veya işletme şirketleri ile sözleşmeler yapabilir.

D) SİTE DENETİM KURULU (SDK) :

Madde 20 – Seçimi :

TYTK, **iki yılda bir** yapacağı seçim gündemli toplantıda, **kat malikleri arasından iki yıllığına, üç asıl ve üç yedek üyeden oluşan denetim kurulunu seçer.** Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür. Herhangi bir nedenle TYTK zamanında toplanamaz veya seçim yapılamazsa, yeni seçim yapılana kadar (*makul bir süre*) mevcut Denetim Kurulu göreve devam eder.

Madde 21 – Çalışma Usulü :

SDK, en geç üç ayda bir Site yönetiminin hesaplarını inceler ve inceleme sonuçlarını bir ara raporla tespit eder. İnceleme sonucunda gerekli gördüğü takdirde, TYTK' nun toplantıya çağrılmasını yöneticiden ister ve bu isteği 30 gün içinde yerine getirilmezse Denetim Kurulu, TYTK' nu doğrudan doğruya toplantıya çağırır. Olağanüstü bir durumun varlığı halinde veya Site Yönetim Kurulunun üye sayısının yeter sayıdan az sayıya düşmesi gibi nedenlerle toplanamaması karar alamaması durumlarında, **Denetim Kurulu, TYK' nu doğrudan toplantıya çağırabilir.** (Ancak , istifa eden yönetici yerine yedek yönetici Site yönetimi tarafından çağrılmış ise , Denetçi eksik sayı nedeniyle toplantı çağrısı yapamaz.)

SDK, her yıl yapılacak olan Mali Genel Kurul gündemli toplantıda, denetim sonucunu ve sitenin yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini, yazılı olarak bir raporla TYTK' na bildirir. Denetim Kurulunun raporu TYTK. 'na da iletilir. SDK, incelemeleri sırasında gördüğü aksaklıkları ve tavsiyelerini devamlı olarak Site Yönetim Kurulu'nun bilgisine yazılı olarak sunar.

SDK, raporlarını yöneticiye bildirdikleri hususları ve diğer kararlarını noter mührü ile tasdikli bir deftere yazar ve imzalar.

III. BÖLÜM : KAT MALİKLERİNİN HAKLARI ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A) BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Madde 22 – Hakları :

Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümleri üzerinde (*KMK. 'nun ve bu yönetim planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla*) Türk Medeni Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Madde 23 - Yükümlülükleri :

Kat malikleri; bağımsız bölümlerini, eklentilerini, ada ve site ortak yer ve tesislerini kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden, yasalara ve yönetim planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

MADDE 24– Kat Maliklerinin özellikle uyması gereken kurallar :

a) Sitenin ,parselin ,blok yapının ve bağımsız bölümün mimari durumu ve güzelliklerini korumakla sorumludurlar . Buralarda bulunan tesisat,havuz,kamelya,veranda,pist,bahçe,otopark ve benzeri türden yerler,alan olarak genişletilemez,daraltılamaz,değiştirilemez ,başka amaçlarla kullanılır hale getirilemez, çit ve benzeri şeylerle çevrilemez,yükseltilemez veya alçaltılamaz.Ağaçlar hariç olmak üzere bahçelerdeki mevcut çiçek ve bitkilerin yerlerinin ve türlerinin değiştirilmesi bu yasak dışındadır. Kat malikleri,bahçelerini her zaman temiz ve bakımlı tutmakla yükümlüdürler.Yeniden ağaç dikilmesi için site yöneticisinin iznini almak zorundadırlar.Bakımsız ve terk edilmiş bahçeler,yönetim organı tarafından projesindeki duruma uygun hale getirilir ve masrafı o bağımsız bölüm maliki tarafından karşılanır.

b) Bütün kat maliklerinin onayı olmadıkça ortak yerlerde inşaat ,onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana ve boya yapılamaz .Balkonların ve parmaklıklarının rengi değiştirilemez, balkonlar kapatılamaz,demir parmaklık yapılamaz,dış cephede renk ve malzeme değişikliği ile binanın mimari özelliğini bozacak eklentiler yapılmaz.Bağımsız bölümlerde bulundurulacak televizyon ,radyo ve telsiz antenlerinin yapının mimari ve doğal görünümünü taşıması şarttır. Standart ölçüleri aşan büyüklükte anten kullanılmasını gerektiren özel durumlarda yönetim organından izin alınması gerekir.

