



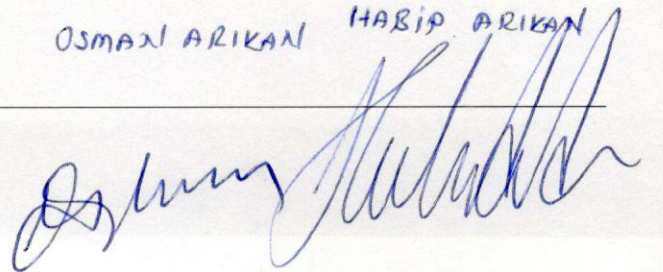
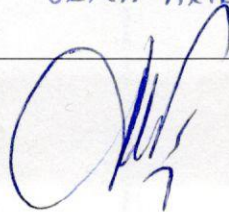
parkvillage

**PARK VILLAGE SİTESİ
YÖNETİM PLANI**

ORFEA ARIKAN

OSMANI ARIKAN

HABİP ARIKAN



İÇİNDEKİLER

I. GENEL HÜKÜMLER

1. TANIMLAR.....	4
2. YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE UYGULANACAK HÜKÜMLER.....	6
3. YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI.....	6
4. YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ	6
5. PARK VILLAGE SİTESİ'NİN YÖNETİMİ	6
6. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KULLANIM ŞEKLİ	6
7. ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ	7

II. YÖNETİM VE DENETİM

1. KAT MALİKLERİ KURULU.....	7
2. YÖNETİM KURULU	10
3. DENETİM KURULU.....	13
4. SİTE TAHKİM KURULU	14

III. HAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

1. HAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER – GENEL HÜKÜMLER	15
2. HAKLARIN GENEL İÇERİĞİ	15
3. VİLLA KULLANILMASINA İLİŞKİN HAKLAR	15
4. TAHSİSLİ ALANLAR – TAHSİSLİ ALAN KULLANILMASINA İLİŞKİN HAKLAR.....	16
5. ORTAK YERLERİN KULLANILMASINA İLİŞKİN HAKLAR	21
6. YÜKÜMLÜLÜKLERİN GENEL İÇERİĞİ.....	21
7. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KULLANILMASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER	21
8. TAHSİSLİ ALAN KULLANILMASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER	24
9. ORTAK YERLERİN KULLANILMASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER.....	24

IV. İŞLETME PROJESİ, ORTAK GİDERLERE KATILMA, ORTAK GELİRLER

1. ORTAK GİDERLERE KATILMA, ORTAK GELİRLERİN PAYLAŞIMI – GENEL İLKELER.....	25
2. İŞLETME PROJESİ.....	26
3. ORTAK GİDERLER – ORTAK GİDERLERE KATILIM	26
4. ÖDEMELER İLE İLGİLİ ESASLAR.....	29
5. HESAP DÖNEMİ VE MUHASEBE ESASLARI	29

V. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

1. HİZMET ŞİRKETİ.....	30
2. SOSYAL MERKEZ NİTELİĞİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KULLANIMI.....	32
3. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KİRALIK VE SATIŞ İŞLEMLERİ	32
4. GELİŞTİRİCİ SATIŞ VE PAZARLAMA FAALİYETLERİ İLE SATIŞ OFİSİ	32

VI. TOPLU YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. TOPLU YAPILARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER 32
2. YÖNETİM PLANLARININ BİRBİRLERİ İLE BAĞLANTISI 33
3. YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI 33
4. YÖNETİM PLANININ ÖNCELİĞİ VE GENEL UYGULAMA ALANI 33

VII. SON HÜKÜMLER

1. YÖNETİM PLANININ GEÇERLİLİĞİ 33
2. ATIFLAR 33

VIII. GEÇİCİ MADDELER

- GEÇİCİ MADDE 1 GEÇİCİ YÖNETİM KURULU 34
- GEÇİCİ MADDE 2 GEÇİCİ DENETİM KURULU 35
- GEÇİCİ MADDE 3 KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ 35
- GEÇİCİ MADDE 4 KAT MÜLKİYETİ KANUNU VE YÖNETİM PLANI HÜKÜMLERİNİN UYG. ZAMANI 36
- GEÇİCİ MADDE 5 YAPI KUL. İZİN BELGESİ ALINMADAN KAT İRT. BAĞLI OLARAK FİİLEN OTURMA 36

EKLER :

- EK 1 155 ADA 5 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM İRTİFAK LİSTESİ
- EK 2 155 ADA 5 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TAHSİS PAFTASI
- EK 3 PARK VILLAGE SİTESİ CADDE VE BÖLGE İSİMLERİ PAFTASI
- EK 4 BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ
- EK 5 VAZİYET PLANI

PARK VILLAGE SİTESİ YÖNETİM PLANI

GİRİŞ

Park Village Sitesi Yönetim Planı, Park Village'de yaşayan veya çalışan herkesin, evlerinden, ortak alanlardan ve çeşitli tesislerden yararlanmalarını en verimli şekilde sağlamak ve aileler, çocuklar, komşular, çalışanlar ve misafirler dahil her türlü Site Sakini ve Kullanıcılar için güvenli ve düzenli bir çevre yaratmak amacıyla hazırlanmıştır.

I. GENEL HÜKÜMLER

1. TANIMLAR

İşbu Yönetim Planı'nda kullanılan tanımlar aşağıda yazıldığı gibidir:

1.1 Park Village Sitesi

Arıkan Yapı San. Ve Tic. Ltd. Şti tarafından İstanbul, Büyükçekmece, 1. Bölge Sırtköy Çiftliği Mevkii, 155 Ada, 5 Parselde kain gayrimenkul üzerinde geliştirilmekte ve inşa edilmekte olan "PARK VILLAGE" adı ile maruf yerleşim anlamına gelmekte olup, "Site" kelimesi ile eş anlamlı kullanılacaktır.

1.2 Geliştirici

Park Village Sitesini geliştirmekte ve inşa ettirmekte olan Arıkan Yapı San. Ve Tic. Ltd. Şti ve adı geçen şirketin görevlendirdiği Şirketleri ifade eder. Park Village ibareleri ve şekilleri, **ARIKAN YAPI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ** adına tescil edilmiş markalar olup, Geliştiricinin markalar üzerindeki her türlü hakkı saklıdır.

1.3 Anataşınmaz

Anataşınmaz terimi; parseller üzerinde bulunan bütün bağımsız bölümler ile, bağımsız bölümlerde, eklentilerinde ve ortak yerlerde, yer üstünde ve yer altında yapılmış ve yapılacak bütün yapı ve tesisleri içerecek dahil ancak bunlarla sınırlı olmayacak şekilde, Kat Mülkiyetine konu olan muhtelif tip ve büyüklükte 155 Ada 5 Parsel için 144 adet villa, sosyal tesisler, tahsisli alanlar, ortak alanlar, foseptik, Yönetim Binası'ndan oluşan gayrimenkuldür.

1.4 Bağımsız Bölüm

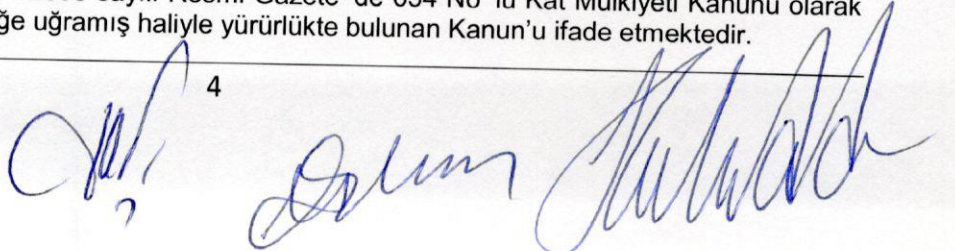
Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. Maddesine ve Tapu Sicil Müdürlüğüne ibraz edilecek tasdikli projeye göre, Anataşınmaz'daki her biri tek tek bağımsız mülkiyete konu ve her biri müstakilen kullanıma uygun olan, "konut" veya "lokal" niteliğindeki yapılardır.

1.5 Kullanıcı

Park Village Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerden Malik, İntifa veya Sükna hakkı gibi sınırlı aynı hak sahipleri, her ne nedenle olursa olsun zilyet bulunanlar, kiracılar, bu bağımsız bölümlerde ikamet edenleri ifade eder.

1.6 Kat Mülkiyeti Kanunu

Hali hazırda 02 / 07 / 1965 tarihli ve 12038 sayılı Resmi Gazete 'de 634 No' lu Kat Mülkiyeti Kanunu olarak yayınlanıp, çeşitli tarihlerde değişikliğe uğramış haliyle yürürlükte bulunan Kanun'u ifade etmektedir.



İleride bu Kanun üzerindeki değişiklikler ve/veya yerine geçecek Kanun'lar da bu tanım içerisinde değerlendirilecektir.

1.7 Villa

Kendisine özel olarak bahçe tahsisi yapılmış, müstakilen kullanılmaya elverişli binadır.

1.8 Tahsisli Alanlar

Yönetim Planının ekinde bulunan tahsis paftasında gösterildiği üzere ve fiili duruma uygun olarak muhtelif bağımsız bölümlerin etrafındaki Bağımsız Bölüm Maliklerine münhasır fiili kullanım hakkı verilmiş olan alanlardır. Tahsis Paftası, işbu Yönetim Planı'nın ayrılmaz bir parçası olup aynı derecede hüküm taşımaktadır.

1.9 Sosyal Merkez (Sosyal Tesis) Binası ve Eklentileri

Park Village Sitesi içerisindeki, Toplu Yapı Parsellerinin (155 Ada 5 Parsel) ve üzerlerinde yer alan Bağımsız Bölümlerin Ortak Yer'i olan bağımsız bölüm ve eklentileridir.

1.10 Ticari Bağımsız Bölümler (Dükkan)

Park Village Sitesi içerisinde Sosyal Tesis'de yer alacak olan ve tüm siteye hizmet verecek olan toplantı binası ve ofis ile fırın dışında ticari kullanıma yönelik bağımsız bölüm yer alamayacaktır.

1.11 Ortak Yerler

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesine göre, bağımsız bölümlere tahsis edilen alanların ve eklentilerin dışında, tüm Bağımsız bölüm Maliklerinin, müştereken yararlanmalarına tahsis edilmiş park – bahçe - yeşil alanlar – araba yolları – açık spor alanları – tenis kortları - yürüme ve bisiklet yolları –çocuk oyun alanları - Yönetim binası ve eklentileri -özel ve genel aydınlatma sistemleri – arıtma sistemleri – göletler - sulama sistemleri -güvenlik merkezleri – jeneratör ve su depoları ve benzerleri gibi anataşınmazın sınırları içerisinde bulunan ortak yer, yapı ve sair alanlardır.

1.12 Hizmet Şirketleri

Hizmet Şirketleri, PARK VILLAGE Sitesini, Kat Mülkiyeti Kanunu ve işbu Yönetim Planı gereği, Kat Malikleri Kurulu adına yönetmeyi taahhüt eden, Madde 8.2'de belirtilen ilk Kat Malikleri Kurulu toplantısı yapıncaya kadar Geçici 1. Madde uyarınca Geliştirici tarafından atanacak "Geçici Yönetim Kurulu" tarafından seçilecek, ilk Kat Malikleri Kurulu toplantısından sonra da Yönetim kurulu tarafından özenle seçilecek PARK VILLAGE Sitesi sakinlerine profesyonel hizmet verecek, gerçek ya da tüzel kişi/ler dir.

1.13 Parsel Yönetim Planı:

Park Village Sitesi kapsamında inşa edilen ve edilecek olan her bir parseldeki, bağımsız bölümler için düzenlenen, yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, uyulması gerekli kuralları, hak ve yükümlülükleri düzenleyen, Toplu Yapılara İlişkin Düzenlenen Özel Hükümleri de içeren yönetim planıdır.

2. YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE UYGULANACAK HÜKÜMLER

PARK VILLAGE yönetiminde, mevzuatta yer alan emredici hükümler saklı kalmak üzere, önce yönetim planı hükümleri, yönetim planında bir hüküm yoksa Park Village Sitesi Yönetim Kurulu onayı ile yürürlük kazanacak Yönetmelikler ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve başta Türk Medeni Kanunu olmak üzere diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

3. YÖNETİM PLANI'NIN BAĞLAYICILIĞI

Bu Yönetim Planının uygulama alanı aşağıda belirtilmiştir.

3.1 Yer Bakımından:

Yönetim Planının hükümleri, PARK VILLAGE Sitesi sınırları içinde kalan 155 Ada 5 Parsel üzerinde bunların üstünde ve altında inşa edilmiş ve edilebilecek tüm binaları, tesisleri, çevre düzenlemesini, tahsisli alanları ve bu alanlarda bulunan tüm taşınır ve sabit eşyaları kapsar.

3.2 Kişi Bakımından:

Yönetim Planının hükümleri, PARK VILLAGE Sitesi'nde bulunan bağımsız bölüm maliklerini, kiracılarını, intifa hakkı sahiplerini, sükna hakkı sahiplerini, zilyetleri ve/veya bunlarla bağıntılı olarak istifade edenleri ve ayrıca aynı ve şahsi hak sahibi olan tüm gerçek ve tüzel kişileri bağlar.

4. YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ:

Bu Yönetim Planı'nın değiştirilmesi için, tüm Kat Maliklerinin 4/5'inin oyu şarttır.

5. PARK VILLAGE SİTESİ'NİN YÖNETİMİ:

PARK VILLAGE Sitesindeki bütün bağımsız bölümler, ortak yerler, tahsisli alanlar, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emredici hükümleri saklı kalmak üzere, işbu Yönetim Planı'na göre yönetilir.

