

ÇARŞI YAPI İNŞAAT MALZEMECİLERİ SİTESİ YÖNETİM PLANI

I.Bölüm TANIMLAR

SİTE:	Çarşı Yapı İnşaat Malzemecileri Sitesi
BAĞIMSIZ BÖLÜM:	Ayrı tapuya sahip yerleşim planında ayrı ayrı numaralandırılarak gösterilen bölüm (634 sayılı yasada belirtilen hükümler saklı kalmak
BAĞIMSIZ BÖLÜM MALIKI:	Bağımsız bölümlerde tapu sahibi kişi (634 sayılı yasada belirtilen hükümler saklı kalmak kaydıyla)
ORTAK ALAN:	Bağımsız bölümlerin haricinde site sakinlerinin ortak kullanımına ve faydasına açık alan (634 sayılı yasada belirtilen Hükümler saklı kalmak kaydıyla)

GENEL HÜKÜMLER

Madde 1- YÖNETİM PLANININ KAPSAMI

İşbu Yönetim Planı:

KOCAELİ İli, İzmit İlçesi, Körfez Mahallesi 19N3B pafta, 3416 Ada, 1 parsel (52.380 m²)

KOCAELİ İli, İzmit İlçesi, Körfez Mahallesi 19N3B pafta, 3417 Ada, 1 parsel (28.788 m²)

Arsa üzerinde kurulu "Çarşı Yapı İnşaat Malzemecileri Sitesi'nin Saraybahçe

Belediyesince onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılan, donatı alan ve üniteleri ile; hizmet veren

- Bağımsız Bölüm: Ayrı tapuya sahip yerleşim planında ayrı ayrı numaralandırılmış bölümler
- Ortak Alan: Park, otopark, site içi yollar, kaldırımlar, blok arası geçişler, gezinti yolları, süs havuzları, ortak WC, çayocağı, site güvenlik duvarları, kontrollü girişler, danışma, güvenlik kulüpleri, site yönetim binaları, site yönetim odası, sağlık birimi, elektrik trafosu, su deposu, peyzaj çalışması yapılarak bitkilendirilmiş alanlar, mescit, basketbol voleybol vs. gibi spor alanları, bankamatik alanları ve burada akla gelmeyen site sakinlerinin ortak kullanımına açık alanlar
- Alt Yapı: Genel çevre aydınlatması, pis su (kanalizasyon), temiz su, yağmur suyu, toplama ve tahliye hatları ve bunlara ait depo ve pompa istasyonları, elektrik trafosu ve dağıtım hatları, doğalgaz dağıtım şebekesi, telefon dağıtım şebekesi, yangın hatları, yangın dolapları, park alanlarının sulama sistemi, ve yukarıda sözü geçmeyen site sakinlerinin ortak kullanım ve faydasına açık tüm mekan, tesis, teknik yapı, malzeme ve bunların yönetimi ile ilgili olarak birbirleri ile bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan işyeri kompleksinin bütünü; yönetim biçimi (634 sayılı kat mülkiyeti yasasının emredici hükümleri saklı kalmak kaydıyla), bu "Yönetim Planına" göre yönetilir.

Madde 2- YÖNETİM PLANININ NİTELİĞİ ve DEĞİŞTİRİLMESİ

Bu Yönetim Planı: Söz konusu site kompleksi içerisinde ana taşınmazların bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçıları ile,bağımsız bölümleri sonradan iktisap edecek olan üçüncü şahısları; Denetçileri; bağımsız bölümlerden kiracı olarak veya intifa ya da sükna hakkı sahibi gibi nedenlerle yararlananları; bağımsız bölümlerde hizmet, istisna, vekalet gibi bir ilişki nedeniyle geçici veya sürekli olarak bulunan kişileri ve bunların işçi, müstahdem ve diğer görevlilerini; ana taşınmazın tamamı veya bir bölümü yahut bağımsız bölümleri üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca aynı veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri bağlayıcı bir sözleşmedir. Yargı organlarının kararları dışında ancak, bağımsız bölüm maliklerinin beşte dört (4/5) çoğunluğu ile değiştirilebilir.

Madde 3- YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER

Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde; 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu ile, Türk Medeni Kanunu, Türk Borçlar Kanunu ve ilgili sair mevzuat hükümleri sıra ile uygulanır.

Madde 4- ANA TAŞINMAZIN NELERDEN İBARET OLDUĞU

- * A Blok 32 Adet
* B Blok 36 Adet
* C Blok 38 Adet
* D Blok 26 Adet
* E Blok 24 Adet
* F Blok 16 Adet
* G Blok 6 Adet
* J Blok 2 Adet iş yeri vasıflı dükkan
* J Blok 1. katta 8 adet ofis
* H Blok (Sosyal Tesis) Zemin kat 1 adet Lokanta
5 Adet işyeri vasıflı dükkan
1. katta 11 Adet Ofis ve bekçi odası

- 382 araçlık otopark, 29 araçlık kamyon otoparkı
- Büfe tarzı satış noktaları, sosyal aktivite spor ve çocuk oyun alanları, güvenlik kulüpleri, kontrollü girişler, bitkilendirilmiş peyzaj alanları, yönetim ve danışma binaları, bankamatik alanları, yollar, kaldırımlar, blok arası geçişler, burada akla gelmeyen sosyal amaçlı site sakinlerinin ortak kullanımı ve faydasına açık tesis ve alanlar.

Madde 5- ORTAK YERLER

Kat Mülkiyeti Yasasının 4. maddesinde sayılan yerler, ana taşınmazların ortak yerleri olup, bu YÖNETİM PLANI'nda öngörüldüğü şekilde kullanılır.

Ana taşınmazların bağımsız bölüm ve tahsisli alanları dışında kalan yerleri ile, bu yerlerde mevcut bulunan veya vücuda getirilecek tesis, yapı, ağaç, bitki ve benzeri şeyler de ortak yerler ve şeylerdir.

