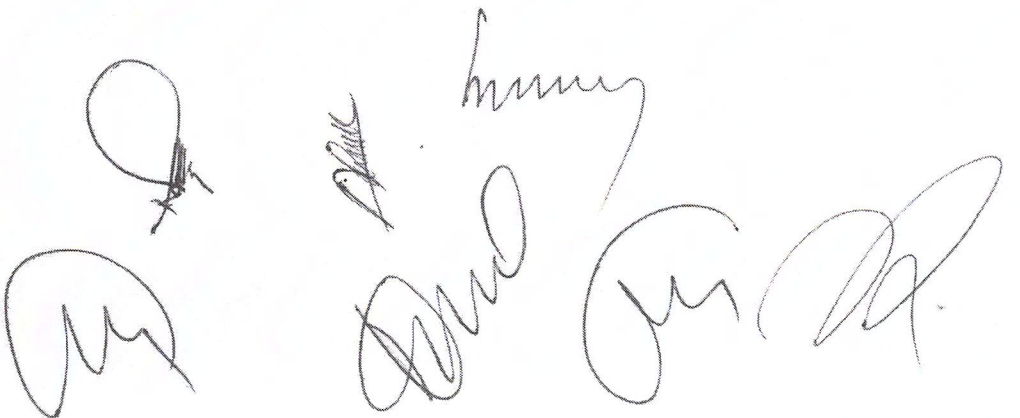


GÜZELKENT HUKUKÇULAR SİTESİ

YÖNETİM PLANI

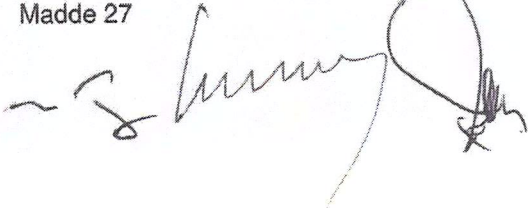
OCAK - 2008

28

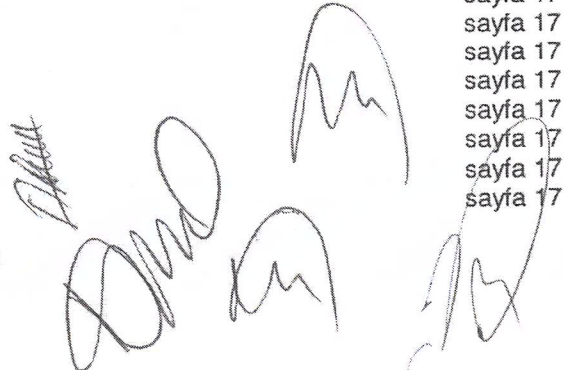
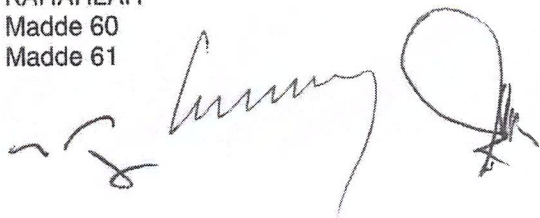
A collection of handwritten signatures in black ink, including a large stylized 'M', a signature with a horizontal line, a signature with a vertical line, and several other cursive signatures.

İÇİNDEKİLER

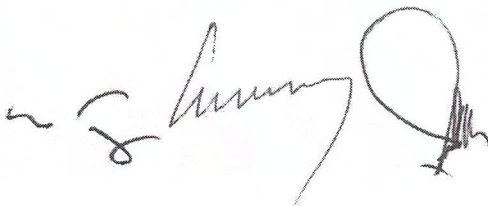
BİRİNCİ BÖLÜM	sayfa 4
GENEL ESASLAR	sayfa 4
KONU: AMAÇ VE KAPSAM	sayfa 4
Madde 1	sayfa 4
Madde 2	sayfa 4
Madde 3	sayfa 4
TANIMLAR VE YORUM	sayfa 4
Madde 4	sayfa 4
UYGULAMA ÖNCELİĞİ	sayfa 5
Madde 5	sayfa 5
İKİNCİ BÖLÜM	sayfa 6
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUSU	sayfa 6
Madde 6	sayfa 6
LİSTE	sayfa 6
Madde 7	sayfa 6
EKLENTİLER	sayfa 6
Madde 8	sayfa 6
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	sayfa 7
ORTAK YERLER, ORTAK KULLANIM VE YARARLANMA YERLERİ VE ORTAK ŞEYLER GENEL KURALLARI	sayfa 7
Madde 9	sayfa 7
Madde 10	sayfa 7
SÖZLEŞME	sayfa 7
Madde 11	sayfa 7
ÇEŞİTLERİ	sayfa 7
Madde 12	sayfa 7
a) BİRİNCİ GRUP ORTAK YERLER	sayfa 7
b) İKİNCİ GRUP ORTAK YERLER	sayfa 7
c) ÜÇÜNCÜ GRUP ORTAK YERLER	sayfa 7
d) DÖRDÜNCÜ GRUP ORTAK KULLANMA VE YARARLANMA YERLERİ	sayfa 7
MÜŞTEREK ESASLAR	sayfa 7
Madde 13	sayfa 7
Madde 14	sayfa 8
Madde 15	sayfa 8
Madde 16	sayfa 8
BİRİNCİ GRUP ORTAK YERLERE İLİŞKİN GENEL KURALLAR	sayfa 8
Madde 17	sayfa 8
İKİNCİ GRUP ORTAK YERLERE İLİŞKİN GENEL KURALLAR	sayfa 8
Madde 18	sayfa 8
ÜÇÜNCÜ GRUP ORTAK YERLERE İLİŞKİN GENEL KURALLAR	sayfa 8
Madde 19	sayfa 8,9
DÖRDÜNCÜ GRUP ORTAK KULLANIM VE YARARLANMA YERLERİNE İLİŞKİN GENEL KURALLAR	sayfa 9
Madde 20	sayfa 9
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	sayfa 10
HAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	sayfa 10
BİRİNCİ KISIM	sayfa 10
HAKLAR	sayfa 10
HAKSAHİBİ	sayfa 10
Madde 21	sayfa 10
Madde 22	sayfa 10
Madde 23	sayfa 10
Madde 24	sayfa 10
HAK SAHİBİNE TABİ KİŞİLER	sayfa 10
Madde 25	sayfa 10
HAKLARIN GENEL İÇERİĞİ	sayfa 10
Madde 26	sayfa 10
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KULLANILMASI	sayfa 10
Madde 27	sayfa 10,11



ORTAK YERLER VE ORTAK KULLANIM VE YARARLANMA YERLERİNİN KULLANILMASI	sayfa 11
Madde 28	sayfa 11
HUKUKİ TASARRUFLAR	sayfa 11
Madde 29	sayfa 11
YÖNETİME KATILMA	sayfa 11
Madde 30	sayfa 11
İKİNCİ KISIM	sayfa 11
BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER GENEL KURAL	sayfa 11
Madde 31	sayfa 11
YÜKÜMLÜ VE SORUMLU KİŞİLER	sayfa 11
Madde 32	sayfa 11
ANATASINMAZLA İLGİLİ GENEL YÜKÜMLÜLÜKLER	sayfa 11
Madde 33	sayfa 11,12
BAĞIMSIZ BÖLÜME İLİSKİN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER	sayfa 12
Madde 34	sayfa 12
Madde 35	sayfa 12
Madde 36	sayfa 13
Madde 37	sayfa 13
Madde 38	sayfa 13
Madde 39	sayfa 13
ORTAK YERLER, ORTAK KULLANIM VE YARARLANMA YERLERİYLE İLGİLİ BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER	sayfa 13
Madde 40	sayfa 13
Madde 41	sayfa 13
Madde 42	sayfa 13
YÖNETİM İŞLERİNDEN DOĞAN ÖDEV VE BORÇLAR	sayfa 14
Madde 43	sayfa 14
Madde 44	sayfa 14
Madde 45	sayfa 14
YÜKÜMLÜLÜĞE KATILMA ORANI	sayfa 14
Madde 46	sayfa 14
ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR	sayfa 14
Madde 47	sayfa 14,15
GÜVENCELER	sayfa 15
Madde 48	sayfa 15
BEŞİNCİ BÖLÜM	sayfa 16
YÖNETİM	sayfa 16
GENEL KURAL	sayfa 16
Madde 49	sayfa 16
KAT MALİKLERİ KURULU	sayfa 16
Madde 50	sayfa 16
KURULA KATILMA HAKKI VE TEMSİL	sayfa 16
Madde 51	sayfa 16
Madde 52	sayfa 16
Madde 53	sayfa 16
TOPLANTI ZAMANI	sayfa 16
Madde 54	sayfa 16
ÇAĞRI USULÜ	sayfa 16
Madde 55	sayfa 16
TOPLANTI YETER SAYISI	sayfa 16
Madde 56	sayfa 16
TOPLANTI YERİ	sayfa 17
Madde 57	sayfa 17
TOPLANTI	sayfa 17
Madde 58	sayfa 17
GÜNDEM VE GÖRÜŞMELER	sayfa 17
Madde 59	sayfa 17
KARARLAR	sayfa 17
Madde 60	sayfa 17
Madde 61	sayfa 17