c) Her ne sebeple olursa olsun bağımsız bölümlerde proje değerlerine aykırı fazla kapasiteleri gerektirecek cihazlar kullanılamaz.Ancak yönetim organının izni ile belirlenecek kurallar çerçevesinde kullanılabilirler.

d) Bulunulan yapılara kat ilave edilemez,çekme katları tam kata çevrilemez,tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümleri iş yeri haline getirilemez.

e) Sitede ,parsel ve blok yapılar kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken buralara zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunulamaz.Bu yerlerden yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranılamaz.

f) Kendi bağımsız bölümler randevuevi ,kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanılamaz,kullandırılmaz.

g) Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde hiçbir şekilde hastane,dispanser,klinik,poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi kurumlar kurulamaz.Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde tiyatro,kahvehane,gazino, pavyon, bar,kulüp,dans salonu gibi eğlence yerleri açılmaz. Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde avukat yazıhanesi,doktor muayenehanesi,ticari şirket bürosu, çocuk yuvası ve kreş açabilirler.Banka şubesi,para makineleri vb. gibi kolaylık tesisleri kurulabilir.

h) Kendi bağımsız bölümlerde evcil hayvan dışında hayvanlar beslenemez.Tahsisli alanlarda ve ortak yerlerde belirlenen esaslara uyulur.

i) Kendi bağımsız bölümlerde ,tahsisli alanlarda veya ortak yerlerde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar düzenlenemez.Nişan ,düğün gibi istisna sebeplerle tertip edilecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye özen göstermek zorundadır.

j) Bağımsız bölüm ve tahsisli alanlar ve ortak yerlerde doğal ,mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde levha,tabela ve benzeri şeyler asmak ,tanıtıcı bayrak,poster,flama asmak ve teşhir etmek , aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapmak,çadır,çardak ve benzeri şeyler kurmak yasaktır.

m) Ortak yerlerde yönetim organının belirleyeceği ilan panolarından başka yerlere ilan asılamaz; ilan panolarının kullanımı yönetim organına aittir.

n) Genel yollar,araçların ve yayaların geçiş ve seyrine tahsis edilmiştir. Bu yollarda araçları (kısaca duruşlar dışında) park etmek,bırakmak,yolun tıkanmasına neden olacak şekilde hareket ettirmek yasaktır. Genel yollarda,(taşınma,bağımsız bölümde onarım ihtiyacından doğan nakliyat gibi zorunlu haller dışında) kamyon ve benzeri türden araç kullanılamaz,bulundurulamaz.

o) Gezinti yolları,sitede hak sahibi olanlarla,onlara tabi kişilerin gezmeleri,yürüyüş yapmaları için kullanılacak yollardır. Bu yollara araçla girmek ,buralarda geliş geçişi engelleyecek yük ve eşya taşımak , oyun oynamak,hafif koşu dışında spor yapmak yasaktır.

p) Genel otoparklar ,bağımsız bölümlerde oturan kimselerin binek arabalarını park etmeleri amacına tahsis edilmiştir.Kamyon ve benzeri araçların genel otoparklara ve tahsisli kapalı otoparklara park etmesi yasaktır. Genel otoparkların kullanımı ve işletilmesine ilişkin ayrıntılar yönetim organınca hazırlanacak yönergeler ile saptanır.Yönerge hazırlarken ,bağımsız bölümlerin durumu göz önünde tutulur ve buna göre sayı,mekan itibariyle sınırlamalar yapılabilir. Yönergede ayrıca konuklara ait araçların park edilmesine ilişkin hükümlere de yer verilir.

r) Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümündeki tesislerde veya ortak yerlerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile, **yapı güvenliği ile ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa**, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş izni vermeye ve kendi bağımsız bölümlerinde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar. (KMK 23

B) ORTAK YERLER :

