

5.LEVENT KORUPARK TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI



GENEL HÜKÜMLER

YÖNETİM PLANINA KONU GAYRİMENKUL :

Madde 1 - İşbu Toplu Yapı Yönetim Planının konusu İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 1043 Ada, 11 parsel sayısı ile kayıtlı Anagayrimenkulün bulunduğu alan üzerinde ilgili Belediyece onaylı vaziyet planı ve uygulama projelerine göre inşa edilmiş/edilecek olan 5.LEVENT KORUPARK isimli Anagayrimenkulün alt yapı tesisleri, ortak kullanım alanları ve tesisleri ile yönetim ve kullanım bakımından birbirleriyle bağlantılı 4 (dört) adet Yapı Grubunda toplam 7 (yedi) adet Konut Yapı Bloklarında bulunan 744 Adet Konut Bağımsız Bölüm ve 20 Adet Ticaret İşyeri Bağımsız Bölüm ile ortak kullanım yer ve tesisler ve bunlar içinde yer alan 6 Adet Trafo Enerji Merkezi nitelikli bağımsız bölümden oluşan işbu Anagayrimenkulün bütünü kapsayacak kat irtifakı ve kat mülkiyeti ilişkisinin düzenlenmesi ve bunun yönetimidir.

TEMEL YÖNETİM İLKESİ :

Madde 2- Yönetim bakımından bloklar ve Yapı Grupları arasında mevcut farklılık ve özelliklerinin dikkate alınması ve her blok için o bloğun ve Yapı Grubunun tahsis edildiği amaç ve ifa ettiği hizmet göz önünde tutularak yönetim ilkelerinin saptanıp, uygulanması amaçtır. Yönetim ve kullanım açısından hangi blokta olursa olsun bütün bağımsız bölüm maliklerinin, sakinlerinin ve her ne nam altında olursa olsun Anagayrimenkulde sürekli veya geçici olarak bulunanların korunmaya değer çıkarları arasında makul ve adil bir dengenin kurulması esastır. Ayrıca, işletme giderlerinin temelini teşkil eden gelir ve giderlerin düzenlenmesi, toplanması ve harcanması usulü düzenlenmiştir.

YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER :

Madde 3- Yönetim Planı, taraflar arasında, kanundan doğan bir sözleşme mahiyetindedir. Yönetim Planı'nda hüküm bulunmayan hallerde öncelikle 5711 Sayılı Kanun ile değişik 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK), 4721 sayılı Medeni Kanun, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. İş bu yönetim planı aynı zamanda bir özel hukuk sözleşmesi olup, Kat Mülkiyeti Kanunu ile bağdaşmayan hükümlerin özel hukuk sözleşmesi niteliği nedeniyle ihlal eden taraflara karşı tazminat ve benzeri dava ve talep hakları saklıdır.

Ayrıca Geçici Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak olan Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği de iş bu yönetim planının ayrılmaz bir parçası olacak ve uygulamada aynı öncelikte ele alınacaktır.

YÖNETİM PLANININ KAPSAMI :

Madde 4- İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, 5.Levent Mahallesi, 1043 Ada, 2 parsel sayısı üzerinde 5.LEVENT KORUPARK projesi kapsamında inşa edilen 744 Konut, 20 Ticari İşyeri, 7 Kapıcı Dairesi (Ortak Alan), 6 Trafo (Enerji Merkezi) olmak üzere toplam 770 Adet Bağımsız Bölüm ve 7 Adet Ortak alan kapıcı dairesi ile bunların eklentileri, tahsisli alanları, ortak kullanım yerleri, altyapı tesisleri ilgili tüm yasaların emredici hükümleri saklı kalmak üzere işbu Yönetim Planı'na göre yönetilir.

İşbu Yönetim Planı, tapu kaydının beyanlar hanesine kaydedilmiş olmakla 5.LEVENT KORUPARK'daki bütün bağımsız bölüm malikleri arasında yapılmış bir sözleşme niteliğindedir.

Yönetim Planı, 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapısı ve kapsamında bulunan Yapı Grupları ve Toplu Yapıların yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, kat malikleri ile diğer hak sahiplerinin hak ve yükümlülüklerini; genel giderlerin, kat maliklerine ve sair hak sahiplerine hangi ölçüler dâhilinde tahmil edileceğini, genel gider katılım paylarının ve avansların toplanması, sarfı ile ilgili esasları ve sair ilgili konuları düzenlemektedir.

YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI :

Madde 5- Yönetim Planı, Toplu Yapı kapsamındaki bütün malikleri bağlar. Bu Yönetim Planının kapsamı aşağıdaki bentlerde gösterilmiştir;

- a) **Yer Bakımından:** Yönetim Planının hükümleri, 5.LEVENT KORUPARK'ın sınırları içinde kalan arazi ile bunların üstünde ve altında meydana getirilmiş bütün bina ve tesisleri, ağaçları ve çevre düzenlemesini, tahsisli alan yahut teferruat niteliği taşıyan tüm eşyayı, bu nitelikte olmasa bile 5.LEVENT KORUPARK'da bulunan veya bulundurulacak sair eşya ve malları kapsar.

- b) **Kişi Bakımından:** Yönetim Planı bütün Kat Maliklerini, onların mirasçılarını, kiracılarını, intifa, sükna hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümü onlardan satış, bağışlama, cebri icra ve sair rizai ya da cebri ve benzeri tüm yollar ile iktisap eden, herhangi bir nedenle dahi olsa kullanan bütün üçüncü gerçek ve tüzel kişileri, bunların külli ve cüz'i haleflerini bağlar. Yönetim Planı'nın Kat Mülkiyeti Kanunu'nun veya diğer mevzuatın emredici hükümlerine aykırı bir hal teşkil etmesi durumunda sadece aykırılık teşkil eden hükmü uygulanmaz, bunun haricinde tüm hükümleri kat malikleri genel kurulu ve yönetim kurulunca uygulanır. Beyanlar hanesinde varlığına işaret edilmiş bu yönetim planı hükümlerini, KMK'nın tapu kütüğünün aleniyeti ilkesince, bilinmediği iddia edilemez. Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği ve Yönetim Talimatları düzenlemeleri, toplu yapıdaki kullanım ve yararlanmaları ölçüsünde, üçüncü kişileri de bağlar.
- c) **İlişkiler Bakımından:** Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti esasına göre tasarruf edilecek 5.LEVENT KORUPARK üzerinde, bu tasarruf biçiminden doğan bütün ilişkileri, bu meyanda 5.LEVENT KORUPARK'ın tamamından, bağımsız bölüm ve tahsisli alanlarından ve ortak yerlerden yararlanılmasından, bunların kullanılmasından, işletilmesinden, korunmasından, bakım ve onarımından doğacak her türlü ilişkiyi, bağımsız bölüm malikleri, kiracıları, kat irtifakı ve diğer aynı hak sahipleri ile kişisel hak sahipleri ve bunlara bağlı olarak 5.LEVENT KORUPARK'da oturan, çalışan, bulunan veya herhangi bir suretle zilliyetliğinde bulunduran kişilerin aralarında meydana gelebilecek her çeşit ilişkiyi kapsar.

YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ :

Madde 6.- İşbu Yönetim planı, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının en az beşte dördünün oyu ile karar vermeleri halinde değiştirilebilir. Bu Yönetim Planı'nda belirlenmiş olan 5.LEVENT KORUPARK ismi yapımcı firmanın (Torunlar GYO A.Ş.) onayı alınmadan değiştirilemeyecektir.

ANAGAYRİMENKUL (TOPLU YAPIDA) YER ALAN YAPI GRUPLARI VE TANIMLAR:

Madde 7.- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümleri çerçevesinde kurulacak kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesciline esas tescil etmek üzere, iş bu Yönetim Planı tanzim edilmiş ve onaylanmıştır. Binanın blok, ortak yer, bağımsız bölüm ve eklentilerini gösteren vaziyet planı ile bağımsız bölüm listesi ekte (Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek-4, Ek-5, Ek-6, Ek-7, Ek-8) yer almaktadır.

İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, 5.Levent Mahallesi, 1043 Ada, 2 parsel üzerinde inşa edilen 5.LEVENT KORUPARK Projesi aşağıda sayılan ve numaraları verilen bloklar yönetsel açıdan bir bütün oluşturduğu 4 (Dört) adet yapı grubuna ayrılmıştır.

YAPI GRUPLARI	İÇİNDEKİ BLOK YAPILAR
1 (A) Konut Yapı Grubu	A Bloкта bulunan konut nitelikli bağımsız bölümler
2 Ticari Yapı Grubu	A, B3, C3 Bloklarda bulunan ticari nitelikli bağımsız bölümler
3 (B) Konut Yapı Grubu	B1, B2, B3 Bloкта bulunan konut nitelikli bağımsız bölümler
4 (C) Konut Yapı Grubu	C1, C2, C3 Bloкта bulunan konut nitelikli bağımsız bölümler

TANIMLAR

İşbu yönetim planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan terim tanımlarına başvurmak gerektiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı tanımlar göz önünde tutulur.

Toplu Yapı : İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, 5.Levent Mahallesi, 1043 Ada, 2 parsel üzerinde kurulu 5.LEVENT KORUPARK olarak anılan, onaylı yerleşim plânına göre yapılmış, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve sosyal tesisler ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı kullanıma konu yerlerden oluşan yerleşim bütünüdür. 5.LEVENT KORUPARK'ı oluşturan blok yapılar yönetim planı ekindeki planda ayrıntılı olarak gösterilmiştir. Toplu Yapı olarak anılacaktır.

Anagayrimenkul : Kat mülkiyetine konu olan İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, 5.Levent Mahallesi, 1043 Ada, 2 parselde kayıtlı gayrimenkulün bütününe ifade eder.

Yapı Grubu : Yönetim planında tablo halinde gösterilmiş olan ve ortak kullanım alanları ve ortak alanlardan kullanım imkanları açısından özellik gösteren içlerinde yüksek konut ve konut blok yapısı, ile konut blok yapısı içinde ticari bağımsız bölümlerinde bulunduğu ve bu bloklara ait ortak yerlerden oluşan blok yapı veya bağımsız bölüm topluluğunun her birini ifade eder

Blok Yapı : Ana taşınmaz üzerinde inşa edilen bağımsız bölümleri ihtiva eden her bir yapıdır.

Bağımsız Bölüm : Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesine göre Tapu İdaresi'ne verilecek vaziyet planı ve mimari projeye göre Toplu Yapı'nın ayrı ayrı mülkiyete konu, birbirleri ile yatay ve düşey olarak fiziksel bağlantısı bulunan, niteliği ve amacı doğrultusunda bağımsız kullanıma ayrılmış ve her biri başlı başına bir bütün olarak kullanılmaya elverişli olan mesken ve ticari alanlardır.

Tahsisli Yerler : Ekli vaziyet planında gösterildiği ve fiili duruma uygun olarak bağımsız bölümlere vaziyet planında belirlendiği üzere sadece ilgili bağımsız bölüm veya yapı grubu lehine münhasır kullanım hakkı verilmiş olan diğer bağımsız bölüm veya diğer Yapı Gruplarının hiçbir şekilde kullanma, yararlanma ve herhangi bir müdahale hakkı bulunmayan kullanım alanlarıdır. Buna göre tahsisli yerler Ek-1, Ek-2, Ek-3, Ek- 5, Ek-6, Ek-7 ve Ek-8'de verilmiştir.

Eklentiler : Tapuya tescil edilen Yönetim Planı ekleri ve bağımsız bölüm listesinde belirtilen; belirli bağımsız bölümlerle ilişkilendirilen ve bu bağımsız bölümlerin ayrılmaz parçası olan yerlerdir.

Toplu Yapı Ortak Yerleri : Vaziyet planı, proje ve işbu yönetim planında ve fiili duruma göre toplu yapının ortak yeri olarak belirlenmiş alan, yapı ve tesisler ile bu suretle belirlenmiş olmasa bile, niteliği gereği yahut korunma, yararlanma veya birlikte kullanma yönlerinden ortak yer ve şey sayılacak mekân, tesis, yapı ve sair şeylerdir.

Yapı Grubu Ortak Yerleri : Bir Yapı Grubunda yer alan bağımsız bölümler ile bunların eklentileri dışında kalan ve blok yapı ortak yerleri dışında olan alan ve tesislerinin tümüdür.

Blok Yapı Ortak Yerler : Bir blok yapıda yer alan o blok yapının Bağımsız Bölümleri ile bunların eklentileri dışında kalan alan ve tesislerin tümü.

Blok Kat Malikleri Kurulu : Her Blokta yer alan kat maliklerinin oluşturduğu kuruldur.

Ticari Alanlar : Anagayrimenkul üzerinde inşa edilen, blok yapıların içerisinde bulunan veya blok yapının dışında inşa edilen dükkân, süpermarket, büyük mağaza, restoran, kafe ve benzeri ticari bağımsız bölümler, bu bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak yer ve tesislerden oluşur. Ticari bağımsız bölümler A, B3 ve C3 Blokta yer almakta olup, tapu kaydında nitelikleri gösterilmiştir.

Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulu : Her bir Yapı Grubunda yer alan yapılarıdaki tüm bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşan kuruldur.

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu : Toplu Yapıda yer alan tüm bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşan kuruldur. Toplu Yapı, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu yetkilerini işbu yönetim planı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na vermiştir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu : 5.LEVENT KORUPARK kapsamındaki Yapı Gruplarının temsilcilerinden oluşan kuruldur.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu : Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kendi içinden veya kat maliklerinden veya dışarıdan seçtiği, bu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyet Kanunu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararlarını uygulayan ve yönetim işlerinden sorumlu ve yetkili kurul, ifade eder.

Toplu Yapı Denetim Kurulu : Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve/veya Toplu Yapı Kat Malikleri arasından seçilen **en az iki kişilik kuruldur**. Toplu Yapı Denetim Kurulu üyeleri Kat Maliki olmak zorundadır.

Yönetim Firması : Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile sözleşme imzalayarak toplu yapıda yönetim, muhasebe, teknik işletim, güvenlik, temizlik, peyzaj vb. hizmetleri sunan veya Temsilciler Kurulu tarafından Toplu Yapı'da Yöneticilik görevini ifa etmek üzere seçilen ana sözleşmesinde faaliyet konusu bina ve tesis yönetimi olan profesyonel şirketleri ifade eder.

Kat Mülkiyeti : Bağımsız bölüm üzerinde, tapu sicilinde kurulan mülkiyet hakkıdır.

Kat Maliki : Bağımsız bölüm üzerinde kurulan mülkiyet hakkına tapu ile sahip olan kişidir.

Kullanma Hakkı : Kat maliklerinin ortak malik sıfatı ile paydaşı bulundukları ortak yerlerden, bir bağımsız bölüme "özel kullanım alanı" olarak ayrılmamış olan yerler üzerindeki faydalanma hakkını ifade eder.

ORTAK ALANLARIN BELİRLENMESİ VE KULLANIMI :

Madde 8.-

8-1. Ortak Alanların Belirlenmesi

Toplu Yapıda; blok yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve iş bu yönetim planının eklerini oluşturan plan ve projelerde belirtilmiştir.

Anagayrimenkulün arsa sınırları içinde ve bağımsız bölümler dışında kalan, bu kapsamda yer alan ve fakat bunlar sınırlı olmayarak sığınak, yönetim ofisi, kapıcı daireleri, rezerv mahaller, Isıtma ve soğutma sistemleri, güvenlik sistemleri, kanalizasyon tesisleri, ana duvarlar, bahçe duvarları, bahçe oturma grupları, yollar, rampalar, açık ve kapalı otoparklar, giriş holleri, tesisat hacimleri, merdivenler, asansörler ve holleri, koridorlar, tesisat şaftları, yapı bloklarını ve bağımsız bölümleri birbirlerinden ve ortak alanlardan ayıran bahçe çitleri, paneller, çevre drenaj bakım kuyuları, yakıt depoları, su depoları, trafo mahalleri, umumi tuvaletler, belirli bir bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilmemiş çatılar, açık ve kapalı havuzlar, çocuk parkları, açık ve kapalı spor alanları ve benzeri ile bu yönetim planında ortak olduğu belirtilen diğer yerlerdir. Bu deyim, yer aldığı maddenin amaç ve kapsamına aykırı olmamak kaydıyla, Anagayrimenkul, Yapı Grupları ve Yapı Bloklarına ait ortak yer ve tesisleri ihtiva eder.