Madde 62	sayfa 17
Madde 63	sayfa 17
GÖREV ALANI	sayfa 18
Madde 64	sayfa 18
KAYIT VE BELGELER	sayfa 18
Madde 65	sayfa 18
KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI	sayfa 18
Madde 66	sayfa 18
Madde 67	sayfa 18
Madde 68	sayfa 18
Madde 69	sayfa 18
Madde 70	sayfa 18
YÖNETİM KURULU	sayfa 18
Madde 71	sayfa 18
Madde 72	sayfa 18,19
Madde 73	sayfa 19
Madde 74	sayfa 19
Madde 75	sayfa 19
İŞ BÖLÜMÜ VE TOPLANTILAR	sayfa 19
Madde 76	sayfa 19
GÖREVLERİ	sayfa 19
Madde 77	sayfa 19,20
İŞLETME PROJESİ	sayfa 20
Madde 78	sayfa 20
Madde 79	sayfa 20
MÜDÜR	sayfa 20
Madde 80	sayfa 20,21
TEBLİGAT	sayfa 21
Madde 81	sayfa 21
SORUMLULUK	sayfa 21
Madde 82	sayfa 21
HAKLARI	sayfa 21
Madde 83	sayfa 21
DENETİM	sayfa 21
Madde 84	sayfa 21
Madde 85	sayfa 21
ALTINCI BÖLÜM	sayfa 22
ONARIM YENİLEME VE BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ	sayfa 22
GENEL KURAL	sayfa 22
Madde 86	sayfa 22
ONARIM	sayfa 22
Madde 87	sayfa 22
YENİLİK VE İLAVELER	sayfa 22
Madde 88	sayfa 22
Madde 89	sayfa 22
BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ	sayfa 22
Madde 90	sayfa 22
YEDİNCİ BÖLÜM	sayfa 23
SON HÜKÜMLER	sayfa 23
GEÇİCİ MADDE-1	sayfa 23
GEÇİCİ MADDE-2	sayfa 23
GEÇİCİ MADDE-3	sayfa 23
GEÇİCİ MADDE-4	sayfa 23
GEÇİCİ MADDE-5	sayfa 23
GEÇİCİ MADDE-6	sayfa 23
GEÇİCİ MADDE-7	sayfa 23



BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL ESASLAR

KONU: AMAÇ VE KAPSAM

Madde 1- İşbu Yönetim Planının **KONUSU**, İstanbul Büyükşehir Belediyesi 1. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kumburgaz-Güzelce Köyü 7-8 pafta 3104-3105-3106-3107-3108-3109-3111-3112-3113-3114-3115-3116-3117-3118-3119-3120-3121-3122-3123-3124-3125-3126-3127-3128-3129-3130-3131-3132-3337-3338-3340-199/1-199/3 ve 200/1 No'lu parsellerde yer alan taşınmazların tümü üzerinde kurulacak kat mülkiyeti ilişkisinin yönetimidir.

Madde 2- Bu Yönetim Planının **AMACI**, birinci maddede sayılan taşınmazlarda kurulacak kat mülkiyeti ilişkilerinin yönetim biçimini düzenlemek; bununla ilgili sorunlara çözüm bulan kuralları koymak; kat maliklerinin yönetime ilişkin hukuki durumlarını belirlemek; bu sıfatla veya başka sebeplerle kat mülkiyeti ilişkilerine taraf veya dâhil olanların yetki, ödev ve sorumluluklarını saptayarak, bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların tamamında, güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir rejimin kurulup devam etmesini ve yönetilmesini sağlamaktır.

Madde 3- Bu Yönetim Planının kapsamı aşağıdaki bentlerde gösterilmiştir:

Yer Bakımından Kapsam: Bu Yönetim Planının hükümleri, bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların sınırları içinde kalan arazi ile bunun üstünde ve altında meydana getirilmiş bütün bina ve tesisleri, ağaçlar ve doğal bitki örtüsünü, taşınmazın tamamına veya bağımsız bölümlere göre mütemmim cüz, eklenti yahut teferruat niteliği taşıyan bütün objeleri, bu nitelikte olmasa bile, bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda bulunan veya bulundurulmuş sair eşya ve malları kapsar.

Kişi Bakımından Kapsam: Bu Yönetim Planının hükümleri, bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda bağımsız bölüm maliki yahut kat irtifakı sahibi olan kişilerle bunlara bağımlı olarak bulunan, herhangi bir suretle yararlanan kişileri; intifa hakkı, sukna hakkı, kira hakkı veya başka bir hukuki sebebe dayanarak taşınmaza yahut bağımsız bölüme kısmen veya tamamen zilyet olan yahut zilyetlik yetkisine sahip bulunan kişileri ve bunlara tabi olarak bu hakları kullananları; taşınmazda hizmet, istisna, vekâlet gibi bir ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişileri ve bunların görevlilerini; taşınmazın tamamı veya bir bölümü yahut bağımsız bölümleri üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca aynı veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri bağlar. Bunların aralarında meydana gelecek her türlü ilişkiyi kapsar.

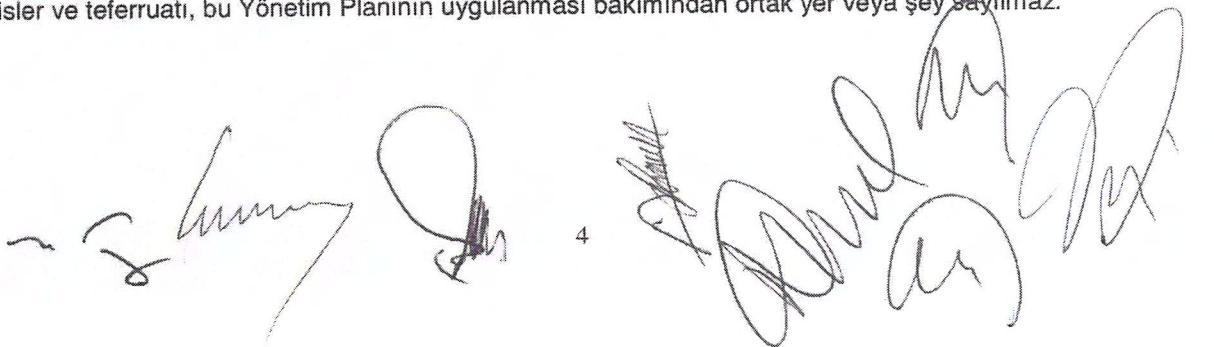
TANIMLAR VE YORUM

Madde 4- Bu Yönetim Planının uygulanması ve yorumunda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan terim ve tanımlara başvurmak gerektiği takdirde, aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı kurallar göz önünde tutulur:

- Anataşınmaz terimi,** birinci maddede sayılan parsellerin tümü ile bunlar arasındaki yolları, yeşil alan ve sosyal tesis alanlarını Güzelkent Hukukçular Sitesini ifade eder.
- Taşınmaz terimi,** anataşınmazın sınırları içinde bulunan bütün bağımsız bölümler ile bağımsız bölümlerde, eklentilerde ve ortak yerler ile ortak kullanım ve yararlanma yerlerinde, yerüstü ve yeraltında yapılmış yapı ve tesisleri içerecek biçimde anlaşılır.
- Bağımsız bölüm terimi,** anataşınmazın sınırları içinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. Maddesi uyarınca Tapu İdaresine verilecek projeye göre inşa edilmiş ve edilmekte olan binaların her biri başlı başına bir bütün olarak kullanılmaya elverişli bağımsız birimleri ifade eder.
- Eklenti terimi,** vaziyet planı ve projeye göre, bağımsız bölümlere bitişik olarak veya bitişik olmaksızın, tahsisli, açık veya örtülü yer, alan, yapı, tesis ve benzeri mekân ve şeyleri içerir.
- Ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri terimi,** vaziyet planı, proje ve bu yönetim planında ortak yer olarak belirlenmiş alan, yapı ve tesisler ile bu suretle belirlenmiş olmasa bile niteliği gereği yahut korunma, yararlanma veya birlikte kullanma yönlerinden ortak yer ve şey sayılacak mekân, tesis, yapı ve sair şeyleri anlatır

Bağımsız bölümleri oluşturan konut-yapıların temel, çatı, baca, ana ve tali duvarları ile bunlara benzeyen unsurları ve bağımsız bölümle eklentilerinden meydana gelen hacim ve mekânda yer alan diğer tesisler ve teferruatı, bu Yönetim Planının uygulanması bakımından ortak yer veya şey sayılmaz.

