

# GÖLDE KENT SİTESİ YÖNETİM PLANI

## I. BÖLÜM – GENEL HÜKÜMLER

**MADDE 01:** Kapsam

**MADDE 02:** "Yönetim Planı"nda Hüküm Bulunmayan Hallerde Uygulanacak Hükümler

**MADDE 03:** "Yönetim Planı"nın Bağlayıcılığı

**MADDE 04:** "Yönetim Planı"nın Değiştirilmesi

**MADDE 05:** Tanımlar

## II. BÖLÜM – YÖNETİM ORGANLARI

### A-SİTE KAT MALİKLERİ KURULU

**MADDE 06:** Oluşması ve Yetki Alanı

**MADDE 07:** Kurula Katılma ve Oy Hakkı

**MADDE 08:** Toplantıya Çağrı

**MADDE 09:** Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

**MADDE 10:** Kararların Bağlayıcılığı

**MADDE 11:** Kararların Yazılması ve İmzalanması

### B-BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

**MADDE 12:** Oluşması ve Yetki Alanı

**MADDE 13:** Kurula Katılma ve Oy Hakkı

**MADDE 14:** Toplantıya Çağrı

**MADDE 15:** Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

**MADDE 16:** Blok Yöneticisi

**MADDE 17:** Blok Yönetici Yardımcısı

**MADDE 18:** Blok Denetçisi

**MADDE 19:** Kararların Bağlayıcılığı

**MADDE 20:** Kararların Yazılması ve İmzalanması

### C-SİTE YÖNETİM KURULU

**MADDE 21:** Oluşması ve Yetki Alanı

**MADDE 22:** Site Yönetim Kurulu Görevleri ve Sorumluluğu

### D-SİTE DENETİM KURULU

**MADDE 23:** Oluşması ve Yetki Alanı

**MADDE 24:** Site Denetim Kurulu Görevleri ve Sorumluluğu

## III. BÖLÜM – KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

**MADDE 25:** Bağımsız Bölüme İlişkin Hakları

**MADDE 26:** Yükümlülükleri

**MADDE 27:** Kat Maliklerinin Özellikle Uymaları Gereken Kurallar.

**MADDE 28:** Ortak Yerler

**MADDE 29:** Ortak Yerlere İlişkin Hakları

**MADDE 30:** Yükümlülükleri

#### IV. BÖLÜM – ORTAK GİDERLERE KATILMA

**MADDE 31:** Kat Maliklerinin Eşit Olarak Katılıcakları Giderler

**MADDE 32:** Kat Maliklerinin Arsa Payı Oranında Katılıcakları Giderler

**MADDE 33:** Aidatlar

#### V. BÖLÜM – HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

**MADDE 34:** Anlaşmazlıklar

#### VI. BÖLÜM – ÇEKİLMEZLİK HALİ VE MÜLKİYETİN DEVRİNİ TALEP HAKKI

**MADDE 35:** Çekilmezlik ve Mülkiyetin Devri

#### VII. BÖLÜM – YENİLİK VE İLAVELER VE GİDERLERİNE KATILMA

**MADDE 36:** Yenilik ve İlaveler, Giderlere Katılma

#### VIII. BÖLÜM- PERSONEL İSTİHDAMI İLKELERİ

**MADDE 37:** Personel İstihdamı

#### IX. BÖLÜM – TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

**MADDE 38:** Tasarruflar ve Yönetim

#### X. BÖLÜM – GEÇİCİ MADDELER

**MADDE 39:** Geçici Maddeler

#### XI. BÖLÜM – SON HÜKÜMLER

**MADDE 40:** Son Hükümler

### I. BÖLÜM – GENEL HÜKÜMLER

#### **MADDE 1: KAPSAM**

Ankara ili, 48150 ada 1 parselde kayıtlı, Etimesgut Belediyesi'nce onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış konut üniteleri, kreş / ticarethane, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, bunların yönetim bakımından birbirleriyle bağlantılı olan birden çok yapıyı kapsayan, **GÖLDE KENT SİTESİ** adlı yerleşim birimi, ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu **YÖNETİM PLANI**'na göre yönetilir. **GÖLDE KENT SİTESİ** bundan böyle, "**SİTE** " olarak adlandırılacaktır.

#### **MADDE 2: YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE UYGULANACAK HÜKÜMLER**

Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, ana gayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar; Kat Mülkiyeti Kanunu ile Medeni Kanun ve ilgili diğer yasaların hükümlerine ve yerleşik Yargıtay içtihatlarına göre karara bağlanır.

### **MADDE 3: YÖNETİM PLANI'NIN BAĞLAYICILIĞI**

İş bu **YÖNETİM PLANI**, 48150 ada 1 parselde mevcut; A-B-C-D-E-F-G Blokta bulunan 321 bağımsız bölüm ( 320 Mesken-G Blok Kreş / Ticarethane) ile ortak alanlar, sığınak ve yapılardan oluşan ve anılan parselde kalan Site kapsamındaki bütün kat maliklerini, kat irtifak sahiplerini, onların mirasçılarını, bağımsız bölüm veya kat irtifakının bağımlı bulunduğu arsa payını satış, bağış, vs. bir yolla iktisap edecek bütün şahıslar ile bu bağımsız bölümlerde her hangi bir sebebe dayanarak oturan ve faydalananları da kendiliğinden bağlar. Bu şahıslar **YÖNETİM PLANI**'nın bütün hükümlerine aynen uymak zorundadır.

### **MADDE 4: YÖNETİM PLANI'NIN DEĞİŞTİRİLMESİ**

**YÖNETİM PLANI**'nın değiştirilebilmesi için, **SİTE KAT MALİKLERİ**'nin tam sayısının (321) beşte dördü'nün oyu şarttır.(5/4)

### **MADDE 5: TANIMLAR**

- ANA GAYRİMENKUL** : Kat mülkiyetine konu olan Ankara ili, Etimesgut ilçesi,48150 ada 1 parselde kayıtlı gayrimenkuldür.
- ANA YAPI** : Kat mülkiyetine tabi iş bu gayrimenkul üzerindeki ana yapılar, 7 (YEDİ) Blok' tan oluşmaktadır.
- BLOK YAPI** : Ortak girişi-çıkışı bulunan ve birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder. **YÖNETİM PLANI**'nda bundan böyle **BLOK YAPI** deyimini **BLOK** olarak geçecektir.
- BAĞIMSIZ BÖLÜM** : Ana gayrimenkulün ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerdir.
- SİTE** : Ankara ili, Etimesgut ilçesi 48150 ada 1 parselde kayıtlı, yerleşik ve tapuda bulunan konut, kreş/ticarethane ve **SİTE** dahilinde bulunan bölümler, tüm ortak yer vb. tüm yapı ve alanlardan oluşan **GÖLDE KENT SİTESİ** adlı yerleşim birimini ifade eder.
- KAT MALİKİ** : **GÖLDE KENT** Sitesi dahilindeki yapılarda, bağımsız bölümler üzerinde kurulan kat mülkiyeti hakkına sahip olanları ifade eder.
- ORTAK YERLER** : Ana gayrimenkulün dışında kalıp, koruma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan ve site sakinleri tarafından ortaklaşa kullanılacak olan tüm alan, yapı, tesis ve tesisatları ifade eder. Kısaca(634 ve 5711 sayılı yasalarda ortak alan olarak tarif edilen yerleri kapsar).
- KULLANMA HAKKI** : Kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları ortak yerler üzerindeki faydalanma haklarını ifade eder.
- SİTE KAT MALİKLERİ KURULU** : **SİTE**'nin en yüksek karar organıdır. Arsa payı ne olursa olsun **SİTE**'deki bütün bağımsız bölüm malikleri bu kurulun tabii üyesidir. Bundan sonra **SKMK** olarak anılacaktır.
- BLOK KAT MALİKLERİ KURULU** : Ankara ili, Etimesgut ilçesi 48150 ada 1 parsel içinde olan ve yukarıda 3.madde de numaraları belirtilen bloklardan, her bir blokta, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kurulu ifade eder. Bundan böyle, kısaca "**BKMK**" olarak adlandırılacaktır.