Toplu Yapı kapsamında bulunan birden çok bloğun ortak sosyal ve alt yapı tesisleri bulundukları yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin, blok yapılarının veya yapı grubunun ortak yeri sayılır.

8-2 Ortak Alanların Kullanılması

Kat maliklerinin ortak yerleri kullanma ve faydalanmaları aşağıda açıklandığı şekilde olacaktır:

- 4- A,B3 Blok Ticari nitelikli bağımsız bölümlerin malikleri 5.LEVENT KORUPARK'te bulunan havuz, sosyal tesis ve spor alanlarından kullanma hakkından feragat etmişlerdir. Bu alanları kullanmayacaklar ve bu bölümler ile ilgili giderlerine katılmayacaklardır.
- 2- Kat Malikleri, ana yapının ve 5.LEVENT KORUPARK'ın güzelliğini, mimari durumunu ve sağlamlığını korumak, ayrıca ortak yerlerin bakım ve temizliğine dikkat etmek zorundadırlar.
- 3- Kat maliki ile diğer kullanma hakkı sahipleri, ortak yerlere ilişkin düzenlemeler çerçevesinde, buraları kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler. Ortak yerlerden yararlanma ve buraları kullanmada, hak sahipleri, birbirlerinin hakkına titizlikle riayet etmek ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.
- 4- 5.LEVENT KORUPARK Projesi kapsamı içinde bulunan Sosyal tesis alanı içindeki kapalı havuzun karma veya bay-bayan ayrı ayrı zamanlarda kullanma şekline yönetim kurulu maliklerin talebi doğrultusunda karar alıp uygulamalar yapabilir. Aksine bir yönetim kurulu

karar yok ise havuzun nasıl kullanılacağı 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan Havuz ve Sosyal Tesislerden Yararlanma Talimatında düzenlenecektir. Bu maddenin değiştirilmesi kat maliklerinin oy çoğunluğu ile yapılabilir.

- 5- Kat Malikleri ve yararlanıcıları, 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan Havuz ve Sosyal Tesislerden Yararlanma Talimatına uymakla yükümlüdür. Kat Malikleri havuzları kirletemezler, besledikleri evcil hayvanları havuza sokamazlar, havuzun çevresinde gürültü yapamazlar.
- 6- Kat Malikleri ve sakinleri ortak alanlarda izin verilen bölümler dışında evcil hayvan gezdiremezler. Tüm Kat Malikleri, Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan Evcil Hayvan Bulundurma Talimatında yer alan kurallara uymakla yükümlüdürler.
- 7- Bağımsız bölüm malikleri, irtifak hakkı sahipleri, kiracıları, intifa veya süknâ hakkı sahipleri yahut bunların çalışanları ya da geçici veya devamlı misafirleri, otomobillerini yönetim planı ekinde bulunan (EK-3) otopark tahsis planında bağımsız bölümüne tahsis edilen otopark alanlarını kullanma hakkına sahiptir. Otopark olarak belirlenen alanlar hariç, hiçbir yere hiçbir şekil ve surette araç bırakamazlar, park edemezler. Kat Malikleri ve misafirleri, 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan Otopark Kullanım Talimatına uymakla yükümlüdür.
- 8- Toplu Yapı Ortak yerlerinde kat maliklerinin beşte dördünün (bağımsız bölüm ve arsa payının beşte dördünün müştereken) yazılı rızası olmadıkça herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar. Yapı grubuna dâhil blok yapıların ortak yerlerinde yapılacak tadilat ve değişikliklerde yapı grubuna ait blok bağımsız bölüm maliklerinin 4/5 yazılı rızası ile yapılabilir.
- 9- Kat malikleri oy birliği ile karar almadıkça, dış cephe kaplamasının, malzeme, biçim, renk ve mimari özelliğini değiştiremezler. Bu yönde alınan kararların uygulamasına geçilmeden önce yönetim kurulu gerekli durumlarda Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu uyarınca mimari proje müelliflerinin onayını alır.
- 10- 5.LEVENT KORUPARK'de toplu yapı ortak alanlarında Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun yazılı müsaadesi olmadıkça hiçbir toplantı düzenlenemez. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun oybirliği ile verilmiş bir kararı olmadıkça hiçbir yerine hangi amaçla olursa olsun levha, uydu ve çanak anteni, ulusal bayramlarda asılan Türk Bayrağı hariç bayrak, flama, reklam panosu veya tabela asamazlar, yazı yazamazlar.
- 11- Her kat maliki, Anagayrimenkule, ortak yerlere ve diğer bağımsız bölümlere verdiği zarardan şahsen sorumludurlar.
- 12- 5.LEVENT KORUPARK'ta bulunan Metro'ya inilen panoramik asansör, toplu yapı ortak alan tesis ve ekipmanıdır. Bakım ve onarım giderleri toplu yapı ortak gideridir. Asansörün kullanım hakkı 5.LEVENT KORUPARK kat maliki ve sakinlerine aittir. Asansörün iniş ve çıkış yönünde güvenliği için gerekli kontrol ve önlemler konusunda gerekli kararlar Toplu Yapı Yönetimi tarafından alınarak uygulanacaktır. Ayrıca Ticari Yapı Gurubu temsilcilerinin talep etmesi halinde ticari nitelikli bağımsız bölüm kiracıları ve çalışanları Toplu yapı yönetim kuruluna isimlerinin bildirilmesi koşuluyla bu asansörü kullanma hakkına sahiptir.
- 13- 5.LEVENT KORUPARK projesine blokların üzerinde bulunan TORUNLAR A.Ş'ye ait tabelaları kaldıramazlar, herhangi bir kira bedeli talep edemezler. Yanlızda tabelalarla ilgili elektrik tüketiimi ve tamir gideri oluşması durumunda toplu yapı yönetim tarafından talep edilebilir.

TAHSİSLİ ALANLARIN BELİRLENMESİ VE KULLANILMASI :

Madde 9.

9.1 Kat maliklerinin, kendi bağımsız bölümlerinin içinde yer aldığı bloklarıyla ilgili yapı grubu ortak alanlarının dışında kalan diğer yapı grubu kapsamındaki ortak yerlerle ilgili herhangi bir kullanım

ve faydalanma haklarından peşinen feragat etmişlerdir. Toplu Yapı Ortak Yerleri olarak tanımlanmış olan tüm alanlardan ise, yönetim planında belirlenen koşullara uymak şartıyla tüm kat malikleri faydalanabilirler.

9.2 Bağımsız bölümlere tahsis edilmiş olan alanlar yönetim planı ekinde tahsis listesinde (Ek 1,2,3,5,7 ve 8) gösterilmiş olup, tahsisli alanlar tahsis amaçları dışında kullanılamaz. Konutlarda Bahçelerin hangi bağımsız bölümün kullanımına tahsis edildiği Ek-6'da belirtilmekte olup, bu maddede sayılan yer ve tesislerin münhasıran kullanım hakkı listede numarası yer alan ilgili bağımsız bölümlere ait olup, bu ortak yerler üzerinde diğer bağımsız bölüm maliklerinin her hangi bir şekilde kullanma, yararlanma ve herhangi bir müdahale veya talep hakkı bulunmamaktadır.

Bu Yönetim Planı'nda belirtilen şekilde bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölüm malikleri, kendilerine tahsis edilen bu alanlarda Dekorasyon ve Tadilat Talimatı'na şartlarına aykırı inşaat ve imalat yapamazlar. Sadece Dekorasyon ve Tadilat Şartnamesinde belirlenen nitelikte imalat yapılabilir. Tüm kat malikleri (Ticari alanları kat maliki veya kiracılar hariç) Dekorasyon ve Tadilat Talimatı'na şartlara uymakla yükümlüdür. Ancak bu tür tadilat ve dekorasyon ile ilgili hazırlanan proje ve taleplerin toplu yapı yönetiminin onayı alınmak suretiyle uygulamaya geçilir.

Bu Yönetim Planı'nda belirtilen şekilde bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölüm malikleri, kendilerine tahsis edilen bu alanlarda, blok yapı ve ana taşınmazlarla ilgili sıhhi tesisat, elektrik tesisatı, kablolu veya uydu yayın hattı, doğalgaz ile ilgili altyapı tesisatı vb. var ise, bu birimlerde olabilecek bakım, arıza, tamir, kontrol gibi faaliyetlere engel olamaz. Bakım, onarım, kontrol arıza gibi amaçlarla yapılan müdahalelerde tahsisli alana zarar verilmesi halinde bu zarar site yönetiminin ortak bütçesinden karşılanır.

9.3 5.LEVENT KORUPARK bünyesindeki bağımsız bölümlere otopark alanı tahsis planları (Ek.3) projede gösterilmiştir. (Konut bölümü otopark alanında 1+1 tipli bağımsız bölümlere 1 adet, 2+1 tipli bağımsız bölümlere 1 adet, 3+1 tipli bağımsız bölümlere 2 adet ve 4+1 tipli bağımsız bölümlere 2 adet otopark alanı hakkı belirlenmiştir.) Tüm bağımsız bölüm malikleri bu belirlenen otopark kullanım alanlarına riayet edecektir. Bunların dışında kalan otoparklar Yönetim Kurulu Kararı ile kiralanabilir ya da amacına uygun olmak şartı ile dilediği gibi kullanılabilir. Kat Malikleri kendi haklarındaki otopark alanlarını, isterlerse Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirmek kaydıyla sadece bir başka Kat Malikinin kullanımına bırakabilir. Otopark tahsisli alanları kullanıma başlama tarihlerini geçici yönetim kurulu belirleyecektir. Kat malikleri ve diğer hak sahipleri, kendilerine tahsis edilen alanlar dışında diğer alanlarda hak iddia edemezler, araçlarını bu alanlara park edemezler. Misafirler ancak misafirler için ayrılmış otoparklarda yer imkânı varsa en fazla 24 saat süre ile faydalanırlar. Bu süreyi geçen araçların bir daha siteye alınmayacağı konusunda uyarılacak ve gerekirse Toplu Yapı Yönetimince çekilerek site dışına bırakılmasının masraflarından araç sahipleri veya misafirin geldiği kat maliki mesul olacaktır. İş bu yönetim planının ekindeki otopark tahsis planlarının üzerinden yapılan otopark tahsis listesinde 9.3 maddede belirtilen otopark dağılımlarında olası hata ve yanlışlık olması halinde, Toplu Yapı Yönetim kurulu bu yanlışlık veya hatayı, 9.3 maddeye uygun olarak, genel kurul kararı almadan, temsilciler kurulu ve yönetim kurulu kararı ile otopark tahsis planını düzeltebilir. Ancak hiçbir şekilde 9.3 maddede belirtilen daire tiplerine tahsis edilen otopark sayısında değişiklik yapamaz.

9.4 5.LEVENT KORUPARK bünyesinde bulunan sosyal tesis, spor alanları, açık kapalı yüzme havuzu C3 Blok 89 nolu bağımsız bölümün tahsisli alanıdır. C3 Blok 89 nolu bağımsız Bölüm Maliki Torunlar GYO A.Ş dir. Torunlar GYO A.Ş bu alanları konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin ortak kullanımı amacı ile Toplu Yapı Yönetimine Teslim etmiştir. Torunlar GYO A.Ş dilediği tarihte hiçbir ihtara veya ihbara gerek kalmaksızın bu kullandırma hakkından vazgeçtiğini Toplu Yapı Yönetimine yazılı olarak bildirdiği tarih itibari ile son bulur. Kullanıma bırakılan bu alanlarının Toplu Yapı Tarafından ve Toplu Yapıda Bulunan Konut Maliklerinin kullanımında olduğu sürece her türlü Emlak Vergisi Çevre Temizlik Vergisi, kullanımdan kaynaklı her türlü KDV, Gelir ve Kurumlar Vergisi, damga Vergisi ve stopaj bedelleri vb. giderler (Aidat, yönetim gideri, yenileme gideri, avans vb giderlerde C3 89 Nolu Bağımsız bölüm kat malikinden talep edilmeyecektir) Toplu yapı Bütçesi kapsamında sorumluluğu Toplu yapı yönetimine ait olup ödemeler Toplu Yapı Yönetimi tarafından yapılacaktır. ve bu bedellerin hiç biri C3 Blok 89 nolu bağımsız bölüm malikinden talep edilmeyecektir. Torunlar GYO A.Ş bu kullanım süresi boyunca

Toplu Yapı Yönetiminden herhangi bir ücret talep etmeyecektir. A ve B3 Bloкта bulunan Ticari nitelikli bağımsız bölümler kat malikleri ve kiracıları sosyal tesis, havuzlarından yararlanma ve toplu yapı ortak alanlarının kullanım haklarından peşinen feragat etmiş olup, bu alanlar için oluşacak hiçbir gider veya gelir payına katılmazlar. Ticari nitelikteki bağımsız bölüm maliklerinin otopark alanı konut amaçlı bağımsız bölüm maliklerinin otopark alanından ayrıdır. Konut niteliğinde bağımsız bölümlerin otopark alanları sadece konut niteliğindeki bağımsız bölüm Kat Maliklerine aittir. Ticari nitelikteki bağımsız bölüm malikleri bu alanlardan faydalanamaz ve bu alanlara giremez.

Ticari alan önlerindeki otopark alanları sadece ticari alan maliklerine ve müşterilerine tahsis edilmiş olup, konut alanı maliklerinin alışveriş haricinde kullanımı yasaktır. Ticari Yapı Grubu Malikinin bu otoparkının ücret karşılığında kullandırılmasına karar verme hakkı saklıdır. Ücretini ödemek şartıyla otopark alanından diğer tüm malikler ve 3.sahıslar Ticari Yapı Gurubu malikinin belirlediği ücret, şekil ve şartlara uymak koşulu ile faydalanabilirler.

9.5 Yönetim kurulu 5.LEVENT KORUPARK Projesi kapsamı içinde bulunan Sosyal tesis alanlarının kullanma şekli ve zamanına, maliklerin talebi doğrultusunda karar alıp uygulamalar yapabilir. 5.LEVENT KORUPARK 'da bulunan sosyal tesis, spor alanı, açık havuzun nasıl kullanılacağı veya işletileceği (kullanım saatleri, ücretli veya ücretsiz olup olmayacağı vb.) 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan Sosyal Tesis ve Havuz Kullanma Talimatı 'nda belirlenecektir.

9.6 Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinin kullanımına tahsis edilmiş olan alanların bakım ve temizliğine dikkat etmek, kullanım sınırlarını aşmamak ve sağlamlığını korumak zorundadırlar.

9.7 Kat malikleri tahsisli alanlardan yararlanma ve buraları kullanmada birbirlerinin hakkına tizlikle riayet etmek ve diğer kat maliklerini rahatsız edici ve engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

9.8 Tahsisli alanlarda, evcil hayvanlar da dâhil olmak üzere kulübe, yuva, kafes vs. yapılması ve hayvanların bu alanlarda barındırılması yasaktır. Bu husus ortak yerler için de geçerlidir.

9.9 Kat malikleri tahsisli alanları işbu yönetim planı ve eklerinde gösterilen kullanım biçimi dışında başka hiçbir maksat için kullanamazlar. Başka maksatla kullanılmak üzere bağımsız bölümleri ile birlikte veya müstakilen kiralayamazlar, kullandıramazlar.

9.10 Tahsisli alanlarda, projesi temsilciler kurulunca onaylanmış olmaksızın herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar, malzeme, biçim, renk ve mimari özelliğini değiştiremezler. Sadece Ticari Yapı Grubu bu bağlamda kendi kararlarını alma serbestisine sahiptir.