4

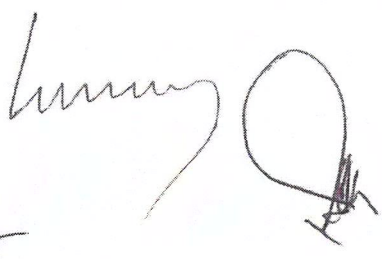


UYGULAMA ÖNCELİĞİ

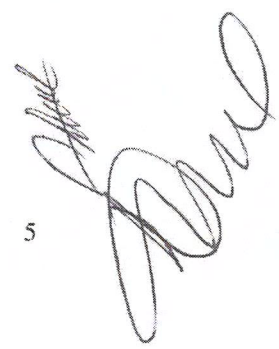
Madde 5- Bu Yönetim Planının hükümleri, bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda kat mülkiyeti ilişkilerinden ve bu ilişkilerin yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün sorunlarda ve ihtilaflarda, mevzuatta yer alan ve aynı konuyu düzenleyen tamamlayıcı ve yorumlayıcı nitelikteki kurallara takaddüm eder ve birinci derecede öncelikli olarak uygulanır.

Yukarıdaki fıkrada öngörülen öncelik, emredici nitelikte bir hükmün uygulanmasını gerektiren haller dışında, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinin 2. fıkrası ile aynı Kanunun 9. maddesinin uygulanmasında da geçerlidir.

~ 8 ~



5



İKİNCİ BÖLÜM

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUSU

Madde 6- Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda, bu Yönetim Planı ile birlikte Tapu İdaresine verilen vaziyet planı ile belirlenmiş olan yerlerde;

- a) Tapu İdaresine verilen onaylı projelerine uygun olarak inşa edilmiş ve edilmekte olan 970 konut;
- b) 3132 nolu parselde bulunan ve Tapu kaydında 2 katlı ticaret merkezi olarak tanımlanan Sosyal Tesis Merkez Binasının onaylı projesinde yer alan 14 adet işyeri;
- c) 200 ada 1 nolu parselde inşa edilmekte olan Sosyal Tesis-Ticaret Merkezinde yer alan 3 adet işyeri;
- d) 3337 nolu parselde bulunan ve hali hazırda Kırkahvesi olarak kullanılan 1 adet bağımsız bölüm;
- e) 3124 nolu parselde bulunan ve hali hazırda Yönetim Binası olarak kullanılan 2 adet bağımsız bölüm;
- f) 3124 nolu parselde bulunan ve hali hazırda Güvenlik Binası olarak kullanılan 2 adet bağımsız bölüm;
- g) 3124 nolu parselde bulunan ve hali hazırda Kültür ve Sanat Evi olarak kullanılan 1 adet bağımsız bölüm;

olmak üzere toplam 993 adet bağımsız bölüm bulunur.

Her biri başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan bu bağımsız bölümler eklentileriyle birlikte, münferiden bir kat mülkiyeti objesi oluşturur.

LİSTE

Madde 7- Bağımsız bölümler; onaylı asılları Tapu İdaresine verilen ve bu Yönetim Planının da ayrılmaz parçasını oluşturan ekli Vaziyet Planı ve Proje örneklerinde 1'den başlayarak 970'e kadar sıralanan konutlardan ibarettir.

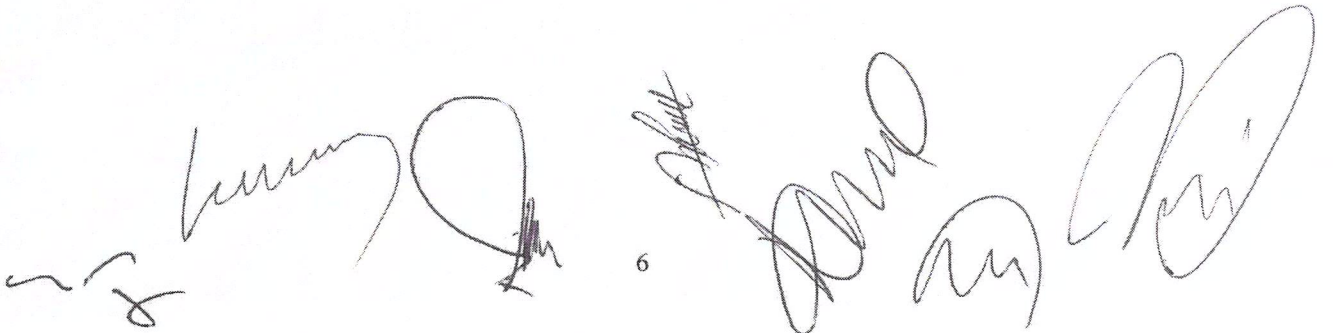
Bu bağımsız bölümlerin dışında kalan toplam 23 adet işyeri (EK/6) gösterilmiştir.

Bağımsız bölümler ile bunların numara, nevi ve arsa payları ve m²'leri ile malikleri ekli listede gösterilmiştir. (EK/1)

EKLENTİLER

Madde 8- Eklentilerin bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlardaki mevkileri, işgal ettikleri alan, ölçü ve boyutları ile diğer nitelik ve özellikleri, bu yönetim planının ayrılmaz parçası olan onaylı vaziyet planı ve projedeki çizimler ve bunlarda yer alan öteki teknik bilgilere ve işaretlere göre belli olur. (EK/2)

6



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ORTAK YERLER, ORTAK KULLANIM VE YARARLANMA YERLERİ İLE ORTAK ŞEYLER GENEL KURALLARI

Madde 9- Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların bağımsız bölümleri dışında kalan yerleri ile bu yerlerde mevcut bulunan veya vücuda getirilecek olan tesis, yapı, ağaç, bitki ve benzeri şeyler ortak yerler, ortak kullanım yerleri ve şeylerdir.

Bir yerin veya şeyin ortak yer veya şey olup olmadığı o yer veya şeyin, kapsamı bu Yönetim Planının 7. ve 8. maddelerine göre belli olan (eklentileri de içeren) bağımsız bölümlerin dışında bulunmasına bakılarak belirlenir. Nitelikleri gereği bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların korunması veya bunlardan ortaklaşa istifade edilmesine yarayan yerler ve şeyler herhalde ortak yer veya şey sayılır.

Madde 10- Ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ile ortak şeylerin belirlenmesinde, Tapu İdaresine verilen ve bu Yönetim Planının ayrılmaz bir parçasını oluşturan onaylı plan ve projedeki çizimlerle, bunlarda yer alan diğer teknik bilgi ve işaretler esas alınır. Yönetim Planında özel olarak zikredilmese bile, vaziyet planı ve projelerde ortak yer ve şey olarak gözüken alan, tesis, yapı ve benzeri yerler ve şeyler ortak yer veya şey sayılır.

SÖZLEŞME

Madde 11- Bu Yönetim Planının ortak yerler, ortak kullanım yerleri ve yararlanma yerleri ile ortak şeyleri saptayan ve düzenleyen aşağıdaki maddelerde yer alan hükümleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesinin birinci fıkrasında yazılı "sözleşme" yerine kaim olmak ve bu hükmü doğurmak üzere konulmuştur,

ÇEŞİTLERİ

Madde 12- Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlardaki ortak yerler, ortak kullanım yerleri ve yararlanma yerleri ile ortak şeyler, nitelik ve özelliklerine göre, aşağıdaki dört gruba ayrılmıştır:

a) BİRİNCİ GRUP ORTAK YERLER

Kat Maliklerinin, kat irtifakı sahiplerinin veya bağımsız bölümler üzerinde maddi kullanma yetkisi veren diğer ve aynı kişisel hak sahiplerinin ve bunlara bağımlı olarak taşınmazda bulunan öteki kişilerin, üzerlerinde fiilen ve doğrudan maddi ilişki kurarak kullanma ve yararlanma hakkına sahip buldukları ortak yerler şeylerdir. (EK/3)

b) İKİNCİ GRUP ORTAK YERLER

Nitelik ve işlevleri bakımından yukarıdaki bentte belirtilen kişilerce doğrudan ve fiilen kullanılmaya elverişli olmayıp, bağımsız bölümlerin bakımı, korunması, işletilmesi gibi amaçlarla yapılmış, yapı, tesis, alan, tesisat ve şebeke ve sair türden ortak yerler ve şeylerdir. (EK/4)

c) ÜÇÜNCÜ GRUP ORTAK YERLER

Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların doğal ve estetik görünümünü ve bütünlüğünü oluşturan ağaç, bitki örtüsü ve benzeri türden ortak yerler ve şeylerdir. (EK/5)

d) DÖRDÜNCÜ GRUP ORTAK KULLANMA VE YARARLANMA YERLERİ

Bu grupta bulunan ortak kullanım ve yararlanma yerleri: Kat Mülkiyeti yasasının 67. maddesine göre tapu siciline kaydedilmiş yapı, tesis ve alanlardır. (EK/6)