A – Bağımsız Bölümler ,Tahsisli Alanlar ve Ortak Yerler

MADDE 25– Bağımsız Bölümler

Ekli bağımsız bölüm listesinde ve vaziyet planında gösterilen ,yatay ve dikey bloklar olarak birbirleri ile bitişik ya da tek olarak inşa edilmiş bulunan ve her biri ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan konut üniteleri,bağımsız bölümleri oluşturur.Kat malikleri ,bağımsız bölümleri üzerinden Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer kanunlar ile tapu sicili,irtifak hakları,yönetim planı,ekleri ve kat maliklerinin sözleşmelerindeki hükümler saklı kalmak şartıyla Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir. Bağımsız bölümler,Vaziyet Planı ,Proje ve Ekli bağımsız bölüm listesinin ayrılmaz bir parçasıdır.

MADDE 26 – Tahsisli Alanlar

Ekli bağımsız bölüm listesinde , parsel yerleşim planında ve tahsisli alanlar tablosunda gösterildiği gibi her bir bağımsız bölümün kullanımına bırakılmış alanlar tahsisli alanlardır.Tahsisli alanlar otopark ve bahçe alanlarından oluşmaktadır. Söz konusu alanlar ,bağımsız bölümün sahibinin kullanımına aittir. Ve bağımsız bölümün bütünleyici parçasını oluşturmaktadır.Bu bölümden ayrı olarak herhangi bir kullanıma konu olamazlar.

MADDE 27 – Blok Yapı Ortak Yerleri

Blok yapı ,parsel sınırları içinde olup da yatay ve dikey olarak gruplanmış bağımsız bölümleri içeren yapılardır. Örneğin ; çatı ve cepheler,yağmur olukları,bacalar,temeller ve ana duvarlar,bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar,taban ve tavanlar,ortak soğuk ve sıcak su tesisatları,elektrik tesisatları,müşterek sayaçlar,ortak ısı merkezi,su deposu,sığınaklar, merdivenler, ortak TV antenleri ve telefon için ortak şebeke,antenler ve her türlü tesisatlar vb. blok yapı ortak yerleridir.

MADDE 28 – Parsel Ortak Yerleri

Bağımsız bölümler ,tahsisli alanlar ve blok yapı ortak yerleri kapsamı dışında kalan fakat parsel sınırları ile çevrelenmiş alanda bulunan ve projesinde parsel sakinlerinin hizmeti için ayrılmış yerlerdir. Örneğin ; ağaç,bitki ve benzerleri,otoparklar,spor sahaları ve tesisler,genel parklar ve dinlenme mahalleri,havuzlar ve çeşmeler,parsel içi yollar,kaldırımlar ve genel araç park yerleri ,çevre koruma duvarları,çitleri güvenlik ile ilgili tesisler bakım onarım tesisleri ve depolar ,parsel alt yapı tesisleri,ortak çöp toplama üniteleri ,su deposu,ortak motorlar,pompalar,soğuk su tesisatları , tanklar ve sayaçlar ,ortak TV antenleri ve TV sistemi ,elektrik ve telefon şebeke ve tesisatı,genel giriş kapıları ,kamelya vb. parsel ortak yerleridir.

MADDE 29 – Site Ortak Yerleri

Bağımsız bölümler ,tahsisli alanlar,blok ortak yerleri ve parseller kapsamı dışında kalan ,fakat site sınırları ile çevrelenmiş alanda bulunan ve projesinde site sakinlerinin hizmeti için ayrılmış yerlerdir. Örneğin ; ağaç ,bitki ve benzerleri,otoparklar, spor sahaları ,genel parklar ve dinlenme mahalleri, havuzlar ve çeşmeler,parsel içi yollar,kaldırımlar ve genel araç park yerleri , çevre koruma duvarları,çitleri,güvenlik ile ilgili tesisler,bakım onarım tesisleri ve depolar,site alt yapı tesisleri , ortak çöp toplama üniteleri,su deposu,ortak motorlar,pompalar,soğuk su tesisatları,tanklar ve sayaçlar,ortak TV antenleri ve TV sistemi,elektrik ve telefon şebeke tesisatı,genel giriş kapıları , kamelya, doğalgaz sistemi ve tesisleri,itfaiye,pis – temiz su kanal ve sistemleri,arıtma tesisi , yönetim,teknik,temizlik ve güvenlik tesisleri vb. site ortak yerleridir.