9.11 Her kat maliki, tahsisli alanlara ika ettikleri zarardan şahsen sorumludurlar.

9.12 Kat malikleri özel mülkiyet gereği kendilerine tahsisli bulunan alanlardan geçen elektrik, temiz ve atık su, doğalgaz, telefon, TV yayını ve her türlü muhabere, alarm ve ikaz sistemlerine ait hat veya toprak üstü ekipmanlarının, maliki oldukları veya kullanımlarına tahsis edilen alanlardan uzaklaştırılmasını talep edemezler. İleride Toplu Yapıya sağlanacak ortak hizmetler ile ilgili olabilecek bu tür kullanımlara muvafakat ettiklerini ve yukarıda bahsedilen unsurlardan çıkabilecek arızaların giderilmesi, bakım, kontrol ve bunlar gibi amaçlarla yapılacak çalışmalara engel olmayacaklarını, diğer kat malikleri lehine gayrikabili rücu beyan ederler. Ortak arızaların giderilmesi için yapılacak çalışmalar sonucu tahrip olabilecek alanlar, ilgili kat maliki lehine eski durumuna getirilerek, yapılan tüm masraflar site yönetiminin ortak bütçesinden karşılanır.

9.13. Yönetim Planı'nın tahsislere ilişkin hükümleri, tahsis yapılan bağımsız bölümlerin rızası ve muvaffakatı olmadan değiştirilemez. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nun 4/5 oy çokluğu kararı (bağımsız bölüm ve arsa payının beşte dördünün müştereken) ile yönetim planında değişiklik yapılabilir.

9.14. Toplu Yapı Grubu içinde yer alan Ticari Yapı Grubunun işletme ve yönetimi müstakilen Ticari Yapı Grubu içindeki bağımsız bölümlerin malikine aittir. Ticari Yapı Grubunu ilgilendiren tüm ortak alan giderleri de, Ticari Yapı Grubunun malikine aittir. Ancak Ticari Yapı Grubunun, Toplu Yapı Grubu yönetiminden, Ticari yapı grubuna ait olan veya Toplu Yapı ile müşterek kullanımda bulunan bazı ortak alanlar ile ilgili hizmet talep etmesi halinde, talep edilen hizmet bedeli Toplu Yapı tarafından yapılması durumunda, Ticari Yapı Grubu bu ortak alan giderlerine payı oranında katılacaktır. Toplu yapı yönetimi vermiş olduğu hizmet bedelini kendi işletme projesindeki esaslara göre Ticari Yapı Grubu Malikine yansıtacaktır.

Madde 10.- Kamusal Alanlar

Toplu Yapı içinde kamuya ait veya kamuya ayrılan yerlerin veya kamu kurumuna ait trafo, enerji merkezi vs. şeyler bulunması halinde; bunların düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması halinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimi bu konuda her türlü kararlar alabilir.

Madde 11.- KULLANIM, KİRAYA VERME HAKKI İLE ONARIM TADİLAT VE DEKORASYON SERBESTİSİ :

11-1 Kullanım Ve Kiraya Verme hakkı;

Kat malikleri Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, özel hükümlerine, işbu Yönetim Planı'nda yer alan kurallara ve kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümün tapuya kayıtlı nev'ini ve vasfını değiştirmeyecek tarzda dilediği gibi kullanmaya, yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye, kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye, bakım ve masraflara katılmak koşulu ile boş tutmaya yetkilidir. Kat malikleri bağımsız bölümlerini saatlik, günlük haftalık gibi kısa süreli kiralama ve alt kiralama yapamazlar. Bağımsız bölümleri kullanma hakkı, eklentiler ile bağımsız bölüme tahsisli bulunan yerleri de kapsar. Söz konusu bağımsız bölümü devreden kişi, eklentiler ve/veya o bağımsız bölüme tahsisli bulunan yerler üzerindeki haklarını da, kendiliğinden devretmiş sayılır. Devreden kişi, eklentiler ve/veya o bağımsız bölüme tahsisli bulunan yerlerin kullanma haklarını mahfuz tutan şartlar ya da defiler ileri süremez. Bu yönde akdedilen sözleşmeler batıldır. Toplu Yapıda bulunan bağımsız bölümlerin kiralanması ve alım satım işlerinin anlaşmalı emlakçılarla yapılması tercih edilir. Kat malikleri Toplu Yapıda kısa süreli veya günübirlik kiralama yapılmasına aracılık eden kişi ve emlak firmalarının Toplu Yapıya zarar veren faaliyetlerinin engellenmesi için Kat Malikini uyarır, faaliyetini durdurmasını ister ve bu konuda azami dikkat ve özeni göstermekle yükümlüdür. Ayrıca Yönetim Kurulu tarafından bu konuda gerekli tüm tedbirler alınır, gerekli durumlarda emniyet güçlerine bu durum bildirilerek yardım talebinde bulunulur. Emlakçıların Toplu Yapıya giriş-çıkışı konusunda gerekli kurallar belirlenir ve uygulanır. Ticari Yapı Grubu kat maliki ve Proje sahibi Torunlar GYO A.Ş 'nin yetkilendirdiği ve görevlendirdiği personeller Torunlar GYO A.Ş 'nin site içerisinde maliki olduğu tüm bağımsız bölümlerin satışını gerçekleştirene kadar bu maddeden istisnadır.

11-2 Onarım ve Dekorasyon Serbestisi

Kat malikleri ve irtifak hakkı sahipleri, kiracı sıfatıyla oturanlar, intifa veya sükna hakkı sahipleri veya kullanımları herhangi bir yasal nedene dayananlar, kendi bağımsız bölümlerinde Belediye nizamlarına, imar planı ve eklerine 5.LEVENT KORUPARK projesinin mimarisine, sıhhi, elektrik ve benzeri tesisat ve projelerine, 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan Dekorasyon ve Tadilat Talimatına aykırı olmamak, Toplu Yapı ve blok yapıya zarar ve hasar vermemek, binaların statik güç ve bütünlüğünde herhangi bir risk oluşturmamak, diğer paydaşlara zarar ve ziyan vermemek ve kullanma haklarını ihlal etmemek kaydı ve yapılacak masrafların tamamı kendisine ait olmak şartı ile kendi tasarruf sınırları içinde, sadece iç mekânlarda ve dışarıdan görünmeyen bölümlerde, diledikleri değişiklik ve yenilikleri, toplu yapı yönetiminin belirleyeceği gün ve saatlerde yapmakta tamamen serbesttir.

Bu durumda, yapılacak onarım ve düzenlemenin, verilecek ön bilgi sonrasında 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan Dekorasyon ve Tadilat Talimatına uygunluğunun ilgili Yönetici tarafından yazılı şekilde tespit edilmesi, gerek ve şarttır. Söz konusu uygunluk, yapılması amaçlanan tadilat, onarım ve dekorasyonda

kullanılacak malzeme, ekipman, cihaz ve benzer hususlar ile ilgili projeleri de kapsar nitelikte olacaktır. Bilgi verilmeden ve uygunluğu kabul edilmeden onarım ve tadilat işlemlerine başlanması işbu Yönetim Planı'na aykırılık oluşturacaktır. Bu durumda, toplu yapı yönetiminin yapılan işi durdurma yetkisi vardır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAHSİS EDİLDİKLERİ AMAÇ VE KULLANIM KONULARI :

Madde 12.

Kat Malikleri, sahibi bulundukları bağımsız bölümleri münhasıran projesinde yazılı nitelikler doğrultusunda kullanacaklardır. 5.LEVENT KORUPARK'un Kat Mülkiyeti kütüğünde konut olarak kayıtlı bütün Bağımsız Bölümleri konut olarak kullanılacaktır. Kat malikleri, kiracılar intifa ve sükna hakkı sahipleri tüm maliklerinin yazılı izni olmadıkça, Bağımsız Bölümlerini konuttan başka bir maksatla kullanamayacakları gibi başka bir maksatla kullanılmak üzere kiraya da veremezler. Konut olarak kayıtlı Bağımsız Bölümler Home-ofis olarak kullanılamaz. Burada belirtilenler dışında ilgili yasalarda izin verilen kullanımlar müstesnadır. Tapuda konut olarak kayıtlı bağımsız bölümlerde kısa süreli (saatlik, günlük, haftalık gibi) kiralama ve alt kiralama yapılması ve konaklatma amaçlı kullanılması kesinlikle yasaktır.

KULLANIM AMACINA AYKIRILIĞIN YAPTIRIMI :

Madde 13.

Yukarıdaki maddede sözü edilen Yönetim Planı'na bağlı kat malikleri listesinde belirtilen kullanım amaçlarına uymayan ya da kendi bağımsız bölümünü kanun, işbu Yönetim Planı ve ilgili organ kararlarına aykırı olarak kullanan ya da bu statüleri herhangi bir şekilde ihlal eden kat malikine (ve varsa sair hak sahiplerine) ilgili Yönetim Kurulu tarafından yazılı bir uyarıda bulunarak, söz konusu durumun en geç yedi gün içerisinde uygun hale getirmesini veya ihlale son verilmesi talep edilir. Söz konusu süre sonunda, durumunu düzeltmeyen veya ihlalini sürdüren bağımsız bölüm maliki ya da diğer hak sahiplerine, ilgili Yönetici ve/veya Yönetim Kurulu'nca ikinci bir uyarı yazısı gönderilir. Söz konusu uyarı yazısı içeriğinde;

13.1. Tebellüğ tarihinden itibaren durumun sürdüğü her gün için kendisinden, işbu Yönetim Planı'nın 18. 19 ve 20. maddesi uyarınca ceza olarak tahsil edileceği; ilgili yasal merciler nezdinde her türlü girişimde bulunulacağı,

13.2 Ayrıca, 15 gün zarfında ihlalin bertaraf edilmemesi ya da durum düzeltilmemesi halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. maddesinde sözü edilen çekilmezlik şartı gerçekleşmiş sayılarak, bu maddeye göre bağımsız bölüm mülkiyetinin devri için dava açmak için gerekli prosedürün başlatılacağı ihtarı yer alacaktır.

Sözü edilen ihtara rağmen bağımsız bölüm eski hale getirilmediği ya da ihlal sürdürülmeye devam ettiği takdirde, Yönetim Kurulu, yasal prosedürün başlatılmasını sağlar.

KULLANMADA İYİNİYET KAİDELERİNE UYMAK VE ÖZEN GÖSTERMEK :

Madde 14.

Kat malikleri, Yönetim Planı hükümlerine uymanın yanı sıra, gerek kendi bağımsız bölümlerini, gerekse ortak yerleri kullanırken ve faydalanırken iyi niyet kaidelerine uymak ve özellikle birbirlerini rahatsız etmemek ve birbirlerinin haklarına saygı göstermek konusunda gerekli özeni göstermek ve bir bütün olarak 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapısı yaşam kalitesini olumsuz etkileyebilecek her türlü hareketten kaçınmakla yükümlüdürler. Bu, kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleri ile birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

KAT MALİKLERİ İLE DİĞER HAK SAHİPLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ :

Madde 15.

Söz konusu yükümlülüklerle ilgili esaslar, tahdidi olmamak üzere aşağıda sayılmıştır:

A) GENEL KURALLAR

- 1- Kat mülkiyeti (kat irtifakı) kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerini, gösterilen kullanım biçimi dışında, başka hiçbir maksat için kullanamazlar. Başka maksatla kullanılmak üzere bir arada veya müstakilen kiralayamazlar, satamazlar. Mesken olarak

kullanılacağı belirtilen bağımsız bölümlerinde, hiçbir şekilde pansiyon, otel, hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi, bar, pavyon, diskotek, dans salonu, kulüp, elektronik oyunlar salonu, internet cafe vb. gibi eğlence yerleri ile kumarhane, randevuevi, sendika, dernek, resmi daire, dersane, kreş, çocuk yuvası, lokanta, pastane, fırın, imalathane, boyahane, temizleyici, dükkân, bakkal, basımevi, galeri, çarşı, butik, spor veya balo salonu, moda evi, vb. gibi işyerleri kesinlikle açamaz. Bağımsız bölümlerde hangi maksatla olursa olsun kurs ve seminer verilemez. İbadethane olarak kullanılamaz. Bağımsız bölümleri yasaklanan kullanımlar için kiralamak veya zilyetliği devretmek de yasaktır.

- 2- Toplu Yapı içindeki Konut Bloklarına ait Bağımsız Bölümlerin çatı, balkon teras vb. yerlerin hiçbir yerine ve hiçbir şekilde TV antenleri, uydu anteni, çanak antenler takılamaz, reklam panosu ve benzeri şeyler asamazlar. Ortak yerlere ve dış cepheye ilan ve reklam konulması yasaktır. Balkonlarında, Yönetim Kurulu tarafından kararlaştırılan ve "Dekorasyon ve Tadilat Talimatı" nda ilan edilenler dışında büyüklük, tip ve renkte şemsiye ya da güneşlik vb. kullanamazlar. Ancak Ticari Yapı Grubu bu uygulamanın dışındadır. Bu maddede yazan tüm koşullar için kendi kararlarını alma serbestisine sahiptir.
- 3- Kat malikleri bağımsız bölümlerinin gerek kiralama gerekse satışlarıyla ilgili olarak duyuru, afiş ve ilanları bağımsız bölümlerinin dış cephelerine görünecek şekilde asamayacakları gibi, bu konuda yetkilendirdikleri kişi ve kurumlar da bu kurala uymak mecburiyetindedir. Aksine davranışlarda bahsi geçen duyuru, afiş ve ilanların bağımsız bölüm içerisinde dahi olsa sökülüp toplanmasına yönetime muvafakat verdiklerini ve itiraz etmeyeceklerini peşinen kabul ve beyan etmişlerdir.
- 4- Bağımsız bölüm malikleri günlük çöplerini, Yönetim Kurulunun saptayacağı esaslara uygun şekilde muhafaza etmek ve uzaklaştırmakla ve Site Yönetmeliği içinde yer alan Temizlik Talimatı'na uymakla yükümlüdürler.
- 5- Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde kiracı veya başka sıfatlarla kullanan yahut faydalananlara, bu Yönetim Planı'ndaki borç ve yükümlülükleri bildirmek ve akdedecekleri kira sözleşmelerine, Kiracıların da, işbu Yönetim Planı'na ve sair organ karar ve talimatlarına uyma zorunluluğu ile ilgili bir madde koymakla yükümlüdürler. Kat malikleri kiralama işleminde bulunmaları durumunda aidat ödemelerinin ve kullanıcı kimlik bilgilerinin takibi açısından; kiracı kimlik bilgilerini ve kiralama tarihi ve sürelerini belirtir kira kontratını Toplu Yapı Yönetimine bildirmekle yükümlüdür.
- 6- Bağımsız bölümlerde, kiracı olarak veya herhangi bir sıfatla bulunanlar veya bağımsız bölümlerden faydalananlar, yukarıdaki maddelerde ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen hak ve yükümlülüklerle kat malikleri gibi uymak zorundadırlar.
- 7- Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinin DASK (zorunlu deprem) sigortasını yaptırmak zorundadırlar. Her türlü sorumluluk kat malikine aittir.
- 8- Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyadı ve iş adreslerini en geç 1 (bir) ay içinde bağlı bulundukları yönetime bildirirler. Ayrıca e-mail adresleri, fax ve taşınabilir telefon numaralarını da bildirebilirler. Tebligat adresini veya bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin 5.LEVENT KORUPARK'teki bağımsız bölümünde bulunanlara veya tapu kaydındaki adresine, yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.
- 9- Hak sahipleri ortak yerlere yönetim kurulundan izinsiz hiçbir şey bırakamaz. Bağımsız bölümlerinde eklenti ve ortak yerlerde yanıcı – patlayıcı – parlayıcı özellikli madde ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Diğer Bağımsız Bölüm Maliklerini rahatsız edecek şekilde şiddetli gürültü, koku, duman, toz çıkarma, cephe cam ve balkondan veya ortak alanlarda halı kilim vb silme ve temizlik yapamazlar. (Cam Silme hariç)

- 10-Kat Maliki bağımsız bölüm içerisinde yer alan yangın ihbar ve algılama sistemine ait detektör ve hoparlörlere Yönetimin izni olmadan müdahale edemez ve hiçbir şekilde sökülmesini talep edemez. Yangın sisteminin aktif hale getirilmesi veya acil bir durumda yönetim tarafından müdahale edilmesi gerektiği hallerde bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümüne girme yetkisini yönetime vermiştir.
- 11-Bağımsız bölüm maliklerinin bildireceği adresin Türkiye dâhilinde tebliğe yarar bir adres olması zorunludur. Yurt dışında adres gösterilemez. Yönetime Türkiye sınırları içinde adres bildirmemiş olanların 5.LEVENT KORUPARK da bulunan adreslerine gönderilen tebligatlar geçerli olacaktır.
- 12- Kat Malikleri, radyo, televizyon ve müzik aletleriyle, benzeri alet ve cihazları, diğer bağımsız bölüm sakinlerini ve komşuları rahatsız edecek şekilde, kendi bağımsız bölümün dışından duyulacak kadar yüksek sesle çalamazlar, kullanamazlar, diğer bağımsız bölüm sakinlerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yaratamaz, balkondan halı-kilim vb. silkemezler, hava ve gürültü kirliliğine neden olamaz, balkon hacminin dışına ve balkon korkuluk seviyesinin üzerine taşacak şekilde çamaşır asamaz.
- 13- Kat Malikleri, bağımsız bölümleriyle, eklenti ve ortak yerlerde, patlayıcı, parlayıcı veya pis kokulu veya radyoaktif maddeler ihtiva eden şeyler ve Türkiye Sigorta Yangın Tarifesinde, "bina içinde fiyat zammı" gerektirecek "yangın ihtimalini artırıcı veya yangın vukuunda kolay ve ağır hasar verici mahiyet" arz eden maddeler bulunduramazlar.
- 14- Kat Malikleri ortak yaşamla ilgili her türlü konuda Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde tanımlanan kurallara uymakla yükümlüdür.