<b>BLOK YÖNETİCİSİ</b>	: <b>BKMK</b> tarafından, Blok için kat malikleri arasından seçilen ve <b>SİTE YÖNETİM KURULU</b> 'nda seçildiği bloğu temsil eden kişiyi ifade eder.
<b>BLOK YÖNETİCİ YARDIMCISI</b>	: <b>BKMK</b> tarafından, Blok için kat malikleri arasından seçilen ve <b>BLOK YÖNETİCİSİ</b> 'ne yardım eden kişiyi ifade eder.
<b>BLOK DENETCİSİ</b>	: Bu <b>YÖNETİM PLANI</b> ile, ilgili kanunlarda belirlenen görevleri yapmak üzere, kat malikleri tarafından seçilen kişiyi ifade eder.
<b>SİTE YÖNETİM KURULU</b>	: Blok Yöneticilerinden oluşan, <b>SİTE</b> yönetimi ile ilgili kararları alıp uygulayan ve <b>SİTE</b> 'nin her türlü yönetim işlerinden sorumlu kurulu ifade eder. Bundan böyle, kısaca " <b>SYK</b> " olarak adlandırılacaktır.
<b>SİTE DENETİM KURULU</b>	: Bu yönetim planı ile, ilgili kanunlarda belirlenen görevleri yapmak üzere, ' <b>BKMK</b> 'larında seçilen denetçilerden oluşan, denetim organını ifade eder. Bundan böyle, kısaca " <b>SDK</b> " olarak adlandırılacaktır.

## II. BÖLÜM – YÖNETİM ORGANLARI

### A- SİTE KAT MALİKLERİ KURULU (SKMK)

#### MADDE 6: OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

**GÖLDE KENT SİTESİ** kapsamında bulunan Ankara ili, Etimesgut ilçesi 48150 ada 1 parselde inşa edilmiş blok yapıların, bağımsız bölüm maliklerinden oluşan en üst kuruldur. **SKMK**, **SİTE**'nin bütününe ilgilendiren önemli hususlarda ve **SİTE YÖNETİM PLANI**'nda yapılması istenen ilaveler ve değişiklikler konusunda kararlar alır.

#### MADDE 7: KURULA KATILMA VE OY HAKKI

- 7.1. **SKMK**'da, her bir kat maliki bir oy hakkına sahiptir.
- 7.2. Bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir şahsın kullanabileceği oy sayısı, **SKMK**'daki bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. (KMK Md.31) Oy sayımında kesirler dikkate alınmaz.
- 7.3. Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, **SKMK**'da bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Maliklerden birine yapılan tebligat, diğer maliklere de yapılmış sayılır.
- 7.4. Kat maliklerinden biri, medeni haklarını kullanma ehliyetinden yoksun ise, onun yerine kurula kanuni temsilcisi katılır.
- 7.5. Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki kurula ve görüşmelere katılabilir, fakat oy veremez. (KMK Md.31)
- 7.6. Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır. Kat maliklerinden her biri, eşleri ve reşit çocukları tarafından temsil edilebilir.

#### MADDE 8: TOPLANTIYA ÇAĞRI

- 8.1. **SKMK, SYK'nun** gerek gördüğü hususlarda, **SDK** veya **KAT MALİKLERİ**'nden üçte birinin istemi üzerine ve/veya **SİTE'nin YÖNETİM PLANI**'nda yapılacak olan değişikliklerle ilgili olarak her zaman toplanabilir.
- 8.2. **SKMK, SYK** tarafından, bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü bir mektupla veya ilan panosuna asılacak bir duyuru ile toplantıya davet edilir. Toplantı daveti, toplantı tarihinden en az on beş gün önce tebliğ edilir.
- 8.3. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az, on beş günden fazla olamaz.

#### **MADDE 9: TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI**

- 9.1. **SKMK** kat maliklerinin sayı bakımından yarısından bir (1) fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verir. **SİTE YÖNETİM PLANI ile ilgili yapılacak toplantılara ise, kat maliklerinin (321) en az 4/5 ünün katılımı şarttır.**
- 9.2. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı en erken **7 (yedi)** en geç **15 gün** içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların **salt çokluğu ile karar verilir.**
- 9.3. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup karara bağlanması için toplantıya katılanların **salt çoğunluğunun** oyları ile gündeme alınması gerekir.
- 9.4. Ana gayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, **SKMK** nca çözülür ve karara bağlanır.

#### **MADDE 10: KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI**

**SKMK'nun** kararları, toplantıya veya karara katılmamış olsalar dahi, o **SİTE'deki** bütün kat maliklerini, külli ve cüzi haleflerini ve bağımsız bölümü herhangi bir şekilde onlardan devir almış olanlarla, bağımsız bölümden herhangi bir şekilde yararlananları da bağlar.

#### **MADDE 11: KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI**

**SKMK'nun** kararları, Yönetici tarafından tutulacak olan ve (1) den başlayıp sırayla devam eden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mührü ile onaylı bir karar defterine yazılır veya hazırlanan tutanak bu deftere yapıştırılır. Toplantıya katılan kat maliklerince veya vekillerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek kararı imza ederler.

#### **B-BLOK KAT MALİKLERİ KURULU (BKMK)**

#### **MADDE 12: OLUŞMASI VE YETKİ ALANI**

**GÖLDE KENT SİTESİ** kapsamında bulunan Ankara ili, Etimesgut ilçesi 48150 ada 1 parselde inşa edilmiş blok yapıların, bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. Bu heyet (**BKMK**) **BLOK YÖNETİCİSİ**, **BLOK YÖNETİCİ YARDIMCISI** ve **BLOK DENETCİSİ**'ni seçer ve münhasıran kendi bloklarını, eklentilerini ve kendilerine tahsis edilmiş ortak yerlerle ilgili konularda kararlar alır. Alınan bu kararlar, sitenin genel yönetim ilkeleri ve bloklar arası ahenk bakımından **SYK** tarafından değerlendirilir ve bu konuda nihai kararı **SYK** verir.

### **MADDE 13: KURULA KATILMA VE OY HAKKI**

- 13.1. BKMK**'nda, her bir kat maliki bir oy hakkına sahiptir.
- 13.2.** Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir şahsın kullanabileceği oy sayısı, **BKMK** 'nda bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. (KMK Md.31) Oy sayımında kesirler dikkate alınmaz.
- 13.3.** Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, **BKMK**'nda bunlardan biri, bir oy hakkına sahiptir. Maliklerden birine yapılan tebligat diğer maliklere de yapılmış sayılır.
- 13.4.** Kat maliklerinden biri medeni haklarını kullanma ehliyetinden yoksun ise, onun yerine kurula kanuni temsilcisi katılır.
- 13.5.** Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki kurula ve görüşmelere katılabilir, fakat oy veremez.(KMK Md.31)
- 13.6.** Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır. Kat maliklerinden her biri,eşleri ve reşit çocukları tarafından temsil edilebilir. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir. (KMK Md:16)

### **MADDE 14: TOPLANTIYA ÇAĞRI**

- 14.1. BKMK**, her iki yılda bir, seçim gündemli olarak,seçimin olmadığı yılda mali genel kurul için ocak ayı ilk yarısında en az bir defa olağan olarak toplanır.
- 14.2. BKMK, SYK** tarafından, bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü bir mektupla veya blokların duyuru panolarına asılacak bir duyuru ile toplantıya davet edilir.Toplantı daveti toplantı tarihinden en erken on beş gün önce tebliğ edilir.
- 14.3.** Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az, on beş günden fazla olamaz.
- 14.4. BKMK** önemli bir sebebin çıkması halinde, **SYK** veya **SDK** veya Kat Maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartı ile her zaman toplanabilir.