Ortak yerler ve şeylerin belirlenmesinde; Tapu İdaresine verilen onaylı plan ve projeler, Yönetim Planının ayrılmaz bir parçasını oluşturan vaziyet planı ile; projelerde yer alan diğer teknik bilgi ve işaretler esas alınır.

Madde 6- YENİ ORTAK YERLERİN SAPTANMASI

Kanunda ve işbu Yönetim Planında sayılanlar dışında kalan ve Çarşı Yapı İnşaat Malzemecileri Sitesi kapsamına dahil ortak yerler ise; bağımsız bölüm maliklerince tanımlanır. Kiracılar intifa veya istifade hakkı sahipleri ortak yer tanımlı yapamaz ve ortak yer tanımına yorum getiremezler.

Başkaca ortak yerlerin saptanması, bağımsız bölüm maliklerinin olağan kat malikleri genel kurulunda oy çokluğu ile alacakları kararlarla mümkündür.

II. Bölüm YÖNETİM ORGANLARI

A- BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİ KURULU

MADDE 1- OLUŞMASI ve YETKİ ALANI:

İşbu Yönetim Planının konusu olan Çarşı Yapı İnşaat Malzemecileri Sitesi bünyesinde kalan bağımsız bölümler; üzerinde bulundukları parselin Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulunca yönetilir.

Site Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulları tüm görev ve yetkilerini bir servis (hizmet veya işletme) şirketine devredebilirler.

MADDE 2- KURULA KATILMA ve OY HAKKI:

- Site bağımsız Bölüm Malikleri Kurulunda, her malik, bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir.

Sözkonusu sitede, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak, bir şahsın kullanabileceği oy sayısı, (bağımsız Bölüm maliki veya vekaleten) Site Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

- Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse veya kanuni irtifak yahut tapuda kayıtlı sükna hakkı sahibi varsa, Sitel Malikleri Kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek Yöneticiye ve Servis Şirketine bildirmedikleri takdirde, bu kişilerden birine yapılacak tebliğat tümüne yapılmış sayılır.
- Maliklerden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun ise, onun yerine kurula kanuni mümessili katılır.
- Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren bağımsız bölüm maliki Kurula ve görüşmelere katılabilir, fakat oy veremez.
- Maliklerden biri yerine, Kurula, tayin edeceği bir vekil katılabilir ve oy verebilir. Bu vekil, diğer bir malik veya hariçten bir kişi olabilir. Ancak aynı kişi tüm oy sayısının üçte birinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır

MADDE 3- TOPLANMA ve ÇAĞRI:

- Site Malikleri Kurulu her yıl Mayıs ayında toplanır.
- Site Malikleri Kurulu, yönetici tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün Bağımsız Bölüm Maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü bir mektupla toplantıya davet edilir. Çağrıda, toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup karara bağlanması, konunun toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla gündeme alınmasına bağlıdır. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.
- Yönetici veya Denetçi; Site Malikleri Kurulunu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, gerekli gördüğü her zaman toplantıya çağırabilir. Yönetici veya Denetçi, maliklerin üçte birinin yazılı talebi halinde Kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantı talebinde bulunanlar, taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar. Olağanüstü yöntemli bu toplantılara davetlerde de, olağan toplantıdaki çağrı merasimlerine uyulur.

MADDE 4- BAŞKANLIK DİVANIN TEŞEKKÜLÜ

Yeterli çoğunluğun sağlanması üzerine; toplantıya katılan bağımsız bölüm maliklerinden birisi toplantıyı yönetmek üzere başkan, toplantıya katılanlardan bir kişi de katip üye olarak seçilirler.

MADDE 5- TOPLANTI ve KARAR YETER SAYISI

- Site Malikleri Kurulu, maliklerin sayı ve arsa payı bakımından yarısından 1 fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verir.
- Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa ikinci toplantı bir hafta içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.
- Kat Mülkiyet Kanununda özel haller için konulmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır. (Bk. KMK. Md. 24,32,42,44,45)

MADDE 6- KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Site Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, sitedeki bütün malikleri, kiracıları, fayda sahiplerini ve bağımsız bölümü herhangi bir şekilde onlardan devralmış olanları bağlar.

MADDE 7- UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Ana taşınmazlar; Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulunca, Kanunların emredici hükümlerine ve Yönetim Planına uygun olarak oluşturulacak kararlar ışığında yönetilir.

Ana taşınmazların kullanılmasından veya yönetiminden dolayı bağımsız bölüm malikleri arasında ve bağımsız bölüm malikleri ile Yönetim Kurulu (Yönetici) arasında çıkabilecek uyuşmazlıklar, öncelikle Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulunca çözümlenip karara bağlanır.

MADDE 8- GÜNDEMLERE BAĞLILIK

Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulu toplantılarında, ancak, toplantı gündeminde yazılı konular görüşülebilir.

Bununla beraber, toplantıda asaleten veya vekaleten hazır bulunanların üçte birinin görüşülmesini isteyeceği konular da gündeme alınarak karara bağlanır.

MADDE 9- KARARLARIN YAZILMASI ve İMZALANMASI

Site Kat Malikleri Kurulunun kararları, Yönetici tarafından (1)'den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühürüyle onaylı bir "karar defteri" ne yazılır ve toplantıya katılan maliklerce imzalanır. Karara aykırı oy verenler, arzu ederlerse, karşı görüşlerinin neden ve gerekçelerini belirtmek suretiyle defteri imza ederler.

MADDE 10- KARARLARA KARŞI KANUN YOLLARI

Karşı oy kullanmak suretiyle çoğunluk görüşüne katılmayanlar, alınmış olan kararlara karşı Kocaeli Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak kararın iptalini ya da değiştirilmesini talep ederler. Davacı; davasını kararın alındığı tarihten itibaren en geç 15 gün içinde açmak zorundadır.