B) DEKORASYON VE TADİLATLARA İLİŞKİN KURALLAR

- 1- Bağımsız bölüm malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar kendi bağımsız bölümlerinde, balkonlarda, binanın dış elemanlarında, tahsisli alanlarında ve diğer ortak alanlarda yapının ve 5.LEVENT KORUPARK' ın estetik ve özelliğini bozacak eklenti, tadilat veya herhangi bir yapı ve tesisat yapamazlar. Bu cümleden olmak üzere yeni pencere açmak, mevcutları genişletmek veya daraltmak yahut birleştirmek; dış duvarları yıkmak, geri yahut ileri almak, yeni duvarlar örmek; balkon ve çıkmaları yıkmak, genişletmek, kapatmak ve daraltmak gibi bütün ameliye ve işlemler yasaktır. Kat malikleri, bağımsız bölümün dış elemanlarında, mevcut olan rengi, karakteri, görünümünü değiştirecek ve etkileyecek, boya, badana, sıva türünden işlemler de yapamazlar, zorunlu olan onarımlar dolayısıyla yapılacak bu tür iş ve işlemlerde, onarım ve yenilenmenin önceki rengi, karakteri veya görünümü muhafaza etmek zorundadırlar. Bu tür değişiklikler ancak Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda görüşülerek ve yasada düzenlenen çoğunluk ile kararlaştırılabilir. Ancak bahsi geçen konuların Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda görüşülebilmesi için ayrıca proje müellifinin Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu açısından yazılı muvafakatnamesinin alınması zorunludur. Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi birinin, yukarıda belirtilen kurallara uymayan mimari değişiklik girişimlerine karşı, diğer bağımsız bölüm maliklerinden her birinin müdahale hakkı vardır. Ancak ticari yapı grubunda bulunan bağımsız bölümler bu hükümlerden istisnadır.
- 2- Bağımsız bölümlerde mevcut elektrik kapasitesini artıracak veya sıkıntıya sokacak cihazları Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun yazılı izni olmadan kullanamazlar.
- 3- Yapılacak tüm inşaat, tadilat, dekorasyon işleri ile ilgili kurallar 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan Dekorasyon ve Tadilat Talimatında belirlenecektir.

C) BAHÇE DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN KURALLAR

- 1- Bağımsız Bölüm Maliklerinin peyzaj bütünlüğünü bozmayacak şekilde ve 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan Peyzaj Talimatı uyarınca tahsisli bahçelerinin peyzajlarını düzenlemesi esastır.



- 2- Bağımsız Bölüm Malikleri ortak yerlerde çiçek bitki, sebze, ağaç yetiştiremezler, mevcut bitki ve ağaç yapısının dokusunu değiştirebilecek herhangi bir girişimde bulunamazlar, çit tel duvar veya başkaca malzeme kullanarak var olanlar dışında sınır belirleyemezler.
- 3- Bağımsız bölüm malikleri kullarımlarına tahsis edilen bahçelerde ya da ortak bahçelerde sabit mobilyalar tesis edemezler. Bu konuda 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan Dekorasyon Talimatında belirlenecek esaslara uyacaklardır. Bağımsız bölüm malikleri kendilerine tahsisli bahçelerde ilave aydınlatma, süs havuzu, fırın, kameriye vs. tesis edemezler.
- 4- Toprak zeminde peyzaj amaçlı dahi olsa izinsiz kazı yapılması toprak altında enerji mecraları bulunması nedeniyle kesinlikle yasaktır. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek her türlü hasara sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır.
- 5- Bağımsız Bölüm Malikleri 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan Peyzaj Talimatına uymakla yükümlüdür.

D) GÜVENLİĞE İLİŞKİN KURALLAR

- 1- Kat malikleri, toplu yapının güvenliğini bazı kurallara tabi olduğunun bilinci ile gerek kendilerine gerekse misafirlerine kimlik sorulması, Kartlı giriş, biyometrik tanıma, parmak izi vs. sistemleri ile erişim kontrolü yapılması, ortak yerlerde kapalı devre tv sistemi ile izleme ve kayıt yapılması, metal detektör cihazlarıyla kontrol vb. toplu yapı yönetimince getirilecek 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan Güvenlik Talimatlarında tanımlanan kurallara uymakla yükümlüdürler. Bu hükmün aksine davranışlarda, bir aynı hak olarak diğer kat maliklerini KMK.'da belirtilen müşterek mülkiyet haklarının ihlali nedeni ile cebren tesis dışına çıkarılma hakkı ilgili personele tanınmıştır. Güvenlikten sorumlu personelin Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun kapsamındaki yetkileri saklıdır.
- 2- Kat Malikleri, bağımsız bölümü kullananlar ve çalışanları, toplu yapının çeşitli yerlerine konulacak olan Kapalı Devre Kamera Sistemi'nin (CCTV) güvenlik önlemi olarak konulduğunun bilincindedirler. Bu sisteme bağlı olan kameralar, ortak alanlara konuşlandırılacağından, özel hayatlarının gizliliğini ihlal edildiğini iddia edemezler. Bu kameraların yerlerinin değiştirilmesini talep edemezler. İşbu CCTV sistemleri tarafından, Kat Maliklerinin, bağımsız bölümü kullananların ve çalışanların, Türk Ceza Yasasına göre suç teşkil eden bir davranışının tespit edilmesi halinde, bu kayıtlar ile birlikte ilgili savcılığa suç duyurusunda bulunabileceğini, bu kayıtların kendileri aleyhinde delil olarak kullanılabilceğini, ilgili resmi makamlara bu kayıtların verilebileceğini kabul ve taahhüt etmektedirler.
- 3- Konut olan bağımsız bölümüne bakıcı, temizlikçi, gündelikçi, vs. şekillerde çalışan davet edenler, Toplu Yapı Yönetimi tarafından istenen evrakları yönetime teslim etmeden bu kişileri toplu yapı alanına alamazlar, bağımsız bölümünde işe başlatamazlar.
- 4- Toplu Yapı'da ticari nitelikli bağımsız bölümler bulunduğundan, bu bağımsız bölümlerde çalışan personelden herhangi birinin:
 - Suç niteliğindeki davranışlarda bulunmak,
 - 6136 Sayılı Kanuna göre taşınması yasak olan Silah, Bıçak veya Kesici, Delici Aletler ile olarak Ana Gayrimenkule güvenlikten zorla ve izinsiz giriş yapmak veya giriş yapmaya çalışmak,
 - Ana Gayrimenkul içerisinde Suç İşlemek,
 - Çevreyi rahatsız edecek şekilde yüksek sesle veya küfürlü konuşmak, İdari Personelin talimatlarına uymamak,
 - Kat maliklerine toplumun örf ve adetlerine aykırı saygısız davranışlarda bulunması,



- 4857 Sayılı İş Yasasının amir hükümlerine göre; "İşverene karşı yapılan ve iş akdinin haklı feshine sebep olacak davranışlardan herhangi birini" Yöneticinin veya Yönetici tarafından görevlendirilmiş olan İdarecilerine karşı yapmak,
 - Kendinin ya da başkalarının can güvenliğini risk altına alacak şekilde davranmak,
 - Güvenlik talimatlarına uymamak,
 - T.C.K.'nda belirtilen Ahlsız fiillerde bulunmak,
 - Sarhoş olarak Ana Gayrimenkul içinde uygunsuz davranışlarda bulunmak ve topluma zarar verecek eylemlerde bulunmak,
- ve bunlarla sınırlı olmaksızın sair davranışlarının tespiti halinde; Ticari Yapı Grubu Temsilcileri, tek taraflı olarak işbu personelin değiştirilmesini Kat Malikinden veya kullananndan talep edebileceği gibi, işbu personelin davranışının niteliğine göre Ana Gayrimenkule veya Müştemilatına giriş yapmasını da yasaklayabilecektir. Bu durumda Kat Maliki veya Kullanan derhal bu talebi yerine getirmekle yükümlü olacaktır.
- 5- Kat Malikleri yönetim tarafından kendilerine bildirilen kapı açma kart ve şifrelerini başta misafirleri, hizmetlileri, servis elemanları olmak üzere dışarıdan hiçbir şahsa açıklayamazlar. Bu alanlarla ilgili kendilerine verilen Manyetik kartları, anahtarları vb. materyalleri başkalarının kullanımına veremezler.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE GİRİŞ İZİNİ :

Madde 16.

Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler" için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Toplu yapının bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler. İlgili arızaya müdahalenin gecikmesinin zararı büyüteceği, telafisi imkânsız sonuçlar doğuracağı ya da zarara uğrayan kat malikinin yaşamını olumsuz etkileyeceği, yapı ve sistemlerin güvenliğini tehlikeye atacağı durumlarda ilgili kat maliki derhal müsaade etmek mecburiyetindedir. Bağımsız bölümde bulunmadığı hallerde veya bu yükümlülüğü yerine getiremeyeceği hallerde bağımsız bölümüne çilingir marifetiyle resmi güvenlik görevlisi ve site yönetimi gözetiminde bağımsız bölümüne girileceğini peşinen kabul ve taahhüt eder. Bu konuda itiraz etmeyeceğini ve dava açma hakkından gayri kabulü rücu peşinen feragat eder.

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ KULLANANLARIN YÖNETİME BİLDİRİLMESİ :

Madde 17.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini hangi sıfatla olursa olsun kullananları ve bunlarda meydana gelen değişiklikleri, değişikliğin vuku bulduğu tarihten itibaren en geç 10 gün içinde ilgili Yapı Grubu Yönetim Kurulu'na bildirmekle yükümlüdür. Söz konusu bildirim içeriğinde; ilgili kişi ya da kişilerin adı, soyadı ve adresleri, kira sözleşmesi ya da mezkûr hak sahipliğinin nev'ini belirten belge örneği ile Yönetim Planı'nın ve eklerinin bir fotokopisinin bağımsız bölümü kullananlara tebliğ edildiğini tevsik eden tebellüğ belgesi yer alacaktır. Yukarıda belirtilen bildirim yükümlülüğünün, 10 gün içinde yerine getirilmemesi halinde, bağımsız bölümle ilgili her nevi gider ve yükümlülük, münferiden bağımsız bölüm malikine tahmil edilebilir ve bağımsız bölümü kullananların Toplu Yapı'ya girişleri engellenebilir. Bu konudaki karar ve takdir yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir.

Konut olan bağımsız bölüm maliklerinin yazılı onayı olmadıkça veya bağımsız bölümü bir nevi kullanma izni verilen kira kontratı, kurum tahsis yazısı, aynı hakkın lehtar olduğunu tevsik edecek belge vb. kayıt ibraz edilmedikçe bağımsız bölüme gerek giriş gerekse tahliyelere asla izin verilemez, bu konuda bağımsız bölüm malikinin muvafakatı aranır.

KURALLARA AYKIRI DAVRANIŞLARLA İLGİLİ PARA CEZALARI :

Madde 18.- Kat malikleri, bu yönetim planı ile Borçlar Kanunu ceza koşuluna ilişkin hükümleri uyarınca, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planında belirtilen yükümlülüklerine ve kat maliklerinin yapmama ve Medeni Kanunun komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerle aykırı davranışlarının varlığı halinde, ifa etmeme haline eklenen ceza koşulu olarak belirtilen miktarı ödemekle yükümlüdürler.

Eylemin ve failinin belirlenmesi, fiilin yapıldığının Toplu Yapı Yönetiminin doğrudan tespit etmesi ya da Yönetime yapılan bildirimlerin yönetimce araştırılması sonucu tespit edilmesi veya teknik/güvenlik elemanlarının olayı amirlerine bildirmek suretiyle düzenleyecekleri tutanak ile olur.

CEZA KOŞULUNA KONU BAŞLICA EYLEMLER :

Madde 19.

Kat Mülkiyeti Kanunundaki hükümlere aykırılıklara ilave olarak, ceza koşulu gerektiren fiillerin başlıcaları aşağıda sayılmıştır.

- 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği içinde yer alan
 - Dekorasyon ve Tadilat Talimatı
 - Taşınma Talimatı
 - Güvenlik Talimatı
 - Temizlik Talimatı Otopark Talimatı
 - Peyzaj Talimatı
 - Sosyal Tesis ve Havuz kullanma Talimatı
- başta olmak üzere, yönetim planı, 5.LEVENT KORUPARK Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği ve Yönetim talimatlarına aykırı tüm eylemler.

CEZA KOŞULU MİKTARI, TAHSİL USÛLÜ VE GECİKME FAİZİ :

Madde 20.

İşbu Yönetim Planı hükümlerine veya K.M.K. Md.18'e aykırı davranan Kat Malikleri, halefleri veya kullanım hakkı sahiplerine; **Toplu yapı Yönetim kurulunun hazırlayacağı**, ceza yönetmeliğinde belirtilen para cezasına hükmolunabilir. İşbu para cezaları K.M.K. Md. 20'ye göre tahsil edilir ve işletme projesinde gelir olarak değerlendirilir.

Tutanak kendisine bildirilen Toplu Yapı Yönetimi, bu fiilin işleniş biçimine göre ve şahıslar arasında sübjektif hallerin varlığını dikkate alarak bu ceza koşulunu ilgili kat malikinin işletme aidatı avans borcuna o ay ve fiilin devam ettiği her ay için ekleyecektir. Ceza koşulunun ödenmesinde gecikilen her ay için gecikme faizi oranı %5 olup, eylemin tekrarı halinde her bir eylem için ayrı ayrı ceza koşulu tahakkuk ettirilir.

İşbu tutarlar işletme giderlerinde kullanılır. Muhatabın hakkındaki cezai yaptırım uygulamasına vaki itirazı icra işlemlerini durdurmaz. Bu hükme rağmen adli merciler nezdinde yapılan bir itiraz sebebiyle takibin durması ve tahsilâtın gecikmesine sebebiyet veren ilgili, şartları oluşursa bu nedenle borcun yüzde 20 (yirmi)'si ölçüsünde inkâr tazminatı ödeyeceğinin bilgi ve bilinci içerisinde.

KAT MALİKLERİNİN HAK VE YETKİLERİ :

Madde 21.-

Kat malikleri, kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu ve işbu Yönetim Planı'nın ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir. Kat maliklerinin ayrıca, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. maddesinde düzenlenmiş bulunan haklarını kullanma hakları mahfuzdur.

ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ :

Madde 22.-

Kat maliklerinin arasında çıkan Kat Mülkiyeti Kanununa ilişkin anlaşmazlıklar Toplu Yapı Yönetim Kurulunca, bu da mümkün olmaz ise Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32. Maddesi uyarınca ilgili Yapı Grubu

Kat Malikleri Kurulu veya ihtilafın niteliğine göre Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na çözülür. Bu konularda gerek yönetimin gerekse personelin görevi yalnızca, zorunlu hallerde durumu belgeleyen bir tutanak tutmak ve resmi makamlarca talep edildiği takdirde bu tutanağı ibraz etmektir.