IV.BÖLÜM : ORTAK GİDERLERE KATILMA :

Madde 30 – Genel Kural :

C – Ortak Giderler ve Paylaşımı

MADDE 31 – Ortak Gider Grupları

Ortak giderler dört grupta toplanır.

- a) Tahsisli alanların ,yönetim planında belirtilen şekillerdeki bakımının ,kat maliklerince ihmal edildiği hallerde yapılan masraflar
- b) Blok yapı ortak giderleri
- c) Parsel ortak giderleri
- d) Site ortak giderleri

MADDE 32 – Ortak Giderlere Katılma

- a) Kat malikleri; tahsisli alanların bakımını yönetim planında ,yönergelerde,yönetim organları ve kat malikleri kuralları kararlarında belirtilen şekilde yapmadıklarında bu bakım,onarım ve koruma (site yöneticisi tarafından bir kez ihtardan sonra) site yönetimi tarafından yaptırılır. Gider ,o bağımsız bölüm malikinden % 50 cezalı olarak Kat Mülkiyeti Kanununun hükümleri çerçevesinde tahsil edilir.
- b) Blok yapı giderlerine ; o blok yapıda bulunan kat malikleri,parsel ortak giderlerine ,o parselde bulunan kat malikleri,site ortak giderlerine ; Ardıçlı Evler sitesinde bulunan bütün kat malikleri aşağıdaki esaslara göre katılırlar
 - aa) Kat malikleri aşağıda sayılan giderlere ve bu giderler için toplanacak avansa EŞİT PAYLARLA katılırlar; Yönetim ve denetim organları,müdürler,muhasebeciler,idari personel,güvenlik , temizlik,servis,teknik ve bahçe personeli gibi her tür yardımcı personele ,yönetim ve hizmet şirketine ödenecek ücret,personelin ihbar ve kıdem tazminatı giderleri,personel için alınacak giysi,posta,ilan,banka,noter,yargı,yol vs. giderler. Site ihtiyacı ve ortak alanları için dışarıdan (Tankerle) alınan veya Artezyen kuyu , arıtma vb. 'den temin edilen ortak su giderleri.

bb) Kat malikleri aşağıda sayılan giderlere ve bu giderler için toplanacak avansa ,eğer bu giderler blok yapı ya da parseli ilgilendiriyorsa ; parseldeki arsa payları oranında,siteyi ilgilendiriyorsa ; parsel alanının site alanına olan oranının kat malikine parseldeki arsa payına düşen oranında (parsel alanı/site alanı,arsa payı/parsel arsa payları toplamı) katılırlar.Bahçe teknik alt yapı alanı, hidroforlar,motorlar,pompalar,su tesisatları,tanklar,depolar,sayaçlar (bağımsız bölümlere bağı özel sayaçlar hariç) ,havuzlar,ortak otoparklar,spor alanları vs. için yapılan işletme, bakım, aydınlatma, sulama,onarım ve yenileme giderleri ,jeneratör,TV sistemi,kanal ve kablo sistemi vs. için periyodik bakım ,onarım ve malzeme giderleri,temizlik malzemesi, teknik sarf malzemesi,taşıma giderleri,ilaçlama ,mevsimlik bitki vs. giderler.Ortak taşınmazların ,tesis ve ekipmanları,sigorta giderleri ve yukarıda sayılanlar dışındaki tüm giderler.

c) AİDAT ÖDEME :