### **MADDE 15: TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI**

- 15.1. **BKMK**, kat maliklerinin sayı bakımından yarısından en az bir (1) fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verir.
- 15.2. Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı en erken 7 en geç 15 gün içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların salt çokluğu ile karar verilir.
- 15.3. Gündemde olmayan bir maddenin konuşulup karara bağlanması için toplantıya katılanların salt çoğunluğunun oyları ile gündeme alınması gerekir. Olağanüstü toplantıda ise yalnızca gündemdeki konular görüşülür, gündeme ilave yapılmaz.
- 15.4. **BKMK** toplantı başlangıcında toplantı yöneticisini oy çokluğu ile seçer. Toplantı bu yönetici ile idare edilir.
- 15.5. Kat Mülkiyeti Kanununda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.(KMK; Md:24,34,41,42,44,45,70)

## **MADDE 16: BLOK YÖNETİCİSİ**

48150 nolu imar adasında birden çok bağımsız bölümden oluşan ayrıık düzende inşa edilmiş A blok 44 Konut, B Blok 48 Konut, C Blok 52 Konut, D Blok 56 Konut, E Blok 60 Konut, F Blok 60 konuttan oluşan, toplam 6 adet Blok ve G blok (Kreş/Ticarethane) yapının her biri, o blokta bulunan **BLOK YÖNETİCİSİ** tarafından bilgilendirilir.

- 16.1. **BKMK**, 2 yılda bir ocak ayının ilk yarısında yapacağı seçim gündemli olağan toplantısında, **BLOK YÖNETİCİSİ'ni 2 yıllığına seçer. BLOK YÖNETİCİSİ** aynı zamanda **SYK'nun** da tabii üyesidir. Seçildiği bloktaki mülkiyet hakkı sona eren yöneticinin temsil hakkı otomatik olarak sona erer. Onun yerini o bloktaki yönetici yardımcısı üye alır. Site yönetim Kurulu üyeliği sona eren yöneticinin blok yöneticiliği de sona erer.
- 16.2. **BKMK** kendi aralarından veya bağımsız bölümde ikamet edenlerden (kat malikinin vekaleti ile), arsa payı ve sayı çokluğu ile blok yöneticisini seçer. Eski yönetici yenisi seçilinceye kadar görevine devam eder. Seçim sonuçları ,seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Biri blok yöneticisinde biri de **SYK'da** saklanır.
- 16.3. **BLOK YÖNETİCİSİ, KAT MALİKLERİ'ne** karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. **BLOK YÖNETİCİSİ, SYK'nda** alınan tüm kararlar ile **SİTE** yönetim faaliyetlerini toplantı çağrısı ile birlikte **KAT MALİKLERİ'nin** bilgisine sunar.
- 16.4. **BKMK'nın BLOK** ortak alanları ile ilgili aldığı kararlara **BKM'nin** uyup uymadıklarını kontrol eder, uyulmasını sağlar.
- 16.5. **BLOK YAPI'nın** ve ortak yerlerinin amacına uygun olarak korunması, bakım ve onarımı için gerekli tedbirleri alır. Gereğinde **SYK'na** yazı ile bildirir. Kendi Bloğunun, Blok görevlisi alımı ve/veya çıkartılması durumlarında **SYK'ya** görüş sunar.
- 16.6. **BLOK YAPI'yı** ilgilendiren tebligatları kabul eder.
- 16.7. **BLOK YÖNETİCİSİ'nin**, temsil ettikleri blokları yönetme, blok hakkında alınan kararları uygulama yetkileri yoktur. **BKMK'da** alınan kararları, **SYK'ya** sunarlar. Bu kararlar, **SİTE'nin** genel yönetim ilkeleri ve bloklar arası ahengi bozmayacak nitelikte ise **SYK** onayı ile uygulanır. **SYK'ca** verilen kararları yerine getirir, çağrılara uyar.

**16.8. BLOK YÖNETİCİSİ'**ne yöneticilik görevi ile ilgili olarak herhangi bir ücret ödenmez.

**16.9. BLOK YÖNETİCİSİ,** adı ve soyadı ile ev ve varsa iş adresini ve telefon numaralarını o bloğun panosuna okunabilecek şekilde asmak zorundadır. **BLOK YÖNETİCİSİ,** ev ve varsa iş adresini ve telefon numaralarını en geç seçimi izleyen bir hafta içinde **SYK'**ya bildirmekle yükümlüdür.

#### **MADDE 17: BLOK YÖNETİCİ YARDIMCISI**

**BKMK,** 2 yılda bir ocak ayının ilk yarısında yapacağı seçim gündemli olağan toplantısında kendi aralarından veya bağımsız bölümde ikamet edenlerden (kat malikinin vekaleti ile), arsa payı ve sayı çokluğu ile **BLOK YÖNETİCİ YARDIMCISI'**nı 2 (iki) yıllığına seçer.**BLOK YÖNETİCİ YARDIMCISINA Yöneticilik görevi ile ilgili olarak herhangi bir ücret ödenmez.** Eski yönetici yardımcısı yenisi seçilinceye kadar görevine devam eder. **BLOK YÖNETİCİ YARDIMCISI** aynı zamanda **SYK'**nun da yedek üyesidir. Blok Yöneticisinin olmadığı zamanlarda Site Yönetim Kurulu toplantılarına katılır. Seçildiği bloktaki mülkiyet hakkı sona eren yönetici yardımcısının temsil hakkı otomatik olarak sona erer .

#### **MADDE 18: BLOK DENETCİSİ**

**BKMK** kendi aralarından veya bağımsız bölümde ikamet edenlerden (kat malikinin vekaleti ile) bir kişiyi bu yönetim planı ile ilgili kanunlarda belirlenen görevleri yapmak üzere, **BLOK DENETCİSİ** olarak iki yıllığına seçer. Blok denetçisi **SDK'**da asil ve/veya yedek üye olarak görev alır. **BLOK DENETCİSİ'**ne görevi ile ilgili olarak herhangi bir ücret verilmez.

#### **MADDE 19: KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI**

**BKMK'**nın kararları, toplantıya veya karara katılmamış olsalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini, külli ve cüzi haleflerini ve bağımsız bölümü herhangi bir şekilde onlardan devir almış olanlarla, bağımsız bölümden herhangi bir şekilde yararlananları da bağlar.

#### **MADDE 20: KARARLARIN YAZILMASI VE İMZALANMASI**

Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, **BLOK YÖNETİCİSİ** tarafından her bir blok için ayrıca tutulacak olan ve (1) den başlayıp sırayla devam eden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mührü ile onaylı bir karar defterine yazılır veya hazırlanan tutanak bu deftere yapıştırılır. Blok karar defterleri blok yöneticisi tarafından saklanır. Toplantıya katılan kat maliklerince veya vekillerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek kararı imza ederler.

### **C – SİTE YÖNETİM KURULU (SYK)**

#### **MADDE 21: OLUŞMASI VE YETKİ ALANI**

**SYK SİTE** içerisinde bulunan yedi **BLOK YÖNETİCİSİ'**nden oluşur. (Bundan böyle, kısaca **“SYK”** olarak adlandırılacaktır).

**21.1. SYK** ilk toplantısında kendi içinden bir başkan, iki başkan yardımcısı seçerek görev bölümü ve imza yetkisi kararını oluşturur. Sitenin yönetilmesi ile ilgili önemli işlerin kararları yönetim kurulunda alınır. **SİTE YÖNETİM KURULU BAŞKANI** aynı zamanda **YÖNETİCİ** sıfatını da taşır.



- 21.2. SYK** en az dört üye ile toplanır ve oy çokluğu ile karar alır. Oyların eşitliği halinde toplantı başkanının oyu lehine karar alınır. Alınacak karar münhasıran herhangi bir blok hakkında ise o bloğun yöneticisi olan üyenin de katıldığı bir toplantıda görüşülmesine çalışılır. Ancak; ilgili **BLOK YÖNETİCİSİ** (gündem de belirtilerek) yazılı olarak çağrıldığı halde, mazeretsiz olarak toplantıya katılmaz ise ilgili **BLOK YÖNETİCİSİ** katılmadan da o blok hakkında görüşme yapılır ve karar alınır. Bir yönetim kurulu üyesi, mücbir sebep (ölüm ,hastalık, seyahat vs.) dışında arka arkaya 3 kez toplantıya katılmaz ise istifa etmiş sayılır. Yerine ilgili **BLOK YÖNETİCİ YARDIMCISI** toplantıya katılır.
- 21.3.** Yeni yönetim kurulu seçilinceye kadar, eskisi (görev süresi sona erse bile) görevine devam eder. **SYK** başkan ve üyeleri, görev sürelerinin sonunda tekrar seçilebilirler.
- 21.4. SYK'nın** kararları her sayfası noter mührü ile onanmış bir deftere yazılır ve toplantıya katılan yönetim kurulu üyeleri tarafından imzalanır. Alınan karara muhalif kalanlar, isterlerse muhalefet şerhi yazarak kararı imzalarlar.