5.LEVENT KORUPARK YÖNETİM VE DENETİM ORGANLARI

GENEL OLARAK

Toplu Yapıyı oluşturan blokların özelliklerinin dikkate alınması nedeniyle; yönetim planında yapı grupları oluşturulmuştur. Yapı grubunun ayrı özelliği, projesindeki bütünlük sebebi, standart ve sürekli bir kalite yönetiminin gerekliliği nedeni ile her bir Yapı Grubu'nun yönetim ve toplu yapı yönetimine katılma hakkının diğer yapı grubundan farklı esaslarla belirlenmesi ve yürütülmesi esastır. Bu kuraldan vazgeçilemez ve değiştirilemez.

5.LEVENT KORUPARK yönetim ve denetim organları aşağıdaki gibidir;

- Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu
- Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulu
- Yapı Grubu Temsilciler Kurulu
- Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplu Yapı Yönetim Kurulu
- Toplu Yapı Denetim Kurulu

5.LEVENT KORUPARK YÖNETİM VE DENETİM ORGANLARI

I- BLOK YAPI KAT MALİKLERİ KURULLARI

Madde 23.- OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

5.LEVENT KORUPARK 'ta Toplu Yapı kapsamında yer alan blok yapıların Blok Yapı Kat Malikleri Kurulları sadece kendi bloğu ile ilgili olarak o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat malikleri) oluşur. Blok yapı kat malikleri kurullarının görev ve yetkileri blokla sınırlı olup, blok yapı kat malikleri kurulları münhasıran, ilgili bloğa ait konularda bağlı oldukları yapı grubunun temsilcileri vasıtasıyla Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na ve/veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na görüşlerini iletir.

II- YAPI GRUBU KAT MALİKLERİ KURULU

Madde 24 - OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

Toplu yapı kapsamında bulunan yapı gruplarının Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulları sadece kendi yapı grubu ile ilgili olarak o yapı grubunda bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat malikleri) oluşur. Yapı grubu kat malikleri kurullarının görev ve yetkileri yapı grubuyla sınırlı olup, yapı grubu kat malikleri kurulları münhasıran, ilgili yapı grubuna ait konularda temsilcileri vasıtasıyla Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na ve/veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na tavsiye niteliğindeki kararlarını iletir. Sadece Ticari Yapı Grubu bu yönetim planının ilgili maddelerinde belirtilmiş özerkliklere sahiptir.

5.LEVENT KORUPARK aşağıda sayılan 4 (Dört) adet yapı grubuna ayrılmıştır.

YAPI GRUPLARI İÇİNDEKİ BLOK YAPILAR

YAPI GRUPLARI	İÇİNDEKİ BLOK YAPILAR
1 (A) Konut Yapı Grubu	A Blokta bulunan konut nitelikli bağımsız bölümler
2 Ticari Yapı Grubu	A, B3, C3 Bloklarda bulunan ticari nitelikli bağımsız bölümler
3 (B) Konut Yapı Grubu	B1, B2, B3 Blokta bulunan konut nitelikli bağımsız bölümler
4 (C) Konut Yapı Grubu	C1, C2, C3 Blokta bulunan konut nitelikli bağımsız bölümler

a) KURULA KATILMA VE OY HAKKI

- 1) Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulu'nda, her kat maliki, bağımsız bölümüne bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir. Aynı blokta bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse her bağımsız bölüm için bir oy hakkı vardır. Ancak, bir şahsın kullanabileceği oy sayısı, Yapı Grubundaki Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınamaz.
- 2) Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulunda bunları içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçerek Yapı Grubu Kat Malikleri Kuruluna bildirmedikleri takdirde, bu kişilerden birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır.
- 3) Kat maliklerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun ise (çocuk, akıl hastası vs.) onun yerine kurula kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.
- 4) Tüzel Kişi olan kat maliki sahip olduğu bağımsız bölümler ile ilgili kurul toplantısına katılacak olan ve toplantıda oy verecek olan bir temsilciyi yetkilendirerek Tüzel kişiliğini toplantıda temsil ettirebilir. Tüzel kişiliğe ait her bir bağımsız bölüme ait temsilcinin ayrı ayrı oy kullanma hakkı vardır. Temsilci için oy kullanma sınırlaması yoktur.

b) TOPLANMA VE ÇAĞRI

- 1) Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulu iki yılda bir duruma göre Kasım veya Aralık ayı içerisinde toplanır.
- 2) Yapı Grubu Olağan Kat Malikleri Kurulu toplantıları için yönetim kurulu tarafından, toplantı tarihinden önce blok yapı duyuru panosunda ilan etmek suretiyle ve sms, e-mail, info kanallarından toplantı tarihinden en az 15 gün önce yapacağı duyuru ile bütün kat maliklerine toplantı günü ve gündemi tebliğ edilmiş olunur. Kat malikleri bu duyurularda teknolojik imkânların kullanılmasına ve kendilerine ait güncel bilgileri yönetime bildirmemiş olanlar duyurudan haberdar olmamış oldukları itirazında bulunamazlar.

Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup karara bağlanması, konunun toplantıya katılanların salt çoğunluğuyla gündeme alınmasına bağlıdır. Birinci toplantıda, toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantı en az 7 (yedi) gün sonra duyurularda belirtilen yer ve saatte yapılır.

Olağanüstü Kat Malikleri Kurulu toplantıları için ise yönetim kurulu tarafından, toplantı tarihinden en az on beş gün önce, bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü bir mektupla toplantı günü ve gündemi tebliğ edilir. Birinci toplantıda, toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantı en az 7 (yedi) gün sonra duyurularda belirtilen yer ve saatte yapılır.

- 3) Toplu yapı yönetim kurulu Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulunu, yasada belirtilen çağrı usullerine uyarak, gerekli gördüğü her zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Yapı Grubu kat maliklerinin üçte birinin yazılı talebi halinde, yapı grubu yönetimi, yapı grubu kat malikleri kurulunu gecikmeksizin olağanüstü toplantıya çağırarak yükümlüdür. Olağanüstü toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri, taleplerinde olağanüstü toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.
- 4) Olağanüstü toplantı için, yönetici tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü bir mektupla toplantı günü ve gündemi tebliğ edilir. Olağanüstü toplantı için yapılacak tebligatlarda da toplantı yeri, saati ve gündem maddeleri de belirtilir.

- 5) Toplu Yapı'ya ait olağanüstü genel kurul toplantısı için toplu yapı yönetim kurulu kararı veya denetim kurulu üyelerinin herhangi birinin gerek gördüğü durumlarda veya yapı grubu temsilcilerinin 4/5 oy çoğunluğu kararı ile toplu yapı yönetimi olağan üstü genel kurul kararı alır.

c) TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

- 1) Her Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla temsilcilerini seçer.
- 2) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı ilk toplantı tarihinden en az 7 gün sonra yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile temsilciler seçilir.

d) OY HAKKI

Yapı Grubu kat malikleri kurulunda, her kat maliki, bağımsız bölüm başına bir oy hakkına sahiptir. Bir kişinin, sahip olduğu birden fazla bağımsız bölümün her biri için ayrı bir oy hakkı vardır. Birden fazla bağımsız bölüme sahip olan kat malikinin sahip olacağı oy sayısı tüm oyların üçte birinden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa (iştirak halinde veya müşterek mülkiyet halinde) kat malikleri kurulunda vekâlet verilecek bir temsilci oylamaya katılma hakkına sahiptir.

e) VEKÂLETEN TEMSİL

Kat maliklerinden her biri oyunu yetkili kılacağı iradi bir temsilci ile kullanabilir. Bir kişi oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa bunları, içlerinden biri temsil edebilir. Ehliyetsiz olan kat malikinin kanuni durumuna göre, kendisini veli ya da vasisi temsil eder.

Verilecek temsil yetkisi yazılı bir belge ile olur. Toplantı başlamadan önce bu belgeler toplantıyı açacak yönetici tarafından kontrol edilir. Yazılı yetki belgelerinin faks, fotokopi, e-mail, cep telefonu vs. yoluyla gönderilmesi halinde; kat maliki tarafından asılları Toplantı Divanına daha sonra teslim edilebilir. Kat malikleri, yetki verecekleri kişinin yetki belgesini, imzalarını da atmak suretiyle düzenleyebilirler. Bu konuda imzanın, sahibinin imzasına benzemediği gibi nedenlerle yetkiye itiraz edilemez. İmza sahteliği konusu, taraflarca başvuru olursa sonradan, bağımsız yargı organlarının kararı ile çözümlenebilir. Yetki belgelerinin sayısı, bir kişinin kullanabileceği azami yetki belgesi oranı, sahtecilik iddiaları ve benzeri konularda olabilecek itiraz halinde, itiraz sahipleri, yasal haklarını kullanarak gerekli şerhleri düşebilir.

Toplantıda kullanılan bir yetki belgesinin geçerli olarak kullanılmadığı anlaşılabilecek olursa bu nedenle genel kurulun iptali davası ancak davacı olacak kişinin söz konusu yetki belgesi olmasaydı yeter sayı ile itiraz olunan kararın alınmayacak olması halinde açılabilir. Yetki belgeleri, uyuşmazlıkların ispatı amacı ile toplantı belgeleri olarak toplantıdan sonra beş yıl süre ile saklanır.

f) TOPLANTININ ŞEKLİ

Yapı Grubu Kat malikleri kurulunda salt çoğunlukça aksine karar alınmadıkça aşağıdaki ilkelere uyulur. Toplantılar yönetici tarafından açılır. Hazırlanmış cetvelindeki imzaların kontrolü ile gerekli çoğunluğun sağlandığı anlaşıldıktan sonra, toplantıyı yönetmek için bir Başkan, bir Oy Sayım Memuru, bir Toplantı Kâtibi seçilir ve bunlar Başkanlık Divanını oluşturur. Toplantıda hazır bulunan kat maliklerinin çoğunluk kararı ile Toplantı Tutanağının imzalanması hususunda Başkanlık Divanına yetki verilebilir. Divan heyetini oluşturan kişiler, blok kat maliki olmak zorunda değildir.

Divan başkanı, toplantının sağlıklı, kanuna uygun ve güven içinde yürütülmesini sağlamakla yükümlüdür. Toplantı için ayrılmış süreye bağlılık esastır. Bu amaçla toplantı zamanında başlatılır ve birinci toplantıda çoğunluğun oluşmadığına ilişkin tutanak toplantı başlama saatinden itibaren en geç yarım saat içinde düzenlenmiş olur. İkinci toplantılarda üç adet kat malikinin varlığı ile dahi karar

alınabileceği için, toplantı, kararlaştırılan saatinde, beklemeksizin yöneticinin açılış konuşması ile başlar. Geciken üyeler, arada hazırlan cetvelini imzalayarak toplantıya katılabilirler. Maddeler sırası ile görüşülüp diğer maddelere geçildikten sonra, çoğunluğun kararı ile dahi olsa, geriye dönük gündem Maddesi tartışılmaz. Her gündem Maddesine ayrılan sürenin bitimi ile bu Madde hükmünce görüşmelerde süre bakımından yeterlilik sağlanmış olup, oylamaya geçilir. Ancak, önceki gündem Maddelerinin süresinden önce tamamlanması halinde bu süre sonraki gündem Maddelerinde kullanılabilir.

Başkan, takdir hakkına bağlı olarak, gündem maddelerine geçmeden önce, konuşmak isteyen tüm kişileri belirleyerek konuşmaları toplantı süresine uyum amacıyla belirli bir süre ile sınırlandırabilir. Bu yetkinin varlığı tartışılarak oylanamaz.

Olağan toplantılarda kat mülkiyetinin hükümlerine uygun ve gerekli konularda gündeme bağlılık zorunluluğu yoktur. Toplantıya katılanların üçte birinin önerisi ile görüşülmesi istenen konular gündeme alınabilir. Ancak, olağan toplantılarda çoğunlukla gündeme alınan konularda alınan kararlar ile kat maliklerine ek mali külfet yüklenemez. Bu tür kararlar yukarıdaki usule uygun olarak kat maliklerine duyurulacak yeni bir toplantı gündemini oluşturabilir.

Olağanüstü Toplantıda gündeme bağlılık esastır. Gündeme ek madde alınamaz. Bu tür kararlar yukarıdaki usule uygun olarak kat maliklerine duyurulacak yeni bir olağanüstü toplantı gündemini oluşturabilir.

g) GÖRÜŞMELERE KATILMA

Alınacak yapı grubu kat malikleri kurulu kararı, doğrudan doğruya kendisi ile ilgili bulunan aleyhinde ya da lehinde hüküm veya sonuç doğuracak blok kat malikinin toplantıya katılma hakkı olmakla beraber kanuni engel nedeniyle oy kullanma hakkı yoktur.

h) KARAR DEFTERİ VE KARARLARIN İMZALANMASI

Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulu kararları, ayrı olarak tutulan, sıra numaralı ve her sayfası Noter mührü ile tasdikli "Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulu Karar Defterlerine" kaydedilir. Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulu kararları toplantıda hazır bulunan kat maliklerinin çoğunluğunun vereceği karar ile tutanak Başkanlık Divanınca imzalanabilir.

Karara karşı oy veren kat maliki, aykırılık sebeplerini kararın altına yazıp imzalar. Kurul kararlarına razı olmayan kat maliki mahal yetkili mahkemelerine başvurarak konu ile ilgili karar verilmesini isteyebilir.

i) KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI VE DUYURULMASI

Yapı Grubu kat malikleri kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmamış olsalar dahi, o yapı grubu tüm kat maliklerini ve bağımsız bölüme ilişkin bir ayni veya şahsi hak edinmiş olanları bağlar. Bağımsız bölüme ilişkin ayni hakkın kazanılması durumunda kararın sonuçlarına bağlılık anı, ilgili ayni hakkın (mülkiyet, intifa, oturma gibi) tapuda tescili anıdır.

Yapı Grubu kat malikleri kurulunca alınan kararlar yönetici tarafından, kurulun o toplantısına katılmamış yapı grubu kat maliklerinin de bilgisinin sağlanması amacı ile duyurulur. Bildirim, yönetimin takdirine bağlı olarak ve önemine göre yazılı ya da ilan panosuna duyuru şeklinde yapılabilir. Ayrıca, varsa internet sitesinde kararların güncellenerek duyurulması sağlanır.

Madde 25 - YAPI GRUBU TEMSİLCİLER KURULUNUN SEÇİMİ

Her Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulu, iki yılda bir, yapacağı toplantıda, kendi arasından veya dışarıdan (A) Konut Yapı Grubu 2 (iki), (B) Konut Yapı Grubu 3 (üç), (C) Konut Yapı Grubu 4 (Dört), Ticari Yapı Grubu 3 (üç) kişilik Yapı Grubu Temsilciler Kurulu'na aynı sayıda yedeği ile birlikte seçer. Yapı Grubu temsilcisi seçilebilmek için; seçim zamanında halî hazırda gecikmiş aidat borcundan dolayı açık icra dosyası olmamak, şartı aranır. Temsilciler, toplantıya katılan kat maliklerinin salt çoğunluğu ile seçilir. Temsilciler 2 (iki) yıllık süre için seçilir. Eski temsilcilerin görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder.

a) SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ

- 1) Yapı Grupların Temsilcileri, toplu yapı temsilciler kurulunda yapı grubunu temsil ederler. Kendi yapı gruplarına ilişkin sorun ve talepleri toplu yapı temsilciler kuruluna, toplu yapı yönetim kuruluna aktararak çözülmesi için gerekli girişimlerde bulunurlar.
- 2) Yapı Grubu kat malikleri kurulunda karar alınan yenilik ve ilaveleri ya da toplu yapı işletme projesinde yer almayan ilave hizmetleri işletme projesine eklenmek üzere toplu yapı yönetim kuruluna önerirler.
- 3) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından alınan kararların kendi bloklarında uygulanmasını takip ve temin ederler.
- 4) Yapı grubundaki yapıların ve ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır.
- 5) Ortak alanların kiraya verilmesi toplu yapı temsilciler kurulunun yetkisindedir.
- 6) Blok Yapı Genel Kurulunda Maliklerin, Blok temsilcisine, Yönetim planını değiştirme yetkisi verilmesi şartı ile tüm yapı grubunun Temsilcilerin 4/5 kararı ile yönetim planı değiştirilebilir.