Aidatların, SYK tarafından site adına açılmış banka hesabına yatırılması esastır. Herhangi bir nedenle, yeni dönem işletme projesi yürürlüğe girmemişse, **yeni dönem aidatı belirlenene kadar, mevcut aidatın ödenmesine devam edilir.** Toplu yaşamın gereği olarak siteye sürekli aidat ödeneceğinden, kat malikleri, kiracılar ve bağımsız bölümlerden fiilen yararlananlar, *En geç ilgili ayın 5 (beş)* ine kadar aidatı/ avansı ödemek zorundadırlar. Ödenecek aidatla ilgili tebligat yapılamadığını, ödenecek aidatın/ avansın miktar ve tarihini bilmediğini ileri sürmek, aidat yükümlülüğünü temerrütten kurtarmaz. İşletme projesinde ya da ilgili TYTK kararlarında belirtilen son ödeme gününde, ödeme tarihi belirlenmemişse ilgili ayın son günü kendiliğinden temerrüt oluşur ve gecikme zammı işlemeye başlar.

d) SONRADAN MALİK OLANLAR :

Bağımsız bölümü satın almadan önce, Site Yönetimi'ne başvurarak önceki malikin borcu olup olmadığını sormak ve borcu olmadığına ilişkin yazılı belge almak zorundadırlar. Aksi halde, **ÖNCEKİ MALİKİN (Ada ve Site ortak gideriyle ilgili olarak)** Site Yönetimi'ne olan tüm aidat ve gecikme tazminatı borcundan sorumludurlar. O nedenle, SİTE' den ayrılış ve girişlerde, Site Yönetimi'nden **"BORCU YOKTUR"** YAZISI ALINMALIDIR.

e) Yatırım ve demirbaş niteliğindeki ada ve / veya site giderlerinden malik sorumludur. (Örneğin ; Site ortak alanlarında veya ada/parsel ortak alanlarında ortaya çıkan büyük bir arızanın giderilmesi,onarılması değiştirilmesi vs) bağımsız bölüm maliki sorumludur.

Madde 33 – Gecikme Tazminatı :

Ada yapı ve/veya SİTE ORTAK GİDER avans payının (*aidatın*) tamamını, TYTK tarafından **belirlenen tarihte** (*bir tarih belirtilmemişse, ilgili ayın beşine kadar*) ödemeyen kat malikleri veya diğer yükümlüler (*hiçbir uyarıya gerek kalmaksızın*) kendiliğinden temerrüde düşer. Ödemede geciktiği günler için, TYTK tarafından başka bir oran kararlaştırılmamışsa, **AYLIK %5 oranında gecikme zammı ÖDEMEK ZORUNDADIR.** Bu konuda (*TYTK' nda veya SYK' nda*) ayrıca bir karar alınmasına gerek olmadan, SYK tarafından otomatikman gecikme tazminatı tahakkuku ve tahsilatı yapılır. Geçmiş dönem aidat ve gecikme tazminatı borcu olanların yaptığı ödemeler, öncelikle geçmiş dönem aidat ve gecikme zammı (*icra takibi yapılmışsa, ayrıca feri giderlere de*) mahsup edilir.

V. BÖLÜM ÇEKİLMEZLİK HALİ VE MÜLKİYETİN DEVRİNİ İSTEME HAKKI :

Madde 34 - Kat maliklerinden biri, yasalara ve SYP' na göre kendine düşen borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle, diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için **"çekilmez hale gelecek"** derecede ihlal ederse, hakları ihlal edilen kat malikleri, ihlal eden kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler. (*KMK m.25*) Aşağıdaki hallerde **mutlak çekilmezlik hali** var sayılır;

a) Ortak giderlerden ve avanstan kendisine düşen borçları ödemediği için hakkında **iki takvim yılı içinde üç defa icra takibi yapılmasına veya dava açılmasına sebep olması,**

b) Sulh Hakimi' nin (KMK. 'nun 33. maddesi uyarınca) verdiği emre rağmen; borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle, **diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl süreyle ısrar edilmesi,**

c) Kendi bağımsız bölümünü; yasalar, bu yönetim planı, TYTK ve/veya SYK tarafından yasak edilen işlerden birini yapmak için kullanması veya tahsis etmesi üzerine, SYK tarafından yapılan ihtarla rağmen bu konuda ısrarlı davranması veya ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.(KMK.25)