MÜSTEREK ESASLAR

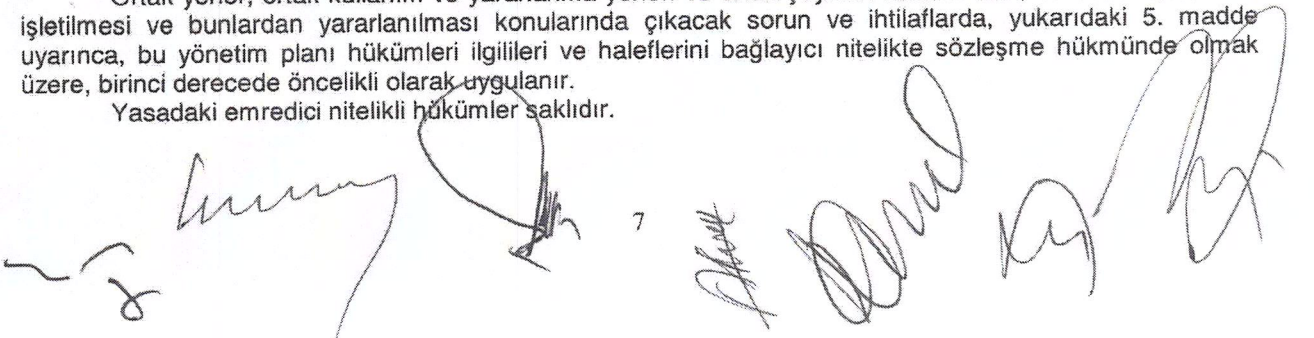
Madde 13- Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlardaki bütün ortak şeylerin kullanılmasında, bakımında, korunmasında, işletilmesinde ve bu yerlerden yararlanılmasında, bağımsız bölüm maliklerinin, bu yönetim planında aksine düzenleme olmadıkça, hak ve yükümlülükler bakımından eşit olmaları esastır.

Bağımsız bölüm maliklerinin ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ve ortak şeylere ilişkin hakları ve yükümlülükleri, birbirlerini rahatsız etmemek, birbirlerinin hakkına saygı göstermek, iyi komşuluk ve doğruluk kurallarına uymak esaslarına göre belirlenir.

Ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ve ortak şeylerin kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve bunlardan yararlanılması konularında çıkacak sorun ve ihtilaflarda, yukarıdaki 5. madde uyarınca, bu yönetim planı hükümleri ilgilileri ve haleflerini bağlayıcı nitelikte sözleşme hükmünde olmak üzere, birinci derecede öncelikli olarak uygulanır.

Yasadaki emredici nitelikli hükümler saklıdır.

7



Madde 14- Bağımsız bölüm malikleri, ortak yerlerde, ortak kullanım ve yararlanma yerlerinde ve ortak şeylerde, hiçbir değişiklik yapamazlar; inşaat ve onarım işlemlerine girişemez ve bu yerleri ve şeyleri, bu yönetim planı ve yasa ile belirlenen amaç ve işlevleri dışında kullanamazlar.

Madde 15- Ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ve ortak şeylerin kullanılması, bakımı, onarımı ve işletilmesi ve ortak yerler, ortak kullanım yerlerinden yararlanılması konularındaki ayrıntıların düzenlemesi Güzelkent Hukukçular Sitesi Yönetim Kurulunca hazırlanacak Yönerge ile belirlenir. Yönerge hükümleri yönetim kurulunca değiştirilebilir. Bu yönerge bütün ilgililer ve halefleri için Yönetim Planının bir cüzü olarak bağlayıcı niteliktedir.

Madde 16- Bu yönetim planının 13. maddesinde sayılan ortak yerlerin ve ortak kullanım ve yararlanma yerlerinin bakımı, muhafazası, işletilmesi ve onarılması ve yeni tesislerin ilavesi için yapılacak harcamalara kat malikleri bu yönetim planındaki esaslara göre katılmakla yükümlüdürler.

BİRİNCİ GRUP ORTAK YERLERE İLİŞKİN GENEL KURALLAR

Madde 17- Birinci grup ortak yerler ve ortak şeylerin kullanımı ve bunlardan yararlanma bakımından yürüyecek genel kurallar aşağıda gösterilmiştir.

Genel yollar, araçların ve yayaların geçiş ve seyrine tahsis edilmiştir. Bu yollarda, araçların kısa duruşlar dışında park edilmesi, bırakılması, yolun tıkanmasına neden olacak şekilde hareket ettirilmesi yasaktır. Genel yollarda, taşınma, bağımsız bölümde onarım ihtiyacından doğan nakliyat gibi zorunlu haller dışında, kamyon ve benzeri türden araç kullanılamaz ve bulundurulamaz. Bu yollarda ve genel olarak bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda, gürültü yapan motosiklet ve benzeri araçların; at, eşek gibi binek hayvanlarının veya bunların çektiği arabaların kullanılması, bulundurulması ve sürülmesi de yasaktır. Yayaların genel yollar üzerinde, geliş geçişi engelleyecek şekilde topluca durmaları, spor yapmaları, oyun oynamaları, eşya vesaire bırakarak yoldan geçişi tıkamaları veya zorlaştırmaları yasaktır.

Gezinti yolları. Güzelkent Hukukçular Sitesinde hak sahibi olanlarla, onlara tabi kişilerin gezmeleri, yürüyüş yapmaları ve havalanmaları için kullanılacak yollardır. Bu yollara araçla girmek, buralarda geliş geçişi engelleyecek yük ve eşya taşımak, bırakmak, oyun oynamak, hafif koşu dışında spor yapmak yasaktır. Gezinti yollarından hangilerinde bisiklete binilebileceği, hazırlanacak yönerge ile belirlenir.

Genel Otoparklar, bağımsız bölümlerin malikleri veya bağımsız bölümlerde kiracı, sukna hakkı sahibi sıfatı ile oturan kimselerin binek arabalarını park etmeleri amacıyla tahsis edilmiştir. Genel otoparkların kullanımı ve işletilmesine ilişkin ayrıntılar Yönerge ile saptanır. Yönerge hazırlanırken, bağımsız bölümlerin duruma göz önünde tutulur ve buna göre sayı ve mekân itibarıyla sınırlamalar yapılabilir. Yönergede ayrıca konuklara ait araçların park edilmesine ilişkin hükümlere de yer verilir.

Nitelikleri gereği birinci grup ortak yerler ve ortak şeylerden sayılacak diğer yer ve şeyler için, yukarıdaki bentlerdeki kurallar, kıyas yoluyla uygulanır.

İKİNCİ GRUP ORTAK YERLERE İLİŞKİN GENEL KURALLAR

Madde 18- İkinci grup ortak yerlere ilişkin genel kurallar şunlardır:

- Kat malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlanan diğer hak sahipleri ve onlara tâbi olarak bağımsız bölümlerde bulunan kişiler, ikinci gruba dâhil olan ortak yerlere girme, oturma ve sair suretlerle bu yerlerde doğrudan zilyetlik tesis etme yetkisine sahip değildirler.
- Bu yerlerin ve şeylerin işletilmesi, bu yerlerden yararlanma, buraların bakımı, korunması ve onarılması yetkisi ve ödevi Güzelkent Hukukçular Sitesi Yönetim Kuruluna aittir.
- Yönetim Kurulu, işletme ve koruma işlerinin özelliklerini göz önünde tutarak, bu kategoriye giren yerlerde oturacak, bulunacak ve çalışacak kişileri belirlemeye yetkilidir. Yönetim Kurulunca belirtilen kişilerin istihdam ilişkisi çerçevesindeki zilyetliklerine kat malikleri doğrudan müdahale edemezler.
- Bu kategoriye giren tesislerin onarım ve bakım ihtiyacı için, kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerine girilmesine, onarım ve bakımın zorunlu kıldığı işlem ve ameliyatın yapılmasına müsaade etmeye mecburdurlar.

ÜÇÜNCÜ GRUP ORTAK YERLERE İLİŞKİN GENEL KURALLAR

Madde 19- Üçüncü grup ortak yerleri ile ilgili genel kurallar şunlardır:

- Kat malikleri ile diğer bütün ilgililer kendi başlarına bu gruba giren yerlerde herhangi bir değişiklik yapamazlar.
- Ağaç kesme, budama, çöcek ve bitki örtüsünü değiştirme ve yenileme gibi ameliyeler ancak Güzelkent Hukukçular Sitesi Yönetim Kurulu kararıyla ve yetki verilmiş kişiler tarafından yapılabilir.

- c) Güzelkent Hukukçular Sitesinin tamamında doğal görünüm bakımından esaslı bir değişiklik yapacak işler ve ameliyeler için KAT MALİKLERİ KURULU'NCA karar alınması şarttır.