Madde 26 - YAPI GRUBU DENETCİSİNİN SEÇİMİ

Yapı Grubu Denetçi seçimi yapılmayacaktır.

II- TOPLU YAPI YÖNETİM VE DENETİM ORGANLARI

Madde 27- TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU OLUŞMASI ve YETKİ ALANI

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler; Toplu Yapıda bulunan 4(Dört) adet Yapı Grubunun her birinin seçmiş olduğu temsilcilerin bir araya gelmesiyle oluşan 12 (Oniki) kişilik Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca yönetilir. Yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Ana taşınmazın yönetimindeki en yüksek karar organı Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'dur. Toplu Yapı Kat Malikleri Kuruluna ait yetkiler bu yönetim planıyla Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna devredilmiştir.

Yapı Grubu Temsilciliği görevinden herhangi bir nedenle ayrılan kişilerin Toplu Yapı Temsilciler Kurulundaki görevleri de otomatik olarak sona erer ve yerlerine yapı grubu kat malikleri kurulu yeni temsilciyi seçer, yeni seçilen temsilci Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeliği görevini de üstlenir.

5.LEVENT Toplu Yapısı dahilinde yer alan, yapısı ve kullanımı itibariyle herhangi bir blok yapı veya yapı grubuna özgülenmeyen ortak yerler ve şeyler, toplu yapının ortak yeri ve şeyi sayılır. Bu yerlerin ve şeylerin yönetim ve işletimine ilişkin usul ve esaslar Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca belirlenir.

Toplu Yapıya özgülenen Bina, eklenti ve ortak yerlerin tümünü kapsamak üzere güvenlik, bakım-onarım hizmetleri ile bütün bahçe ve park yerlerinin düzenlenmesi, bakımı, denetlenmesi ve bloklar arası koordinasyon ile ilgili usul ve esasların belirlenmesi yetki ve sorumluluğu ilgili Toplu Yapı Yönetim Kuruluna aittir. Bununla ilgili teknik bölünmeler de oluşturulmuştur. (Elektrik, su sayacı vb.) Söz konusu usul ve esasların uygulanması yetkisi ise, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun belirleyeceği ilke kararları uyarınca, anılan kurulun icra organı durumunda olan Yönetim Kurulunun tasarrufu altındadır.

TOPLANTIYA ÇAĞRI USULÜ

Madde 28.-

Toplantıya çağrı usulü aşağıdaki maddeler aracılığı ile düzenlenmiş bulunmaktadır:

28.1. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, iki yıl da bir, Kasım veya Aralık içinde yapılan 4 (Dört) adet yapı grubunun kat malikleri kurulu toplantılarının tamamlanmasından itibaren Aralık ayı içinde belirlenecek olan bir tarihte toplanır.

28.2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine tebliğ edilecek bir çağrı evrakı vasıtasıyla elden imza karşılığı veya taahhütlü mektupla davet edilerek toplanır.

28.3. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup, karara bağlanması, en az bir Yapı Grubu temsilcisinin teklifi üzerine, konunun, toplantıya katılanların salt çoğunluğunun alacağı bir karar aracılığı ile gündeme alınması yolu mümkün olabilir.

28.4. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının aynı yerde ve bir hafta sonra yapılacağı hususu da belirtilir.

28.5. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, gerekli gördüğü hallerde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu, yukarıda belirtilen usullere uyarak, her zaman toplantıya çağırabilir.

28.6. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Temsilciler Kurulu üyelerinin üçte birinin yazılı talebi halinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu derhal toplantıya çağırarak yükümlüdür. Toplantı talebinde bulunan temsilciler yazılı taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.

KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI :

Madde 29.-

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları, anılan karara karşı aleyhte oy kullanmış olan Yapı Grubu temsilcisinin temsil ettiği kat malikleri de dâhil olmak üzere bütün kat maliklerini, diğer hak sahiplerini ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devralacak olanları, külli ve cüzi halefleri bağlar.

TOPLANTININ DÜZENİ :

Madde 30.-

Toplantıya Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı veya bu kişi tarafından görevlendirilen bir diğer Yönetim Kurulu üyesi başkanlık eder. Toplantının disiplinini sağlamak başkanın görevidir. Başkan toplantıya katılanların görüş ve düşüncelerini serbestçe açıklamalarına imkân sağlayan bir tutum içinde olmakla yükümlüdür. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından, sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührü ile onaylı, bir "Karar Defteri"ne yazılır ve söz konusu defter, toplantıya katılan tüm üyeler tarafından imzalanır. Karara aykırı oy veren Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri, arzu ederlerse, aykırılığın sebebini belirtmek koşulu ile defteri imza ederler.

TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU OLUŞMASI :

Madde 31.-

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere, takvim yılının Aralık ayı sonuna kadar yapacağı toplantıda, öncelikle A yapı grubu temsilcilerinden 1 (bir), B yapı grubu temsilcilerinden 1 (bir), C yapı grubu temsilcilerinden 1 (bir), Ticari yapı grubu temsilcilerinden 2 (iki) oluşan 5 (beş) asil üyeyi ve tüm yapı grubu temsilcileri kendi aralarından göstereceği 3 (üç) tane yedek üyeyi Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iki yıl süreyle seçer.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, gerçek kişilerden oluşan 5 (Beş) kişilik bir yönetim kurulu seçebileceği gibi faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi olan bir şirketi de Yönetici olarak seçebilir. KMK 35. maddesindeki yöneticinin görevlerini yerine getirmek üzere seçilecek şirketin ana sözleşmesinde faaliyet konusunun bina ve tesis yönetimi olması zorunludur. Bir yönetim

firmasının seçilmesi durumunda ilgili firma ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından en çok 5 yıl süre ile sözleşme imzalanabilir.

Yönetim Firması, toplu yapının işlerini yapmak, hizmetlerini yerine getirmek üzere, mali, hukuki, idari ve sair hususların ifası için, bu hak ve yetkilerini bu konuda uzman profesyonel gerçek ve tüzel kişilere kullanıdırabilir. Bu kişilerle hizmet sözleşmesi imzalanabilir. İmzalanan hizmet sözleşmesi, seçilen yönetim firması hizmet süresinden daha fazla olabilir. Bu suretle yapılan sözleşmeler sonraki Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu ve kat maliklerini Borçlar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerince bağlar.

Toplu Yapı yönetim kurulunun seçiminde; her temsilcinin bir oy hakları vardır. Tüzel kişiler, atayacakları bir temsilci aracılığıyla, Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyesi olabilirler. Seçilen yönetim kurulu üyeleri, kendi aralarından birisini Toplu Yapı Yönetim Kurulu başkanı olarak seçerler.

ÜCRET :
Madde 32.-

Yönetim ve Denetim kurulu huzur hakları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

GÖREVİ	ÜCRET ORANI	AÇIKLAMA
TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANI	1/2	HER YIL BELİRLENEN BRÜT ASGARİ ÜCRET ÜZERİNDEN BELİRLENEN ORANDA
TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU ÜYELERİ	1/2	
TOPLU YAPI DENETİM KURULU ÜYELERİ	1/3	

GÖREV VE YETKİLERİ :
Madde 33.-

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, mevzuatta yer alan emredici hükümlere aykırı olmamak kaydıyla, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları çerçevesinde, Toplu Yapı'nın yönetimi ve kullanımı ile ilgili kararlar almaya ve gerek bu kararlar ve gerekse Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun alacağı kararları uygulamaya yetkilidir.

Söz konusu kararlar, her bir Blok Yapının uygun bir yerinde tesis edilecek ilan panosuna astırılarak ilan edilir.

GÖREV ALANINA GİREN DİĞER İŞLER :
Madde 34.-

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, görev alanına giren başlıca işler, aşağıdakiler ve benzerleridir:

34.1 Toplu Yapı ortak yer ve tesisi niteliği taşıyan alanların başta işbu Yönetim Planı olmak üzere çıkarılan düzenlemelere ve kurallara uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken çalışmaları yapmak, önlemleri almak, gözetim ve denetimi sağlamak;

34.2 Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu toplantıya çağırmak, toplantı ile ilgili hazırlıkları yapmak, anılan kurulların kararları ile ilgili bütün uygulamaları gerçekleştirmek;

34.3 Toplu Yapı'nın tümünü ve Yapı Gruplarını ilgilendiren konularda üçüncü kişiler ve resmi makamlar nezdinde idari, ticari ve hukuki sorunların çözümünü yönünde girişimlerde bulunmak, gerektiğinde üçüncü kişiler aleyhine yasal yollara başvurmak, dava ikame etmek ve icra takibi yapmak, Toplu Yapının tümünü ve Yapı Gruplarını ilgilendiren hususlarda her türlü özel ve resmi kuruma başvuruda bulunmak, resmi yazışmalarda bulunmak, yapılan tebligatları tebellüğ etmek ve/veya söz konusu evrakları tebellüğ edecek kişileri belirlemek; üçüncü kişiler, resmi ve/veya

yasal merciler nezdinde Toplu Yapı'nın bütünü temsil ve ilzam etmek; kendisine husumet yöneltilmesi durumunda kanundan doğan yetkilerini kullanmak;

34.4 Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları doğrultusunda yapılacak harcamalarla ilgili meblağlar ile bunlara ait avans tutarlarını tahakkuk ettirerek, ilgili yapı grubu yönetimlerinden veya ilgili blok yapı bünyesindeki kat maliklerinden tahsil etmek; İşletme Projesi'nde yer almayan bir harcamanın acilen yapılması gerekliliğinin ortaya çıkması durumunda, ek ödeme listesi düzenleyerek, buna göre avans talep ve tahsil etmek;

35.5 Bütün gelir ve giderleri kapsayan, teknik hesaplara uygun muhasebe kayıtları tutmak, bu konuda gereken kuralları belirlemek, kayıtların dayanağı olan belgeleri düzgün bir şekilde hazırlamak ve muhafaza etmek veya bu işlerin icrasını temin etmek için teknik elemanlar istihdam etmek;

35.6 Toplu Yapı'nın, yapı ve tesislerinin korunması, bakımı ve işletilmesi ile ilgili olarak üçüncü kişilerle sözleşmeler akdetmek, görevli ve hizmetlileri belirlemek, iş ve hizmetlerin görülmesini yönetmek, yapılan işleri denetlemek, gerektiğinde sözleşmeleri feshetmek, yenilemek, tadil etmek, prim ve sair ödemelerin zamanında yapılmasını sağlamak;

35.7 Yönetim ile ilgili işlerin yapılması için toplanan paraları muhafaza etmek üzere ulusal bankalar nezdinde, Toplu Yapı Yönetim Kurulu adına hesaplar açtırmak, günlük harcamalar için gerekli olan meblağ dışındaki nakit parayı banka hesabında bulundurmak, söz konusu meblağların enflasyona karşı korunması yönünde tedbirler almak;

35.8 Görev dönemi sonunda, gelirler ve giderlere ilişkin hesap durumunu gösteren bîlânço ve faaliyet raporu hazırlamak ve bunu müteakip dönemde gerçekleşmesi muhtemel giderler ve gelirler göz önünde tutularak hazırlanmış işletme projesi önerisi ile birlikte, yukarıdaki maddeler çerçevesinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na sunmak;

35.9 KMK ve Yönetim Planı'ndan kaynaklanan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen (anagayrimenkul ortak gider ve avans payını ödemekte geciken vb.) bağımsız bölüm malikleri veya bunların kullanıcılarına, kiracılarına veya üçüncü kişilere karşı bağımsız bölüm maliklerini temsilen bu Yönetim Planına, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açabilir veya icra takibi yapabilir. Kat Malikleri Kurulu kararlarının iptaline ilişkin olarak veya yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle bağımsız bölüm malikleri veya üçüncü kişiler tarafından açılan davalarda taraf olma sıfatından kaynaklanan görevleri bizzat yerine getirir ya da kendisini temsilen bir ya da birden fazla avukatı vekil tayin edebilir.

YÖNETİM KURULU KARAR VE KARAR OY NİSABI :

Madde 36.-

Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararlarının yazılması, ihtar, ihbar ve tebligat özetleri ile gelir - gider kayıtlarının Yönetim karar defterlerine, tarih ve sıra numaraları ile işlenmesi, her nevi defter ve belgelerin düzenli bir şekilde tutulması ve saklanması, ilgili Yönetim Kurullarının görev, yetki ve sorumluluğundadır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararlarının geçerli olabilmesi için aşağıda belirtilen işlemlere ait oy nisabı esas alınır;

- a) Toplu Yapı bünyesi içinde bulunan ortak alan, eklenti, ortak methal vb. alanların işletme projesine katkı kat maliklerinin yaşamını kolaylaştırmak ve yaşam kalitesini yükseltmek amacı ile söz konusu alanların gerçek veya tüzel kişilere kiralanması ve kira sözleşmesinin akdedilmesi ile ilgili alınacak yönetim kurulu kararlarında, kararların oy birliği ile alınması şarttır. Oy çokluğu ile alınan kararlar geçersizdir.
- b) Toplu yapı ile ilgili işletme projesinin harcama kalemlerinde, hizmet satın alınmasında, toplu yapıyı taahhüt altına sokan ve kat maliklerinin ileri tarihlere göre yükümlülüklerini arttıran iş, işlem ve sözleşmelerde alınacak toplu yapı yönetim kurulu kararlarında, kararların 4/5 oranında oy çoğunluğuyla alınması şarttır.
- c) 36. Maddenin a ve b bentlerinin dışında kalan, toplu yapı yönetim kurulunun görev alanlarına giren iş ve işlemler ile yasalarla düzenlenmiş yönetim kurulu görev ve

yetkilerinin kullanılması işlemleri için toplu yapı yönetim kurulu kararlarında, kararların oy çoğunluğuyla alınması şarttır.

Bu madde kapsamında sözü edilen resmi defterler, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde notere kapatılır.

DENETİM

SEÇİLMESİ, GÖREV VE YETKİLERİ

Madde 37.-

Denetim işlevi, Toplu Yapı için en az 2 kişiden oluşan Toplu Yapı Denetim kurulu tarafından yerine getirilir. 2 (iki) tane yedek üye de seçilir. Toplu Yapı Denetim Kurulu 2 (iki) yıllık süre için seçilir.

Toplu Yapı Denetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin salt çoğunluğunun oyu ile bir kişi Ticari Yapı Grubu adayından olmak koşulu ile kat malikleri arasından seçilirler. Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerinin kat maliki olmaları zorunludur. Tüzel kişiler, atayacakları bir temsilci aracılığıyla, Toplu Yapı Denetim Kurulu üyesi olabilirler. Seçilen denetçiler Kat Mülkiyeti Kanunda belirlenmiş olan denetçinin görevlerini yerine getirir. Bu konuda seçilme yeterliliği olarak adaylar arasında iktisat, işletme, hukuk, maliye, finansman, muhasebe, yönetim bilimleri ve eşdeğer fakülte ve yüksekokullardan mezun olunma ya da profesyonel olarak bu alanlarda en az 5 (beş) yıl çalışma tercih sebebidir.

Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun temel görevi, ilgili Toplu Yapı Yönetim Kurulu hesaplarının denetlenmesidir. Toplu Yapı Denetim Kurulu, daha sık denetleme yapılmasını gerektiren özel bir durum yoksa ilke olarak, her üç ayda bir hesap denetlemesi yapar ve yapılan denetim sonucunu Denetim kurulu karar defterine işler. Denetim işlevi, Toplu Yapı Denetim Kurulu'nun yetki ve sorumlulukları saklı kalmak üzere, sözleşme ile görevlendirilmiş profesyonel nitelikte elemanlar ve tüzel kişi denetim şirketlerden destek alınarak da yerine getirilebilir.