Bağımsız bölüm malikleri, intifa hakkı ve sükna hakkı kullanıcıları, kiracıları ve zilyetleri ve ziyaretçileri, işbu PARK VILLAGE Sitesi Yönetim Planı'na uymayı kabul ettiklerini ve aksine davranışları için Site Yönetimine karşı sorumlu olduklarını, bahsi geçenlerin, anataşınmaza, eklerine ve Site' de bağımsız bölümleri bulunan diğer Kat Maliklerine ve her ne nedenle olursa olsun kullanıcılarına verebilecekleri tüm zarar ve ziyana karşı müşterek borçlu ve müteselsilen sorumlu olduklarını, kabul ve taahhüt ederler.

6. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KULLANIM ŞEKLİ:

6.1. PARK VILLAGE Sitesindeki tüm villa niteliğindeki bağımsız bölümler "mesken" olarak kullanılacaktır.

Villa malikleri, kiracılar, intifa ve sükna hakkı sahipleri ve her ne nedenle olursa olsun zilyet bulunanlar PARK VILLAGE Sitesindeki tüm maliklerinin yazılı izni olmadıkça, bağımsız bölümleri "mesken" dışında başka bir amaçla kullanamayacakları gibi başka bir amaçla kullanılmak üzere kiraya da veremezler.

Avukatlar-Doktorlar-Diş hekimleri ve benzerleri de bu kuralın kapsamı içindedir. Ancak villa niteliğindeki bağımsız bölümlerin malikleri, şirket statüsünde ise bu bağımsız bölümlerin işyeri olarak kullanılmaması kaydıyla ana sözleşmelerinde şirket merkezi veya şube olarak göstermeye yetkilidir.

6.2. Şu kadar ki; Park Village Sitesi içerisindeki, Toplu Yapı Parsellerinin (155 Ada 5 Parsel) ve üzerlerinde

yer alan Bağımsız Bölümlerin Ortak Yer'i olan Sosyal Merkez (Sosyal Tesis) Binası ve Eklentilerinde yönetim binası ve fırın, kahvehane, kütüphane gibi tüm siteye hizmet verecek alanlar 6.1.maddesi hükmü yasaklarının dışında olup; Sosyal Merkez (Sosyal Tesis) Binası ve Eklentileri ile yönetim binası iş bu 6.1. maddesi hükmünden müstesnadır.

7. ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

PARK VILLAGE Sitesinin kullanılmasından veya yönetimden dolayı, bağımsız bölüm malikleri dahil her türlü Kullanıcılar arasında veya bahsi geçenler ile yönetici ve deneticiler arasında yahut da yöneticiler ile denetçiler arasında çıkabilecek tüm uyuşmazlıklar, öncelikle Kat Malikleri Kurulu'nca seçilecek 5 kişilik "**Park Village Sitesi Tahkim Kurulunca**", işbu Yönetim Planı doğrultusunda çözümlenip karara bağlanır.

Anlaşmazlıkların bu yolla çözümlenememesi halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu ve genel hukuk kuralları uygulanır.

II. YÖNETİM ve DENETİM

8. KAT MALİKLERİ KURULU

8.1 Kat Malikleri Kurulu'nun Teşkili:

PARK VILLAGE Sitesi Kat Malikleri Kurulu, mülkiyete tabi toplam **144 adet bağımsız** bölüm Maliklerinden ve/veya yetkili vekil ve yasal temsilcilerinin katılımı ile oluşur. Bağımsız bölüm üzerinde birden fazla malik veya intifa ve/veya sükna hakkı sahipleri varsa, bunların kendi aralarından seçecekleri bir temsilci, Kat Malikleri Kurulu'na iştirak eder. Temsilci seçmedikleri veya seçemedikleri takdirde, bunlardan birisine yapılmış tebligat hepsine yapılmış sayılır.

8.2 Kat Malikleri Kurulu Toplantısı:

Park Village Sitesi'nin ilk Kat Malikleri Kurulu Olağan Toplantısı 2014 yılı Ocak ayının ikinci Pazar günü yapılacaktır. Bu tarihten sonraki olağan toplantılar iki yılda bir, Ocak ayının ikinci Pazar günü, Site ana girişindeki özel duyuru panolarında yazı ile bildirilen ve belirtilen toplantı yerinde ve saatinde toplanır.

8.3 Toplantıya Çağrı:

Kat Malikleri Kurulu'nun toplantı yer ve tarihi ile toplantı gündemi PARK VILLAGE Sitesi Yönetim Kurulu tarafından kararlaştırılır. Toplantı tarihi, saati, yeri ve gündemi toplantı tarihinden en az 15 gün önce Site Ana Girişindeki özel duyuru panolarında ve taahhütlü bir mektupla veya imza karşılığında tüm Bağımsız bölüm maliklerine tebliğ edilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayı sağlanamazsa, ikinci toplantının hangi gün ve saatte ve nerede yapılacağı da ayrıca belirtilir. İlk Toplantı ile ikinci toplantı arasında en az 7 gün süre olacaktır.

Bağımsız bölüm malikleri veya tapuya kayıtlı diğer hak sahipleri, tapu işlemleri sırasında beyan ettikleri adreslerinin kanuni ikametgahları olduğunu kabul ve beyan ederler. Adres değişiklikleri yazılı olarak Yönetim Kuruluna bildirilmezse, önceki adresler "tebligat adresi" olarak geçerliliğini sürdürecektir.

8.4 Olağanüstü Toplantı:

Önemli bir sebebin çıkması halinde, Yönetim Kurulu'nun veya Denetim Kurulu'nun yahut Bağımsız Bölüm Maliklerinin üçte birinin istemi üzerine PARK VILLAGE Sitesi, Kat Malikleri Kurulu

olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Bu durumda da, toplantının sebebini belirten bir taahhütlü mektup gönderilmesi veya çağrının imza karşılığı verilecek bir yazıyla yapılması veya site giriş panolarında asılması şarttır.

8.5 Oy Hakkı:

PARK VILLAGE Sitesi Kat Malikleri Kurulu'nda her bir Bağımsız Bölüm Maliki, arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir.

Anataşınmaz'da birden fazla Bağımsız Bölümü olan Malik, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; ancak, onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun sahip olacağı oy sayısı, toplantıya katılsın veya katılmasın bütün bağımsız bölümlere ait oyların üçte birinden fazlası olamaz, oy hesabı yapılırken kesirler dikkate alınmaz.

8.6 Vekaleten Temsil:

Bağımsız Bölüm Malikleri oylarını şahsen veya yetkili vekilleri eliyle kullanabilirler. Vekaleten temsil yetkisi yazılı ve imzalı bir belge ile verilir ve resmi şekle tabi değildir. Elinde böyle yazılı bir belge olmayan vekil, toplantıya katılamaz.

Bir kişi, toplantıya katılsın veya katılmasın bütün bağımsız bölümlere ait oyların, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Kanuni ehliyeti olmayan Bağımsız bölüm Maliki, velisi veya vasisi tarafından temsil edilir.

8.7 Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:

Kat Malikleri Kurulu, ilk toplantıda Bağımsız Bölüm Maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasının iştiraki ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğu (salt çoğunlukla) ile karar verir. Ancak ilk toplantı, yeteri sayı sağlanamadığı için yapılamazsa, yukarıda yeri, tarihi ve zamanı kesin olarak belirlenmiş ikinci toplantıda toplantı yeteri sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu (salt çoğunluk ilkesi) ile karar verilir.

Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda özel durumlara ilişkin olarak konulmuş olan emredici nitelikteki yeter sayıyla ilgili hükümler saklıdır.

8.8 Toplantının Şekli ve Divan'ın Oluşumu:

Kat Malikleri Kurulunda salt çoğunlukça aksine karar alınmadıkça aşağıdaki ilkelere uyulur. Toplantılar eski yönetim kurulu başkanı tarafından açılır. Toplanan kat malikleri, hazırun cetvelindeki imzaların kontrolü ile gerekli çoğunluğun sağlandığı anlaşıldıktan sonra, toplantıyı yönetmek üzere **bir başkan ve iki üye seçerler**. Toplu yapı yönetimince görevlendirilmiş salonun teknik ekipmanlarından görevli kişiler yanında, kararları yazacak bir kişi kat malikleri kuruluna yardımcı olarak görevlendirilecektir. Bu kişi istenildiği takdirde katip üye olarak atanabilecektir. Bu katip üye kararları sırası ile yazmakla görevlidir. Kararın konusunun gizlilik gerektirmesi halinde, divan heyeti tarafından toplu yapı personelinin dışarı çıkarılması mümkündür. Divan heyetini oluşturan kişiler kat maliki olmak zorunda olmayıp, toplantıya katılma hakkı bulunan veya toplu yapı personeli olabilir.

Divan başkanı, kanuna göre toplantının sağlıklı 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 kat malikinin varlığı ile dahi karar alınabileceği için toplantı saatinde yöneticinin açılış konuşması ile başlar. Geciken üyeler hazirun cetvelini imza ile toplantıya katılabilirler. Bu amaçla belli bir saatten sonra çoğunluğun kararı ile geriye dönük gündem maddesi tartışılmaz. Her gündem maddesine ayrılan sürenin bitimi ile bu madde hükmünce görüşmelerde yeterlilik sağlanmış olup oylamaya geçilir. Ancak, önceki gündem maddelerinin süresinden önce tamamlanması halinde bu süre sonraki gündem maddelerinde kullanılabilir.

Başkanın takdir hakkına bağlı olarak gündem maddelerine geçmeden önce, konuşmak isteyen tüm kişileri belirleyerek konuşmaları toplantı süresine uyum amacıyla belirli bir süre ile sınırlandırılabilir. Bu yetkinin varlığı tartışılarak aksine karar alınabilecek oylama yapılamaz.

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

8.9 Görüşmelere Katılma:

Kat Malikleri Kurulu toplantısında, bir veya birkaç Bağımsız bölüm Malikini doğrudan doğruya ilgilendiren bir karar alınacaksa, haklarında karar alınacak olanlar, o toplantıya ve görüşmelere katılabilirler. Ancak oy kullanamazlar.

8.10 Karar Defteri ve Kararların İmzalanması:

Kat Malikleri Kurulu Kararları, sıra numaralı ve her sayfası Noterden tasdik edilmiş Kat Malikleri Kurulu Karar Defterlerine kaydedilir. Kat Malikleri Kurulu Kararları, toplantıda hazır bulunan bağımsız bölüm Maliklerinin çoğunluğunun vereceği karar ile Başkanlık Divanınca imzalanır. Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri, Yönetim Kurulunca saklanır.

Karara karşı oy veren kat maliki, aykırılık gerekçelerini kararın altına yazıp imzalar. Kurul Kararlarına karşı olan Bağımsız bölüm Maliki, PARK VILLAGE Sitesinin bulunduğu yerin yetkili mahkemelerine başvurma hakkına sahiptir.

8.11 Kararların Duyurulması:

Kat Malikleri Kurulu Kararları, toplantıya katılmış olup olmamalarına bakılmaksızın, tüm Bağımsız bölüm Maliklerine ve gerekiyorsa, Bağımsız bölümlerde kiracı veya başka bir sıfatla oturanlara yahut her ne nedenle olursa olsun kullanıcılar site giriş panolarında asılmak suretiyle, Yönetim Kurulu veya Yönetici tarafından duyurulur. Kararlar 10 gün süre ile askıda kalır. Kat Malik Kurulu Kararının, herhangi bir maddesi, bir Bağımsız bölüm Malikine yaptırımcı hüküm taşıyorsa, belirtilen kararın bir sureti, ilgili Bağımsız bölüm Malikinin tebligat adresine iadeli taahhütlü mektupla veya önemine göre, Noter kanalı ile tebliğ edilir.

8.12 Kat Malikleri Kurulu'nun Görev ve Yetkileri:

Kat Malikleri Kurulu'nun görev ve yetkileri şu şekildedir:

- Geçici Yönetim Kurulu ve Geçici Denetim Kurulu'nun görevlerinin sona ereceği 2014 yılından itibaren Yönetim Kurulunu, Denetim Kurulunu ve yedek üyelerini seçer, (Geçici Yönetim Kurulu ve Geçici Denetim Kurulu 2014 tarihinden önce erken seçim talebinde bulunma hakkına

sahiptir.)

- b) Park Village Sitesi Tahkim Kurulu üyelerini seçer,
- c) Yönetim Kurulunun görevlerini belirler ve yaptıkları işler ve işlemlerden dolayı Yönetim Kurulunu ibra eder veya sorumlu tutar.
- d) Yönetim Kurulu tarafından teklif edilen konuları görüşür ve Kat Malikleri Kurulu kararı alır.
- e) Geçici Yönetim Kurulu'nun hazırlayacağı 2013 - 2014 yıllarına ait İşletme Projeleri hariç olmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak İşletme Projesini inceleyerek karara bağlar.
- f) Anataşınmazın ortak yer ve tesislerine ilişkin alınması gerekli tüm kararları, yapılması istenen yenilik, onarım ve ilaveleri belirler.
- g) Site'de yaşayan Bağımsız Bölüm Maliklerinin huzurunu ve Site'de yaşayanların sosyal barışını sağlamaya yönelik tedbirleri alır.
- h) İlk Kat Malikleri Kurulu toplantısının yapılmasından itibaren, Kat Malikleri Kurulunda alınmış Kararların uygulanabilmesi veya ihtiyaç halinde gerekli işlemlerin yapılabilmesi, gereğinde idari ve yargı yollarına başvurulması için Yönetim Kuruluna yetki verir.
- i) Site ihtiyaçlarının hangi yollarla giderileceği konusunda karar verir.
- j) Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan görevleri yerine getirir, Kat Malikleri Kurulunun Kararları, yasalara aykırı bir hüküm olmadıkça, bağlayıcı olup, Bağımsız bölüm Malikleri, Kat Malikleri Kurul Kararlarına uymak zorundadırlar.

9. YÖNETİM KURULU

9.1 Yönetim Kurulu'nun Teşkili:

Kat Malikleri Kurulu, işbu yönetim planınının 8.12.a maddesinde yazılı olan hükme göre yapacağı toplantıda, Kat Malikleri arasından veya dışarıdan, Kat Malikleri Kurulunca toplantıya katılanların salt çoğunluğunca iki takvim yılı süre ile görev yapmak üzere, 5 üyeden oluşan PARK VILLAGE Sitesi Yönetim Kurulunu ve 2 yedek üyesini seçer.