Toplantıda hazır bulunmamış olanlar için 15 günlük süre, kararın tebliğ edildiği (resmen noter kanalı ile veya taahhütlü posta ile) tarihten başlar. Ancak; bu süre, kararın alındığı toplantı tarihinden itibaren 45 gün ile sınırlıdır.

Süreler, hak düşürücü niteliktedir.

B- YÖNETİM KURULU ve/veya YÖNETİCİ

MADDE 11

- Site Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulu, yapacağı olağan toplantılarında, kendi aralarından birini ya da bir işletme (servis) şirketini (1-2) yıl için "Site Yöneticisi" tayin eder. Kurul, gerekli görürse, yeteri kadar yönetici yardımcısını da aynı şekilde tayin eder.
- Yönetici; bağımsız bölüm maliklerinin pay ve paydaş çoğunluğu ile seçilir. Eski yöneticinin yeniden görevlendirilmesi caizdir. Yönetici seçiminde anlaşmazlık çıkması veya bir karara varılamaması hallerinde, maliklerden birisinin başvurusu üzerine Yönetici; Kocaeli Sulh Hukuk Mahkemesi Yargıcı tarafından atanır. Bu şekilde seçilen Yönetici (Yönetim Kurulu) anılan mahkemenin izni alınmadıkça, altı aydan önce değiştirilemez. (Ier) Yöneticinin ad ve soyadını gösterir bir levha, ana taşınmazlarda herkesin kolayca görebileceği bir yere asılır.

MADDE 12- YÖNETİCİNİN ÜCRETİ

Site yöneticisinin ücreti, Site Bağımsız Bölüm Malikleri Kurullarınca kararlaştırılır.

Site kompleksi bünyesinde yer alan taşınmazların bakım ve onarım işleri ile işletilmesi Genel Kurul tarafından görevlendirilen şahıs veya şirket tarafından yürütülür.

MADDE 13- YÖNETİCİLERİN GÖREV, YETKİ ve SORUMLULUKLARI

Yönetici (Yönetim Kurulu) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 35,36 ve 37. maddelerinde belirtilen görevlerinin yanı sıra aşağıda gösterilen görevleri de yerine getirir.

- Parsel Bağımsız Bölüm Malikleri Kurullarınca alınmış tüm kararların eksiksiz uygulanması,
- Ana taşınmazlardaki bağımsız bölümler ile ortak yer ve şeylerin amaçlarına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gereken önlemlerin alınması ve bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmelerin yapılması,
- Ana taşınmazın tamamını ilgilendiren tebligatların kabulü, gerekiyor ise malik veya istifade hakkı sahiplerine duyurulması ve tebligatın gerektirdiği diğer işlemlerin yapılması, önlemlerin alınması,
- Kat Mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen bağımsız bölüm maliklerine, kiracılara ve görevinin kapsamına giren işler nedeniyle üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açılması, icra takibinde bulunulması, Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya görevinin kapsamındaki işler nedeniyle bağımsız bölüm malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer bağımsız bölüm maliklerinin temsil edilmesi, bu konularla ilgili olarak vekil tayin edilmesi, (Yukarıda belirtilen davalara ilişkin yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.)
- Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulunca alınan kararların ilgili kişi ve makamlara ve bu arada Servis Şirketine de iletilmesi,

- f. Noterlikçe onaylı karar defteri, gelir - gider defteri ile onaylanması zorunlu olmayan ortaklar defteri ve demirbaş eşya defterlerinin tutulması,
- g. Gider belgelerinin ve tüm yazışma evraklarının düzenli bir şekilde dosyalanması
- h. Gereken hallerde Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulunun toplantıya çağırılması ve toplantı gündeminin hazırlanması,
- i. Garaj ve otoparkların, sosyal tesislerin, ortak alanların, alt yapının ve diğer site sakinlerinin ortak kullanım ve faydasına açık alanların kullanıma biçimleri ile ilgili olarak bir yönetmelik hazırlanması ve gereğinde bu yönetmeliğin değiştirilmesine öncülük edilmesi,
- j. Sitenin imajının en üst düzeyde yaratılması, yayılması ve sürdürülmesi için, site içerisinde ve çevresinde her türlü önlemin alınması, Basın ve Halkla ilişkiler Ünitesinin kurulması,
- k. Ana taşınmazın boya, badana, bakım, onarım, temizlik gibi işleri ile, tesislerin işletilmesi, çevre düzenlemesi, çevre korunması, çevre aydınlatması, kanalizasyon, su ve pıssu, jeneratör gibi altyapı tesislerinin bakım, onarım ve yenilenmesi hususlarında site yöneticisi, gereken titizlikle site sakinleri ile koordineli çalışması,
- l. Site Bağımsız Bölüm Malikleri Kurullarınca kabul edilmiş işletme projeleri yoksa, kompleks bütününe dikkate almak suretiyle, düzenlenecek işletme projelerinin, Kurul toplantılarını izleyen 20 gün içerisinde hazırlanmasıdır. Bu işletme projesi:
 - aa) Bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını,
 - bb) Ortak giderlerden her bağımsız bölüm malikine düşebilecek muhtemel miktarı,
 - cc) Tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her bağımsız bölüm malikinin vermesi gereken avans tutarı ile, bu avansların ödeme şekli ve zamanları gösterilmelidir.
 İşletme projesi; bağımsız bölüm maliklerinden hazır olanlara imza karşılığında, diğerlerine de taahhütlü mektupla bildirilir. Bağımsız bölüm malikleri; işletme projesine, bildirimden itibaren 7 gün içerisinde itiraz edebilirler. (İtirazlar Yöneticiye yazılı imza karşılığı veya taahhütlü mektup veya noter kanalı ile yapılmalıdır) İtirazlar, bir sonraki Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulunda incelenerek karara bağlanır. Bir sonraki bağımsız bölüm malikleri kuruluna kadar itiraz sahibi işletme projesinde belirtilen ödemekle yükümlü olduğu aidatı ödemekle yükümlüdür. Eğer itirazı kurulca kabul edilirse, ödediği fazla miktarlar daha sonraki ödemelerinden mahsup edilir. Kurul kararları kesindir. Kesinleşen işletme projeleri ve Kurulun işletme giderlerine ilişkin tüm kararları icra ve iflas Kanununun 68/1 maddesinde sayılan belgelerdendir.
- m. Genel giderler için gerekli avansları ve katılım paylarını düzenli olarak tahsil ve toplanacak paraların bir banka nezdinde açtırılacak hesaba gecikmeksizin intikal ettirilmesinin sağlanması. Bankalar nezdinde açılacak hesaplarda imza yetkisi Kat Malikleri Kurulunda alınacak ve karar defterine işlenecek bir karar ile yönetici ve denetim kurulundan bir kişi olmak üzere, birlikte atacakları iki imza ile Site Yönetimini temsil ve ilzam ederler.