Toplu Yapı Denetim Kurulu, hesap dönemi sonuçlarını ve Yönetim Planı'nın tatbiki tarzına ilişkin düşüncelerini içeren raporlarını her yıl, Toplu Yapı Kat maliklerine ulaştırılmasını sağlayacak biçimde ilgili Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na sunar. Denetçilerin her birisinin, görev alanlarına giren hususlardaki görüş, düşünce ve eleştirilerini, diğer denetçilerden ayrı ve bağımsız olarak Toplu yapı temsilciler Kurulu üyelerine sunma hakları saklıdır.

İŞLETME PROJESİ VE ORTAK GİDERLERE KATILMA :

Madde 38.- GENEL GİDER GRUPLARI

Toplu Yapı ortak yer ve tesisleri, Yapı Bloklara tahsisli ortak yer ve tesisler ve bağımsız bölümlere tahsisli yerlerin tasdikli projeye uygun olarak, idamesi, bakımı, onarımı, yenilenmesi ve korunması ilerleyen zamana ve Anagayrimenkulün genel itibarına uygun olarak, geliştirmenin gerektiği ve faydalı işlerin yapılması, toplu yaşamın mükemmel idamesi için gerekli tüm masraflar ilgili kat malikleri temsilciler kurulunun onayına sunulmak üzere projelendirilir ve bu konularda işletme projesi yapılarak avans toplanır. İstisnai olarak olağanüstü haller ile mücbir hal durumlarında daha sonra projelendirilmesi yapılmak suretiyle derhal avans toplanabilir.

İş bu yönetim planında aksine bir hüküm olmadığı veya kesinleşmiş bir mahkeme kararı dışında, Kat Malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler ile malik olduğu bağımsız bölümün bulunduğu yapı bloğuna tahsis edilen ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.

Ancak Ticari Yapı Grubu bu madde hükmünün dışındadır. Ticari Yapı Grubu kendisine ait bağımsız bölüm ve ortak alanlar, tahsisli yerler, eklentiler için işletme projesini kendisi yapar ve uygular, Toplu yapı Yönetiminin bu konuda her hangi bir yaptırımının veya müdahalesi olmayacağı gibi Ticari Yapı grubuna ait alanlar ile ilgili tüm işletme Ticari yapı Grubu mal sahibinin sorumluluğundadır. Ticari yapı grubunda bulunan bağımsız bölüm kiracılarına, Toplu yapı Yönetimi ve diğer yönetim organları, personel ve çalışanları ve Toplu yapı Kat maliklerinin müdahale etme, emir ve talimat verme, genel gider, aidat vb. ödeme taleplerinde bulunmaya hak

ve yetkisi yoktur. Kısaca Ticari Yapı Grubu, Toplu Yapı Gurubundan bağımsız işletilip ve yönetilecektir. Ticari Yapı Grubunun işletme ve yönetimi, tüm genel gider paylarının hesaplanması, işletme projesinin hazırlanıp uygulaması Ticari Yapı Grubu kat malikinin sorumluluğundadır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa Toplu Yapı İşletme Projesi toplu yapı yönetim kurulu tarafından düzenlenir. İlk işletme projesini günün şartlarına göre ve ivedilikle İş bu yönetim planının Geçici maddesine göre Toplu yapı Geçici Yönetim Kurulu tarafından hazırlanır ve kat maliklerine tebliğ edilir.

Bu projede özellikle;

- 1- Bir yıllık döneme ilişkin tahmini gelir ve gider tutarlar,
- 2- Tüm giderlerden her kat malikine işbu yönetim planı uyarınca düşecek tahmini miktar,
- 3- Tahmini giderler ile diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin Ödemesi gereken avans tutarı gösterilir.
- 4- Toplu yapıyı ilgilendiren Ortak alanlar için, Doğalgaz, Elektrik, Su vb. aboneliklerin devrinin yönetim adına alınması ve gerekli depozito bedellerinin ilgili kurumlara yatırılması için gerekli bütçenin kat maliklerinden tahsili,

Toplu Yapı işletme bütçesi toplu yapı temsilciler kurulu üyelerine imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 (yedi) gün içinde projeye itiraz edilirse, Toplu Yapı işletme projesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısında incelenir ve proje hakkında karar verilir. Gerekirse, yeni bir proje hazırlanır. Ancak ilk işletme projesi Geçici maddeye göre hazırlandığı için Kat maliklerinin yukarıdaki itiraz hükmü ilk işletme projesinin uygulamasını durdurmaz.

5. Levent Korupark projesinde bağımsız bölüm teslimleri blok bazında farklı zaman dilimlerine yayılabilir. Bu durumda blok bazında kısmi olarak yaşamın ve hizmetlerin başlaması sağlanabilecektir. Kısmi olarak ayrılan ve Blok bazında daire teslimlerinin yapılmadığı ve henüz yaşamın başlamadığı bloklardaki bağımsız bölüm malikleri blok ve ortak alan giderlerine katılmayacaktır. İşletme projesi buna göre yapılacaktır. Toplu Yapı yönetimi müteahhit firmadan teslim olmayan blokların, diğer bloklardan uygun bir malzeme ile ayrılmasını ve ortak alanlardan bu bloklara girişlerin kontrollü sağlanmasını isteyebilir.

Blok yapıda muhtelif dairelerin maliklere teslim edilmiş olması ve yaşam başlamış olmasına rağmen Müteahhit firmanın söz konusu blokta satışı ve teslimi yapılmayan boş daireler için aidat ödeme yükümlülüğü işletme projesinde belirlenen aidatın ½ si oranındadır. Ancak söz konusu blok yapıda bulunan bağımsız bölümlerin alıcılara blok bazında teslimi %75 seviyesini aştığı takdirde, malik olan müteahhit firma satışı yapılmayan boş daireler için tam aidat ödeyecektir.

GENEL GİDER GRUPLARI

Hizmetlere ilişkin başlıca ortak giderler aşağıdaki gibidir

1. YÖNETİM GİDERLERİ

- 1.1. Personel Giderleri
 - 1.1.1. Ücretler
 - 1.1.2. SGK primleri
 - 1.1.3. Kıdem tazminat fonlar
 - 1.1.4. İhbar tazminat fonları
- 1.2. Yönetim Ofisi Giderleri
- 1.3. Profesyonel Yönetim Hizmet Ücreti
- 1.4. Yönetim ve Denetim kurulu ücretleri

2. İŞLETME GİDERLERİ

- 2.1. Elektrik Giderleri
- 2.2. Su Giderleri
- 2.3. Doğal Gaz Giderleri
- 2.4. Diğer Yakıt Giderleri (Mazot)

3. TEKNİK İŞLETİM VE BAKIM, ONARIM GİDERLERİ

- 3.1. Elektrik Sistemleri Periyodik Bakımları

- 3.2. Mekanik Sistemler Periyodik Bakımları
- 3.3. Arızalar ve Onarımlar
- 3.4. İnşai ve Mimari Bakım ve Onarımlar
- 3.5. Teknik Sarf Malzemeler
- 3.6. Teknik Yedek Parçalar
- 4. DESTEK HİZMETLERİ**
 - 4.1. Temizlik Hizmetleri
 - 4.2. Güvenlik Hizmetleri
 - 4.3. Resepsiyon ve Concierge Hizmetleri
 - 4.4. Sosyal Tesis Hizmetleri
 - 4.5. Bahçe ve Bitki Bakımı Hizmetleri
 - 4.6. Diğer Destek Hizmetleri
- 5. YATIRIMLAR ve KARŞILIKLAR**
 - 5.1. Yeni Yatırımlar
 - 5.2. Önceki Dönem Yatırımları Amortismanları
 - 5.3. Ortak Alan Sigorta Giderleri
 - 5.4. Kıdem Tazminatı Karşılıkları

Bununla birlikte Yönetim Kurulu gerekli görmesi halinde yeni gider kalemleri yaratabilir mevcut gider kalemlerinin kapsamlarını değiştirebilir.

MADDE 39. GENEL GİDERLERE KATILMA ANA İLKELER

Toplu Yapı dâhilindeki Yapı Gruplarının özellikleri sebebiyle hakkaniyetiyle bir gider paylaştırılmasını sağlayabilmek için, genel giderler aşağıda yazılı şekilde oluşturulur.

1. Toplu Yapı Ortak Giderleri

2. Yapı Grubuna Ait Giderler. (Toplu Yapı Ortak Gideri olmayan, (5) adet Yapı Grubundan yalnızca bir yapı grubuna ait olan giderler.)

3. Yalnızca Bir Bloğa Özgü Giderler

4. Blok Yapıda Bulunan Bir Kısım Bağımsız Bölümlere Özgü Giderler

39.1 Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma

Toplu Yapı Ortak Giderleri öncelikle yukarıda sayılan Yapı Grupları arasında paylaştırılacaktır. Toplu yapı ortak yer ve tesislerin ve hizmet veren kişi sayısı ya da müstakil bakım sözleşmeleri ya da sayaçlar yardımıyla yararlanma ya da tüketim oranları ölçülebilen, ölçüm olmasa da eşit yararlanmaya tabi olan tüm giderleri toplu yapı kat malikleri arasında söz konusu yararlanma oranlarına göre dağıtılacaktır.

Toplu Yapıda yararlanma oranına göre dağıtılan giderler dışında kalan, personel giderleri eşit olarak diğer tüm giderler (yenilik doğuran faydalı ilaveler vs.) ise bağımsız bölüm maliklerine bağımsız bölüm net m2 oranında dağıtılacaktır.

39.2 Yapı Gruplarına İlişkin Ortak Giderler

- a) Yararlanma ve tüketim oranlarında katılacak giderler: Doğrudan belirli bir blok yapıya hizmet veren kişi sayısı ya da doğrudan bir blok yapıya hizmet eden ekipmana ilişkin müstakil bakım sözleşmeleri yardımıyla yararlanma oranları ölçülebilen tüm giderler bloklara söz konusu yararlanma oranlarına göre dağıtılacaktır.
- b) Yukarıda sayılanlar Yararlanma ve tüketim oranlarında katılacak giderler dışında kalan personel giderleri eşit olarak, diğer tüm giderler ise bağımsız bölümlere arsa payı oranlarına göre dağıtılacaktır. Toplu yapının tamamına ait ortak giderlerden, yapı grubu giderlerine aktarılan giderlerin tüketim esasına göre paylaştırılacağı belirtilen tutarlar tüketim esasına

göre, diğerleri ise açıklanan şekilde personel giderleri eşit diğerleri bağımsız bölüm net m2 oranına göre dağıtılacaktır.

- c) Yararlanma oranına göre dağıtılacağı belirtilen giderlerin gerek teknik aksaklıklar gerekse diğer zorunluluklar nedeniyle yararlanma oranlarının ölçülememesi ya da açıkça hatalı ölçülmesi durumunda bu giderler ilgili durum düzelinceye kadar Toplu Yapı Yönetim Kurulu takdirine bağlı olarak, önceki aylarla kıyaslama, benzer büyüklük ve kullanımda diğer bağımsız bölümlerle kıyaslama ya da adata esas bağımsız bölüm net m2 oranında dağıtılacaktır.
- d) Tahsisli bahçelere toplu yapı yönetimi tarafından peyzaj hizmeti verilmesi halinde, toplu yapıya ait bahçe ve yeşil alan bakım giderleri peyzaj talimatında belirtilen toplam yeşil alana bölünerek m2 başına düşecek bahçe bakım bedeli belirlenecektir. Kendilerine bahçe tahsis edilen kat maliklerine, yönetim planı ekindeki proje ve listede gösterilen tahsisli bahçe m2 leri üzerinden iş bu m2 başına düşecek bahçe bakım bedeli ile çarpılarak toplam bedel bulunarak ayrıca aidatlarına eklenecektir.
- e) Ticari yapı grubu için işletme projesinde her hangi bir gider kalemi olmayacağı ve bu yapı grubu kendi içinde yönetileceğinden her hangi bir ortak gider yansıtması yapılmayacaktır. Ancak kullanımdan kaynaklanan ve ayrılması, müstakil hale getirilmesi zor ve imkânsız olan bazı iş ve işlemlerden dolayı oluşan gider payına yansıtma yolu ile Ticari yapı grubu bu gidere katılır. (Örnek: Ticari yapı Grubunun dış mekân aydınlatması gibi.) Ayrıca Ticari yapı Grubu Maliki Toplu yapı Yönetiminden hizmet talep etmesi halinde talep edilen hizmet verilir ve bedeli Ticari Yapı Grubu malikinden tahsil edilir.

39.3) Yalnızca Bir Bloğa Özgü Giderlere Katılma

Yapı grubundaki yalnız bir blok yapıya hizmet veren personel giderleri ilgili blok yapı bağımsız bölüm maliklerine eşit olarak, bunun dışında kalan o bloğa özgü diğer tüm giderler ilgili blok yapı bağımsız bölüm maliklerine arsa payı oranında dağıtılacaktır. Yalnızca bir bloğu veya birden fazla bloğu ya da blok niteliğinde olmayan yapının kullandığı müşterek tesis, ekipman ve ortak alanları ilgilendiren masraflar bakımından, arızı olarak diğer bloklardan farklı olarak oluşan tamir, onarım, boya gibi masraflar ile yine blokla ilgili olarak değişiklik, yenilik ve ilavelerin masrafları, sadece lehine masraf yapılan blokların kat malikleri arasında bağımsız bölüm net m2 oranında paylaştırılır.

39.4) Blok Yapıda Bulunan Bir Kısım Bağımsız Bölümlere Özgü Giderler

Bir blok yapıda bulunan bağımsız bölümlerin bir kısmına diğer bağımsız bölümlerden ayrı nitelik ve özellikleri nedeniyle; kendilerine özgü münhasıran sunulan hizmetler (resepsiyon vs.) olması halinde; hizmet veren personel giderleri eşit olarak, bunun dışında kalan kullanılan müşterek tesis, ekipman ve ortak alanlara ilişkin tamir, onarım, boya gibi masraflar sadece lehine masraf yapılan ilgili bağımsız bölüm maliklerine bağımsız bölüm net m2 oranında ilgili bağımsız bölümlere dağıtılacaktır.

ESASLAR

- a) Kat malikleri, bulundukları blok yapıya, yapı grubuna ve toplu yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gider ve avans payını" ödemekten kaçınamazlar. Yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları ile yabancı uyruklu kat maliklerinden bir yıllık aidat bedeli peşin olarak tahsil edilir.
- b) Kat maliklerinin aidat ödeme yükümlülüğü bağımsız bölümü teslim alma tarihinde başlar. Bağımsız bölümü teslim alma çağrısını almış kat malikleri, hukuken bağımsız bölümde yaşamaya ve bağımsız bölümü kullanmaya engel teşkil edecek nitelikte büyük inşaat eksikliği olmadığı sürece teslim almaktan kaçınamazlar, kaçınırlarsa ortak gider ödeme yükümlülüğü çağrı ile başlamış olur.

- c) Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen Kat Malik, ödemede geciktiği günler için, Kat Mülkiyeti Kanununda belirlenen oranda aylık gecikme tazminatı ödemek zorundadır. İşletme aidatının ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde temerrüt tarihinden itibaren temerrüt faizi işlemeye başlayacaktır. Temerrüt faizine faiz yürütülemez.
- d) Toplu Yapı Yönetimi, ortak gider ve avans payını ödemede geciken kat maliki hakkında, bu yönetim planına, KMK'ya ve genel hükümlere göre dava açmak veya icra takibi yapmak ve bu gecikmenin sürmesi halinde kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin hükümleri uygulamak hak ve yetkisine sahiptir.
- e) Ortak giderlerden karşılanan masraflara, kat maliklerinden veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı, misafir vb.) kusurlu hareketiyle sebep olmuşsa, yapılan ödemeye ilişkin olarak zarara sebep olan ve kat maliki müştereken ve müteselsilen sorumlu olacaklardır.
- f) Sonradan malik olanlar ve satıcı malik, bağımsız bölümü satmadan ve satın almadan önce, Yönetim Kurulundan "borcu yoktur" belgesi almak zorundadır. Aksi halde, sonradan malik olanlar eski malikin borçlarından ve faizinden sorumludurlar. Bu durum eski malike rücu hakkını ortadan kaldırmaz.
- g) Ticari nitelikli bağımsız bölümler, havuz, sosyal tesis ve spor alanlarını kullanmazlar ve bunların giderlerine katılmazlar. Kat Malikleri bu kural gereğince; ortak giderlerin dağıtımı konusunda bu kuralı bilmediklerini ileri süremez ve bu kurala itiraz edemezler. Ticari nitelikli bağımsız bölümler Ticari Yapı alanının kullanımında bulunan ön ve arka cephe alanlarındaki peyzaj ve otopark alanlarının giderlerini kendi bünyesinde yapmadığı takdirde Toplu Yapı Yönetimi tarafından yapılır ve ücreti Ticari Yapı Kat malikine yansıtılır.