Görev süresi dolan Yönetim Kurulu üyelerinin tekrar seçilmesi mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerine ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse tutarı Kat Malikleri Kurulunda karara bağlanır.

KMK' nın ilgili hükmü gereği temsilci iki yıllık olarak görev yapar. Ancak, kat malikleri kurulunun toplanamaması veya toplanmakla birlikte yönetim kurulu üyelerinin seçimi yapılamadan dağılması halinde yönetim kurulu üyelerinin görevi yeni yönetim kurulu atanıncaya kadar sürer. Bu konuda görev yapmak istemeyen yönetim kurulu üyesi KMK ilgili hükmünce mahkemece yönetim kurulu üyesi atanması için gerekli prosedürü başlatabilir. Olağan kat malikleri kurulunda gündemde olmasa da yönetim kurulu üyeleri seçimi yapılır.

9.2 Yönetim Kurulu'nun Görev Süresi ve Görev Bölümü:

Kat Malikleri Kurulu'nca seçilen Yönetim Kurulunun görev süresi Geçici 1. Madde hükmü saklı kalmak kaydıyla iki yıldır.

9.3 Yönetim Kurulu'nun Görev Bölümü:

Yönetim Kurulu, seçimi takip eden yedi gün içerisinde ilk toplantısını yapar. Bu toplantıda Yönetim Kurulu vazife taksimi yapılır, temsil ve ilzam yetkileri belirlenir. Vazife taksiminde üyelerden birisi Başkanlığa, birisi Başkan Vekilliğine, birisi de Muhasip Üyelğe seçilir. Yönetim Kurulu'nda eksilme olması halinde, Başkan tarafından yedek üyeler, sırasıyla göreve çağrılır.

9.4 Yönetim Kurulu Toplantısı:

Yönetim Kurulu, Başkanın daveti üzerine en az ayda bir kez toplanır. Başkan bulunmadığı zamanlarda toplantıya Başkan Vekili başkanlık eder. Yönetim Kurulu çoğunlukla toplanabilir. Kararlar toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alınır. Oyların eşitliği halinde Başkanın oyu iki oy sayılır.

Yönetim Kurulunun kararları sıra numaralı ve her sayfası Noterden tasdik edilmiş PARK VILLAGE Yönetim Kurulu Karar Defterine kaydedilir ve toplantıya katılan üyeler tarafından imzalanır.

9.5 Yönetim Kurulu'nun Görev ve Yetkileri:

Yönetim Kurulu'nun görev ve yetkileri şu şekildedir:

- Kat Malikleri Kurulu tarafından verilen kararları uygulamak, gerek sözleşme ile gerekse yasalarda ve bu Yönetim Planında düzenlenen görevleri yerine getirmek,
- İşletme projesini hazırlamak veya hazırlatmak ve Geçici 1. Madde hükmü saklı kalmak kaydıyla Kat Malikleri Kurulunun onayına sunmak, onaylanan işletme projesi kapsamındaki faaliyet programını uygulamak veya uygulatmak,
- İşletme Projesi'nin birer örneğini site giriş panosuna asmak ve taahhütlü mektupla veya imza karşılığında bildirmek, bildirimden itibaren yedi günlük süre içerisinde itiraz edilmeyen veya itirazda bulunulmuşsa bile Kat Malikleri Kurulu'nca karara bağlanarak kesinleşen İşletme Projesini uygulamak,
- Genel giderler için gerekli avansların veya iştirak paylarının, belirlenen tarihlerde tahsilini temin etmek,
- Vergi dairesinden mükellefiyet tesis ederek vergi hesap numarası almak, dilediği yurtiçi ve yurtdışı bankalarda vadeli ve/veya vadesiz hesaplar açmak, kapamak, para çekmek, virman yapmak, havale yapmak ve benzeri banka işlemlerini Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi ikisinin imzası ile yapmak,
- Bağımsız bölüm Malikleri ve Sitede oturanların Site ile ilgili tüm ödemelerinin Park Village Sitesi Banka hesaplarına yatırılmasını sağlamak, Yönetim Kurulunca yapılacak tüm ödemeleri de Banka ve/veya banka kartları vasıtasıyla yaptırmak, böylece Park Village Sitesi ile ilgili tüm tahsilat ve ödemelerin yalnız banka kanalıyla olmasını ve elden tahsilat ve ödeme yapılmamasını sağlamak, Sosyal Sigorta Kurumunda mükellefiyet tesis etmek, işyeri numarası almak, beyanname ve bordro vermek primleri ödemek ve benzeri işlemleri yapmak,

- g. Park Village Sitesinin ortak alanlarını ve buradaki taşınır/taşınmaz değerleri sigorta ettirmek,
- h. Park Village Sitesindeki yapıların gayesine uygun kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirleri almak,
- i. Park Village Sitesinin her türlü yönetim ve/veya hizmet alım sözleşmelerini, güvenlik sözleşmelerini, peyzaj ve bahçe bakım sözleşmelerini, ortak alanların temizliğine ilişkin sözleşmelerini yapmak, ortak alanlarda Park Village Sitesinin tümüne hizmet edecek şekilde kurulmuş bulunan makine, teçhizat, sistemlerin işletilmesini, bakımlarını yapmak ve/veya yaptırmak,
- j. Park Village Sitesindeki ortak yerlerin enerji ve su ihtiyaçlarını temin etmek, bunun için gerekli sözleşmeleri yapmak,
- k. Kat Mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibini yapmak ve kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirmek. Avukatlara vekaletname vermek,
- l. Toplantı yer ve tarihi ile toplantı gündemini belirleyerek Park Village Sitesi Kat Malikleri Kurulunu toplantıya çağırarak,
- m. Park Village Sitesi yönetiminde çalışacak personelin tayini, işten çıkarılması, özlük haklarının belirlenmesi ile ilgili gerekli işlemleri yapmak, bu personel ile ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu nezdinde her türlü işlemi yapmak veya yaptırmak,
- n. Görev dönemine ilişkin faaliyet ve hesap raporlarını düzenleyerek Park Village Sitesi Giriş Panosuna asmak suretiyle duyurmak ve iadeli mektupla veya imza karşılığı bildirmek,
- o. Park Village Sitesinin yönetim ve işletimine yönelik olarak, işbu yönetim planını bütünüyle ve geliştirici tarzda, "güvenlik, temizlik, spor ve sosyal alanları, sosyal tesisleri ve eklentileri, site trafiği, site işletmesi, yolların bakımı, site ve Bağımsız Bölüm Malikleri otopark yönetimi, site peyzaj ve ağaçlandırma hizmetleri ve diğer gerekli hususlarda bakım, onarım ve işletme yönetmeliklerini birlikte veya ayrı ayrı, hazırlayarak yürürlüğe sokmak,
- p. Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili mevzuatın gerektirdiği defter ve kayıtları tutmak, muhafaza etmek,
- r. Gerek Kat Maliklerinin ve gerekse Bağımsız bölüm Malikleri gibi Sitedeki ve İşyerlerini kullananların gerekli bilgilerini toplamak, saklamak ve Mahalle Muhtarına bildirmek,
- s. Park Village Sitesinin yönetim ve işletimine yönelik olarak, hizmetlerin sağlanması amacıyla, Sitenin itibar ve kalitesine uygun şekilde üst düzey hizmet verebilecek kapasiteye sahip ve tecrübeli hizmet şirketleri ile hizmet sözleşmesi yapmak,
- t. Park Village Sitesinin ortak yerlerinden Sosyal Tesis ve eklentileri başta olmak üzere, çeşitli gelir sağlayabilecek ortak yerleri kiraya vermek, kira sözleşmeleri, gelir paylaşımı şeklinde sözleşmeler yapmak,
- u. Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan görevleri yerine getirmek,

11. SİTE TAHKİM KURULU

11.1 Site Tahkim Kurulu'nun Amacı:

Madde 5 ile tarif edilen uyuşmazlıkların çözümü amacıyla, çıkabilecek anlaşmazlıkların büyümesini önlemek, taraflar arasındaki husumetlerin ortadan kaldırılarak, PARK VILLAGE Sitesinde huzurlu ortamın bozulmamasını sağlamak amacıyla, kurulmuş bir kuruldur.

11.2 Site Tahkim Kurulu'nun Teşkili:

Kat Malikleri Kurulu, yapacağı ilk olağan toplantıda 2 yıl süre ile görev yapmak üzere PARK VILLAGE Sitesi bağımsız bölüm malikleri ve/veya bu malikler adına hareket etmeye yetkili kişiler ve/veya Kullanıcılar arasından, 'Mesleği, kişiliği ve davranışlarıyla' örnek olarak tanınan ve hürmet edilen kişiler arasından, **5 kişilik asil Site Tahkim Kurulu'nu ve 2 yedek üyeyi seçecektir.**

11.3 Site Tahkim Kurulu'nda Görev Bölümü:

Seçilen Tahkim Kurulu, seçilmesine müteakip 15 gün içerisinde vazife taksimi yapacaktır. Buna göre 1 başkan, 1 başkan yardımcısı ve üç üye görev alacaktır. Herhangi bir üyenin istifası veya vefatı halinde başkan yoksa başkan yardımcısı yoksa asil üyeliğe tayin edecektir.

11.4 Site Tahkim Kurulu Toplantısı:

Site Tahkim Kurulu, Bağımsız bölüm Maliki veya kullanıcılarından her hangi birinin yazı ile kurula başvurması ve bir ihtilafı bildirmesi ile toplanır. Kurul tarafları dinler, olayı tetkik eder ve ihtilafların halli için, sitenin menfaatlerine uygun, huzur ve problemlerin çözümü ile ilgili kararlar 20 gün süre içerisinde verilir. Verilen kararlar, ihtilaf sahibi tarafları bağlar.

Site Tahkim Kurulu en az 4 üye ile toplanacaktır. Karar nisabı ise toplantıya katılanların oy çokluğudur.

III. HAKLAR ve YÜKÜMLÜLÜKLER

12. HAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER – GENEL HÜKÜMLER:

Kat mülkiyeti ilişkisinin tarafları, isimleri tapu kütüğündeki sayfasına Villa, Sosyal Merkez niteliğindeki bağımsız bölümlerin maliki olarak tescil edilmiş kişilerdir. Kat irtifaklarının tescilli sahipleri de bu sıfatla işbu yönetim planının uygulanması açısından Malik sayılırlar.

Bir Bağımsız bölümün tescilli maliki, birden çok kişi ise, hakların kullanılması açısından hepsi birlikte kendilerine bir temsilci tayin etmeğe veya ettirmeye mecburdurlar. Bir Bağımsız bölüm üzerinde tamamını kapsayan intifa veya sükna hakkı varsa, kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler, intifa veya sükna hakkı sahibince kullanılır.

Bağımsız bölümün maliki tüzel kişi ise kat mülkiyeti ilişkisinden doğan haklar tüzel kişinin yetkili yönetim organlarınca kullanılır.

Kat mülkiyetinden doğan ve malike kendi Bağımsız bölümü ve tahsisli alanı üzerinde ve ortak yerlerde maddi kullanma ve PARK VILLAGE Sitesinin tümü içindeki alan ve imkanlardan yararlanma yetkisini veren haklar Bağımsız bölüm Malikine bağlı olarak, taşınmazda bulunan kişilerce de kullanılır. Ortak yerlerden yalnız Bağımsız Bölümlerde fiilen oturanlar yararlanır. Bu nedenle Bağımsız Bölümlerini kiraya verenler, intifa, sükna vesair hak tesis edenler, yukardaki haklardan yararlanamazlar.

Bağımsız bölümde kiracı sıfatıyla oturanlar kira hakkının sağladığı ölçüde, Bağımsız bölümü ve tahsisli alanları ve ortak yerleri kullanmaya ve buralardan yararlanmaya yetkilidirler.

Bağımsız bölümden geçici veya sürekli olarak yararlanma yetkisi veren diğer hukuki işlemlerin tarafı olan kişiler, bu ilişkilerin nitelik ve niceliği ölçüsünde kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olurlar.

Konut niteliğindeki Bağımsız Bölüm Maliklerinin, intifa veya sükna hakkı sahiplerinin veya kiracılarının çalışanları istihdam ilişkisinin gerektirdiği ölçü ve zamanda ve asıl hak sahibinin onayı ile istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçüde, aksine bir hüküm yoksa, ortak yerleri kullanabilirler. Yukarıda belirtilen çalışanlar, Kullanıcıların ve aile fertlerinin Sosyal Tesis'ten yararlanması amacıyla bulunmadıkları sürece, Sosyal Tesis'ten yararlanamazlar.

13. HAKLARIN GENEL İÇERİĞİ:

Bağımsız bölüm Malikleri, kiracı sıfatıyla oturanlar, intifa veya sükna hakkı sahipleri, kendi bağımsız bölümlerinde ve ortak yerler üzerinde, Kat Mülkiyeti Kanunu ile ve işbu Yönetim Planı'nın hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

14. VİLLA KULLANILMASINA İLİŞKİN HAKLAR:

14.1 Bağımsız Bölüm Malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, özel hükümlerine, işbu Yönetim Planı'nda yer alan kurallara, komşuluk hukuku kurallarına 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.

14.2 Bağımsız Bölüm Malikleri ve Kullanıcılar, Belediye nizamlarına, imar planı ve eklerine ve ana yapının dış estetiğine ve PARK VILLAGE Sitesi'nin genel mimarisine, sıhhi, elektrik ve benzeri tesisat ve projelerine aykırı olmamak, diğer bağımsız bölüm malikleri ve/veya kullanıcılarına zarar ve ziyan vermemek ve kullanma haklarını ihlal etmemek kaydı ve yapılacak masrafların tamamı kendisine ait olmak şartı ile kendi bağımsız

bölmelerinin tasarruf sınırları içinde, statik projesine aykırı olmamak ve taşıyıcı sisteme zarar vermemek ve ıslak mahallerde, ortak yerlerde, dış cephede, bağımsız bölümün mevcut renginde hiçbir değişiklik yapmamak kaydı ile Yönetim kurulundan yazılı izin alarak, dekorasyon ve basit onarım işlerini yapabilir.