DÖRDÜNCÜ GRUP ORTAK KULLANIM VE YARARLANMA YERLERİNE İLİŞKİN GENEL KURALLAR

Madde 20-

- a) Kat malikleri yahut kat irtifak sahibi olan kişilerle bunlara bağımlı olarak bulunan kişiler, intifa hakkı, sükna hakkı, kira hakkı veya benzer bir hukuki sebebe dayanarak ana taşınmazda oturan kişiler ortak kullanım ve yararlanma alanlarından eşit olarak yararlanırlar.
- b) Yukarıda yazılı kişilerin kan ve sıhri hisımları ile misafirlerinin ortak kullanım ve yararlanma yerlerinden istifade etmelerinin şekil ve şartları Güzelkent Hukukçular Sitesi Yönetim Kurulunca hazırlanacak yönerge ile belirlenir.
- c) Ortak kullanım ve yararlanma yerlerinden 3126 ve 3131 parsellerdeki açık yüzme havuzları, 3132 parsel ve 200 ada 1 parseldeki sosyal tesislerdeki kafeterya, lokantalar ve 3337 parseldeki kırkahvesi, Güzelkent Hukukçular Sitesi Yönetim Kurulu tarafından yönetilir. Bu yerlerin işletilmesi başka kurum, kuruluş ve kişilere bırakılmaz ve kiraya verilemez.
- d) Ortak kullanma ve yararlanma yerlerinin işletilmesine ilişkin ortak giderler ile bu yerlerin bakım, onarım yenileme ve olası tadilat giderlerine bütün kat malikleri eşit olarak katılmakla yükümlüdür.

~ 2

~ 3

~ 4

~ 5

~ 6

~ 7

~ 8

~ 9

~ 10

~ 11

~ 12

~ 13

~ 14

~ 15

~ 16

~ 17

~ 18

~ 19

~ 20

~ 21

~ 22

~ 23

~ 24

~ 25

~ 26

~ 27

~ 28

~ 29

~ 30

~ 31

~ 32

~ 33

~ 34

~ 35

~ 36

~ 37

~ 38

~ 39

~ 40

~ 41

~ 42

~ 43

~ 44

~ 45

~ 46

~ 47

~ 48

~ 49

~ 50

~ 51

~ 52

~ 53

~ 54

~ 55

~ 56

~ 57

~ 58

~ 59

~ 60

~ 61

~ 62

~ 63

~ 64

~ 65

~ 66

~ 67

~ 68

~ 69

~ 70

~ 71

~ 72

~ 73

~ 74

~ 75

~ 76

~ 77

~ 78

~ 79

~ 80

~ 81

~ 82

~ 83

~ 84

~ 85

~ 86

~ 87

~ 88

~ 89

~ 90

~ 91

~ 92

~ 93

~ 94

~ 95

~ 96

~ 97

~ 98

~ 99

~ 100

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

HAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

BİRİNCİ KISIM

HAKLAR

HAKSAHİBİ

Madde 21- Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlar üzerinde kurulacak kat mülkiyeti ilişkisinin tarafları, adları bağımsız bölümlerin tapu kütüğündeki sahifesine kat maliki olarak tescil edilmiş kişilerdir.

Madde 22- Bir bağımsız bölümün tescilli maliki birden çok kişi ise, hakların kullanılması açısından hepsi birlikte hareket etmeye; birlik sağlanamıyorsa, kat mülkiyeti ilişkileri bakımından, kendilerine bir temsilci tayin etmeye veya ettirmeye mecburdurlar.

Madde 23- Bir bağımsız bölümün maliki tüzel kişi ise, kat mülkiyeti ilişkisinden doğan haklar, tüzel kişinin yetkili yönetim organınca kullanılır.

Madde 24- Bir bağımsız bölüm üzerinde tamamını kapsayan intifa veya sukna hakkı varsa, bu hakkın devam ettiği sürece, kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler, intifa veya sukna hakkı sahibince kullanılır. Medeni Kanunun çıplak mülkiyetin korunması hakkındaki hükümleri, aşağıdaki 33. madde hükmü saklıdır.

HAK SAHİBİNE TABİ KİŞİLER

Madde 25- Kat mülkiyetinden doğan ve malike kendi bağımsız bölümü ile ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerinde maddi kullanma ve ana taşınmazın tümünden yararlanma yetkisi veren haklar, kat malikine bağlı olarak, taşınmazda bulunan kişilerce de kullanılır. Bu kullanma yetkisi, kat malikinin sahip olduğu yetkilerden her halde fazla olmamak şartıyla, aşağıda belirtilen kurallara bağlıdır:

Kat malikinin bağımsız bölümde birlikte yaşadığı kan ve sıhri hısımları, malik tarafından açık ya da örtülü olarak onaylandığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanma ve buralardan yararlanma yetkisine sahiptirler.

Bağımsız bölümde kiracı sıfatıyla oturanlar, kira hakkının sağladığı ölçüde, bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler.

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

Kat maliklerinin, intifa veya sukna hakkı sahiplerinin yahut kiracıların hizmetçi, yardımcı, bahçıvan, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ilişkisinin gerektirdiği, ölçü ve zamanda ve asıl hak sahibinin onayıyla bağımsız bölümde bulunabilirler ve istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçüde ortak yerler, ortak kullanım yerlerini kullanabilirler.

Kat maliklerinin, intifa veya sukna hakkı sahiplerinin yahut kiracıların konukları ve ziyaretçileri dahi, bu tür ilişkilerin gerektirdiği oranda kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler.

HAKLARIN GENEL İÇERİĞİ

Madde 26-

- Kat malikleri, kendilerine ait bağımsız bölümlerde, kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği sınırlamalar saklı kalmak üzere, Medeni Kanunun ve diğer mevzuatın maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.
- Kat malikleri, ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ve ortak şeyler üzerinde, arsa payları oranında, Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre maliktirler.
- Ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerinin kullanılması ve bu yerlerden yararlanma bakımından kat malikleri, arsa paylarına bakılmaksızın, eşit haklara sahip sayılırlar.

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KULLANILMASI

Madde 27- Kat maliki, Kat Mülkiyeti Kanununun özel hükümlerine, bu yönetim planında yer alan kurallara ve kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği gibi kullanmaya, yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye, kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye, bakım ve masraflara

katılma yükümlülüklerine riayet koşuluyla boş tutmaya yetkilidir. Bağımsız bölümlerin kullanılması yetkisi, eklentiler ve bağımsız bölüme tahsisli yerlere de şamildir.

ORTAK YERLER VE ORTAK KULLANIM VE YARARLANMA YERLERİNİN KULLANILMASI

Madde 28-

- a) Kat malikleri ile diğer kullanma hakkı sahipleri, ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerine ilişkin düzenlemeler çerçevesinde, buraları kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler.
- b) Ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerinden yararlanma ve buraları kullanmada, hak sahipleri, birbirlerinin hakkına titizlikle riayet etmeye ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

HUKUKİ TASARRUFLAR

Madde 29-

- a) Kat maliki, bağımsız bölüm üzerinde, üçüncü kişiler lehine aynı hak devrini veya tesisini sağlayacak her türlü hukuki işlemde bulunabilir.
- b) Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyetin devri sonucunu doğuracak tasarruflarla, intifa ve sükna hakkı tesisi için yapılacak tasarruflarda, ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerine ilişkin hak ve yetkilerini devreden veya hakkın, tesis edende kalmasını öngören şartlar konamaz.

YÖNETİME KATILMA

Madde 30- Her kat maliki Güzelkent Hukukçular Sitesinin yönetimine katılma hakkına sahiptir. Bağımsız bölüm üzerinde intifa veya sükna hakkı tesis edilmişse yönetime katılma hakkı, sükna veya intifa hakkı devam ettiği sürece, bu hakka sahip olan kimseye geçer. Bununla birlikte, Sitede sürekli ve temelli olarak kalması melhuz önemli tesisat veya değişiklikler yapılacaksa, bunlarla ilgili yönetim işlemlerine çıplak mülkiyet hakkı sahibi katılır.

Kiracıların kat maliki adına Kat Malikleri Kuruluna katılabilmeleri için, kat maliki tarafından noterce tanzim ve tasdikli bir belge ile yetkili kılınmış olmaları şarttır. Böyle bir yetki verilmemişse, kiracı, kat malikleri kuruluna kabul edilmez. Bu hüküm, kiracıların, bağımsız bölümlerle, ortak yerler ve ortak kullanım yerlerinin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılması konusundaki dilek ve şikâyetlerini doğrudan doğruya yöneticilere veya yönetim kuruluna bildirmelerine ve sonuç hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

İKİNCİ KISIM

BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER GENEL KURAL

Madde 31- Kat malikinin hakkı, genel hükümlerden, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan, Güzelkent Hukukçular Sitesine ait bu Yönetim Planından çıkan takyidler ve yükümlülüklerle sınırlıdır.