## **MADDE 22: SİTE YÖNETİM KURULU GÖREVLERİ VE SORUMLULUĞU**

- 22.1. SYK** üyeleri aynen bir vekil gibi sorumludurlar. **SYK** üyelerine bir ücret ödenmez.
- 22.2. SYK** adına **YÖNETİCİ**, ocak ayı içinde BKMK'da 2 yılda bir seçim gündemli, seçimin olmadığı yıllarda mali olağan toplantılarda o tarihe kadar yapılan işlerin, elde edilen gelirlerin ve giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Bu toplantılarda ilgili **BLOK YÖNETİCİSİ** de hazır bulunmak zorundadır. **YÖNETİCİ** bu amaçla, gelir ve gider durumunu gösteren bir raporu ve **DENETİM RAPORU**'nu toplantı çağrısıyla birlikte kurul üyelerinin bilgisine sunar. **SYK**, yaptığı tüm giderleri belgeler. Bütün gider belgelerini incelenmek üzere bir dosyada saklar.
- 22.3. SİTE** ile ilgili sözleşmeler **SYK**'dan onay alınarak, **YÖNETİCİ** tarafından imzalanır.
- 22.4. SİTE** ortak yerleri, tesisleri ile bağımsız bölümlerin, amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin icap ettirdiği sözleşmeleri (müdür, büro elamanı, kapıcı, bekçi, bahçıvan, marangoz, elektrikçi, sıhhi tesisatçı gibi çalışanlarla akdedilecekler dahil.) **SYK** tarafından uygun bulunması halinde **YÖNETİCİ** imzalar. Site görevlilerinin, çalışmalarını düzenler ve denetler.
- 22.5. SYK** Madde 37 de belirtilen esaslar çerçevesinde 1 Site Müdürü, 6 Blok Görevlisi, 1 Avukat, 1 Mali Müşavir ve/veya Muhasebe elemanı (Mali Müşavir ve/veya Muhasebeci dışardan tutulabilir.), en az 9 güvenlik personelinden oluşan **ÖZEL GÜVENLİK FİRMASI** hizmeti alınması ve geçici işçi için gerekli personeli istihdam eder.
- 22.6. SİTE** içinde yer alan tüm binaların önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılmasını, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım ve onarım planlarının yapılarak, işletme ve teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar. Bu çerçevede **SİTE** içerisinde çalıştırılacak personel, işçi ve/veya taşeron elemanlarının Sosyal Güvenliğinin olup olmadığını kontrol eder, sigortasız hiç bir eleman çalıştıramaz.
- 22.7.** Sitede; sosyal, kültürel ve sportif faaliyetlerin ve organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar.

- 22.8.** Sitenin güvenlik, çöp toplama-temizlik gibi hizmetlerinin yürütülmesini organize eder ve denetler. Sitedeki yeşil alanlar ile çocuk oyun ve spor alanlarının ve havuzun yapım, bakım, onarım hizmetlerini yürütür.
- 22.9. SYK**, kurul oluşturulduktan sonra en geç 15 gün içerisinde, bir yıllık dönem için geçerli olacak şekilde gelir ve giderleri gösterir bir işletme projesi hazırlar. İşletme projesinde özellikle;
- **SİTE**'nin 1 yıllık yönetiminde tahmini gelir ve gider tutarlarını,
  - **SİTE** ortak giderlerinden, tüm kat maliklerine eşit/arsa payı oranında, isabet edecek muhtemel miktarı, tahmini ve muhtemel site ortak giderlerini karşılamak üzere toplanması gereken avans ve bu avansların ödeme şeklini ve zamanlarını gösterir.
  - İşletme projesi tüm kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye itiraz edilirse, bu itiraz **SYK**'da incelenir ve **SYK**'nın kararına göre işletme projesine kesin şekli verilir. İşletme projesi, **SYK**'da tekrar görüşülmüş ve kabul edilmiş ise itiraz edilemez, bu işletme projesi kesindir.
  - Kesinleşen işletme projeleri **SYK** işletme giderleri ile ilgili kararları İcra ve İflas Kanununun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.(KMK Md.37-c)
- 22.10. SİTE** ortak gider paylarını ve bu giderlere ilişkin avansı toplar.
- 22.11.** Bağımsız bölümlerin **SİTE** ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı olarak yararlananlar da kat malikiyle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludur. **SYK** kat malikine düşen **SİTE** ortak gider avans payını doğrudan doğruya bu bağımsız bölümlerden devamlı olarak yararlananlardan da isteyebilir.
- 22.12.** Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat malikinin Site ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.
- 22.13.** Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle üçüncü şahıslara karşı dava açar, icra takibinde bulunur.
- 22.14. BKMK** ve **SYK** kararlarının iptaline ilişkin olarak kat malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda, diğer kat maliklerini **YÖNETİCİ** temsil eder. **YÖNETİCİ**, açılan bu davayı ilgili kat maliklerine (blokların girişindeki ilan tahtasına asacağı yazı ile) duyurur. Kurul kararının iptali halinde, bu konudaki yargılama gideri ve avukatlık ücreti ortak giderlerden karşılanır.
- 22.15. SYK** kararıyla veya bu kurullarca verilen yetki uyarınca **YÖNETİCİ** tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren müdür, kapıcı, teknisyen, bahçıvan ve diğer görevlilerin bu görevleri nedeniyle tahsis edilmiş yerleri on beş gün içinde boşaltmalarını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine veya gerekli diğer yasal yollara başvurur.
- 22.16. SİTE**'nin tümünü ilgilendiren tebligatları kabul eder.
- 22.17. BKMK**'yı toplantıya çağırır ve toplantı gündemini hazırlar.
- 22.18. BKMK**'ca karar verilmişse, **SİTE** kapsamındaki ortak yer ve tesisleri sigorta ettirir. (KMK.21)

## **D – SİTE DENETİM KURULU ( SDK )**

### **MADDE 23: OLUŞMASI VE YETKİ ALANI**

**BKMK** tarafından iki yılda bir yapılacak seçimli olağan toplantıda seçilen **7 BLOK DENETCİSİ** kendi aralarında yapacağı seçimde üç (3) asil, dört (4) yedek üyeyi seçerek **SDK**'yı oluşturur. Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür .**SDK** üyelerine bir ücret ödenmez.

### **MADDE 24: SİTE DENETİM KURULU GÖREVLERİ VE SORUMLULUĞU**

- 24.1. SDK** en az **6 altı ayda bir**, haklı sebep çıkarsa; her zaman site yönetiminin hesaplarını inceler. İnceleme sonuçlarını bir ara raporla tespit eder. İnceleme sonucunda gerekli gördüğü takdirde **SYK**'nın toplantıya çağrılmasını **YÖNETİCİ**'den ister. Bu isteği **15 gün içinde yerine getirilmez ise kendisi kurulu doğrudan toplantıya çağırabilir.**
- 24.2. SDK** her takvim yılı ocak ayı ilk yarısı içinde **BKMK**'ya verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve ana gayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor **SİTE MÜDÜRÜ** tarafından çoğaltılarak birer örneği imza karşılığı veya taahhütlü mektupla kat maliklerine gönderilir.
- 24.3. SDK**, incelemeleri sırasında gördüğü aksaklıkları ve tavsiyelerini devamlı olarak (toplantıyı beklemeksizin) **SYK**'nın bilgisine yazılı olarak sunar.
- 24.4. SDK**, ara ve nihai raporlarını, **YÖNETİCİ**'ye bildirdikleri hususları ve diğer kararlarını noter mührü ile tasdikli bir deftere yazar ve yazılan rapor ve kararlar **SDK** üyeleri tarafından imza edilir.