Şu kadar ki,

Bağımsız bölüm malikinin kiralanmış ise kiracının payına düşecek olan ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir nedenle devamlı olarak yararlanırlar da bağımsız bölüm malikleriyle birlikte zincirleme sorumludurlar. Bu nedenle; yönetici, bağımsız bölüm malikine düşen ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bağımsız bölümden daimi olarak yararlanılardan da isteyebilir. Ancak; istifade hakkı sahibinin sorumluluğu ve ödemekle yükümlü olduğu miktar; bağımsız bölüm malikine ödeyeceği meblağ ile sınırlıdır.

Ayrıca; bağımsız bölümden (kiracı olarak veya başkaca bir nedenle) üçüncü kişilerce yararlanılıyor olması, bağımsız bölüm malikinin ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluğu ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Ancak kiracı ortak gider ve avans payını ödemekte birinci önceliktedir. Site yönetimi de söz konusu gider ve avans payını birinci öncelikle kiracıdan tahsil yoluna gidecektir. Bu iş için her türlü hukuki işlemde muhatap kiracıdır. Hukuki yollar ile tahsilat yapılamaz ise ikinci olarak muhatap bağımsız bölüm maliki olacaktır.
- n. Ana taşınmazın bağımsız bölüm malikleri kurulunca belirlenecek değer üzerinden sigorta ettirilmesi. Ancak bu konu bağımsız bölüm maliklerince genel kurulda alınan "sigorta ettirilsin" kararı ile yürürlüğe girebilir.
- o. Yönetici, bağımsız bölüm maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Önceki döneme ilişkin toplanan avans ve yapılan masrafların hesabını vererek kendisinin ibrasını sağlamadan işi bırakamaz ve de istifa edemez. Ana taşınmaz da çalışacak işçilerin işe alınması, bunlarla iş sözleşmelerinin tadili veya yenilenmesi, feshi, gerekli ihbar ve ihtarların yapılması, iş koşulları ve sürelerinin düzenlenmesi; icra takibi yapılması veya dava açılması, işçiler tarafından açılan takip ve davalarda kat maliklerini temsilen hazır bulunulması, ücret ve tazminatların ödenmesi, makbuz ve ibra alınması hususlarında, bağımsız bölüm maliklerinin ek bir kararına ihtiyaç olmaksızın yetkilidir.

DENETÇİ

MADDE-14 DENETÇİNİN SEÇİMİ

Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulu'nun her yıl Mayıs ayı içerisinde yapacağı olağan toplantıda, bağımsız bölüm malikleri arasından ve bir yıl süre ile görev yapmak üzere bir veya birden fazla Denetçi seçilir. Görev süresini tamamlayan Denetçi, tekrar seçilebilir.

MADDE-15 DENETÇİNİN GÖREVLERİ

Denetçi veya Denetçilerin başlıca görevleri şunlardır:

1. Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulu toplanmadan önce, ana taşınmazın hesaplarını incelemek,
2. Düzenleyeceği denetim raporunu bağımsız bölüm maliklerine vermek ya da taahhütlü mektupla göndermek,
3. Taşınmazın yönetim biçimi konusundaki düşünce, temenni ve tavsiyelerini bildirmek,
4. Gerekli gördüğünde Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulunu toplantıya çağırarak.

III. Bölüm

BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

MADDE 1 - BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Her bir taşınmazdaki bağımsız bölüm malikleri; 634 sayılı Kat Mülkiyet Yasası, sözleşmeler ve bu Yönetim Planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla, kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, yasaların maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak; gerek kendi bağımsız bölümlerini ve gerekse eklentiler ile ortak yerleri kullanırken başkalarının haklarına saygı göstermek ve Yönetim Planı hükümlerine eksiksiz uymak zorundadırlar. Bağımsız bölüm malikleri özellikle;

- a) Hiçbir bağımsız bölümü münhasıran depo amacıyla kullanamazlar.
- b) Bağımsız bölümlerinde süs hayvanlarından başka hayvan besleyemezler.
- c) Site kapsamındaki hiçbir bağımsız bölümde yanıcı ve parlayıcı, patlayıcı ürün bulundurulamaz, satılamaz ve yönetici önceden bilgilendirilip gereken önlemler alınmadan kullanılamaz. Bu türden malzemeler satan iş yerleri açılmaz.
- d) Yiyecek-içecek fonksiyonu yüklenerek paftalara ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine "işbu bağımsız bölümde yiyecek - içecek fonksiyonuna dönük işler yapılabilir" şerhi düşülmüş bağımsız bölüm dışındaki hiçbir iş yerinde yiyecek - içecek türünden ürün satan lokanta, fast food, kafeterya, pastane türünden işyeri açamaz. "Yönetim oluru" olmadan bu nedenle olursa yukarıda belirtilen amaçlarla kullanıldığının yönetimce tesbiti halinde, kiracının kira akti malsahibi tarafından feshedilecektir. Bağımsız bölümlerini kiraya verecek olan bağımsız bölüm malikleri bu konuya ilişkin olarak kira sözleşmesine özel hükümler koydurtacaklardır.
- e) Bağımsız bölüm malikleri ana taşınmazın dayanıklılık ve metanetine zarar verecek herhangi bir tadilatla bulunamaz. Taşıyıcı ve temel sistemlerinde değişiklik yapamaz. Belediyeye onaylanmış projenin haricinde bağımsız bölümlerine eklentiler yapamaz.
- f) Hiçbir bağımsız bölüm konuta dönüştürülemez. Konut, otel, pansiyon, ve benzeri amacı ile kullanılamaz. Bir bağımsız bölümün her ne nedenle olursa olsun yukarıda belirtilen amaçlarla kullanıldığının yönetimce tesbiti halinde, kiracının kira akti malsahibi tarafından feshedilecektir. Bağımsız bölümlerini kiraya verecek olan bağımsız bölüm malikleri bu konuya ilişkin olarak kira sözleşmesine özel hükümler koydurtacaklardır.