Kat malikleri, gerek bağımsız bölüm ve eklentileri, gerek ortak yerler, ortak kullanım yerlerini kullanırken, bu sınırlama, takyit ve yükümlülüklerle kesin olarak uymaya ve bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlardaki bütün tasarruflarında doğruluk ve güven ilkesine titizlikle riayet etmeye mecburdurlar.

YÜKÜMLÜ VE SORUMLU KİŞİLER

Madde 32- Yasadan ve diğer düzenlemeler ile bu Yönetim Planından doğan borç ve yükümlülüklerin asıl yükümlü ve sorumlusu kat malikleridir. Bununla birlikte, bağımsız bölümlerde, kiracı, sükna hakkı veya intifa hakkı, sahibi sıfatıyla yahut bunlara benzer bir sebeple devamlı olarak oturan ve yararlanan kişiler de, kat malikleri ile birlikte, borç ve mükellefiyetlerinden dolayı müteselsil olarak sorumludurlar.

Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda, bağımsız bölümlerde veya ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerinde, hizmet, istisna, vekalet türünden herhangi bir ilişki nedeniyle zilyet veya yardımcı zilyet durumunda bulunanlar da, yasayla veya bu yönetim planı hükümleriyle belirlenmiş olan emir ve yasaklara uymaya mecburdurlar. Bu kişilerin emir ve yasaklara aykırı hareket etmeleri dolayısıyla ortaya çıkacak sorumluluk sorunları, Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planı hükümleri göz önünde tutularak, genel hükümlere göre çözülür.

ANATASINMAZLA İLGİLİ GENEL YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 33- Kat malikleri bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların mevcut yapım ve düzenleme tekniklerine göre oluşturulmuş mimari ve doğal karakterini muhafaza ve devam ettirmekle

yükümlüdürler. Kat malikleri ayrıca, bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların, bütün olarak, birlikte yaşama koşullarına uygun halde bulunmasını, bu halin sürmesini ve bunlar için gereken koruma ve bakım işlerinin aksamadan yapılmasını sağlamak üzere, birbirlerine karşı sorumludurlar.

Bu borcun kapsamına giren başlıca yükümlülükler şunlardır:

- Kat malikleri, sitede haklarını kullanırken, yasaların, sözleşmelerin ve yönetim planının emir ve yasaklarına ve Kat Malikleri Kurulunca alınmış kararlara tam olarak uymak zorundadırlar.
- Kat malikleri, sitede, koku, gürültü, toz ve duman çıkaracak eylemlerden ve genel görünümü olumsuz yönde etkileyecek, sitenin mimari ve estetik bütünlüğünü bozacak davranışlardan kaçınmaya mecburdurlar.
- Kat maliklerinin sitede yangın çıkmasına sebep olacak yahut can güvenliğini tehlikeye düşürecek maddeler kullanmaları ve bulundurmaları ile ortak yerler, ortak kullanım yerlerinde mangal yakmaları yasaktır.
- Kat malikleri, Güzelkent Hukukçular Sitesinin korunması ve bakımı için kendilerine yüklenen borçlara, kendilerine tabi olarak taşınmazda oturan veya bulunan kişilerin de riayetini sağlamakla yükümlü ve bu kişilerin eylemlerinden dolayı sorumludurlar.
- Kat malikleri birbirlerine karşı Medeni Kanunda düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymak ve iyi komşuluk ilişkilerinin gerektirdiği tavır ve davranışlarda bulunmakla yükümlüdürler.

BAĞIMSIZ BÖLÜME İLİŞKİN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 34- Kat maliki kendi bağımsız bölümünü kullanırken ve ondan yararlanırken mülkiyet hakkına ilişkin mevzuattan, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan, sözleşmelerden, yönetim planından ve kat malikleri kurulunca verilen kararlardan kaynaklanan bütün sınırlama ve kayıtlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri tam olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludur.

Madde 35- Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerine ilişkin olmak üzere:

- Bağımsız bölümü oluşturan binanın dış elemanlarında, yapının mimari görünümü ve niteliğini etkilesin etkilemesin, hiçbir değişiklik ve ilave yapamazlar. Bu cümleden olmak üzere, yeni pencere açmak, mevcutları genişletmek veya daraltmak yahut birleştirmek; dış duvarları yıkmak, geri yahut ileri almak, yeni duvarlar örmek; çatıda dış görünümü etkileyecek değişiklikler yapmak, çatı yüksekliğini değiştirecek ameliyelere girişmek; bacaların yerlerini değiştirmek, yükseltmek veya alçaltmak; yapının kapılarını genişletmek, kapamak, daraltmak, yerlerini değiştirmek; balkon ve çıkmaları yıkmak, genişletmek, kapatmak veya daraltmak gibi bütün ameliye ve işlemler yasaktır. Koruma amacına yönelik pencere ve balkon demiri, panjur ve benzeri ilavelerin yapılması için Yönetim Kurulu'nun izni gerekir, izin için Yönetim Kurulu'na başvuran kat malikinin, bu başvurusuna, yapılacak işin niteliklerini içeren bir proje bağlaması şarttır.
- Kat malikleri, bağımsız bölümün dış elemanlarında, mevcut olan karakteri, görünümü değiştirecek veya etkileyecek, boya, badana, sıva türünden işlemler de yapamazlar. Zorunlu olan onarımlar dolayısıyla yapılacak bu tür iş ve işlemlerde, onarım ve yenilemenin önceki karakteri veya görünümü muhafaza etmesine özen gösterilir.
- Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinin eklentisi olan yerler bakımından da yukarıdaki (a) ve (b) bentlerinde yer alan yasaklara tabidirler.
- Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda bir merkeze bağlı olarak kurulmuş olan ısıtma, su, gaz ve elektrik gibi tesislerin bağımsız bölümlerdeki sabit kısımlarında yer değişikliği, hacim ilavesi ve sair suretle değişiklik ve genişletme yapılamaz. Bunlara ilişkin onarım işleri için, ivedi olanlar hariç, Yönetim Kurulu'na önceden bilgi verilmesi esastır.
- Kat malikleri, bağımsız bölümlerde ve eklentilerinde, tavuk, horoz, kaz, ördek türünden kümes hayvanları besleyemezler. At, eşek gibi yük ve çeki hayvanlarının beslenmesi ve bulundurulması da yasaktır. Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kurban kesilmesi konularında Yönetim Kurulu'nca belirlenen esaslara uyulur. Köpek, kedi, kuş gibi süs hayvanlarının bağımsız bölüm ve eklentilerinde bulundurulması Yönetim Kurulu'ndan alınacak özel izne bağlıdır. Yönetim Kurulu bu izni verirken, mevzuattan doğan koşullar göz önünde tutacağı gibi sayı, tür ve cins yönünden sınırlamalar da koyabilir.
- Bağımsız bölüm ve eklentilerinde, doğal, mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde levha, tabela ve benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek; çamaşır sermek ve sergilemek; tanıtıcı bayrak, pankart, flama asmak ve teşhir etmek; aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapmak yasaktır.
- Bu bentte yazılı işlerin yapılmasına mutlak ihtiyaç duyulan hallerde, kat maliki yönetim kuruluna başvurarak, özel izin almak zorundadır. Yönetim Kurulu, başvurunun yerinde olduğunu saptadığı takdirde, yapılacak işin yerini, boyutunu, süresini kesin olarak belirlemek suretiyle gereken izni verebilir.

Madde 36- Kat malikleri, bağımsız bölüm ve eklentilerinde tehlike doğurabilecek kimyevi maddeleri, patlama veya sızma suretiyle çevreye zarar verecek her çeşit mal ve malzemeyi bulunduramazlar.

Madde 37- Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerine ilişkin olmak üzere aşağıdaki hukuki tasarruf sınırlamalarına tabidirler:

- Bağımsız bölümler münhasıran tapuda belirlenmiş nevelerine uygun olarak kullanılır, kısmen veya tamamen başka amaçla kullanılamaz, işyeri yapılamaz ve bu amaçla kiraya verilemez.
- Kat maliki, kendi bağımsız bölümü ve eklentilerinde, siyasal amaçlı veya dinsel amaçlı gösteri ve toplantılar yapamaz ve buraları üçüncü kişilere, bu tür amaçlı kullanımlar için kiralayamaz veya başka suretle bırakamaz.
- Kat malikleri sadece eklentilerden ve ortak kullanım ve yararlanma alanlarından yararlanılmasını öngören kira ve benzeri sözleşmeler yapamazlar.
- Kat malikleri, bağımsız bölümlerin kiralanmasında, kiracılarla yapılacak sözleşmeye, kiracının yönetim planından doğan sorumluluk ve yükümlülükleri kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya mecburdurlar.