## **III.BÖLÜM – KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

### **A – BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

#### **MADDE 25: HAKLARI**

Kat malikleri mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve bu yönetim planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler, Bağımsız bölümlerini bizzat kullanabilecekleri gibi, kullanım amacına uygun olarak kiraya da verebilirler.

#### **MADDE 26: YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Kat Malikleri gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklenti ve ortak yerleri kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden kaçınmak ve yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak hükümlüdürler.

#### **MADDE 27: KAT MALİKLERİNİN ÖZELLİKLE UYMALARI GEREKEN KURALLAR**

- 27.1.** Kat Malikleri ve kiracıları veya bağımsız bölümü kullananlar; diğer kat maliklerini rahatsız edecek toplantı tertip edemezler. Gürültülü hareketlerde bulunamazlar, özellikle saat 23.00'dan sonra, televizyon, radyo ve teyplerini komşuları rahatsız edecek şekilde kullanamazlar. Nişan, düğün gibi istisnai sebeplerle düzenlenecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye azami özeni göstermek zorundadırlar.
- 27.2.** Bağımsız bölümlerin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı, kilim vb. şeyler silkeleyemezler, su dökemezler, çöp atamazlar, binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelerine çamaşır asamazlar.
- 27.3.** Bağımsız bölümlerini: Randevu evi, kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak bir şekilde kullanamazlar.

- 27.4.** Tapu kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bir bölümde hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı, muayenehane, dernekler ve vakıflar, emlak ofisi, büro, ticarethane, şahıs şirketleri, adi ortaklıklar, limited şirketler, anonim şirketler, komandit şirketler, kooperatifler ve bunların yönetim merkezleri/şubeleri gibi müesseseler kurulamaz, işletme faaliyetinde bulunamaz. (KMK Md.24)
- 27.5.** Tapu kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerinde hiçbir şekilde **SKMK 4/5( beşte dört) oy ile karar vermedikçe;** sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve imalathaneleri, boyahane, basımevi, dükkan, galeri, çarşı ve benzeri yerler açamazlar.
- 27.6.** Tapu kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmeler, Kat mülkiyeti kanunu ve **SİTE YÖNETİM PLANI** çerçevesinde, dış cephesinde, çatıda **EK-A'**da ki onaylı vaziyet planının dışına çıkamazlar.
- 27.7.** Tapu Kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmeler, dış ortama müzik yayını yapamaz. Site sakinlerini rahatsız edecek şekilde gürültü ortamı yaratan toplantı ve maç yayınlarının açık havada izlettirilmesi ve eğlence faaliyetlerinde bulunamazlar.
- 27.8.** Tapu Kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmeler **SYK'nun** onayı olmadan bağımsız bölüm dışına masa, sandalye, güneşlik gibi işletme amaçlı ekipmanlar konuşlandıramazlar.
- 27.9.** Tapu kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmeler, çevreye duman ve koku salmayı önleyici filtre sistemli baca tertibatı kurmak zorundadırlar. **EK-A'**daki vaziyet planında gösterilen yerlerde en fazla bir adet doğalgaz bacası, bir adet fırın bacası olmak üzere toplam iki adet baca kurabilirler. Bu bacaların filtreleri üretici firmanın belirlediği süreler içerisinde işletme sahipleri tarafından değiştirilmek zorundadır. Filtrelerin değiştiğine dair yetkili servis raporlarının bir nüshası işletme sahipleri tarafından site yönetimine verilecektir. Filtreler değiştirilmediği takdirde site yönetimi işletme sahiplerini yazılı olarak bu konuda uyarır. Yapılan yazılı uyarıya rağmen filtreler 15 gün içerisinde değiştirilmediği takdirde, site yönetimi tarafından bu filtreler yetkili servislere değiştirilerek yapılan giderin %15 fazlasıyla tüm masrafı **G Blok malikleri ve/veya işletme sahibine ödetilir.**
- Resmi kurumların kabul ettiği desibelden yüksek ses düzeyinde klima, aspiratör, vantilatör, soğutucu gibi santraller, cihazlar koyamazlar. SİTE YÖNETİM PLANI'nda belirtilmiş olan çalışma alanlarının dışında bir faaliyet gösteremezler. Bu kapsamda Etimesgut Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün ...../...../..... gün ..... sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilmiş olan kullanım amacı dışına çıkamazlar.**
- 27.10.** Tapu Kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmeler, çöplerini gün içerisinde dışarıya bırakmayacaklar, her akşam saat 19:30-20:30 arasında dışarıya çıkartarak kendi elemanları ile bölgedeki çöp toplama noktalarına atacaklardır. **SİTE'nin** çöp toplama yerini kullanmayacaklardır. Belirlenen saatler belediyenin saatlerine uygun olacaktır.

- 27.11.** Tapu kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmeler, pazar günleri ve resmi tatil günlerinde eşya taşıması ve tadilatı saat sabah 10.00'dan akşam saat 22.00'ye kadar yaptırabilirler. Tadilat ve eşya taşıma çalışmaları, bu günlerin dışında saat 09:00-22:00 saatleri arasında yapılır. Özel durumlarda **SYK** ile iletişime geçilir.
- 27.12.** Tapu kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmeler, bağımsız bölümlerinin etrafında, dışında, terasında, işletmelere tahsis edilen yeşil alan ve oto park alanlarında eski eşyalarını, depo amaçlı malzeme stoklarını ve işletme atıklarını biriktiremez, görüntü kirliliği yaratan dekor ve pano kullanamazlar.
- 27.13.** Tapu kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmeler, belirlenmiş olan park alanlarından, işletmenin kendisine tahsis edilmiş olanların dışında, işletme müşterilerinin bu alanları işgal hakkı yoktur. Bu maksatla müşterilere ait araçlar için site yönetimince alınacak araç giriş kısıtlamalarını ve kontrol sistemlerini ihlal edici davranışlarda bulunulmayacaktır. Bu konuda işletmeler gerekli tedbirleri alacaktır.
- 27.14.** Tapu kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmelerin bağımsız bölüm etrafındaki otopark, yeşil alan, işletmelere gelen müşteriler tarafından kullanıldığı için, bu bölgenin temizliği, bakım ve onarımı işletmecilerin sorumluluğundadır.
- 27.15.** Tapu kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmelerin hiçbir şekilde, araç park yerlerinde depo maksatlı kamyon/kamyonet park etmelerine izin verilmemiştir.
- 27.16.** Tapu kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmeler hiçbir şekilde alkollü içki satamazlar.
- 27.17.** Tapu kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmeler, işyerlerini yangın, hırsızlık vd. sigorta yapmak zorundadır.
- 27.18.** Tapu kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmeler kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp , dans salonu gibi eğlence yerleri, genel ahlaka aykırı işletmeler, şans oyunları, at yarışları ve imalathaneler, boyahane, basımevi, galeri ve benzeri yerler açamazlar.
- 27.19.** Tapu kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölüm malikleri dışında işletme sahipleri ve çalışanları sitenin sosyal tesislerini kullanamazlar.
- 27.20.** G Blok kat malikleri işletme sahipleri ile yapacakları kira sözleşmelerine Site Yönetim Planını ilave edecektir.
- 27.21.** Tapu kütüğünde kreş/ticarethane olarak gösterilmiş bağımsız bölümlerde işletmeler, ortak yerleri ve bölümleri depo olarak kullanamaz.
- 27.22.** Konutlara ayrılmış bloklarda **SKMK** oy birliği ile müsaade etmedikçe binanın ön, arka ve yan cephelerine, bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarı sarkan levha ve tabela asamazlar, balkonları ve terasları duvar veya camekan vb. şekilde kapatamazlar. Pencere, balkon veya teraslara, binanın genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekil ve renkte güneşlik, panjur vb. koyamazlar. **(CAM BALKON HARIÇ)**