- g) Bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerini kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılan işler için kullanamazlar ve kullanıramazlar.
Ayrıca kat malikleri kurulunun oy birliği ile aldığı kararı bulunmadıkça bağımsız bölümler tapu sicilinde belirtilen nitelikleri ve amaçları dışında kullanılamazlar. Bağımsız bölüm malikleri birbirlerinin haklarına riayet etmek, rahatsız etmemek hususunda dikkat göstermekle yükümlüdürler. 634 sayılı kanunun 18. maddesindeki haklar ve kurullar mahfuzdur.
- h) Bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerinden bizzat yararlanmıyorlarsa; tebligata elverişli en son adreslerini, kiracı veya başkaca istifade hakkı sahiplerinin ad-soyad ve tebliğe elverişli adresini en geç 15 gün içerisinde Yönetici veya Servis Şirketine bildirmek zorundadırlar. Adreslerdeki her türlü değişiklikler de, değişiklik tarihinden itibaren 15 gün içerisinde bildirilmediği takdirde, en son adrese yapılacak tebligatın geçerli olduğunu malikler ile, aynı ve şahsi hak sahibi herkes açıkça kabul eder.
Bağımsız bölüm maliki yönetime hiçbir adres bırakmamışsa, tapu işlemleri sırasında Tapu Dairesine bildirilmiş olan adrese tebligat çıkartılır. Bu adrese çıkartılacak tebliğin geçersizliği iddia edilemez.
- i) Bağımsız bölüm malikleri, Bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri takdirde kiraya verdiklerini ve kiracılarının ad-soyad ve ikametgah adreslerini yöneticiye bildirmeye mecburdurlar.
Ayrıca; Yönetim Planından bir örneğin kiracı veya istifade hakkı sahibine sözleşmeeki olarak verilmiş olduğu ve ilgilinin de Yönetim Planını okuyarak yönetim planında gösterilen hak ve yükümlülükleri aynen kabul etmiş olduğuna ilişkin tutanağı veya sözleşme altına ayrıca verilmiş meşruhatı göstermekle yükümlüdür. Bu husus kira kontratına yazılacaktır.
- j) Bağımsız bölüm malikleri veya o bağımsız bölümden her ne nedenle olursa olsun yararlananlar, diğer bir bağımsız bölümde veya ortak alanlarda meydana gelebilecek bir arızanın giderilebilmesi onarımlarını ve bakım çalışmalarının yapılabilmesi için bağımsız bölümlerine girilmesinin zorunlu olduğu hallerde gerekli müsadeyi vermeye ve müsamaha göstermeye mecburdurlar. Bununla birlikte, yapılan işlemler nedeniyle işleme katlanan bağımsız bölümde bir zarar meydana gelmişse; zararlar, lehine işlem yapılan bağımsız bölüm maliki tarafından işlem site yönetimi tarafından yapılmış ise site yönetimi tarafından derhal ve nakten ödenir.
Zarar gören bağımsız bölüm malikinin yönetime ve bağımsız bölüm malikleri Kuruluna yapabileceği başvuru hakları saklıdır.
- k) Her bağımsız bölüm maliki kendi istifadesinde ise kendisi, kiralamış ise kiracısı her ne nedenle olursa olsun ana taşınmaza, bağımsız bölüm veya ortak yerlere vereceği zararlardan şahsen sorumludur. Kiralanmış bağımsız bölümlerde bu maddedeki zararlardan bağımsız bölüm sahibi değil, kiracısı sorumludur. Tazminat sorumlusu da kiracıdır.
- l) Kat malikleri kendilerine ait bulunan bağımsız bölümlerde ana gayri menkulün dayanıklılık ve metanetine halel getirmemek, taşıyıcı, temel sistemlerine dokunmaksızın ve belediyelerce onaylanmış projelerdeki dış görünüşü bozmamak kayıt ve şartı ile kendilerine ait bulunan bağımsız bölümün içerisinde bircümle masraflar kendisine ait olmak üzere istedikleri tadilatı yaptırabilirler. Ancak kiracılar veya herhangi bir sebeple bağımsız bölümden faydalananlar bağımsız bölüm malikinin yazılı izni olmadan tadilat yapamazlar. Bağımsız bölüm malikleri, kiracılar, faydalananlar tadilatın önce site yönetimine yapacakları tadilatın şeklini, ana gayrimenkulün dayanıklılık ve metanetine halel getirmediğini bildirmek ve tadilat süresince site yönetiminin kontrolünü kabul etmek zorundadırlar.
- m) Ana gayrimenkulün tamamı veya ayrı ayrı bağımsız bölümleri kat malikleri kurulunun tamamının oy birliği ile kabulü olmaksızın tapu sicilinde belirtilen nitelikleri ve bu yönetim planında açıklandığı üzere "Çarşı Yapı İnşaat Malzemecileri Sitesi" nitelikleri ve amacı dışında kullanılamaz.