YÖNETİM KURULLARININ EK AVANS TOPLAMA YETKİSİ :

Madde 40.-

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yetkili oldukları yapılar dâhilinde veya ilgili ortak yerlerde giderilmesi gereken hasar ve bozuklukların ani olarak ortaya çıkması gibi ivedi durumlarda, ortaya çıkan hasar ve sorunun giderilmesine sarf edilmek üzere, onarım avansı veya sair adlarla ek ödeme yapılmasına karar verebilirler.

Madde 41.-

Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulları, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Geçici Yönetim Kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 68. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

İŞLETME AİDATI ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜNE BAĞLI OLARAK DİĞER ZİLYETLERİN SORUMLULUĞU

Madde 42.

Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması kat malikinin ortak gider ve avans ödeme sorumluluğunu ve zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Ayrıca, Borçlar Kanunu hükümlerince borcunu aralarında yaptıkları sözleşme ile devrettiğini ileri süremez.

Diğer zilyetler, malikle aralarında yaptıkları sözleşmede açıkça yazılı olmasa veya sahip oldukları aynı hak nedeniyle karşılamakla yükümlü olmasalar dahi, yönetim planında düzenlenmiş bulunan Yapı Grubu ve Toplu Yapı işletme aidatından ayrı ayrı ve kat malikleri ile birlikte (müteselsilen) sorumludurlar. Bu nedenle yönetim kat malikine düşen ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bağımsız bölümden devamlı olarak yararlandıran isteyebilir. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kiradan mahsup etme hakkına sahiptir.

Bu nedenle kiracı, işletme aidatında temerrüde düşülmesi halinde, Yapı Yönetiminin bu alacak talebine ilişkin yazısının tebliğini takiben, muaccel olacak kira bedellerine ilişkin ödemeyi

kiralayana yapmamak ve alacaklı toplu yapı yönetim hesabına gecikmeksiniz tediye etmekle yükümlüdürler.

ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI :

Madde 43.-

Kat malikinin işletme aidatı ve avans borcunun ödememesi durumunda, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, Yönetim Kurulunun ya da kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 893 üncü maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

Kat maliklerinin, avans ve diğer gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

KAT MALİKLERİNE TEBLİGAT :

Madde 44.-

Bağımsız bölümünde oturmayan (veya kullanmayan) kat maliki, yönetim ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye sınırları içindeki adresini Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na ayrı ayrı ve yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür. Yönetim ve ortak giderler ile ilgili tebligatlar bu adrese yapılır.

Kat malikinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana (veya yararlanana) yapılır. Tebligatın bir örneği blok girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana (veya kullanana) veya ilan tahtasına bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır.

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

ÖNEMLİ İŞLER :

Madde 45.

Toplu Yapıyı oluşturan Anagayrimenkulün hudutlarında bir yerin bir hakla kayıtlı olması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi temlik tasarrufları için Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun oybirliğiyle karar vermesi gerekir. Ticari Yapı Grubu hariç diğer yapı grubunda bulunan blok yapı dış duvarlarının, çatısının reklam veya başkaca bir maksatla kiralanması gibi önemli işler için Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun oybirliğiyle karar vermesi gerekir.

Ticari Yapı Grubundaki bağımsız bölümlerin dış cephesine reklam alınması, ya da ortak alanlarının kiraya verilmesi Ticari Yapı Grubu Temsilciler Kurulunun oybirliği ile alacağı kararlarına tabiidir.

Ticari Yapı Grubu Kiracısı Kendisine kullanım hakkı tahsis edilen bağımsız bölüm kiracısı bu bölümlere sadece Ticari Yapı Grubu malikinden yazılı onay almak ve ilgili belediye mevzuatlarına uyulması kaydıyla seyyar gölgelik, tamamı açılır kapanır kış bahçesi sistemi yaparak kullanabilirler. Mevcut tesislerin ve Ticari Yapı Grubu Malikinin onayladığı proje haricinde hiçbir şekilde sabit bir tesis yapamazlar.

Ticari Yapı Grubu kendisine ait bağımsız bölüm ve ortak alanlar, tahsisli yerler, eklentiler için işletme projesini kendisi yapar ve uygular, Ticari Yapı Grubu maliki Toplu Yapı Yönetiminden kendi kullanımına tahsis edilmiş alanlar ve Ticari Yapı Grubuna ait ortak alanların her türlü tasarrufu ile ilgili bir izin alma zorunluluğuna sahip değildir. Toplu yapı Yönetiminin bu konuda herhangi bir yaptırımının veya müdahalesi olmayacağı gibi Ticari Yapı grubuna ait alanlar ile ilgili tüm işletme Ticari yapı Grubu mal sahibinin sorumluluğundadır.

Ticari yapı grubunda bulunan bağımsız bölüm kiracılarına, Toplu yapı Yönetimi ve diğer yönetim organları, personel ve çalışanları ve Toplu yapı Kat maliklerinin müdahale etme, emir ve talimat verme, genel gider, aidat vb. ödeme taleplerinde bulunmaya hak ve yetkisi yoktur. Kısaca Ticari Yapı Grubu, Toplu Yapı Grubundan bağımsız işletilip ve yönetilecektir. Ticari Yapı Grubunun işletme ve yönetimi, tüm genel gider paylarının hesaplanması, işletme projesinin hazırlanıp uygulanması Ticari Yapı Grubu kat malikinin sorumluluğundadır.

Söz konusu parsel alanı içindeki ortak alanlarda oluşturulan alanlar için yönetim kurulu, kat maliklerinin her hangi bir şekil veya şartta onayını almadan 3. Şahıs gerçek veya tüzel kişilere bu mekanların işletmesini, bir bedel karşılığında veya hizmet almak için bedelsiz olarak sözleşme ile kullanma hakkını verilebilir. Kat malikleri bu konuda peşinen muvafakat etmişlerdir. Bu alanlar için alınan bedeller işletme projesinin gelir hanesine kaydedilerek işletme projesi giderlerinden düşülür ve kat maliklerine düşülen bu bedelden sonraki bedel yansıtılır. İş bu yönetim planına ait şerh kat maliklerinin 4/5 oyu ile değiştirilebilir.

KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ :

Madde 46.

Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlâl ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

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

Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir:

- a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dâva takibi yapılmasına sebep olunması;
- b) Ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlâl etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;
- c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlâk ve adaba aykırı harekette bulunması.

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

YÖNETİM PLANININ GEÇERLİLİĞİ :

Madde 47. -

İşbu Yönetim Planında yer alan herhangi bir hükmün herhangi bir nedenden ötürü hükümsüz kalması, diğer hükümlerin geçerliliğini etkilemez.

TOPLU YAPI YAŞAM YÖNETMELİĞİ HAZIRLAMA YETKİSİ :

Madde 48.

Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu yönetim sahalarıyla sınırlı olmak üzere karar altına almak ve ortak yer ve tesislerinin kullanımını veya özellik arz eden blokların ortak yer ve tesisleri ile kendine özgü işletme masraflarının ve uyulacak ortak davranış biçimlerinin oluşturulması amacı ile (örneğin toplu yapı kapsamında spor kompleksinden, otopark alanlarından ve benzerlerinden, yüzme havuzu, otopark ve yeşil alanlardan yararlanma şeklini belirlemek amacı ile) K.M.K. genel hükümleri ve yönetim planlarına aykırı hüküm getirmemek koşulu ile bir **Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliği** hazırlamak sureti ile düzenleyebilirler. Bu yönetmelik tüm bağımsız bölüm sahiplerine bu yönetim planında belirtilen ilkeler doğrultusunda bildirilir. Kat malikleri de yukarıda belirtildiği şekli ile bunu kiracılara ve devir alanlara bildirir. **Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliğinin hükümlerine**

ve uygulanış biçimine ilişkin itirazlar, Kat Malikleri Kurulu'na gündem Maddesi olarak getirilmek suretiyle karara bağlanır.

Ayrıca, yukarıda Toplu Yapı Yönetiminin görev alanına giren özel amaçlı hizmet ve aktivitelerin işleyişi kendine has özellik gösterebileceğinden bu hususlar ve bu hizmet ve aktivitelerden yararlanma koşulları ile bu hizmetlerde istihdam edilen personelin, kılık, kıyafet, davranış biçimleri vb. hususlar hazırlanacak yönetmelik ile belirlenerek duyurulabilir.

Toplu yapı yaşam yönetmeliği ile somut davranış biçimleri belirlenerek, bu davranış biçimlerine aykırılık halinde ceza koşulu uygulamasına tabi olacağına ilişkin kural koyabilir. Düzenlenen Yaşam Yönetmeliği'nde daha sonra değişiklik yapılması, Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin 2/3 çoğunluğu ile alacakları karar ile mümkündür.

DEVRE MÜLK HAKKI TESİS EDİLEMEYECEĞİ :

Madde 49.-

Toplu Yapı Kat Malikleri kurulunun oy birliği ile verdiği bir karar olmadıkça bloklarda veya bloklardaki bazı bağımsız bölümlerde devre mülk hakkı kurulamaz.

GEÇİCİ MADDE

GEÇİCİ YÖNETİM KURULUNUN BELİRLENMESİ, SÜRESİ VE YETKİLERİ

Toplu Yapının ve Blok Yapıların korunması, yönetim, teknik işletim, temizlik, güvenlik, bakım hizmetlerinin aksatılmadan yürütülmesi için bir geçici yönetim oluşturulacaktır. Bu geçici yönetimin görev süresi, toplu yapıya ait Blokların Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin (iskan) alınmasından itibaren 5 (beş) yıl olacaktır. İşbu yönetim planının tapuya tescilinden itibaren geçerli olmak üzere, 1043 ada 2 nolu parsel maliki TORUNLAR GYO A.Ş tarafından atanacak Beş kişiden oluşan kurula aittir. Geçici yönetim kurulunu atama ve değiştirme yetkisi TORUNLAR GYO A.Ş Aittir. Bu kurul (bundan sonra "5.Levent Korupark Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu" olarak anılacaktır.) bu planda Yönetime ait olduğu belirtilen bütün yönetim hak ve yetkilerini kullanacaktır. 1043 ada 2 nolu parsel maliğinin atadığı "5.Levent Korupark Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu": 1-Osman ATAŞ 2-Tugay DURAN 3- Mehmet Tuna ASLAN 4- Abdulvahit Kaplan 5- Metin KARAKOÇ dan oluşmaktadır.

Bu amaçla geçici yönetim kuruluna yönetim, güvenlik, bakım, onarım, kiralama, işletme ve sair iş ve işlemlerin ifası hususunda, dilediği yönetim şirketi ile dilediği koşul ve sürelerde, hatta Kat Mülkiyetine geçildikten sonraya ait zamanda da geçerli olacak şekilde sözleşme yapmak üzere en geniş şekli ile yetki verilmiştir.

Geçici yönetim kurulu, toplu yapı içinde ortak yerlerde tesis edilmiş spor ve sosyal tesislerin müştereken kullanılması, yönetimin işletme şirket veya şirketlerine devri, toplu yapılar içindeki bakım, gözetim, yenileme, yararlanma ve benzeri her konudaki şart ve şekillerin saptanması amacı ile dilediği şart ve süreler için, her tür anlaşmalar imzalayabilir.

Geçici yönetim kuruluna görev süresi boyunca işletme projesinin belirlenmesi ve onaylanması, bütçe fasılları arasında aktarım yapılması, Toplu Yapı Yaşam Yönetmeliğinin hazırlanması ve onaylanması, bankalarda hesaplar açılması, kapanması, kredilendirilmesi, avans ve giderler toplanması veya bu konuda yönetim ve işletme şirketine yetki verilmesi ve yönetim kurulu ve denetim kuruluna ödenecek huzur hakkının belirlenmesi ve ayrılan yönetim kurulu üyesinin yerine yeni yönetim kurulu üyesi belirlenmesi de dahil olacak şekilde en geniş şekli ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu, Yapı Grubu Temsilciler Kurulu da dahil olmak üzere tüm toplu yapı yönetim kurullarını temsil ve ilzam yetkisi verilmiştir.

Geçici Yönetim, teslim öncesinde, sırasında veya sonrasında işbu Yönetim Planı'nın ilgili maddesindeki düzenleme gereğince, teslim sırasında ilgili Kat Malik'i'nden işletme avansı, yatırım bütçesi, vb. isim altında Toplu Yapı'da tüm sakinlerin yaşamlarını genel kabul görmüş seviyede idame ettirebilmeleri ve/veya Yapımcı Firma veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından Teknik Şartname ve/veya Satış Vaadi Sözleşmesi ile taahhüt edilmemiş ilave gerekli bir takım demirbaşların bedellerini karşılamak amacıyla ortak gider katılım payı (aidat) haricinde ek bir bedel talep edebilir.

Söz konusu bedeli ödeyeceklerini tüm Kat Malikleri iş bu yönetim planı ile kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

İlk genel kurula kadar denetim kurulu işlevlerini yerine getirmek üzere 1043 ada 2 nolu parsel maliki TORUNLAR GYO A.Ş tarafından denetim kuruluna, 1- Serkan ÇUKUDAR 2- Yusuf Günaydın atanmıştır. Geçici denetim kurulunu atama ve değiştirme yetkisi TORUNLAR GYO A.Ş Aittir. Denetim kuruluna gerek duyulması halinde dışarıdan serbest muhasebeci, serbest muhasebeci mali müşavir de atanabilir.

Geçici Yönetim Kuruluna Toplu Yapı Yönetimi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu, Yapı Grubu Kat Malikleri Kurulunu, Yapı Grubu Yönetim Kurulunu, blok yapı kat malikleri de dahil olmak üzere toplu yapının Tüm yönetim kurullarını temsil ve ilzam yetkisi verilmiştir.

Ancak iş bu yönetim planınının 36. Maddesinde belirtilen yönetim kurulu karar ve oy nisabı hükümleri, Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulunun alacağı tüm kararlar içinde geçerlidir.

Toplu Yapı Geçici Yönetim Kurulu iş bu yönetim planındaki tüm hükümlere uymak ve uygulamak zorundadır.

Toplu Yapı içinde yer alan bir bağımsız bölümü iktisap eden kişiler, Yönetim Planı'nda açık olarak ifade edilen bu sözleşme ilişkisinden haberdar olmadıklarını ileri sürerek, bu temelde herhangi bir itiraz ileri süremezler; defide bulunamazlar, hak talebinde bulunamazlar.

BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİ ADI SOYADI (ÜNVANI)

1- Torunlar Gayrimenkul Sanayi ve Ticaret A.Ş

İMZA

EKLER

- EK-1** : Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Kullanımına Tahsis Edilen Alanlar
- EK-2** : Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümlere Tahsis Edilen Depolar
- EK-3** : Bloklara ve Bağımsız Bölümlere Tahsis Edilen Otopark Tahsis Planı ve Listesi
- EK-4** : Bağımsız Bölüm Listesi
- EK-5** : Bağımsız Bölümlerin Kullanımına Tahsis Edilen Alanlar
- EK-6** : Bağımsız Bölümlere Tahsis Edilen Bahçe Alanları
- EK-7** :
 - Blok Yapının Kullanımına Tahsis Edilen Alanlar
 - Toplu Yapının Kullanımına Tahsis Edilen Alanlar
 - Toplu Yapının Kullanımına Tahsis Edilen Oturma Alanları
 - Ticari Yapının Kullanımına Tahsis Edilen Alanlar
- EK-8** : Bağımsız Bölümlerin Kullanımına Tahsis Edilen Alanlar