- 27.23.** Bağımsız bölümlerinin içinde ve dışarısında önemli tadilatlar yaptıracak kat malikleri öncelikle tadilat projesini ilgili belediyeye onaylattırıp tadilat ruhsatı almak zorundadır. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek her tür hasarlar, sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır.
- 27.24.** Diğer bir bağımsız bölümde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için bağımsız bölümlerine girme mecburiyetinin bulunduğu hallerde gerekli müsaadeyi vermekten kaçınmazlar.
- 27.25.** Site Yönetim Kurulu üyeleri ve kat malikleri ve de kiracıları kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere (yangın merdivenleri,sığınaklar, merdiven altları ,sahanlıklar vd.) özel eşyalarını bırakamazlar.
- 27.26.** Kat malikleri bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların adı, soyadı ve iş adreslerini en geç 15 gün içinde **SYK**'na veya **YÖNETİCİ**'ye yazılı olarak bildirirler. Adres bildirilmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği apartman girişinde ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. **BAĞIMSIZ BÖLÜMDE FİİLEN OTURAN YOKSA İLAN TAHTASINA ASILAN TEBLİGAT ÖRNEĞİ BAĞIMSIZ BÖLÜM SAHİBİNE YAPILMIŞ SAYILIR.**
- 27.27.** Sitenin genel görünümünü bozacak cam tipi klima veya havalandırma tesisatı kuramazlar. Klima tesisatını **SYK**'nın belirleyeceği esaslar dahilinde **kendi balkonlarının iç kısımlarına kurabilirler.** **SYK**'nın belirlediği esaslara uygun olmayan klimalar, keşide edilen ihtarla verilen bir haftalık süre sonunda ilgilisi tarafından sökülmediği takdirde yönetim tarafından söktürülür.
- 27.28.** Bağımsız bölümlerini ,kat irtifak listesi veya kat mülkiyeti kütüğünde belirlenen nitelik dışında kullanamaz, kullandırtamaz ve/veya kiraya veremezler.
- 27.29.** Bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümde kiracı veya herhangi bir sebeple ikamet edenler, yerleşim yeri adreslerine ilişkin değişiklikleri 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu'nun 51.maddesi gereğince 20 iş günü içerisinde İlçe Nüfus Müdürlükleri'ne beyan etmeleri zorunlu olup, beyandan sonra ilgili Nüfus Müdürlüğü'nden alacakları yerleşim yeri adresini gösterir Nüfus Kayıt Örneği'ni aldıkları tarihten itibaren 1 ay içerisinde site yönetimine vermekle yükümlüdürler.
- 27.30.** Bağımsız bölüm malikleri veya bağımsız bölümünde kiracı veya herhangi bir sebeple ikamet edenler, site içi otopark alanlarına sadece bir otomobilini park edebilirler. Bu otoparklara hiçbir şekilde kamyon-kamyonet-pikap-deniz taşıtı-karavan vb. araçları park edemezler.**A ve B Blok kat malikleri oto park alanı olarak A nizamiyesi girişindeki site içi oto park alanlarını, C-D-E-F Blok kat malikleri ise oto park alanı olarak C nizamiyesi girişindeki mevcut site içi otopark alanlarına otomobillerini park edecektir.Bu konuda SYK yasal yollar dahil bütün tedbirleri alır ve uygulanmasını sağlar.**

- 27.31.** Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre apartmanlarda köpek beslemek yasaktır. Ancak ortak mahallerde kedi, köpek v.b.hayvan beslenmesi **SYK'** nun müsaadesi ve saptayacağı şartlara bağlıdır. Köpek beslenmesi konusunda, dikkat edilmesi gereken hususlar şunlardır. Site içinde; yeşil alanlarda, çimlerin üzerinde ve ağaç diplerinde, köpeklerin dolaştırılmasına müsaade edilmez. Tasma kayıtsız ve tasma kayışı olsa bile yanlarında bakıcısı bulunmayan köpekler, site güvenlik elemanları tarafından, site dışına çıkartılacaktır. Bakıcıları, köpeklerinin ihtiyaçlarını site dışında gidermesini sağlayacak ve yanlarında bulunduracakları, süpürge, kürek ve torbaya, köpeklerinin pisliklerini toplayacaklardır. Bu kurallara, tüm köpek sahipleri ve bakıcılarının aynen uyması gerekir. Özellikle, küçük çocuklar, gençler ve yaşlılarda "Köpek Fobisi" bulunabileceği, gerekli önlem alınmadığında vahim sonuçlar (panik atak) oluşabileceği unutulmamalıdır.**Hayvan beslenmesi nedeniyle kanuni mercilere yapılacak şikayetlerde SYK nun müsaadesinin hiç bir bağlayıcılığı yoktur.**
- 27.32.** Yüzme havuzundan sadece meskende ikamet eden kat malikleri ile kiracıları ve bunların eş ve çocukları ile kat malik veya kiracı ile aynı dairede daimi ikamet eden ve yönetim kuruluna kimlik ve ikamet beyanında bulunmuş aile fertleri istifade edebilir.**G Bloкта faaliyet gösterecek Kreşe giden çocuklar ve kreş çalışanları yüzme havuzundan faydalanamazlar.**Bunların dışında kişi ve misafirlerin istifade şekil ve şartları karar defterine işlenerek **SYK'**nca ilan edilir.
- 27.33.** Yüzme havuzu, sosyal tesisler ve spor tesislerinden istifade etmenin şekil ve şartları **SYK** tarafından hazırlanacak bir "**İŞLETME TALİMATI** " ile düzenlenir.
- 27.34.** Site içinde, bahçelerde tahsisli (ayrılmış) alanlar dışında, çevreyi rahatsız edecek şekilde oturmak, ateş yakmak, yemek yemek ve benzer işlemleri yapmak ile futbol, hentbol, voleybol gibi sporları yapmak yasaktır.
- 27.35.** Kat malikleri veya kiracılarının gündelik temizlik işlerine yardımcı olan "Gündelik Temizlik Personeli" veya "Çocuk Bakıcıları", Site Yönetiminden alacakları belge ile çocuk bakımı veya temizlik için gidecekleri daireyi belirtip, daire sakininin onayını müteakip "Kimlik Bildirimi" nde bulunarak görev yapabilirler.
- 27.36. SİTE** özel mülkiyetindeki alanda, 5188 Sayılı Kanun kapsamında, Özel Güvenlik Görevlileri ile site güvenliği sağlanmaktadır. Aynı kanuna ait yönetmeliğinin 7'nci maddesi kapsamında, site içerisinde uygulanacak huzur ve güvenliğe yönelik olarak alınmış olan bu kuralların icrası ve takibi, özel güvenlik birimine görev olarak verilmiştir. **5188 sayılı kanun, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun belirlediği bu kuralların uygulanması sürecinde, hukuki şartların gerçekleşmesi durumunda, site özel güvenlik görevlilerine Kimlik Sorma, Araç ve Yaya Girişini Kontrol Altına Alma, Önleyici Arama, Adli Arama, Yakalama, Zor Kullanma ve El Koyma yetkileri tanımaktadır. Bu yasal dayanaklar çerçevesinde görev yapan özel güvenlik görevlisine karşı gelen, hakaret eden, saldıran ve görevin yerine getirilmesini engelleyen hakkında "kamu görevlisine karşı suç işlemiş" gibi işlem yapılır (5188 SK Md.23 Değişiklik 23.02.2008). Bu konuda site avukatına yetki verilmiştir.**

## B – ORTAK YERLER

### MADDE 28: ORTAK YERLER AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞTİR.

#### 28.1. GENEL ORTAK YERLER

- Temeller ve ana duvarlar, taban ve tavanlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elamanlar, merdivenler, yangın emniyet merdivenleri, merdiven sahanlıkları, merdiven korkulukları, ortak çöp kanalları ve ortak çöp toplama üniteleri, avlular,
- Genel giriş yapı ve kapıları, antreler, koridorlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, taban ve tavanlar,
- Açık otoparklar, parklar, spor alanları, çocuk parkları, oyun ve gezinti alanları, bisiklet yolları, koşu parkurları, dinlenme terasları, yaya yolları,
- Kapıcı ve teknisyen daireleri, odaları ve bunların her türlü tesisatları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri,
- Pompalar, hidroforlar, motorlar, jeneratörler, soğuk su tesisatları, kuyu ve sarnıçlar, genel su depoları ve tankları, yakıt depoları ve bunların her türlü tesisatları,
- Sığınaklar, müşterek su, doğalgaz ve elektrik tesisatları, sayaçlar, ziller, merdiven otomatları, ortak TV, radyo antenleri ve telefon için ortak şebeke, antenler ve tesisatlar,
- Çatılar, üst katların balkon siperleri, bacalar, yağmur olukları, genel dam terasları, genel kanalizasyon tesisatları ile her türlü yer altı ve yerüstü tesisatlar, ısı tünelleri,
- Asansör ve bunların her türlü tesisatları, asansör devreleri, asansör boşlukları, aydınlatma boşlukları.