Madde 38- Kat malikinin tüzel kişi olması, konut olarak tescilli bağımsız bölümlerin kullanılmasında bir değişikliğe neden olamaz. Kat maliki olan tüzel kişilik ancak bağımsız bölümü müdür veya personelinin geçici veya sürekli ikametine tahsis edebilir.

Madde 39- Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 23. maddesi uyarınca, maddede belirtilen işlerin yapılması için, gerekli müsaadeyi vermeye ve bağımsız bölümlerinde gereken işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar. Kanunun 23. maddesi hükümleri saklı kalmak kaydıyla, kat malikleri, ayrıca:

- Onarım veya yenileme işlerinin yapılmasının gerekli olup olmadığının incelenmesi ve saptanması için de, bağımsız bölüm ve eklentilerine girilmesine müsaade etmeye,
- İvedi hallerde, kendileri bulunmasa bile, Yönetim Kurulu'nca yetkili kılınmış görevlinin izni ile bağımsız bölüme girilmesine ve ivediliğin gerektirdiği ölçüde kalmak kaydı ile inceleme ve onarım işlerinin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

ORTAK YERLER, ORTAK KULLANIM VE YARARLANMA YERLERİYLE İLGİLİ BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 40- Kat malikleri ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerinin ve şeylerin kullanılması, bakımı, muhafazası ve onarımı ile, bu yerler ve şeylerden yararlanılması bakımından, kanundan, diğer mevzuattan, bu yönetim planından ve kat malikleri kurulunca verilen kararlardan kaynaklanan bütün sınırlama ve kayıtlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar.

Madde 41- Yukarıdaki maddede zikredilen borç ve yükümlülükler kapsamı içinde kalmak üzere, kat malikleri, özellikle:

- Ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ve şeyler hakkında bu yönetim planının üçüncü bölümünde yer alan kuralların gerektirdiği davranışlarda bulunmaya;
- Yasadan ve diğer düzenlemelerden doğan borç ve yükümlülüklerine aykırı hareketleri dolayısıyla, komşuları ve yönetim tarafından yapılacak uyarıları gereken dikkat ve saygı ile karşılamaya ve hiçbir gecikmeye yol açmaksızın, derhal, hukuka ve kurallara aykırılığı ortadan kaldırmaya;
- Ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ve şeylerin zarara uğramasına neden olmuşlarsa, bu zararı hemen gidermeye;
- Kendilerine tabi olarak bu yerleri ve şeyleri kullanan kimseleri uyarmaya, gereken hallerde engellemeye ve önlemeye;
- Gözlemledikleri eksiklik ve arızaları en kısa sürede yönetime duyurmaya ve ivedi hallerde mümkün olan önleyici nitelikte her türlü önlemi bizzat almaya;
- Ortak yerler, ortak kullanım yerlerinin muhafaza, bakım, işletme ve onarım giderlerinden payına düşen ödemeleri hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın ödemeye mecburdurlar.

Madde 42- Kat malikleri gerek bağımsız bölüm ve eklentiler, gerek ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ve ortak şeyler üzerindeki borç ve yükümlülükleri dolayısıyla, bu yönetim planında öngörülen usul ve esaslara göre, kendilerine, yetkili kılınmış birim tarafından bildirilen özel yaptırım kararlarına uymak ve bunların gereklerini derhal yerine getirmekle yükümlüdürler. Bu yükümlülük, bütün kat malikleri ile haleflerini bağlayan bu yönetim planı uyarınca kabul edilmiş bir sözleşme yükümlülüğü olup, kat malikleri, bu sözleşme yükümlülüğünün bütün sonuçlarına katlanmayı kesin olarak kabul ve taahhüt etmiş sayılırlar.

YÖNETİM İŞLERİNDEN DOĞAN ÖDEV VE BORÇLAR

Madde 43- Kat malikleri bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların yönetiminden doğan bütün borçlarından dolayı, kanunlar ve diğer düzenlemelerle, bu yönetim planı ve ekleri ile kat malikleri kurulu kararları çerçevesinde sorumludurlar.

Kat maliklerinin, kat mülkiyeti ilişkisi ve yönetim işleri dolayısıyla, öteki kat maliklerince, kat malikleri kuruluna ve yönetim kuruluna karşı var olan sorumluluğu, kendi eylem ve davranışları yüzünden genel hükümler uyarınca doğmuş ve doğacak diğer sorumluluklarını ortadan kaldırmaz veya değiştirmez.

Madde 44- Kat maliklerinin, bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların yönetim işlerine katılmak, kat maliki toplantılarında bulunmak, yönetim konusunda ortaya çıkan sorunlar hakkında görüş, düşünce ve oylarını açıklamak, seçimlerde oy kullanmak ve ciddi bir özürleri olmadıkça yönetim ve denetim işlerini üstlenmek ödevleri vardır.

Madde 45- Yukarıdaki maddelerde belirtilen borç ve ödevler kapsamı içinde kalmak üzere, kat maliklerinin, yönetim işlerinden dolayı başlıca sorumluluktan şunlardır:

- Kat malikleri, Güzelkent Hukukçular Sitesinin işletme projesi ile belirlenen genel giderlerine katılmak, bu giderler için saptanan avansları ödemek, ivedi durumlarda yönetim kurulunca karar altına alınması zorunlu olan ek ödemeleri yapmakla yükümlüdürler.
- Kat malikleri, kat malikleri kurulu tarafından usulüne göre alınmış karar bulunduğu takdirde, bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların ve ortak yerler, ortak kullanım yerlerinin tüm onarımı, tadili veya yenilenmesi için yapılması gereken harcamalara da katılmak ve bu işlerin gerektirdiği avans ödemelerini zamanında yapmakla yükümlüdürler. Bu Yönetim Planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda veya ortak yerler, ortak kullanım yerlerinde ani olarak ortaya çıkan ve acele olarak giderilmesi zorunlu bulunan hasar ve bozukluklar olursa, bunların giderilmesi için Yönetim Kurulu'nca onarım avansı toplanmasına karar verilebilir.
- Kat malikleri kurulunca karar verilerek bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların tamamının veya belli bir bölümünün sigorta edilmesi halinde, kat malikleri, sigorta priminden kendilerine düşen payı da zamanında ödemekte yükümlüdürler.
- Kat malikleri, bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların işletme projesi ile belirlenen genel giderlere katılma payını ve avansını, sigorta primleri ile ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerinin bakım, koruma ve onarım giderlerini ödemekte temerrüde düşerlerse haklarında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinin 1. fıkrasının c bendi ile 2. ve 3. fıkraları hükümleri uygulanır.
Yönetim avansını vadesinde ödemeyen kat maliki ve kiracıları hiçbir ihtara gerek kalmaksızın Borçlar Kanunu'nun 101. maddenin 2. fıkrası uyarınca temerrüde düşmüş olurlar.
- Kat Mülkiyeti Yasasının 25 ve 26 maddeleri hükmü saklıdır.
- Kat malikleri, ortak yer ve tesisler üzerinde kullanma hakkından vazgeçmek, bağımsız bölümlerini boş bırakmak veya benzeri neden ve gerekçeler ileri sürmek suretiyle bakım, onarım, yenileme, işletme ve yönetimle ilgili diğer giderleri ödemekten veya avans vermekten kaçınamazlar.

YÜKÜMLÜLÜĞE KATILMA ORANI

Madde 46- Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinin dâhil bulunduğu bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda kapıcılık, bekçilik, bahçıvanlık, kalorifercilik, temizlikçilik gibi hizmetlerde çalışanların ücretlerini karşılayacak harcamalar ile bunlar dışında kalan işletme, bakım, onarım ve benzeri harcamalara ve bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların sigorta primlerine eşit olarak katılırlar.

ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

Madde 47- Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların, bağımsız bölümlerin, ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ve ortak şeylerin kullanılmasında ve bunlardan yararlanmada, kanun ve diğer mevzuat ile bu yönetim planı ve kat malikleri kurulunca alınan kararlara aykırı davranan kat malikleri ile öteki yükümlü ve sorumlular hakkında mevzuata göre yetkili kılınmış kişi ve mercilerin başvuru, talep ve davaları üzerine, yine mevzuatla belirlenmiş önlem ve yaptırımlar uygulanır.