Talepte bulunan şahıs bağımsız bölümün maliki değil ise, Yönetim Kurulu'ndan tadilat izni alabilmek için, Malik'ten aldığı tadilat izin yazısını yönetim kuruluna bildirmek zorundadır.

15. TAHSİSLİ ALANLAR -TAHSİSLİ ALAN KULLANILMASINA İLİŞKİN HAKLAR:

15.1 Tahsisli Alanlar:

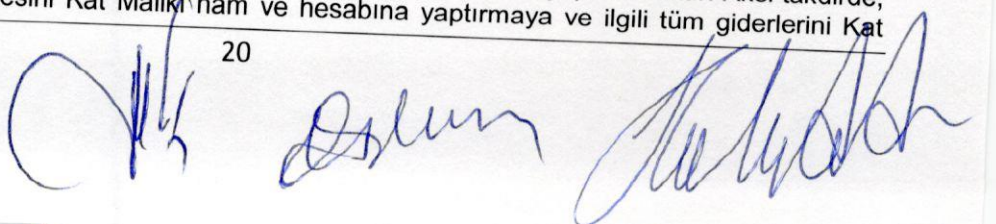
Ekli Tahsis Paftasında gösterildiği üzere ve fiili duruma uygun olarak her bir bağımsız bölüme tahsis edilen alanlar aşağıda belirtilmiştir. Tahsis edilen alanlar münhasıran lehine tahsis edilen Bağımsız Bölüm Malikleri ve Kullanıcılar tarafından kullanılacaktır.

- 15.1.1. Ekli Tahsis Paftasında 1 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1940 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1542.9 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 1 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.2. Ekli Tahsis Paftasında 2 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1.338 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1088.6 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 2 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.3. Ekli Tahsis Paftasında 3 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1.793m² alandan bina oturumu hariç takribi 1400.1 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 3 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.4. Ekli Tahsis Paftasında 4 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1.458 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1158.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 4 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.5. Ekli Tahsis Paftasında 5 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1.577 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1277.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 5 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.6. Ekli Tahsis Paftasında 6 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1.613 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1313.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 6 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.7. Ekli Tahsis Paftasında 7 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1760 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1410.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 7 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.8. Ekli Tahsis Paftasında 8 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1471 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1128.2 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 8 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.9. Ekli Tahsis Paftasında 9 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1354 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1015.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 9 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.10. Ekli Tahsis Paftasında 10 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1198 m² alandan bina oturumu hariç takribi 898.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 10 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.11. Ekli Tahsis Paftasında 11 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1273 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1023.6 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 11 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.12. Ekli Tahsis Paftasında 12 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1350 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1100.6 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 12 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.13. Ekli Tahsis Paftasında 13 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1450 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1113.6 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 13 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.14. Ekli Tahsis Paftasında 14 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1390 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1090.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 14 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.15. Ekli Tahsis Paftasında 15 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1250 m² alandan bina oturumu hariç takribi 950.8 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 15 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.16. Ekli Tahsis Paftasında 16 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1200m² alandan bina oturumu hariç takribi 900.8 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 16 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.17. Ekli Tahsis Paftasında 17 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1450 m² alandan bina oturum hariç takribi 1150.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 17 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.18. Ekli Tahsis Paftasında 18 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1438 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1138.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 18 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.19. Ekli Tahsis Paftasında 19 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1401 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1062.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 19 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.20. Ekli Tahsis Paftasında 20 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1405 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1105.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 20 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.21. Ekli Tahsis Paftasında 21 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1441 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1191.6 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 21 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.22. Ekli Tahsis Paftasında 22 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1565 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1315 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 22 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.23. Ekli Tahsis Paftasında 23 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1340 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1090.6 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 23 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.

- 15.1.120. Ekli Tahsis Paftasında 120 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1974 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1691.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 120 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.121. Ekli Tahsis Paftasında 121 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 2031 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1748.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 121 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.122. Ekli Tahsis Paftasında 122 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1957 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1614.2 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 122 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.123. Ekli Tahsis Paftasında 123 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1615 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1315.8 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 123 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.124. Ekli Tahsis Paftasında 124 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1607 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1307.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 124 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.125. Ekli Tahsis Paftasında 125 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1493 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1193.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 125 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.126. Ekli Tahsis Paftasında 126 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1795 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1402.1 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 126 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.127. Ekli Tahsis Paftasında 127 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1474 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1174.8 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 127 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.128. Ekli Tahsis Paftasında 128 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1695 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1352.2 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 128 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.129. Ekli Tahsis Paftasında 129 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1695 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1345.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 129 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.130. Ekli Tahsis Paftasında 130 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1818 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1468.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 130 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.131. Ekli Tahsis Paftasında 131 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1383 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1133.6 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 131 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.132. Ekli Tahsis Paftasında 132 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1440 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1157.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 132 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.133. Ekli Tahsis Paftasında 133 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1599 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1256.2 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 133 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.134. Ekli Tahsis Paftasında 134 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1813 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1415.9 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 134 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.135. Ekli Tahsis Paftasında 135 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1510 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1210.8 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 135 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.136. Ekli Tahsis Paftasında 136 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1406 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1123.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 136 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.137. Ekli Tahsis Paftasında 137 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1223 m² alandan bina oturumu hariç takribi 973.6 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 137 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.138. Ekli Tahsis Paftasında 138 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1349 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1049.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 138 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.139. Ekli Tahsis Paftasında 139 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1429 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1129.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 139 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.140. Ekli Tahsis Paftasında 140 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1815 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1465.7 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 140 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.141. Ekli Tahsis Paftasında 141 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1769 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1376.1 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 141 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.142. Ekli Tahsis Paftasında 142 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1485 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1235.6 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 142 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.143. Ekli Tahsis Paftasında 143 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1776 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1433.2 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 143 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.
- 15.1.144. Ekli Tahsis Paftasında 144 No'lu bağımsız bölümün yer aldığı, takribi 1557 m² alandan bina oturumu hariç takribi 1214.2 m² alan bahçe olarak kullanılmak üzere 144 No'lu bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.

15.2 Tahsisli Alanların Kullanılmasına İlişkin Haklar:

Villa, tahsisli alanlar ile ilgili kullanım hakları ve her türlü tasarruf, işbu Yönetim Planı'nda tariflenmeye çalışılan genel düzeni bozmayacak şekilde, ilgili bağımsız bölümün Malikine ve Kullanıcılara aittir. Ancak tahsis edilen bahçe alanlarının bakımı ve her türlü bitki ekimi, İşbu Yönetim Planı ve yayınlanacak yönetmeliklere uygun olarak bağımsız bölüm maliki ve/veya Kullanıcıları tarafından yapılacaktır. Tahsisli alanlarda yapılacak tüm masraflar Bağımsız bölüm malikine ve/veya Kullanıcılara aittir. Tahsisli alandaki bahçe düzenlemesi; Geliştirici tarafından teslimi yapılan ve/veya teslimi yapılmış sayılan Bağımsız Bölüm Malikleri ve/veya Kullanıcılar tarafından en geç 6 ay içerisinde yaptırılacaktır. Aksi takdirde, Yönetim Kurulu, bahçe düzenlemesini Kat Malikî nam ve hesabına yaptırmaya ve ilgili tüm giderlerini Kat



Malikine rücu etme hakkına sahiptir.

16. ORTAK YERLERİN KULLANILMASINA İLİŞKİN HAKLAR:

Bağımsız Bölüm Kat Malikleri, anataşınmazın belirli bağımsız bölüme tahsis edilmemiş ve belirli bir bağımsız bölümün eklentisi olamayan tüm ortak yerlerine, ortak mülkiyet hükümlerine göre maliktedirler.

Bağımsız Bölüm Malikleri ve Kullanıcıları, Ortak yerlerden, Yaşam El Kitabı, kanun ve işbu Yönetim Planı hükümlerine göre kullanma ve yararlanma haklarına sahiptirler.

17. YÜKÜMLÜLÜKLERİN GENEL İÇERİĞİ:

Bağımsız Bölüm Malikleri ve Kullanıcıları, yararlanma haklarını kullanırken diğer Bağımsız bölüm Maliklerinin ve Kullanıcılarının haklarını da gözetmek ve Kat Malikleri Kurulu ve Yönetim Kurulu tarafından yapılan düzenlemelere aynen uymak, diğer bağımsız bölüm Maliklerini ve Kullanıcılarını rahatsız edici davranışlardan kaçınmakla yükümlüdürler.

18. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KULLANILMASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER:

18.1 Tapu kütüğünde, kat mülkiyeti/kat irtifaklı arsa payına bağlı ve niteliği "mesken/konut" olarak gösterilen, ikametgah olarak tahsis edilen bağımsız bölüm niteliğindeki Villa işbu Yönetim Planı'nın mesken/konut kullanımını dışında, başka hiçbir amaçla kullanılamaz, başka amaçla kullanılmak üzere bir arada veya müstakilen kiralanamaz, satılamaz, zilyetliği devredilemez.

Mesken/Konut olarak kullanılacağı belirtilen bağımsız bölümler; hiçbir şekilde, pansiyon, talebe yurdu, hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı, restaurant, pavyon, kumarhane, randevuevi, sendika, dernek, resmi daire, dershane, kurs, kreş, çocuk yuvası gibi iş yerleri ve toplu ibadethane olarak kullanılamaz.

18.2 Bağımsız Bölümlerde, Türkiye Sigorta Yangın Tarifesinde "Bina İçinde Fiyat Zammı" gerektirecek, "Yangın ihtimalini artırıcı veya yangın vukuunda kolay ve ağır hasar verici mahiyette olan yanıcı, parlayıcı, patlayıcı vs. bilimüm maddelerin bulundurulması ve kullanılması yasaktır. Bağımsız Bölüm Malikleri ve/veya Kullanıcıları, kendilerine tahsis edilen tahsisli alan ve ortak yerlerde, patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, pis kokulu veya radyoaktif maddeler bulunduramazlar. Diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapmak, toz çıkarmak gibi hareketlerden kaçınmak zorundadırlar.

Bağımsız Bölüm Malikleri'nin kullanımları sırasında komşularına ve/veya ortak yerlere verebilecekleri zararların tazmini konusunda Komşuluk Mali Mesuliyet Sigortası yaptırılmasının zorunlu hale getirilmesi Site Yönetim Kurulu yetkisindedir.

18.3 Bağımsız Bölüm Malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar, bağımsız bölümlerinde yüksek elektrik gücü isteyen cihazlar kullanamazlar.

18.4 Bağımsız Bölüm Malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar, diğer bağımsız bölümlerde, tahsisli alan ve ortak yerlerde, meydana gelen arızaların giderilmesi için, kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa buna müsaade etmek mecburiyetindedirler. Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması gerekir. Bu nedenle Bağımsız Bölüm Malikleri veya orada oturanların zarar görmeleri halinde, lehine müsaade edilen tarafın bu zararı derhal ödemesi ve gidermesi zorunludur.

18.5 Bağımsız Bölümlerde, tahsisli alanlarda veya ortak yerlerde diğer Bağımsız Bölüm Maliklerini tedirgin edecek şekilde müzikli, gürültülü toplantılar, ayinler düzenleyemezler. Ancak Bağımsız Bölüm Malikleri sosyal yaşamın gerekleri doğrultusunda yapacakları özel toplantıları (nişan, düğün, doğum günü vb.) Yönetim Kuruluna önceden bildirerek yapabilirler. Bu toplantıların saat 24:00'ten önce bitirilmesi ve rahatsız edici ses yapmaları yasaktır.

Bağımsız Bölüm Malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar radyo, teyp, CD, DVD, televizyon, müzik seti gibi müzik aletlerini diğer Villa Maliklerini tedirgin edecek derecede açamazlar, yüksek ses tonuyla çalamazlar.

Park Village Sitesi içerisinde komşuların birbirlerine karşı sorumluluğu dikkate alınarak, bağımsız bölümlerde ve tahsisli alanlarında çıkarılan ses düzeyinin komşuluk sınırındaki desibel ölçümü kontrol altında tutulabilir. Bu konuda bir desibel sınırlaması konulması Site Yönetim Kurulu yetkisindedir. Aynı doğrultuda, Bağımsız Bölüm ve tahsisli alanlardaki dışa vuran ışık düzeyi de kontrol altına alınabilecektir.

18.6 Bağımsız Bölüm Malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar kendi bağımsız bölümlerinde, binanın dış elemanlarında, tahsisli alanlarında ve diğer ortak alanlarda yapının ve PARK VILLAGE Sitesinin estetik ve özelliğini bozacak eklenti, tadilat veya herhangi bir yapı ve tesisat yapamazlar. Bu cümleden olmak üzere bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla 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, mimari görünümü bozacak şekilde güneşlik yerleştirilmesi, cepheye klima ünitesi asılması gibi bütün ameliye ve işlemler yasaktır.

Bağımsız Bölüm Malikleri, Bağımsız Bölümlerin dış elemanlarında, mevcut olan rengi, karakteri, görünümünü değiştirecek ve etkileyecek, boya, badana, sıva türünden işlemler de yapamazlar. Bu tür iş ve işlemler, ancak Yönetim Kurulunun kararı ile yapılabilmektedir. Bağımsız Bölüm Maliklerinden herhangi birinin, yukarıda belirtilen kurallara uymayan mimari değişiklik girişimlerine karşı, diğer Bağımsız Bölüm Maliklerinden her birinin, Kat Mülkiyeti Kanunu ve işbu Yönetim Planı ve ekleri uyarınca müdahale hakkı vardır.