Yukarıda yazılanlar dışında kalan, KMK.'un 4.maddesinde ve yetkili mercilerce tasdikli vaziyet planlarında ve projelerinde belirtilen ve yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler veya şeyler de ortak yer konusuna girer

#### 28.2. BLOKLARIN FİİLEN KULLANDIKLARI ORTAK YERLER

- Blok giriş kapıları, merdiven ve sahanlıkları, asansörleri, çöp odaları, çatıları, bodrum kat sığınak ve depoları ile elektrik ve sıhhi tesisatlarıdır.

## C-ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

### MADDE 29: HAKLARI

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu **GÖLDE KENT SİTESİ'**ndeki tüm ortak yer ve tesislerden eşit oranda yararlanırlar. G Blok kreş/ticarethane işletme sahipleri, çalışanları ve müşterileri **SİTE'**ye ait ortak yer ve tesislerden faydalanamazlar.

### MADDE 30: YÜKÜMLÜLÜKLERİ

#### Kat Malikleri;

- 30.1. Buldukları yapının mevcut mimari durumunu ve güzelliğini korumaya mecburdurlar.



- 30.2. SYK'nun onayı olmadıkça, buldukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisat ile değişik renkte boya veya badana yapamazlar, balkonlarının veya parmaklıklarının rengini değiştiremezler.**
- 30.3. Kat malikleri sahip oldukları bağımsız bölümlerinde proje dışı tadilat yapamaz, tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerini mesken dışında kullanamaz, kullandırtamaz, işyeri yapamaz.**
- 30.4. SİTE** kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken yer ve tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.
- 30.5. SİTE** kapsamındaki ortak yer ve tesislerde **KMK'nun** izni olmadıkça, hiçbir şekilde inşaat, değişiklik, onarım ve boya yapamazlar.
- 30.6. Bu yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır, bu yükümlülükler aykırı davranışlar kat malikleri ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.**

#### **IV. BÖLÜM – ORTAK GİDERLERE KATILMA**

##### **MADDE 31: KAT MALİKLERİNİN EŞİT OLARAK KATILACAKLARI BAŞLICA ORTAK GİDERLER**

**A, B, C, D, E, F** Blok kat maliklerinin ortak kullanım ve faydalanmasına tahsis edilen ortak yer ve tesislerde görevlendirilen blok görevlisi, bahçıvan, teknisyen gibi ücretli ve yardımcı elemanlar ile yönetimde görev yapan büro elemanı, site müdürü, muhasebeci, avukat ve bu gibi aylıklı veya sözleşmeli elemanların aylık ücret, sigorta prim, destek primi, stopaj, aile yardımı, muhtasar vergileri, tazminat vesair tüm giderleri, sitedeki **A, B, C, D, E, F** Blok kat malikleri tarafından **EŞİT** oranda karşılanır.**G BLOK ise madde 33/2 ye göre tesbit edilir.**

##### **MADDE 32: KAT MALİKLERİNİN ARSA PAYI ORANINDA KATILACAKLARI GİDERLER**

- 32.1. Ana gayrimenkul sigorta prim giderleri.**
- 32.2. G BLOK dışında** Site alanı içinde bulunan yapı ve tesislerin bakım, onarımına ilişkin giderler de Site ortak gideri sayılır ve sitedeki bütün kat malikleri tarafından arsa payı oranında karşılanır.
- 32.3. Blokların fiilen kullandıkları ortak yerlerdeki KMK 42. ve 43. maddelerinde belirtilen değişiklik ve yenileme giderleri ile lüks harcamalar, gider ve harcamaların yapıldığı bloktaki kat malikleri tarafından arsa payları oranında karşılanır.**
- 32.4. Bütün ortak yerlerin; elektrik,sulama ve yönetim binasının temizlik, ilaçlama, bakım, onarım, koruma, güçlendirme ve işletme giderleri ile site güvenlik hizmetleri,dışardan sağlanan tüm hizmetler SİTE kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için ortak olan tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ile bütün bloklara sabit ve eşit olarak verilen hizmetlere ait giderler kat malikleri tarafından arsa payları oranında karşılanır.**

\***KAT MÜLKİYETİ KANUNU**'na, **SİTE YÖNETİM PLANI**'na ve **SYK**'nın kararına göre, Site kapsamındaki bütün Kat Malikleri tarafından karşılanacak nitelikteki site ortak giderlerinin, her bağımsız bölüme düşen katılma oranı arsa payı ile belirlenir.

\***SİTE** kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerinde kullanma hakkından vazgeçmek, bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum, ihtiyaç veya imkan olmadığını ileri sürmek suretiyle, blok ve site ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınmazlar. (KMK Md.20)

\*Blok Yapı ve Site ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, **SYK**'nca başka bir oran belirlenmemişse aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatını ödemek zorundadır. Süre belirtilmemişse, her ayın aidatı en geç o ayın son günü ödenir.

\*Ortak gider ve avans payını ödemede üç aydan fazla geciken kat maliki hakkında **YÖNETİCİ**, bu **SİTE YÖNETİM PLANI**'na, **KAT MÜLKİYETİ KANUNU**'na ve genel hükümlere göre dava açma ve/veya icra takibi yapmakla yükümlüdür.

\*Ortak giderlerden karşılanan masraflara, kat maliklerinden veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı, bakıcı, hizmetçi vs.) kusurlu hareketiyle sebep olmuşsa, yapılan ödemeler zarara sebep olandan ve/veya kat malikinden alınır.

\***SİTE** ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketleriyle kat maliklerinden veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı, bakıcı, hizmetçi vb.) veya misafiri tarafından bir zarar verilirse bu zarardan zararı veren, kat maliki ile birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

## **MADDE 33: AİDATLAR**

**33.1.** Aidatların belirlenmesinde Madde 31ve32 dikkate alınır.

**33.2.** G Bloğun kısmen yada tamamen ticarethane olarak işletmeye açılabilmesi için **GÖLDE KENT SİTESİ** sakinleri aşağıdaki şartlarda muvafakat vermişlerdir. G Bloğun kısmen yada tamamen ticari kullanıma açılması ve işletme faaliyetine geçmesi ile birlikte 10.000,00 TL/Ay aidat G Blok kat malikleri tarafından ödenecektir. **Yıllık artışı 35 adet 3+1 dairenin toplam aidat artışı kadar olacaktır.** G Blok ticarethane olarak faaliyette bulunsun veya bulunmasın **SİTE** tarafından hiçbir hizmet verilmeyecektir. Yine bu süre içerisinde G Blok kreş/ticarethane binasının tüm bakım onarım giderleri, G Blok maliklerine aittir. G Blok kat maliklerinin dışında G Blok kiracıları veya ticari alanı kiralayanlar sitenin ortak alanlarından faydalanmayacaktır. G Blok, İşletme faaliyetinde bulunmadığı sürelerde (İşletmelerin tümüyle kapanması ve boş kalması durumunda) madde 31 ve 32 hükümlerine göre aidat belirlenecektir.