MADDE 2 - ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK YÜKÜMLÜLÜKLER

- a. Bağımsız bölüm malikleri; 634 sayılı Yasada ve bu Yönetim Planında belirtilen tüm ortak yerlerden hakkaniyet kuralları ışığında yararlanırlar. Ayrıca; Bağımsız Bölüm Malikleri veya kiracıları bağımsız bölüm malikleri Kurulunca öngörülen ve öngörülecek ortak yer ve tesislerden de aynı şekilde yararlanabileceklerdir.
Ancak;
Bu yönetim planında gösterilen ve Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulunca benimsenip yürürlüğe konulacak yönetmeliklerle getirilecek olan sınırlamalara uymak ve özen göstermek zorundadırlar.
- b. Bağımsız bölüm malikleri veya onların bağımsız bölümünden yararlanan herkes, ana taşınmazların mimari özelliklerini ve güzelliklerini korumakla yükümlüdürler.
Sitenin mimari görünüşünü hiçbir şart ve şekilde değiştiremezler. Belirtilen yerler haricinde reklam, tabela ve panoları asamazlar. Cam, kapı gibi mimari görünüşleri değiştiremez veya yenilerini açamazlar. Ayrıca girinti, çıkıntı, teras kapatma, balkon kapatma gibi işlemleri yapamazlar. Bu tür değişiklikler tüm site bağımsız bölümleri için bağımsız bölüm malikleri kurulunda alınacak karar ile tüm site için aynı anda ve bu yönetim planının III. Bölüm-Diğer Hükümler-madde 2-3-4 dikkate alınarak yapılabilir.
- c. Çatılar: Split tipi klimalarının dış ünitelerinin yönetimin denetiminde monte edilmesi dışında, başkaca hiçbir maksatla kullanılamaz.
- d. Bağımsız bölüm malikleri ile, kiralamak, kullanmak suretiyle bağımsız bölümden yararlanan kişiler; ortak yerler ve şeyler üzerindeki borç ve yükümlülükleri için, işbu yönetim planında öngörülen usul ve esaslara göre yetkili kılınmış birim tarafından kendilerine bildirilecek özel yaptırım kararlarına uymak ve gereklerini derhal yerine getirmekle yükümlüdürler. Bu yükümlülük, sözleşme özellik ve niteliği yasalarla kabul edilmiş işbu Yönetim Planında getirilen açık hükümlerden kaynaklandığı için, sonuçlarına katlanılması da aynı taraflarca kabul ve taahhüt edilmiştir.
- e. Bağımsız bölüm malikleri ile kiralararak bağımsız bölümden yararlananlar, diğer bütün bağımsız bölüm maliklerinin kararı ya da yazılı onayı olmadıkça, ortak yerlerde inşaat, onarım, boya, badana yapamaz tesis vs. kuramazlar.
Ortak yerlere gerekli ve faydalı ilaveler yapılabilmesi, Site Malikler Kurulunun 2/3 oy çoğunluğu ile vereceği kararlarla mümkündür.
- f. Site kompleksi bütünündeki reklam ve promosyon yerleri, bu mekanların özellikleri, hangi yöntemlerle kullanılacakları gibi hususlar, yönetici tarafından hazırlanıp bağımsız bölüm maliklerince onaylanacak yönetmeliklerde ayrıca ve açıkça belirtilecektir.
- g. Ortak alanlar üzerinde 634 sayılı yasaya aykırı olarak bağımsız bölüm maliklerinin hakları ile bağdaşmayan haklar kurulamaz.
Ancak siteye gelir etmek amacı ile sitenin ortak alanlarından sayılan bankamatik alanı, büfe tarzı satış noktaları, genel tuvalet, çayocağı, gibi mekanlar bağımsız bölüm malikleri kurulu kararı ve tespit ettiği bedel ile site yönetimi tarafından kirası siteye gelir kaydedilmek şartı ile 3. kişilere kiralanabilir. Kira sözleşmeleri 3 yıldan fazla olamaz.
Ayrıca yukarıda sözü geçen kiralanacak mekanlar sitenin ortak malıdır. Hiçbir şart ve sebeple satılamaz.

MADDE 3 - ORTAK GİDERLERE KATILMA

- a. Bağımsız bölüm malikleri ortak giderlere arsa payları oranında katılırlar. Katılım paylarının hesaplanma yöntemi aşağıda 4. maddede ayrıntılı olarak gösterilmiştir.
- b. "Ortak gider" kavramına aşağıda sayılan işler ve giderler, özellikle dahildir.
- aa) Tüm ortak alanların bakım ve temizlik giderleri, elektrik ve su sarfiyatları,
 - bb) Personel giderleri, SSK primleri ve bu konuya ilişkin tüm vergi ve harçlar,
 - cc) Ana taşınmazların; Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulunca öngörülecek bedel üzerinden sigorta ettirilmesi nedeniyle ödenecek primler,
 - dd) Pis su, temiz su, elektrik şebekelerinin bakım, onarım ve yenileme giderleri, jeneratör masrafları,
 - ee) Site kompleksi içinde bulunan parklar, yollar, her türlü bitki ve ağaçların, süs havuzlarının, sosyal ve sportif tesislerin bakılıp gözetilmelerinden ve geliştirilip güzelleştirilmelerinden doğabilecek bütün giderleri, onarım ve yenileme harcamaları, çevre koruma, güvenlik, çevre temizlik giderleri
 - ff) Yönetici ve servis şirketlerince kullanılacak büro, personel giderleri, büroların kira bedelleri, yönetici, teknisyen, bahçıvan, koruma görevlisi veya güvenlik şirketi ödemesi gibi, yani site kompleksinde verilecek tüm hizmetlerde çalışacak ve emeği geçecek herkese yapılacak ödemeler,
 - gg) Sosyal tesislerin yaşaması, toplumsal ve kültürel işlevlerini yerine getirebilmesi için yapılacak sübvansiyonlar ve sponsorlukların harcamaları.
 - hh) Bağımsız bölüm malikleri, kiracılar veya faydalananlar ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu ve konumu nedeniyle buralardan yararlanmasına gereksinim duymadığı ve duymayacağını ileri sürmek suretiyle giderlere katılmaktan kaçamazlar.