Bağımsız Bölüm'lerde yapılabilecek tadilatlar ile ilgili düzenleme ve/veya yönetmelik oluşturulması Yönetim Kurulu yetkisindedir. Her halükarda, tadilat yapacak Bağımsız Bölüm Maliki, Yönetim Kurulu onayı ile uygulama yapacaktır. Yönetim Kurulu, tadilat sırasında ilgili Bağımsız Bölüm Maliki'nin komşularına ve/veya ortak yerlere verebileceği zararlar düşünülerek tadilat öncesinde belirleyeceği teminat bedeli ve/veya All-Risk sigortası yaptırılmasını ve Yönetim'e ibraz edilmesini talep edebilecektir.

18.7 Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden kedi köpek gibi hayvanlara yemeleri için yiyecek maddelerini pencereden atamazlar, tahsisi başka bir Bağımsız Bölüme ait olan alanlarda bu ve benzeri faaliyetlerde bulunamazlar. Diğer Bağımsız Bölüm Maliklerinin konforunu bozacak, huzurunu kaçırarak herhangi bir girişimde bulunulması yasaktır.

18.8 Bağımsız Bölüm Malikleri, Bağımsız bölümlerinde diğer Bağımsız Bölüm Maliklerine rahatsızlık vermeyecek evcil hayvan besleyebilirler. Ancak evcil hayvan sınıfına girebilecek olan vahşi tür köpeklerin (pitbull, doberman, rottweiller vb.) ve diğer vahşi hayvanların beslenmesi, siteye sokulması kesinlikle yasaktır. Beslenecek olan evcil hayvanlar özellikle ortak yerlerde başıboş bırakılamazlar. Sadece sahiplerinin veya bakıcılarının gözetimi altında ve bu yerlerin kirletilmesine meydan vermeyecek önlemler alınması koşulu ve tasma ile gezdirilmeleri mümkündür. Hayvanlar hiçbir şekilde, site içi havuzlarda yıkılamaz ve yüzdürülemez.

Hayvan dışkıları, sahipleri ve/veya bakıcıları tarafından mutlak olarak temizlenecektir. Her türlü hayvanın sorumluluğu, sahibine aittir. Evcil hayvanların aşı kartlarının Site Yönetimine ibrazı gibi, Site Yönetimi

tarafından oluşturulacak düzenlemelere uyulacaktır.

Sitede, Bağımsız bölümlerde ve tahsisli alanlarında ve ortak yerlerde kurban kesilmesi yasaktır.

18.9 Bağımsız Bölüm Malikleri günlük çöplerini, Site Yönetim Kurulunun saptayacağı esaslara uygun şekilde, poşetlerde muhafaza etmek ve uzaklaştırmakla yükümlüdürler.

18.10 Bağımsız Bölümlerde, tahsisli alanlarda ve eklentilerde, binaların dış cephelerine ve dıştan görülebilecek şekilde, doğal, mimari ve estetik görünümünü bozacak;

- a) Direk, levha, tabela vb. şeyler asmak, çakmak, dikmek,
- b) Kurutma maksadı ile de olsa balkonlara dıştan görülecek şekilde çamaşır sermek, sergilemek ve asmak;
- c) Türk Bayrağı dışında bayrak, pankart, flama asmak ve teşhir etmek,
- d) Aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapmak, çadır vb. şeyler kurmak,
- e) Camlara yazı yazmak, "Satılık – Kiralık" veya benzeri ilan yazıları koymak, yasaktır.

18.11 Bağımsız Bölüm Maliki, kendi bağımsız bölümünde ve tahsisli alanlarında, ortak yerlerde siyasi, ticari amaçlı gösteri ve toplantılar yapamaz ve buraları üçüncü kişilere bu amaçla kullandıramaz ve kiralayamaz,

18.12 Bağımsız Bölüm Malikleri gerek ortak yerlerde gerekse tahsisli alanlarında genel peyzaj düzenini korumak ve sürdürmekle yükümlüdürler,

18.13 Bağımsız Bölüm Malikleri, kiracı veya başka sıfatlarla kullanan yahut faydalananlara, bu Yönetim Planı'ndaki borç ve yükümlülükleri bildirmeye mecbur oldukları gibi bağımsız bölümlerini kiralamaları halinde, kira sözleşmelerine, bu konuda hüküm koymaya mecburdurlar.

18.14 Bağımsız Bölümlerde, kiracı veya herhangi bir sıfatla bulunanlar veya faydalananlar, yukarıdaki maddelerde ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen hak ve yükümlülüklerle Bağımsız Bölüm Maliki gibi uymak zorundadırlar.

18.15 Bağımsız Bölüm Malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde kiracı veya başka bir sıfatla bulunanların kimlik, adres ve haberleşme araçları bilgilerini PARK VILLAGE Sitesi Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirmek zorundadırlar.

18.16 Bağımsız Bölüm malikleri ve/veya kullanıcıları her türlü eşya taşımaları için Yönetim kuruluna ve/veya hizmet şirketine bir gün önceden haber vermek zorundadır.

18.17 Bağımsız Bölüm Malikleri, anataşınmazın ortak yerlerine, hiç bir şekilde, eşya koyamazlar, özel olarak kullanamazlar, mevcut çitlerin dışında çit çeviremezler, ilan ve pano asamazlar, bitki dikemezler. Bağımsız Bölüm Malikleri ve/veya kullanıcıları ortak yerlere, çadır – salıncak – oturma yerleri kuramazlar. Burada, piknik veya özel partiler yapamazlar.

18.18 Bağımsız Bölüm Malikleri ve/veya kullanıcıları bağımsız bölümlerin hiçbir yerine, hiçbir şekil ve cinsten çanak anten, mobil telefon baz istasyonu kuramazlar, bu amaçla çatısını, bahçesini kiralayamaz, kullanamaz ve kullandıramazlar.

18.19 Bağımsız Bölüm Malikleri ve/veya kullanıcıları bağımsız bölümlerin hiçbir yerine komşularını rahatsız edecek ölçüde güvenlik kamerası veya alarm sireni konulmasından kaçınacaklardır. Ayrıca, münferit olarak

ilave kurulacak güvenlik sistemlerinin Site Yönetimi tarafından onaylanması ve her halükarda Site Güvenlik Merkezi ile irtibatlandırılması zorunludur. Site Yönetim Kurulu, bu konunun kendisine ilave masraf teşkil etmesi halinde, ilgili masrafı münferiden başvuran Bağımsız Bölüm Maliki ve/veya Kullanıcı' dan talep edecektir.

19. TAHSİSLİ ALAN KULLANILMASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER:

19.1 Tahsisli alan, her bir bağımsız bölümün bulunduğu fiziki duruma göre, villalarda 4 tarafını kapsayan bahçe olarak, ikiz villalarda 3 tarafını kapsayan bahçe olarak, villa dairelerde ise sadece zemin katın malikine münhasıran bahçe olarak tahsis edilen alanlar olup, tahsisli alanlar işbu Yönetim Planı'nın ekinde bulunan tahsis paftasında ve 15.1 Maddesinde liste halinde yazılmıştır.

19.2 Yukarıda Madde 18 ile tanımlanan tüm kullanım yükümlülükleri tahsisli alanlar için de geçerlidir.

19.3 Bağımsız Bölüm Malikleri, tahsisli alanların bakım ve temizliğine dikkat etmek ve PARK VILLAGE Sitesi'ne yakışır görünüm ve peyzajını sağlamak ve korumak zorundadırlar.

19.4 Bağımsız Bölüm Malikleri ve/veya Kullanıcıları; Tahsisli Alanlarının peyzaj ve bahçe düzenlemesini, Site Yönetim Kurulu tarafından yayınlanacak Peyzaj ve Bahçe Bakım Yönetmeliğinde belirtilen süre içerisinde yaptırmaya zorunluluğundadır. Site Yönetim Kurulu, peyzajını ve bahçe düzenlemesini –bağımsız bölüm tesliminden itibaren 6 ay içinde- yaptırmayan Kat Maliki adına, Park Village Sitesi'nin arzu edilen görünümünü sağlamak amacıyla, gerekli peyzaj ve bahçe bakım işlerini yaptırmaya ve oluşabilecek her türlü masrafı ilgili Kat Malikine yasal faizi ile rücu etme hakkına sahip olacaktır.

19.5 Bağımsız Bölüm Malikleri tahsisli alanlardan yararlanmada ve buraları kullanmada birbirlerinin hakkına titizlikle riayet etmek ve diğer Bağımsız Bölüm Maliklerini rahatsız edici ve engelleyici davranışlardan kaçınmaya, özen göstermek zorundadırlar.

19.6 Tahsisli alanlarda, evcil hayvanlar için kulübe, yuva, kafes vs. Yönetim Kurulu'nun belirleyeceği kurallara göre yapılacaktır.

19.7 Bağımsız Bölüm 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, kullanamazlar, kullandıramazlar, satamazlar.

19.8 Tahsisli alanlarda herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar, malzeme, biçim, renk ve mimari özelliğini değiştiremezler.

19.9 Bağımsız Bölüm Malikleri ve/veya kullanıcıları, mevcut bahçe duvarı üzerinde herhangi bir tadilat yapamazlar.

19.10 Her bir bağımsız bölüm maliki, Yönetim Kurulu tarafından yayınlanacak Peyzaj ve Bahçe Bakım Yönetmeliği'ne uymak zorundadır.

20. ORTAK YERLERİN KULLANILMASINA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER:

20.1 Bağımsız Bölüm Malikleri, ana yapının ve PARK VILLAGE Sitesinin güzelliğini, mimari durumunu ve sağlamlığını korumak, ayrıca ortak yerlerin bakım ve temizliğine dikkat etmek zorundadırlar.

20.2 Bağımsız Bölüm Malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar, 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.

20.3 Bağımsız Bölüm Malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar, yahut bunların çalışanları ya da misafirleri, binek araçlarını ancak PARK VILLAGE Sitesi Yönetim Kurulu'nun tespit edeceği, 'işaretili- özel' yerlere geçici olarak park edebilirler. Otopark olarak tahsis edilen alanlar hariç, tahsisli alanların hiçbir yerine hiçbir şekil ve surette araç bırakamazlar, park edemezler. Bu konuda kararlara uymak zorundadırlar. Usulsüz park eden araçlar, masrafları araba sahibine ait olmak üzere, çekilir ya da tekerlekleri kilitlenebilir ve Yönetim Kurulunun belirlediği bir ceza kesilebilir. Yönetim kurulunun misafirler için tespit ettiği otoparklarda araçlar, en fazla 24 saat park edebilir. Ortak alanlarda sürekli olarak araç, tekne, karavan vb. bırakılamaz. Site Yönetimi tarafından özel olarak ayrılan yerler hariç olmak üzere, ortak yerlerde araç yıkanamaz ve araç tadilatı/bakımı yapılamaz.

20.4 Ortak yerlerde herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar.

20.5 Bağımsız Bölüm Malikleri, Geliştirici ve proje müellifinin iznini almadıkça ve izin alınsa dahi Bağımsız Bölüm Maliklerinin oy birliği ile karar alınmadıkça, hiçbir inşai faaliyette bulunamazlar.

20.6 PARK VILLAGE Sitesi ortak alanlarında Yönetim Kurulu'nun yazılı müsaadesi olmadıkça hiçbir toplantı düzenlenemez. Kat Malikleri Kurulu'nun oybirliği ile verilmiş bir kararı olmadıkça, anataşınmazın 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. Park Village ve Geliştirici 'ye ait logo, bayrak ve her türlü panolar bu kapsamın dışındadır.

20.7 Bağımsız Bölüm Malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar, ana gayrimenkule, ortak yerlere ve diğer bağımsız bölümlere verdikleri zararlardan şahsen sorumludurlar.

20.8 Bağımsız Bölüm Malikleri ve/veya Kullanıcılar, çalıştıracakları yardımcı personelin Site genelindeki tüm davranışlarından ve sonuçlarından sorumlu olacaklardır. Bağımsız Bölüm Malikleri ve/veya Kullanıcılar, çalıştırılacak personel ile ilgili Site Yönetimi tarafından uygulanacak güvenlik yönetmeliklerine uygun şekil hareket edeceklerdir.

20.9 Ortak yerlerde bulunan çocuk ve yaşam parklarında sigara içilmesi yasaktır.

20.10 Kat Malikleri, bağımsız bölümü kullananlar ve çalışanları, Park Village Sitesi çeşitli yerlerine konulacak olan Kapalı Devre Kamera Sistemi'nin (CCTV) güvenlik önlemi olarak konulduğunun bilincindedirler. Bu sisteme bağlı olarak konuşlandırılmış 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 ya da çalışanları aleyhinde delil olarak kullanılabileceğini, ilgili resmi makamlara bu kayıtların verilebileceğini kabul ve taahhüt etmektedirler.

IV. İŞLETME PROJESİ, ORTAK GİDERLERE KATILMA, ORTAK GELİRLER

21. ORTAK GİDERLERE KATILMA, ORTAK GELİRLERİN PAYLAŞIMI - GENEL İLKELER:

21.1 Ortak Giderlere Katılma Genel İlkeleri:

Bağımsız bölümlerin, tahsisli alanların, ortak yerlerin mevcut bina ve tesislerin mevcut halini muhafaza etmek, ömrünü uzatmaya yönelik yaklaşım ve Bağımsız bölüm Maliklerine etkin ve ekonomik hizmet üretme hedefleri doğrultusunda ;

21.1.1 Tüm hizmetlerin bir arada ve PARK VILLAGE Sitesi Yönetim Kurulu tarafından

yürütülmesi (Geçici 1.Madde hükmü saklı kalmak kaydıyla),

21.1.2 PARK VILLAGE Sitesi için yapılacak ortak giderlerin, Geliştirici tarafından teslimi yapılan ve/veya teslimi yapılmış sayılan Bağımsız Bölüm Malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar tarafından karşılanması,

21.1.3 Hizmetlere ilişkin başlıca giderlerin; Personel, Enerji ve Su, Bakım - Onarım, Çeşitli Giderler, Sigorta Giderleri, Sabit Kıymet Harcamaları, Yöneticilik Ücreti, varsa Kira Giderleri ile Yatırım harcamaları ve benzerinden oluştuğu, ilkeleri kabul edilmiştir.