Ancak G Bloğun, ticarethane olarak faaliyette bulunabilmesi için, G Blok Malikleri bu **YÖNETİM PLANI** ile belirlenen aidat tespitini ve şartlarını peşinen kabul etmişler ve bu **YÖNETİM PLANI**'nın altına imza koymuşlardır. G Blok malikleri, bu yapıyı ileride bir başkasına sattıkları, bağışladıkları ve/veya devrettikleri taktirde şartlar aynen devam eder. G Bloğu satın alanlar da bu yönetim planını kabul etmiş sayılırlar. G Blok Kat Malikleri bu yönetim planını G Blok Tapu ekine Tapu Sicilinde işletmek ve ileride bir satış yapılacağı taktirde bu durumu yeni alıcıya bildirmek zorundadırlar. Aksi taktirde **GÖLDE KENT SİTESİ KAT MALİKLERİ**'nin bu satıştan uğradığı tüm maddi ve manevi zararı ödemek zorundadırlar.G blok maliklerince Büyükşehir Belediyesine yapılacak 1/5000 lik plan değişiklikleri başvurusunda ise kat maliklerinin tamamından yazılı muvaffakatname almak zorundadır.

- 33.3. Aidatlar **SYK** tarafından belirlenen bir bankada, **SİTE** adına açılacak olan bir hesaba **KAT MALİKLERİ** tarafından yatırılır. Aidatlar hiçbir şekilde elden ve/veya makbuz karşılığı tahsil edilemez.

## **V.BÖLÜM – HAKİM'İN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ**

### **MADDE 34: ANLAŞMAZLIKLAR**

- 34.1. **SYK**'nca verilen kararı yasalara veya yönetim planı hükümlerine aykırı bulan her kurul üyesi veya **BKMK**'NCA verilen kararı yasalara veya Yönetim Planına aykırı bulan her kat maliki, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesindeki süre ve koşullara uymak kaydıyla Sitenin bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesi'ne veya **KMK**'nin yetkili kıldığı mahkemeye başvurarak, kararın tamamen veya kısmen iptalini veya gerekli tedbirlerin alınmasını isteyebilir.
- 34.2. Kat maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) Kat Mülkiyeti Kanununda veya yönetim planında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan Kat Maliki veya Kat Malikleri, sitenin bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak hakimin müdahalesini ve rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir.

## **VI.BÖLÜM – ÇEKİLMEZLİK HALİ VE MÜLKİYETİN DEVRİNİ TALEP HAKKI**

### **MADDE 35: ÇEKİLMEZLİK HALİ VE MÜLKİYETİN DEVRİ**

Kat maliklerinden biri, bu kanuna göre kendine düşen borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede ihlal ederse, hakları ihlal edilen kat malikleri, ihlal eden kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler. Böyle bir davanın açılabilmesi için, hakları ihlal edilen kat maliklerinin sayı çoğunluğuyla karar vermeleri gerekir.

#### **AŞAĞIDAKİ HALLERDE MUTLAK ÇEKİLMEZLİK HALİ VARSAYILIR:**

- Ortak giderlerden ve avanstan kendisine düşen borçları ödemediği için hakkında bir takvim yılı içinde üç defa icra takibi yapılmasına veya dava açılmasına sebep olunması;
- Sulh Hakiminin **KMK**'nin 33. maddesi gereğince verdiği emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek sureti ile diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir (1) yıl ısrar edilmesi,

- Kendi bağımsız bölümünü, bu yönetim planı ve eklerinde yasak edilen işlerden birini yapmak ve randevuevi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak veya tahsis etmek suretiyle ahlak ve adaba aykırı hareketlerde bulunulması,

## **VII.BÖLÜM – YENİLİK VE İLAVELER VE GİDERLERİNE KATILMA**

### **MADDE 36: YENİLİK VE İLAVELER GİDERLERE KATILMA**

- 36.1. Kat malikleri ana gayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar.

- 36.2.** Blok yapının veya ortak yer ve tesislerinin düzgün veya daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğalmasına (örneğin ortak anten ve hidrofor yapılmasına vs.) ilişkin yenilik ve ilavelere **SYK** tarafından karar verilir ve uygulanır. Bu yenilik ve ilavelerin giderleri, faydalananlar tarafından ödenir.
- 36.3.** Site veya blok yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik veya ilaveler çok masraflı ise ve/veya yapımın özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya yapının bütün kat malikleri tarafından kullanılması gerekli bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki gidere katılmak zorunda değildir. Bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri onların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerince ödenir. Başlangıçta gidere katılmayan kat maliki veya halefleri yenilik ve ilavelerin yapılması, korunması giderlerine sonradan katılırlarsa, bu yapılardan yararlanma hakkını kazanırlar. (KMK.43)
- 36.4.** KMK.'nın 42.md.'ne 5378/19. md. ile eklenen ek madde uyarınca, özürülerin yaşamı için zorunluluk göstermesi halinde gerekli işler, ilgili maddede belirtilen kurallara uyularak yapılır.

## **VIII.BÖLÜM- PERSONEL İSTİHDAMI İLKELERİ**

### **MADDE 37: PERSONEL İSTİHDAMI**

#### **37.1. BLOK GÖREVLİSİ (Kapıcı) İSTİHDAMI :**

A, B, C, D, E ve F Bloкта her blok için en az bir blok görevlisi çalıştırılacaktır. Blok görevlilerinin yıllık maaş artışları asgari ücret artış oranını geçemez. Blok görevlilerine verilen aynı yardımlarda blok bağımsız bölüm sayıları dikkate alınarak hesaplanacaktır.

#### **37.2. İLAVE PERSONEL İSTİHDAMI :**

**SYK** kararı ile bazı hizmetler için geçici personel çalıştırabilir.

#### **37.3. GÜVENLİK ELEMANI İSTİHDAMI :**

Sitenin güvenlik hizmeti, hizmet satın alma yolu ile yapılacak olup ,en az 9 güvenlik personeli çalıştırılacaktır.

#### **37.4. GÖLDE KENT SİTESİ'nde çalıştırılan ve/veya çalıştırılacak olan personel / personeller için **SYK** tarafından bir bankada **KIDEM TAZMİNATI FONU** hesabı açılacaktır. Bu hesaba yatırılan para, personel kıdem tazminatı dışında kullanılmayacaktır. Bu fon için aylık yatırılacak tutar **SYK** tarafından belirlenecektir.**

## **IX.BÖLÜM – TEMLİKİ TASARRUFLAR VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ**

### **MADDE 38: TASARRUFLAR VE YÖNETİM**

Ana gayrimenkulün, ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının çatı ve damlarının reklam amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için, SKMK'nun oy birliği ile karar vermesi gerekir.(KMK Md.45)

## **X.BÖLÜM – GEÇİCİ MADDELER**

## **MADDE 39: GEÇİCİ MADDELER**

Bu yönetim planının kabulünden itibaren 3(üç) ay içerisinde yeni yönetim planına göre yönetim ve denetim kurulları oluşturulur.

## **XI.BÖLÜM – SON HÜKÜMLER**

### **MADDE 40: SON HÜKÜMLER**

.....Tarihinde 5711 sayılı yasa hükümlerine uyarlanan iş bu 40 (KIRK) madde ve 23 (YİRMİÜÇ) sayfadan oluşan(KAT MALİKLERİ İMZA SAYFALARI DAHİL) yönetim planınının metin ve muhtevası ekli listelerde kimlikleri yazılı ana gayrimenkulün bağımsız bölüm maliklerince okunarak arzularına uygun olduğunu kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eyerler.

**23 SAYFA 40 MADDEDEN OLUŞAN YENİ YÖNETİM PLANI BÜTÜN SAYFALARI AŞAĞIDA AD,SOYAD , BLOK VE DAİRE NUMARASI YAZILI KAT MALİKLERİNCE HAZIRLANARAK PARAF EDİLİP İMZALANMIŞTIR.**

**İlhan PARACI (A-42)**

**Y.Ziya IŞIK (D-04)**

**Sedat YONAR (B-02)**

**Nevzat YILDIRIM (E-23)**

**Cemal İRHAN (B-40)**

**İbrahim BALCI (E-30)**

**Dursun HELVACI (C-03)**

**Ramazan SAK (E-36)**

**Ferudun ÇILDIK (C-05)**

**Y.Ahmet UNUTMAZ (F-29)**

**Şinasi KAYA (C-23)**

**Osman Ç (F-35)**

**Alaattin PEKGÖZ (C-38)**

**Aslan TÜRKOĞLU (D-53)  
(G blok temsilcisi)**