Bu Yönetim Planında ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda bağımsız bölüm maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümde kiracı olan veya herhangi başka bir nedenle daimi bir şekilde yararlananları da kapsar. Yükümlülüklere aykırı davranacak bu kişiler o bağımsız bölümün malikleri ile birlikte zincirleme sorumludurlar. Ayrıca kiralanan bağımsız bölümlerde kiracı ortak giderlere katılım payını kiraladığı bağımsız bölüm malikine ödediği kiradan hariç olarak site yönetimine ödemekle yükümlüdür.

MADDE 4 - ORTAK GİDERLERİN HESAPLANMASI

Yönetici tarafından hazırlanan işletme giderleri, arsa payı oranında bölüştürülerek her bir bağımsız bölümün ödeyeceği meblağ bulunur.

MADDE 5 - ORTAK GİDERLERİN ÖDENMESİNDE DİRENİM ve HAKİMİN MÜDAHALESİNİ GEREKTİREN HALLER

- Ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen bağımsız bölüm maliki, kiralanan ise kiracısı ödemede geciktiği süreler için aylık yüzde 5 (%5) hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.
Ortak giderleri ve avans payını ödemeyen bağımsız bölüm malikine, kiralanan ise kiracıya diğer yaptırımların yanı sıra; borcunu ödeyinceye kadar, ortak yer, tesis ve hizmetlerden yararlanmasının durdurulması yaptırımı da uygulanabilir.
 - Yönetici; ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan daha fazla geciken bağımsız bölüm malikine karşı, kiralanan ise kiracıya karşı (kiralama durumunda tek muhattap kiracıdır) bu yönetim planına 634 sayılı kat mülkiyeti kanununa ve genel hükümlere göre dava açmak veya icra talebinde bulunmakla yükümlüdür.
 - Bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden kira sözleşmesine yahut diğer bir nedene dayanarak yararlanan kimsenin; Kat Mülkiyeti Kanununda ve bu yönetim planında öngörülüp sayılan borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören veya rahatsız olan bağımsız bölüm maliki, Kocaeli Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak Hakimin müdahalesini ve rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Bağımsız bölüm maliki; davanın Yönetici veya Servis Şirketi tarafından açılmasını da isteyebilir. Bu durumda bağımsız bölüm kiralanan ise tek muhattap kiracıdır.
 - Bağımsız bölüm maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer bağımsız bölüm maliklerinin haklarına, onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede aykırı davranırsa, bağımsız bölüm malikleri, 634 sayılı yasanın 25. maddesi hükümleri çerçevesinde, o bağımsız bölüm malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini İzmit Sulh Hukuk Hakiminden isteyebilir. Ancak yukarıda belirtildiği üzere bağımsız bölüm kiralanan ise ortak giderlere katılım kiracının sorumluluğunda olduğundan bu maddedeki hukuki yaptırım kiracının sahibi olduğu gayrimenkuller üzerine uygulanabilir.
- Ayrıca;
Bağımsız bölüm maliki veya kiracı ortak gider ve avans payını zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra takibine veya dava açılmasına neden olmuşsa; veya, Kat Mülkiyet Kanununun 33 'ncü maddesi gereğince Mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte bir yıl ısrar etmişse, veya, kendi bağımsız bölümünü bu Yönetim Planında yasak edilen işlerden birinin yapılması için tahsis ettiğinin anlaşılması üzerine yapılan itiraza rağmen bundan vazgeçmemekte ısrarlı davranmışsa ve Noter kanalıyla çekilecek ihtarin geçerli bir şekilde tebliğinden itibaren üç ay içerisinde eski haline getirmemişse, yukarıda sözü edilen "çekilmezlik hali" meydana gelmiş sayılır.

IV. Bölüm DİĞER HÜKÜMLER

Madde 1- Ana taşınmazlar bünyesinde ve çevrelerinde bulunan kapalı/açık garaj ve otoparkların, sosyal amaçlı tesislerin ve ortak alanların kullanılması ve bunlardan yararlanılması yöntemleri, Yönetici tarafından hazırlanıp Yönetim Kurulu'na onaylanacak yönetmeliklerde açıkça gösterilecektir.

Madde 2- DIŞ CEPHELERİN KORUNMASI VE BÜTÜNLÜĞÜ

Ana taşınmazların dış cephelemeleri ve yönetimce belirlenen yerlerin dışındaki mahallere tabela asılması, reklam amacıyla kullanılması yasaktır. Bağımsız Bölüm Malikleri, kiracılar ve her ne sebeple olursa olsun faydalananlar onaylı projedeki, dış cephe görünümü, balkonlar, pencereler, kapılar, çatılar, genel kurulum oy birliği olmadan boyanamaz, şekli değiştirilemez, kapatılamaz, ilave veya azaltma yapılamaz. Ayrıca sitede binaların mimari görünüşleri proje müellifinin izni olmadan değiştirilemez. İlave girinti-çıkıntı yapılamaz.

Madde 3- ORTAK YERLERDEKİ ARIZA, ONARIMLAR ve KULLANIM HAKLARI

- Ortak yerlerdeki arızaların acil onarımı için yönetimin yeni bir yetki almasına gereklilik yoktur. Sadece, denetçi veya denetçilerin derhal bilgilendirilmeleri gerekir.
- Sitenin ortak alanları olan kaldırımlar, yollar, otoparklar, yeşil alanlar ve diğer benzer yerler amaçları dışında site sakinlerince hiçbir sebeple kullanılamaz.
- Sitede bağımsız bölümlerin önündeki her bağımsız bölüme ait ön bahçelerde görünüşü bozacak şekilde sergileme haricinde depolama yapılamaz.
- Tüm peyzaj çalışmalarının yapıldığı bitkilendirilmiş alanların bakımı Site Yönetimi'nin sorumluluğundadır. Bağımsız Bölüm Malikleri, kiracılar ve diğer faydalananlar peyzaj projesi haricinde şekil değişikliği veya bitkilendirme yapamazlar.