21.2 Ortak Gelirlerin Paylaşımı Genel İlkeleri:

Ortak yerlerin veya işletilecek tesislerin 3. kişilere kullandırılması, kiraya verilmesi veya verilecek ilave hizmetlerden dolayı Kat Malikleri adına gelir doğuracak her türlü işlem Park Village Sitesi Yönetim Kurulu'nca (Geçici 1.Madde hükümleri saklı kalmak kaydıyla) yürütülecektir.

Kat Malikleri adına elde edilecek gelirlerin, Yönetim Kurulu tarafından Kat Maliklerinin arsa payına göre bölüştürülmesi ve öncelikle site giderlerine harcanması esastır.

22. İŞLETME PROJESİ:

22.1 PARK VILLAGE Sitesi İşletme Projesi; PARK VILLAGE Sitesinin ortak yer, tesis ve cihazların işletim ve yönetimine ilişkin iki yıllık tahmini gider tutarları ile gelirleri, tüm bağımsız bölüm Maliklerine, işletim ve yönetim giderlerinden işbu yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri doğrultusunda, isabet edecek gider paylarını, giderleri karşılamak üzere her bağımsız bölüm malikinin ödemesi gereken avans tutarlarını ve bu avansların ödeme şeklini ve zamanını, düzenler.

22.2 İşletme Projesi, Geçici 1. Madde hükmü saklı kalmak kaydıyla, Kat Malikleri Kurulu tarafından tespit edilebilecek esaslara uygun olarak, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanabilir veya hazırlattırılabilir.

Geçici 1. Madde hükmü saklı kalmak kaydıyla, ancak böyle bir durumda İşletme Projesinin kesinleşebilmesi için Bağımsız Bölüm Maliklerine site giriş panolarında asılmak ve taahhütlü mektup veya imza karşılığı suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından duyurulur. 7 günlük itiraz süresi içerisinde, itiraz gelmemiş olması gerekir. İtiraz olması halinde ise Kat Malikleri Kurulu toplanarak itirazı inceler ve İşletme Projesini karara bağlayarak, yürürlüğe sokar.

22.3 İşletme Projesi, toplantıya katılmış olup olmamalarına bakılmaksızın tüm Bağımsız bölüm Maliklerine veya intifa ve sükna hakkı sahiplerine, Yönetim Kurulu tarafından site giriş panolarında asılmak suretiyle duyurulur.

23. ORTAK GİDERLER - ORTAK GİDERLERE KATILIM:

İşbu Yönetim Planı ve bilahare yapılacak İşletme Projesi'ne göre Bağımsız bölüm Maliklerinin, kiracılarının, intifa ve sükna hakkı sahiplerinin ve her ne nedenle olursa olsun, bağımsız bölümlerde ikamet edenlerin, her ay ödemekle yükümlü oldukları giderler aşağıda belirtilmiştir.

Hesaplanacak ortak giderler, yalnızca Geliştirici tarafından teslimi yapılan ve/veya teslimi yapılmış sayılan Bağımsız Bölüm Malikleri (veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun Kullanıcılar) tarafından karşılanacaktır.

Ayrıca, Bağımsız bölüm ve bağımsız bölümlerine tahsis edilmiş bulunan tahsisli alanlara ilişkin su tüketimleri Site Yönetimi tarafından süzme sayaçlara göre belirlenecek ve giderleri ilgili Bağımsız Bölüm Kullanıcısı

tarafından karşılanacaktır.

23.1 Villa niteliğindeki bağımsız bölüm malikleri tarafından ödenecek giderler:

Villa niteliğindeki Bağımsız Bölüm Malikleri kendi bağımsız bölümleri ile bağımsız bölümlerine tahsis edilmiş bulunan alanlara ilişkin tüm masrafları bağımsız bölümleri Geliştirici tarafından teslimi yapılan ve/veya teslimi yapılmış sayılan Bağımsız Bölüm Malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun Kullanıcılar tarafınca karşılanacaktır.

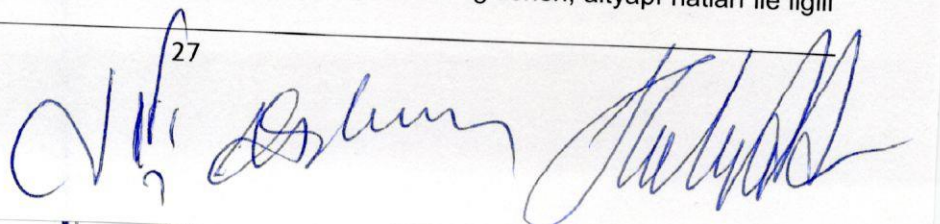
Villa bağımsız bölüm maliklerinin katılacağı ortak giderler aşağıda belirtilmiştir:

23.1.1 Bağımsız Bölüm Sayısına göre eşit olarak ödenecek olan giderler:

- Site Yönetimi (Site Müdürü – Muhasebeci – Büro Elemanı vb.) ilgili bircümle giderler ile çalıştırılacak bircümle personelin aylık ücretleri, vergileri, SSK Primleri, ikramiyeleri, kıdem tazminatları, toplanacak fon ve avanslar, yönetim ekibine tahsis edilecek araçların bircümle işletme giderleri, sağlanabilecek sosyal haklar ve kırtasiye, bilgisayar vs. ile birlikte yönetimin sağlanması ile ilgili her türlü giderler,
- Site Yönetimi tarafından dışarıdan alınacak her türlü mâli, hukuki, teknik, idari ve denetim müşavirlik hizmetleri giderleri,
- Hizmet Şirketi'nin yönetim ücreti ve yönetim ile ilgili sair giderleri,
- Sitenin güvenliğine ve güvenlik hizmetleri alımına ilişkin bircümle giderlerin; güvenlik yönetimi ve giriş kapılarında sağlanan güvenlik hizmetleri kısmı eşit olarak dağıtılacaktır,
- Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ve Tahkim Kurulu Üyelerine ücret verilecek ise ücretleri, Sosyal Tesis binasının işletiminden kaynaklanacak giderler, (yönetim bedeli, personel giderleri, temizlik-güvenlik vs. hizmet alım giderleri ve tüketimler)
- Ambulans, doktor, revir ve sair sağlık hizmetleri sağlandığı takdirde bunlarla ilgili her türlü giderler,
- Açık (ve Sosyal Tesis haricinde varsa Kapalı) spor alanlarının işletme giderleri,
- Yukarıda bahsedilen maddeler ile ilgili her türlü katma değer vergisi, sözleşmelerle ilgili damga vergisi giderleri.

23.1.2 Arsa Payı Oranında ödenecek olan giderler:

- Kat Malikleri Kurulunca yeni bir ortak yer düzenlemesi veya tesis yapımına karar verilmesi halinde yatırım yapılması, inşası, imalatı ve ilgili bircümle giderleri,
- Her türlü demirbaş alımı,
- Tüm ortak yer ve tesislerin yatırım, bakım, onarım, işletme, yenilenmesi ve periyodik testlerine ilişkin giderler, süs havuzları, su yolları, göletlerin vb. işletme giderleri,
- Ortak yerlerin peyzaj, bahçe bakım, çevre düzenlemesi ve site içi yollara ilişkin işletme, bakım, yenileme, onarım ve aydınlatma giderleri,
- Ortak yer ve tesislerin su, elektrik, doğalgaz ve benzeri enerji tüketim giderleri, altyapı hatları ile ilgili bakım giderleri,



- f. Gerek ortak alanların, gerekse bağımsız bölümlere ait çöplerin toplanmasına ilişkin giderler ve site ortak yerlerinin temizliğine ilişkin bircümle giderler,
- g. Sitenin güvenliğine ve güvenlik hizmetleri alımına ilişkin bircümle giderlerin; devriye için sağlanan personel ve kamera izleme personeli ile ilgili maliyetler arsa payına göre dağıtılacaktır.
- h. Sosyal Tesis binasının altyapı tüketimleri ve bakımından kaynaklanacak giderler, (elektrik, su, doğalgaz, tesis-havuz bakımları, bakım-onarım-yenileme giderleri, sigorta giderleri vs.)
- i. Arıtma tesisi ile ilgili her türlü, bakım onarım yenileme ve işletme giderleri,
- j. Ortak yer ve tesislerin sigorta giderleri,
- k. İhtiyaç halinde Site Yönetim Kurulu tarafından anataşınmaz dışında yaptırılması gereken, anataşınmaz kullananların ihtiyacı ve/veya kanuni zorunluluktan doğacak işlere ait giderler, (ulaşım yolu bakımı tamirata ve ilgili altyapı giderleri vb.)
- l. Yukarıda bahsedilen maddeler ile ilgili her türlü katma değer vergisi, sözleşmelerle ilgili damga vergisi giderleri,
- m. İşbu Yönetim Planı'nın 38,1 ve 38,2 maddelerinde belirtilmemiş bulunan ancak, gerek Kat Malikleri Kurulunca kabul edilecek, gerekse Kat Mülkiyeti Kanununda yazılı bulunan giderler,

23.1.3 Site aidatı dışındaki hizmetlere dair giderler :

Villa, niteliğindeki bağımsız bölüm malikleri yukarıda bahsedilen giderlere ilave olarak Site Yönetimi veya Hizmet Şirketi tarafından sağlanacak ilave hizmetlerin ücretlerini kendileri münferiden ödeyeceklerdir. Bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla, aidat dışında kabul edilen hizmetler aşağıda belirtilmiştir;

- a. Tadilat projesi inceleme ve onay ücretleri,
- b. Araç yıkama,
- c. Ulaşım hizmetleri,
- d. Tadilatlar sırasında çıkacak molozların atılması,
- e. Bağımsız bölüm ve tahsisli alanlarda verilecek teknik servis hizmetleri,
- f. Bağımsız bölüm ve tahsisli alanlarda verilecek temizlik hizmetleri,
- g. Bağımsız bölüm ve tahsisli alanlarda verilecek bahçe bakım hizmetleri,
- h. Bağımsız bölüm ve tahsisli alanlarda verilecek havuz bakım hizmetleri,
- i. Bağımsız Bölüm Maliki tarafından ilave güvenlik hizmetleri (kamera izlenmesi, alarm merkezine ilave bağlantı vs) talep edilmesi halinde, bunlara ilişkin hizmetler,
- j. Bağımsız bölüm bakımı ve yönetimi ile ilgili hizmetler,

24. ÖDEMELER İLE İLGİLİ ESASLAR:

PARK VILLAGE Sitesinde bulunan Bağımsız bölüm Malikleri, kiracıları, intifa ve sükna hakkı sahipleri ile her ne nedenle olursa olsun kullanıcıları;

24.1 Ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya her ne nedenle olursa olsun bunlardan faydalanmaya gerek ve ihtiyaç duymadıklarını ileri sürmek suretiyle "ortak gider ve avans payını" ödemekten kaçınamazlar.

24.2 Aylık ödemeler, her ayın beşinci iş gününe kadar Yönetim tarafından açılmış olan PARK VILLAGE Sitesinin banka hesabına ödenir.

24.3 Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyenler, ödemede geciktiği günler için aylık % 5 oranında gecikme tazminatını ödemekle mükelleftirler. İşletme aidatının ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde, ihtar ve uygun mehil verilmeye gerek olmaksızın, borcun muaccel olduğu günden itibaren temerrüt faizi işlemeye başlar.

24.4 Bağımsız bölüm Maliklerinden biri, gerek Yönetim Planına gerekse Kat Mülkiyeti Kanununa göre kendisine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle, Bağımsız bölüm Maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, ihlal eden Bağımsız bölüm Malikin Villasının üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini ilgili Mahkeme ve Hakimden isteyebilirler. Bu konuda Kat Mülkiyeti Kanununun 25. Madde hükümleri uygulanır.

24.5 Bağımsız bölüm Malikleri kendi bağımsız bölümlerine ilişkin kira sözleşmesine, sükna hakkına veya başka sebebe dayanarak oturanların ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, borç ve yükümlülüklerinden müştereken ve müteselsilen sorumludurlar. Bağımsız bölüm kiraya verilmişse, avanstan veya ortak giderlerden kendine düşen payı, yapılan ihtara rağmen bir hafta içinde ödemeyen Bağımsız bölüm Malikin borcu, kira alacağına sayılarak PARK VILLAGE Sitesi Yönetim Kurulu tarafından kiracıdan alınır.

Kiracının veya Bağımsız bölümü her ne şekilde olursa olsun kullananın, icra yoluyla takibi de mümkündür. Ödemeyi yapmayanın Bağımsız bölümü üzerine yasalar ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili maddesi hükümlerine göre, kanuni ipotek konulur.

25. HESAP DÖNEMİ VE MUHASEBE ESASLARI:

PARK VILLAGE Sitesinin hesap dönemi 1 yıl süreli olup, ilgili hesap dönemi yılının 1 Ocak günü başlar ve yılın 31 Aralık günü sona erer. Ancak Yönetim işletme projesini 2 yer yıllık olarak yapacaktır.

PARK VILLAGE Sitesi muhasebesinde, gelir-gider hesapları ve işin gerektirdiği işlemler, muhasebe ilkelerine uygun olan defterlerle tutulur. Defter ve evrakların saklama süresi beş yıldır.

V. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

26. HİZMET ŞİRKETİ:

26.1 Hizmet Şirketlerine Dair Genel Hükümler:

PARK VILLAGE Sitesi, muhtelif tiplerde Bağımsız bölümlerden, ortak yerlerden, tahsis alanlarından meydana gelen 312.692,4 m2 genel arsa alanı üzerinde takriben 600 - 800 kişinin yaşayacağı, sosyal tesisleri, spor alanları, park ve bahçeleri, dinlenme alanları ve benzeri tesislerin yer aldığı büyük bir Sitedir.