VI. BÖLÜM : YENİLİK –İLAVELER VE GİDERLERİNE KATILMA :

Madde 35 - Ortak yer ve tesislerin düzgün veya daha rahat kullanılabilir bir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına ilişkin yenilik ve ilavelerin yapılabilmesi için; Bir adayı ilgilendiriyorsa, o AKMK 'nun, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla; sitenin tamamını ilgilendiriyorsa TYTK.'da TYTK tarafından karar alınması gerekir. Alınan bu kararlar SYK. tarafından uygulanır. Site veya Ada yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması karşılaştırılan yenilik veya ilaveler **çok masraflı ise ve/veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa** ve yapının bütün kat malikleri tarafından kullanılması gerekli bulunmuyorsa, karara ve/veya gidere katılmamış olan kat maliki, sonradan fikir değiştirdiğinde; ilgili (AKMK. veya TYTK.) kurulda karar alınması, payına düşen gideri ödemelerin yapılmış olduğu tarihlerden hesaplanacak olan aylık %5 gecikme tazminatıyla birlikte ödemesi koşuluyla bu yenilik ve ilavelerden yararlanabilir. Bunlardan **faydalanmak istemeyen kat malikleri gidere katılmak zorunda değildir**

VII. SOSYAL TESİSLER VE İŞLETMELER

Madde 36 - Ortak Tesisler vd. tescilli mümkün ortak yerler, bağımsız bölüm tapuları varsa, KMK. 'nın 10. ve 67. maddelerinde düzenlenen şekilde tapuya tescil ettirilecektir. Buna göre, Sosyal Tesisler vd. ortak yerler kendisinden yararlanan bağımsız bölümlerin ortak malı olup, herhangi bir şekilde bağımsız bölümünü satan malik, aynı zamanda iş bu sosyal tesis vd. ortak yerler üzerindeki haklarını da satmış olur.

a) Bu Tesislerin içindeki ve dışındaki tüm bölümler, SYK. tarafından işletilir veya TYTK. 'nun aldığı ilke kararları doğrultusunda, SYK tarafından kiraya verilir.

b) Ortak tesis ve alanların, Site Yönetim Kurulu tarafından işletilmesi halinde, bu iş için gerekli personeli istihdam etmeye, sözleşmeler yapmaya, bu tesislerin ne şekilde kullanılacağını tespiti, kullanım ile ilgili ücret ve tarifleri belirlemeye, gerektiğinde kulüp usulü işletmeye ve bununla ilgili sözleşmeler yapmaya Site Yönetim Kurulu yetkilidir. Site Yönetim Kurulu, bu konuda bir **“işletme yönetmeliği”** hazırlar, bu yönetmeliği TYTK ' nın onayından geçirecek yürürlüğe koyar ve uygular.

c) Kat malikleri, sosyal tesisler vd. ortak yerler üzerindeki tüm yönetsel haklarının (TYTK. 'nun belirlediği ilkeler uyarınca) SYK' nca kullanılacağını peşinen kabul etmiştir.

d) Ortak yer ve tesislerin işletilmesinden veya kiraya verilmesinden gelir elde edilirse; bu gelirler SYK tarafından, öncelikle Ortak Tesisle ilgili (demirbaş niteliğindeki bakım, onarım, yenileme, sigorta vs.) işlere sarf edilebilir. Artan miktar, ortak tesiste hak sahibi olan kat maliklerinin yönetim ve ortak gider ödemelerine eşit olarak mahsup edilebilir. Yine artan kısım olur ise, Kıdem Tazminatı Fonu'na aktarılır.

e) Ortak Tesis vd. ortak yerleri; yap, işlet, devret vb. bir modelle (*örneğin belli süre ile kiraya vererek*) yaptırmaya ve işletmeye (*TYTK' nun vereceği karar doğrultusunda*) Site Yönetim Kurulu yetkilidir. Site Yönetim Kurulu, bu konuda gereken her türlü sözleşme ve yasal işlemi yapar.

VIII. BÖLÜM. SON HÜKÜMLER :

Madde 37 – Yürürlük Maddesi :

İş bu “**ARDIÇLI EVLER SİTESİ YÖNETİM PLANI**”, (*Kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmek üzere*) Tapu Sicil Müdürlüğü'ne teslim edilmesi ile birlikte yürürlüğe girer.