Madde 4- FAYDALI DEĞİŞİKLİKLER, ÖNEMLİ İŞLEMLER

Ana taşınmazlarda yapılması öngörülen faydalı değişikliklerle, önemli işlemler için; 634 sayılı Yasanın 42,43,44 ve 45 nci maddeleri hükümleri uygulanır.

Çatıların reklam vs. amacıyla kullanılması dahi önemli işlemlerdir.

Madde 5- ADRES ve SÖZLEŞMELERİN BİLDİRİLMESİ

Bağımsız bölüm malikleri; kiracısının veya yararlanma hakkı sahibinin ad ve soyadları ile adreslerini iş yerinin açılış tarihinden itibaren en geç 15 gün içerisinde Yönetime bildirmeye mecburdurlar.

Madde 6- YÖNETİM ve YÖNETİCİLİK

Seçilen Yönetici bir yıl süreyle görev yapar.

Yöneticinin "istifa" yoluyla işi bırakması halleri hariç olmak üzere (Yönetici istifasından önce çalıştığı döneme ait site hesaplarını ve yapılan işleri bağımsız bölüm malikleri kurulunda ibra etmek zorundadır), bağımsız bölüm maliklerinin oybirliği ile oluşturacakları bir karar olmaksızın görevinden "azil" edilemez.

Madde 7- İTİRAZ HAKKI TESİSİNE MUVAFAKAT

Site kompleksi kapsamındaki bağımsız bölüm malikleri ana taşınmazlarda yapılacak alt ve üst yapı tesisleri nedeni ile, ana taşınmazlarında leh ve aleyhte, bedelli veya bedelsiz olarak temin edilecek bircümle irtifak haklarına şimdiden muvaffakat ettiklerini ve bu konuda başkaca hiçbir karar ve merasime gereklilik bulunmadığını bu Yönetim Planı ile kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Madde 8- SİTENİN İŞ KONUSU ve ÖZEL ŞARTLAR

- Site inşaat, yapı malzemelerinin, yapı (iç-dış) dekorasyon, elektrik malzeme ve aksesuarlarının, ev-büro-sanayi tesisleri tefrişat, ev-büro-sanayi tesisleri mefruşat, ev-büro-sanayi tesisleri tekstil ve aksesuar malzemelerinin, klima sistemlerinin ve beyaz eşya malzemelerinin sergilenmesi ve satışı amaçlıdır.
- Sitede yukarıdaki ana madde haricinde başkaca hiçbir iş konusu ile iştigal edilemez.
- Ayrıca sitede ağır inşaat malzemeleri (kum, çimento, demir, tuğla, biriket, yutong vb.) satışı ve depolanması yapılamaz.
- Sitede hiçbir şekilde ağır imalat (demir imalat atölyesi, marangoz atölyesi, ısıcam atölyesi, vb.) yapılamaz. İmalat ile ilgili makine çalıştırılmaz.
- Sitedeki iş yerleri showroom, sergileme ve satış amaçlıdır. Söz konusu işyerlerinde mutlaka toptan ve perakende satış olmalıdır. Münhasıran sadece depolama alanı olarak kullanılamazlar
- Sitede kedi, köpek, büyük veya küçükbaş evcil hayvan her ne sebeple olursa olsun beslenemez.
- Sitede her çeşit ses ve görüntü sistemi (hoperlör, projeksiyon, video, vb. gibi) kurularak yüksek ses düzeyi ile çevre sakinlerini rahatsız edecek şekilde reklam, müzik, promasyon yayını yapılamaz. Ancak özel promasyon günleri, açılış törenleri vb. gibi aktivasyonlar belirli süre için site yönetiminin izni alınarak yapılır.

Yukarıdaki maddelere aykırı haller işbu yönetim planı Madde 5-d fıkrasındaki "çekilmezlik hali" kapsamında değerlendirilir. İlgili kanun, yönetmelik ve yönetim planı maddeleri uygulanır.

5. Ek'li Vaziyet Planında ve Kat İrtifak projesinde görüleceği üzere aşağıda listesi bulunan bağımsız bölüm tiplerinin ön bahçeleri veya ön ve yan bahçeleri kendi kullanımlarına aittir.

A tipi dükkanlar	ön bahçe	80 m ²
B tipi dükkanlar	ön ve yan bahçe	160 m ²
C tipi dükkanlar	ön bahçe	72 m ²
D tipi dükkanlar	ön bahçe	80 m ²
E tipi dükkanlar	ön ve yan bahçe	160 m ²
F tipi dükkanlar	ön bahçe	60 m ²

Yukarıda sözü geçen bahçe alanları ancak sergileme amaçlıdır. Depolama alanı olarak kullanılamaz.

6. Kat İrtifak proje ve listelerinde H Blok 5 no ile gösterilen işyeri Lokanta ve Pastane olarak değerlendirilecektir.

7. Site için ilgili elektrik dağıtım şirketi (TEK, SEDAŞ, TEDAŞ, vb.) tarafından trafo yeri istenildiği takdirde ilgili elektrik dağıtım şirketi ile trafo veya dağıtım hatları için gerekli miktarda yer kiralanması veya satışına kurulacak site yönetimi yetkili kılınmıştır.

Madde 9- SİTENİN AÇILIŞ-KAPANIŞ ZAMANLARI

İlgili yasaların hükümleri saklı kalmak kaydıyla, site bağımsız bölüm malikleri kurulunun belirleyeceği gün ve saatler sitenin açılış ve kapanış saatleri olacaktır. Site kontrollü girişleri bu saatlerde yönetim tarafından görevlendirilecek birimce açılıp-kapanacaktır. Tüm site sakinleri bu kurallara uymaya mecburdurlar.

GENEL KURUL KARARLARI

26 Mayıs 2012 Cumartesi günü yapılan Genel Kurul Toplantısında alınan karar gereğince tır ve kamyonların site içerisine giriş çıkışları saat 10:00 ile 18:00 arası yasaklanmıştır.