Böyle bir Site'de, site içi özel yolların, sosyal alanların, genel spor alanlarının, park ve bahçelerin, süs ve yüzme havuzlarının yer aldığı ve bunların bakımı ve işletilmesi başlı başına profesyonel bir iştir. Ayrıca, Site güvenliği, temizlik, sair binaların bakım ve tamirleri de göz önüne alındığında, bu işlerin profesyonel bir ekip tarafından yapılma zorunluluğu da kendiliğinden ortaya çıkmaktadır.

Site Yönetim Kurulu, (sosyal tesisin işletimi için atanacak özel işletmeci dışında) sitede yapılacak işlerin ve hizmetlerin yerine getirilebilmesi ve üst düzeyde bir standardın sağlanabilmesi için, konusunda deneyimli ve yeterli referanslara sahip Hizmet Şirketlerinden teklif alarak, hizmeti en iyi yapacağına inandığı bir veya birden fazla Hizmet Şirketini seçer ve Hizmet Şirketleri en fazla 5 yıl süreli Hizmet Sözleşmesi yapmaya yetkilidir.

Yapılacak sözleşmede Hizmet Şirketlerinin yükümlülükleri, vereceği hizmetler ve bu hizmetler karşılığında hak edeceği bedeller, işin teminatı, ihtilaf hallerinde uygulama ve sözleşme ile ilgili tüm hükümler, yapılacak sözleşmede açıkça belirtilir.

Hizmet Şirketleri, Yönetim Kurulu ile yapmış olduğu Sözleşmede belirtilen tüm işleri tam, eksiksiz ve kusursuz olarak yerine getirmekle yükümlüdür.

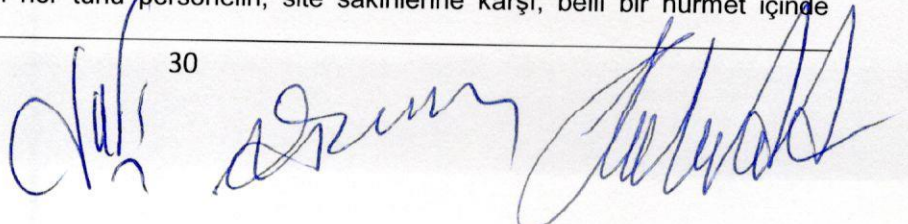
İlk Olağan Kat Malikleri Kurulu toplanıncaya kadar, Hizmet Şirketleri ile her türlü sözleşme yapma, değiştirme, feshetme vb. hakkı Geçici Yönetim Kurulu'na ait olacaktır.

Geçici Yönetim Kurulu tarafından, İlk Olağan Kat Malikleri Kurulu toplanıncaya kadar yapılacak Hizmet Sözleşmelerinin süresinin hitamından sonra, mevcut/eski Hizmet Şirketleriyle ve/veya yeni tespit edilecek Hizmet Şirketleri ile yapılacak hizmet sözleşmelerinin geçerliliği, Kat Malikleri Kurulunun Sözleşme Yapma yetkisini Yönetim Kurulu'na vermesi şartıyla mümkündür.

26.2 Hizmet Şirketlerinin Görevleri:

Hizmet Şirketleri'nin görevleri tahdidi olmamak kaydıyla şu şekildedir:

- Hizmet Şirketleri, Hizmet Sözleşmesiyle taahhüt ettiği ve İşletme Projesi ile teklif ettiği tüm işleri eksiksiz olarak yerine getirir.
- Park Village Sitesinde mevcut tüm yapı ve tesislerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli tüm işlemleri yapar,
- Park Village Sitesi Yönetim Kurulunun onayladığı ve kendi sorumluluğu ve yükümlülüğü altında çalıştıracağı, tüm Personelin İş Kanunu ve mevzuatı uyarınca çalışmalarını sağlar, personelin günlük iş programlarını ve çalışma saatlerini düzenler.
- Park Village Sitesinde çalışan her türlü personelin, site sakinlerine karşı, belli bir hürmet içinde



- çalışmalarını kontrol eder ve çalışanların, çalışma saatleri içinde, Site Yönetim Kurulunun kabul ettiği üniformaları giymelerini sağlar.
- e. Park Village Sitesinde Bağımsız bölüm Kat Maliklerinin, hazırlanan İşletme Projesi gereği ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre belirlenmiş ödemelerinin takibini yapar. Ödemesini geciktirene 1 hafta içinde bildirir ve 1 hafta içinde ödemeyenleri Panolarda ilanen ödemeye davet eder. Askıdan itibaren 1 hafta içinde aylık ödemelerini ödemeyenleri, aylık yazılı İnternet Haber Bülteninde, ödemeye davet eder. Bu ödemelerin yukarıda belirtilen süre içerisinde yine yapılmaması halinde, ödemeyenlerin listesini, gereğinin yapılması için, Yönetim Kuruluna bildirir.
- f. Hizmet Şirketi tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren hizmetliler varsa; bu kişilere, bu görevleri nedeni ile kendilerine PARK VILLAGE' da tahsis edilmiş bulunan yerlerin, 24 saat içinde boşaltılmalarını sağlar. Yönetim Kurulu, çeşitli nedenlerle hizmetinden ve davranışlarından memnun kalmadığı Hizmet Şirketi personelinin işine son verilmesini talep etmesi halinde, Hizmet Şirketi bu talimata derhal uyacak ve ilgili yükümlülüklerini yerine getirecektir.
- g. PARK VILLAGE Sitesi içinde yer alan tüm yapıların ve tesislerin bakım ve işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini İşletme Projesine uygun olarak sağlar ve denetler.
- h. PARK VILLAGE Sitesinin Ortak Yerlerinde gerek duyulan tüm sigorta işlemlerini, Yönetim Kurulu adına takip eder ve yaptırır.
- i. PARK VILLAGE Sitesini ilgilendiren süreli konularda, sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirleri alır.
- j. Kat Malikleri Kurulu kararı ile görevlendirildiği ve hizmet sözleşmesinde belirtildiği takdirde, site ile ilgili aylık ve yıllık yönetim giderlerine ait ödemelerin, bağımsız bölüm maliklerince taahhüt edilen günlerde, belirtilen bankaya ödemelerinin takibini yapar.

PARK VILLAGE Sitesinin, güvenlik içinde, temiz ve disiplinli bir şekilde yönetilmesini sağlar.

Bu maksatla PARK VILLAGE Sitesinin;

- Genel spor alanlarının,
- Çocuk oyun alanlarının, dinlenme mekanlarını,
- Göletlerin,
- Suyolları, süs havuzları ve yüzme havuzlarının,
- Peyzaj ve ağaçlandırma hizmetlerinin,
- Tüm yolların bakım, ulaşım, onarım ve trafik düzeninin,
- Bisiklet yollarının ve bisiklet park alanlarının,
- Otopark ve araç yıkama bölgelerinin, en iyi şekilde hizmet verebilmesi ve ortak yerlerden en iyi şekilde yararlanabilmelerini sağlamak amacı ile her türlü çabayı, özeni gösterir ve bu işlemleri sağlayacak tüm tedbirleri alır.

27. SOSYAL MERKEZ NİTELİĞİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KULLANIMI

Park Village Sitesi içerisindeki, Toplu Yapı Parsellerinin (155 Ada 5 Parsel) ve üzerlerinde yer alan Bağımsız Bölümlerin Ortak Yer'i olan Sosyal Merkez (Sosyal Tesis) Binası ve Eklentilerinde yönetim binası ve fırın, kahvehane, kütüphane gibi tüm siteye hizmet verecek alanlar. Toplu Yapı kapsamında olup, bütünüyle Toplu Yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ortak kullanılmasına ve faydalanmasına tahsis edilmiş ortak yerlerinin ve tesislerin kullanımı, kullanım şeklinin değiştirilmesi, tadilat, onarım ve dekorasyonu gibi konular ile Kat maliklerinin Toplu Yapı ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları Site Yönetim Kurulu'nca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir. Kat malikleri ortak yer ve tesislerinden Site Yönetim Kurulunun belirlediği esaslar çerçevesinden yararlanırlar. Kat Malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken, tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.

Toplu Yapı içerisinde bulunan Sosyal Merkez (Sosyal Tesis) Binası ve Eklentilerinde yer alacak alanların işletilmesi, kiraya verilmesi gibi konularda Site Yönetim Kurulu kararları bağlayıcı olacaktır.

28. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN KİRALIK VE SATIŞ İŞLEMLERİ

PARK VILAGE Sitesindeki, Bağımsız bölüm Malikleri, Bağımsız bölümlerini kiralamak veya satmak istedikleri takdirde, Bağımsız bölümlerin pencerelerine, genel girişe, ortak mahallere, "KİRALIK- SATILIK" ve benzeri ifadelerin yer aldığı levhaları, ilanları asamazlar. Yönetim, Bağımsız bölümlerini kiralamak veya satmak isteyenlere, PARK VILLAGE Sitesinin girişinde, 'Satılık veya Kiralık' ilanlarının duyurulacağı, bir ilan panosunu tahsis eder. Satılık veya Kiralık Bağımsız bölümlerin anahtarları, boş ise Yönetime bırakılır ve Bağımsız bölümlerin, alınacak randevu ile belli gün ve saatlerde gezdirilmesini, madde 23.1.4 çerçevesinde Yönetim düzenler.

Bağımsız bölümlerin emlakçı tarafından satılması veya kiralanması hallerinde de bağımsız bölümlerin gezdirilmesi Site Yönetiminin iznine ve belirleyeceği kurallara bağlıdır.

29. GELİŞTİRİCİ SATIŞ VE PAZARLAMA FAALİYETLERİ İLE SATIŞ OFİSİ

Geliştirici tarafından yürütülecek her türlü satış ve pazarlama faaliyetleri amacıyla, Geliştiricinin misafirleri, müşterileri, danışmanları, çalışanları ve hizmet aldığı kuruluş personeli Park Village Sitesi'ne girmek hakkına sahip olacaklardır. Geliştirici, arzu ettiği takdirde, misafirlerine ve müşterilerine Site ortak yerlerini de herhangi bir sınırlama olmaksızın gösterebilecektir.

VI. TOPLU YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

30. TOPLU YAPILARA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER:

İş bu yönetim planında belirlenen hizmet ve aktiviteler ve bunlara benzer nitelikte geliştirilecek, Park Village Sitesini yaşam felsefesine uygun tüm hizmet ve aktiviteler toplu yapı hizmet ve aktiviteleri olarak masrafları toplu yapı bütçesinden karşılanacaktır. Aksi bu Yönetim Planı ile kararlaştırılmadıkça kural olarak bu toplu yapı hizmet ve aktivitelerinden yararlanılmadığı veya gereksiz olduğu ileri sürülerek masraflarından kaçınılamayacaktır. Bu hizmet ve aktiviteler Park Village Sitesini yaşamının esaslı unsuru olup; bu özelliği ile de Park Village Sitesini toplu yapı özelliği taşımaktadır.

31. YÖNETİM PLANLARININ BİRBİRLERİ İLE BAĞLANTISI:

Park Village Sitesini tek parsel üzerinde kurulan toplu yapı kompleksi olduğu için KMK ilgili madde hükmünce hazırlanan bu yönetim planı, ilişkin olduğu parselde mevcut tüm kat maliklerini ayırımı yapılmaksızın bağlayıcı bir sözleşme niteliğindedir.

32. YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI:

Toplu Yapılara İlişkin Düzenlenen Özel Hükümler ek Park Village Sitesi Vaziyet Planında gösterilen kompleks kapsamındaki inşa edilen, inşa edilecek, inşa edilmesi muhtemel olan tüm bağımsız bölüm maliklerini, bunların mirasçıları ile bağımsız bölümleri sonradan edinenleri, intifa, oturma hakkı, kira gibi ayni ve şahsi haklara dayalı olarak bağımsız bölümleri tamamen veya kısmen kullanan, zilyet olan veya taşınmazda iş, hizmet, istisna, vekalet gibi ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunanlar ile bunların işçi, hizmetli ve diğer görevlilerini, hangi türden olursa olsun başkaca ayni ve şahsi hak sahibi olan tüm kişiler yönünden uyulması zorunlu ve bağlayıcıdır.

Toplu Yapılara İlişkin Düzenlenen Özel Hükümlerin bağlayıcılığı yönetici ve denetçiler içinde geçerli olup, karar ve yönetim kurullarının alacağı kararlar Toplu Yapılara İlişkin Düzenlenen Özel Hükümlere aykırı olamaz.

Söz konusu kişiler düzenleyecekleri sözleşmelerde, işbu ana yönetim planı hükümlerinin uygulanmasını zorlaştırıcı, geciktirici ve hükümsüz kılıcı hükümler koyamazlar.

Park Village Sitesi Kompleksi kapsamında bu Toplu Yapılara İlişkin Düzenlenen Özel Hükümler ekinde gösterilen vaziyet planda yer alan parsellerde inşa edilen, edilecek veya inşa edilmesi muhtemel olan yapılar için düzenlenecek yönetim planları, Toplu Yapılara İlişkin Düzenlenen Özel Hükümlerine aykırı olamaz. İleride söz konusu parseller için düzenlenecek yönetim planlarında işbu Toplu Yapılara İlişkin Düzenlenen Özel Hükümlerin temel unsurları yer alır.

33. YÖNETİM PLANININ ÖNCELİĞİ VE GENEL UYGULAMA ALANI:

Park Village Sitesinin Toplu Yapılara İlişkin Düzenlenen Özel Hükümleri Park Village Sitesi kapsamında parsellerde inşa edilen, inşa edilecek veya inşa edilmesi muhtemel olan bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti ilişkilerinden ve bu ilişkilerin yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün sorunlarda ve anlaşmazlıklarda mevzuatın emredici hükümler saklı kalmak kaydıyla birinci derecede öncelikli olarak uygulanır.

VII. SON HÜKÜMLER

34. YÖNETİM PLANI'NIN GEÇERLİLİĞİ:

İşbu Yönetim Planında yer alan herhangi bir hükmün herhangi bir nedenden ötürü hükümsüz kalması, diğer hükümlerin geçerliliğini etkilemez. İşbu Yönetim Planında bulunmayan hususlarda Kat Mülkiyeti Kanunu başta olmak üzere Türk Medeni Kanunu ve diğer bilcümle mevzuat hükümleri geçerli olacaktır.

35. ATIFLAR:

Yaşam El Kitabı, Peyzaj ve Bahçe Bakım Yönetmeliği, vb. gibi Park Village Sitesi ile ilgili genel ve özel kuralları ihtiva eden yönetmelik vb. dokümanların hazırlanması, yayınlanması, değiştirilmesi, iptali vs. yetkiler Site Yönetim Kurulu uhdesinde olup, işbu Yönetim Planı'nda atif yapılan ilgili dokümanlar Site Yönetim

Kurulu tarafından bilahare oluşturulacak ve yürürlüğe sokulacak dokümanları ifade etmektedir.

VIII. GEÇİCİ MADDELER

GEÇİCİ MADDE 1. GEÇİCİ YÖNETİM KURULU

KMK hükümlerince yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınmasını takiben yönetim ve ayrıca parselde mevcut her bağımsız bölüm maliki kat mülkiyetine geçişi ilgili tapu sicil müdürlüğünden talep yetkisine sahiptir. Ancak, yönetim organları, kat mülkiyetine geçiş talebinde bulunmakla öncelikle yükümlü ve sorumludurlar. Bu konuda doğan masraflara tüm kat irtifakı sahipleri, bağımsız bölümlerinin arsa payı oranında katılmakla yükümlüdürler.

KMK'nın tüm hükümleri, kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş ile uygulanmaya başlar. Bağımsız bölümlerin teslim edilmeye başlanması ile birlikte işletme aidatı borcu doğar. İşletme aidatı borcunun doğması için, yapı kullanma izin belgesi alınması şart değildir. Yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi, 2/3 fiilen oturma koşulu aranmaksızın konutların teslim edilmeye başlaması ile birlikte tüm kat irtifakı sahipleri KMK ve bu yönetim planı hükümlerince, belirlenen kurallara ve yönetimden doğan tüm masraflara iştirak ile yükümlüdürler.

Bu amaçla da, ilk Kat Malikleri tarafından ilk olağan genel kurul toplantısı yılına kadar görev yapmak ve işbu Yönetim Planında yazılı bulunan Yönetim Kurulu'nun tüm görev ve yetkilerine haiz olmak üzere, Geçici Yönetim Kurulu Başkanı olarak **Habip ARIKAN** (TC Kimlik No:36493647002), Yönetim Kurulu Üyesi olarak **Orfea ARIKAN** (TC Kimlik No:36487647230) ve **Osman ARIKAN** (TC Kimlik No:3649964894) olmak üzere 3 kişilik Geçici Yönetim Kurulu oluşturulmuştur. Geliştirici "Arıkan Yapı San. Ve Tic. Ltd. Şti.", Geçici Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi bir tanesinin istifa, azil, vefat vb. nedenlerle ayrılması halinde ayrılmanın gerçekleştiği tarihten itibaren en geç 15 gün içerisinde ayrılan üyenin yerine yeni bir üye tayin etmeye yetkilidir.

3 kişilik Geçici Yönetim Kurulu'nun 3 üyesi yukarıda belirtilen şekilde kat maliklerinin ilk olağan toplantısı yapıldı ve asıl yönetim kurulu üyelerinin iş bu yönetim planında belirtilen esaslar çerçevesinde seçimi yapıldı kadar görev yapacak olan Geçici Yönetim Kurulu Başkanı Habip ARIKAN, Yönetim Kurulu Üyesi Orfea ARIKAN ve Yönetim Kurulu Üyesi Osman ARIKAN olarak belirlenmiştir. Geliştirici "Arıkan Yapı San. Ve Tic. Ltd. Şti.", Geçici Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi bir tanesinin istifa, azil, vefat vb. nedenlerle ayrılması halinde ayrılmanın gerçekleştiği tarihten itibaren en geç 15 gün içerisinde ayrılan üyenin yerine yeni bir üye tayin etmeye yetkilidir.

Geçici Yönetim Kurulu çoğunlukla toplanabilir. Kararlar toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile alınır. Oyların eşitliği halinde Başkanın oyu iki oy sayılır.

Yönetim Kurulunun kararları sıra numaralı ve her sayfası Noterden tasdik edilmiş PARK VILLAGE Yönetim Kurulu Karar Defterine kaydedilir ve toplantıya katılan üyeler tarafından imzalanır.

Geçici Yönetim Kurulu, işbu Yönetim Planı'nın 9. Maddesinde yazılı bulunan yetkilerin dışında ayrıca ve ilaveten aşağıdaki hususlarda da yetkili olacaktır:

- 2013 – 2014 yılının sonuna kadar geçerli olacak İşletme Projesi'nin uygulanabilmesi için Geçici Yönetim Kurulu yetkili olup, Kat Malikleri Kurulu'nun onayı aranmayacaktır.
- Geçici Yönetim Kurulu, aidatlarını ödemeyen Kat Malikleri hakkında yasal yollara başvurmak başta olmak üzere ihtiyaç halinde gerekli sair işlemlerin yapılabilmesi, gereğinde idari ve yargı yollarına

başvurulması, vekil tayini, azli vesair konularda yetkili kılınmıştır.

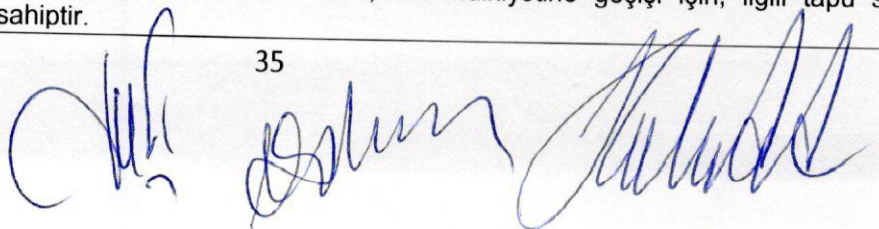
- c. Geçici Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi ikisinin müşterek imzaları ile, Vergi dairesinden mükellefiyet tesis ederek vergi hesap numarası almak, dilediği yurtiçi ve yurtdışı bankalarda vadeli ve/veya vadesiz hesaplar açmak, kapamak, para çekmek, virman yapmak, havale yapmak ve benzeri banka işlemlerini yapmak,
- d. Sosyal Sigorta Kurumunda mükellefiyet tesis etmek, işyeri numarası almak, beyanname ve bordro vermek primleri ödemek ve benzeri işlemleri yapmak,
- e. Geçici Yönetim Kurulu üyelerinden 3 kişinin birlikte imzaları ile, bankalar başta olmak üzere tüm özel ve resmi kurumlarda işlem yapmak üzere vekil tayin etme yetkisine sahiptir,
- f. Geçici Yönetim Kurulu, Toplu Yapı içerisinde yer alan Sosyal Merkez niteliğindeki alanı kısmen veya tamamen dilediği koşul, süre ve bedelle kiralamaya, bu konuda kira sözleşmeleri yapmaya, tadile, feshe, yeniden kiralamaya, tapuya şerh ettirmeye, kira bedellerini ödemeye, kiraladığı işbu bağımsız bölümü yine kısmen veya tamamen dilediği koşul, süre ve bedelle alt-kiracılara kiralamaya ve veya 3. kişiler ile işletme sözleşmeleri yapmaya, alt-kira ve/veya işletme sözleşmelerini feshetmeye, temdite, tadile, yeniden yapmaya yetkilidir.
- g. Atanan Geçici Yönetim, güvenlik, bakım, onarım, kiralama, işletme ve sair iş ve işlemlerin ifası hususunda, ARIKAN YAPI SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ veya onun göstereceği başka bir şirket ile dilediği yönetim şirketi ile dilediği koşul ve sürelerde, hatta Kat Mülkiyetine geçildikten sonraya ait zamanda da geçerli olmak üzere sözleşme yapmaya en geniş şekli ile yetkilidir.
- h. PARK VILLAGE Toplu Yapı Sitesi içinde ortak yerlerde tesis edilmiş spor ve sosyal tesislerin müştereken kullanılması; yönetimin işletme (hizmet) 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 imzalamak da dahil olmak üzere; işletme projesinin belirlenmesi ve onaylanması, ilk PARK VILLAGE SİTESİNDE Yaşam Kuralları'nın hazırlanması ve onaylanması; otoparklarla ilgili tahsislere ve otopark kullanma kurullarını belirlemeye bu konularda da yönetim ve işletme (hizmet) şirketine yetki verilmesini gibi tüm yönetsel hak ve yetkilere sahiptir.

GEÇİCİ MADDE 2. GEÇİCİ DENETİM KURULU

İş bu yönetim planında belirtilen hükümler çerçevesinde ilk oğlan kat malikleri kurulu toplantısı yapıldı ve yeni denetim kurulu seçilene kadar görev yapmak ve işbu Yönetim Planında yazılı bulunan Denetim Kurulu'nun tüm görev ve yetkilerine haiz olmak üzere; Geçici Denetim Kurulu üyeleri olarak **Habip ARIKAN** (TC Kimlik No:36493647002), **Orfea ARIKAN** (TC Kimlik No:36487647230) ve **Osman ARIKAN** (TC Kimlik No:3649964894) atanmıştır. Geliştirici Arıkan Yapı Geçici Denetim Kurulu üyelerinden herhangi bir tanesinin istifa, azil, vefat vb. nedenlerle ayrılması halinde ayrılmanın gerçekleştiği tarihten itibaren en geç 15 gün içerisinde ayrılan üyenin yerine yeni bir üye tayin etmeye yetkilidir. Geçici Yönetim Kurulu konutların teslim edilmeye başladığı tarihten itibaren 6 aylık süre içerisinde Kat Malikleri Kurulunu toplantıya çağırarak suretiyle daimi yönetimin oluşmasını sağlayacaktır.

GEÇİCİ MADDE 3. KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ:

Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerince Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan Ruhsatı) alınmasını müteakip, PARK VILLAGE Sitesinde mevcut her bir Bağımsız bölüm Maliki, kat mülkiyetine geçişi için, ilgili tapu sicil müdürlüğünden talep yetkisine sahiptir.



Bu konuda doğan masraflara tüm kat irtifakı sahipleri, Bağımsız bölümün arsa payı oranında katılmakla yükümlüdürler.

GEÇİCİ MADDE 4. KAT MÜLKİYETİ KANUNU VE YÖNETİM PLANI HÜKÜMLERİNİN UYGULANMA ZAMANI:

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tüm hükümleri, kat irtifakının kurulması ile uygulanmaya başlar. Bu takdirde, Bağımsız bölümlerin Geliştirici tarafından teslimini müteakip; teslim edilen Bağımsız Bölüm Maliklerinin işletme aidatı borcu doğar. Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin alınmamış olması veya Yapı Kullanma İzin belgesi alınmış olmasına rağmen Kat Mülkiyeti'ne geçilmemiş olması halinde dahi, bağımsız bölümlerini teslim alan ve/veya teslim almış sayılan Bağımsız Bölüm Maliklerinin işletme aidatı borcu doğar. Aidat borcunun doğması için Kat Maliki'nin teslim adığı ve/veya teslim almış sayıldığı bağımsız bölümün fiilen kullanma ve/veya kullandırma şartı aranmaz.

GEÇİCİ MADDE 5. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINMADAN KAT İRTİFAKINA BAĞLI OLARAK FİİLEN OTURMA:

Kat irtifakı tesis edilmiş olmakla birlikte, Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmamış olsa dahi, Geliştirici tarafından teslim edilen bağımsız bölümlerin malikleri, Park Village Sitesinde fiilen otursun veya oturmasın, Kat Mülkiyeti Kanunları ve irtifakın kurulmasından sonra tescil edilmiş bulunan işbu Yönetim Planı hükümleri uygulanmaya başlar. Bağımsız bölümlerini teslim almış ve/veya teslim almış sayılan tüm Bağımsız Bölüm Malikleri, fiilen otursun veya oturmasın, Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu Yönetim Planı hükümlerince belirlenen kurallara ve Yönetimden doğan tüm masraflara iştirak ile yükümlüdürler.

EK MADDE 1:

Aşağıda dökümü bulunan bağımsız bölüm listelerine ait olan kullanım alanları kesin olarak belirtilmiş olup, her ne şart ile olursa olsun değiştirilemez. Bu listede bulunan bağımsız bölüm numaralarına ait özel kullanım alanları ve teras alanları tamamıyla bağlı olduğu bağımsız bölüme aittir.

EK MADDE 2:

Kat malikleri, kiracılar değişikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakları öz ve soyadı, iş adresini, en çok on gün içinde Yönetim Kuruluna bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümde oturanlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdur. Bu değişiklikler Yönetim Kurulu vasıtasıyla Servis Şirketine iletilir.

EKLER:

- EK 1: 155 ADA 5 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM İRTİFAK LİSTESİ
- EK 2: 155 ADA 5 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TAHSİS PAFTASI
- EK 3: PARK VILLAGE SİTESİ CADDE VE BÖLGE İSİMLERİ PAFTASI
- EK 4: VAZİYET PLANI
- EK 5: BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

İşbu Yönetim Planı 7 asıl madde, 5 geçici madde ve 5 ek madde, (EK-1) Bağımsız Bölümler İle Sosyal Tesis Alanlarındaki Kullanımlarına Tahsis Edilen Projeyi, (EK-2) Tahsis Paftalarını kapsayan eklerden ibaret olup, (EK-3) Cadde ve Bölge İsimleri Paftası, (EK- 4) Vaziyet Planı ve (EK- 5) Bağımsız Bölümlerin Listesi ile/...../2012 tarihinde imzalandı.

Tarih:/...../2012