Yukardaki fıkra hükmü saklı kalmak ve kat maliklerinin ferdi başvuru haklarına dokunmamak kaydıyla, Yönetim Kurulu, borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlarda bulunan sorumlular hakkında, aşağıda belirtilen önlem ve yaptırımları da uygular:

- Borç ve yükümlülüklerine aykırı davranan kişilere, bu aykırılığın giderilmesi için yazılı veya sözlü uyarıda bulunur. Bu uyarının yazılı şekli, yönetim kurulu başkanının imzasını taşıyan uyarı yazısının, sorumlu kişinin konutuna veya bilinen başka adresine postayla yahut elden ulaşmasıyla tekmül

- eder. Kanunda özel şekle tabi tutulmuş ihtar yazılarının tebliğine ilişkin hükümler saklıdır.
- b) Ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerinin kullanılması veya buralardan yararlanma bakımından öngörülen yasaklara aykırı davranışlarda bulunan kişilere karşı, zorunluluk bulunan hallerde, Yönetim Kurulu veya onun tarafından görevlendirilen kişi yada kişiler, Medeni Kanun ile Borçlar Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca koruyucu önlemlere başvurabilirler ve bu hükümler çerçevesinde yasaklara aykırı davranışın engellenmesi, durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak yasal işlemleri yapabilirler.
- c) Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla birlikte ortadan kaldırılması için, Yönetim Kurulu, sorumlu olan kişiye göndereceği yazılı uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde husule gelen zararın tazmininin dışında, ayrıca zarar miktarının yüzde onu kadar aylık bir cezanın da uygulanacağını bildirir. Bu ceza Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesi uyarınca Sözleşme hükmü olarak, Borçlar Kanunu'nun 158. maddesinde düzenlenmiş sözleşme cezası niteliğindedir.

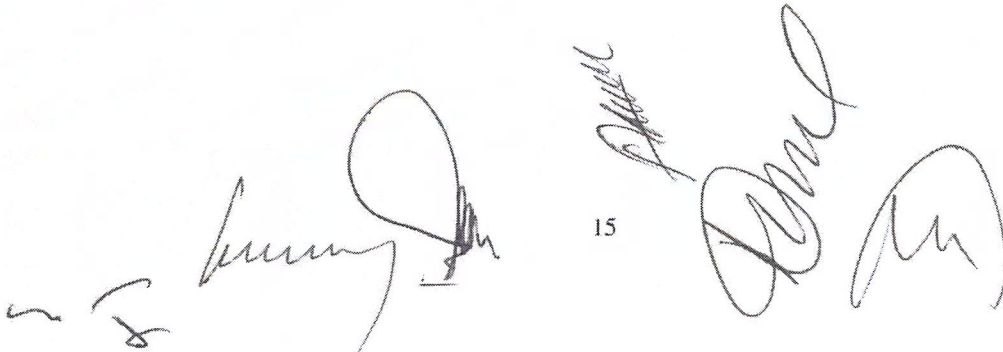
GÜVENCELER

Madde 48- Kat maliki ortak giderlere katılma payını veya avansı ödemediği takdirde, bu borç ve gecikme tazminatından dolayı, bağımsız bölümde kiracı, sükna hakkı sahibi veya başka bir sebebe dayanarak oturan kişiler müştereken ve müteselsilen sorumlu olurlar. Bu sorumlulukla ilgili olarak kiracılar için kabul edilen kanuni sınırlama hükmü saklıdır.

Yukarda zikredilen borçlardan, kat malikleri kurulu kararı ile belirlenen ödemelerden veya kat mülkiyeti ilişkisinden doğan diğer parasal edimlerden dolayı kat maliki aleyhine yapılacak takiplerde, bağımsız bölümde bulunan taşınır malların kat malikinin mülkiyetinde olduğu karine olarak kabul edilir.

Kat malikinin yukarıdaki birinci fıkrada yazılı borçları dolayısıyla diğer kat malikleri lehine kanuni ipoteğin tescili istenebilir.

15



BESİNCİ BÖLÜM

YÖNETİM

GENEL KURAL

Madde 49- Toplu yapı niteliğinde olan Güzelkent Hukukçular Sitesi, bu yönetim planı ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen usul ve esaslara göre ve bütün bağımsız bölüm maliklerinin toplanması ile oluşan Kat Malikleri Kurulu tarafından alınacak kararlar çerçevesinde yönetilir.

Kanunun emredici nitelikteki hükümleri saklı kalmak üzere, yönetim işlerinde, bu yönetim planı hükümlerinin uygulama önceliği vardır.

KAT MALİKLERİ KURULU

Madde 50- Kat Malikleri Kurulu, Güzelkent Hukukçular Sitesindeki bütün bağımsız bölüm maliklerinden oluşan organdır. Kat maliklerinin tamamı veya bir bölümünün bu organ dışında oluşturacakları birimlerde alınacak kararlar, kanunda ve yönetim planındaki usul ve esaslara göre toplanmış Kat Malikleri Kurulu kararına dönüşmedikçe yönetim işlerinde hukuken veya fiilen geçerli ve etkili sayılmaz.

KURULA KATILMA HAKKI VE TEMSİL

Madde 51- Kat Malikleri Kurulu'na katılma hakkı kat maliklerindedir. Bağımsız bölüm üzerinde birden çok kişi birlikte malik iseler, aralarından belirleyecekleri biri kurula katılır. Bağımsız bölümün tamamı üzerinde intifa hakkı varsa, yukarıdaki 34. madde hükmü saklı kalmak üzere, kurula intifa hakkı sahibi katılır. Bağımsız bölümün bir tüzel kişiye ait olması halinde kurula katılacak gerçek kişi, tüzel kişinin yetkili yönetim organınca belirlenir.

Madde 52- Kat malikleri, kurulda kendilerini yetkili vekille temsil ettirebilirler. Vekilin kat maliki olması şarttır. Bir kişi en fazla 9 kat malikinin temsilcisi olarak kurula katılabilir. Kanuni temsile ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 53- Kat maliki alınacak karar kendisini doğrudan doğruya ilgilendiriyorsa, kurula ve bu kararın görüşmelerine katılma hakkına sahiptir. Ancak oy kullanamaz.

TOPLANTI ZAMANI

Madde 54- Güzelkent Hukukçular Sitesi Kat Malikleri Kurulu her yılın en geç Haziran ayı sonuna kadar olağan olarak toplanır. Önemli bir konunun ortaya çıkması halinde, Yönetim Kurulu'nun çağrısı üzerine kurul olağanüstü toplantı yapabilir.

Kat maliklerinden en az 1/5 ' i tarafından noter aracılığıyla talep edildiği takdirde, Yönetim Kurulu kat malikleri kurulunu olağanüstü toplantıya çağırarakla yükümlüdür.

ÇAĞRI USULÜ

Madde 55- Toplantılar, Yönetim Kurulu'nun toplantı gününden en az on beş gün önce yapacağı yasal çağrı ile yapılır. Çağrıda toplantının gündemi, yeri, günü ve başlama saati açıkça belirtilir. Çağrı bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı yazısı ile veya kat maliklerinin Yönetim Kurulu'na vermiş oldukları adrese gönderilecek taahhütlü mektup, gazete ilanı ve internet aracılığıyla yapılır.

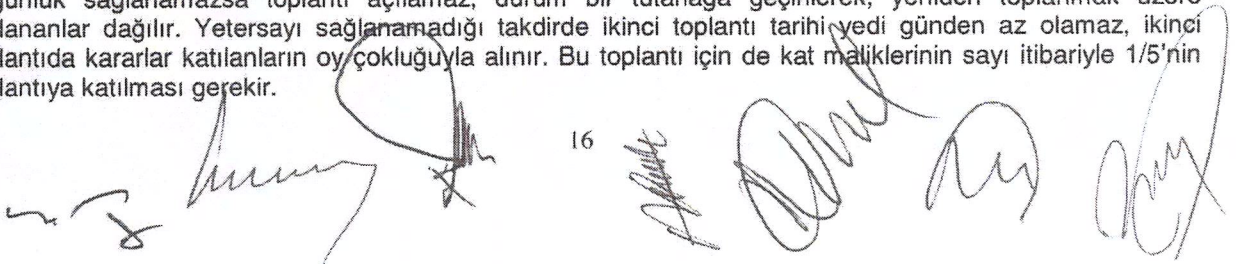
Olağanüstü toplantı çağrılarında gündemden ayrı olarak, toplantıyı talep edenlerin adları ile toplantı isteminin nedenleri de bildirilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantı tarihi yedi günden az olamaz. Yapılacak olan ikinci toplantının nerede, hangi tarihte yapılacağı ve toplantının başlama saati de bildirilir.

Kat malikleri Yönetim Kurulu'na tebligat adresi bildirmek zorundadırlar. Adres bildirilmediği takdirde tebligat kat malikinın tapuda yazılı adresine yapılır.

TOPLANTI YETER SAYISI

Madde 56- Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı itibarıyla yansından fazlasının katılımıyla toplanır. Bu çoğunluk sağlanamazsa toplantı açılmaz; durum bir tutanağa geçirilerek, yeniden toplanmak üzere toplananlar dağılır. Yetersayı sağlanamadığı takdirde ikinci toplantı tarihi yedi günden az olamaz, ikinci toplantıda kararlar katılanların oy çokluğuyla alınır. Bu toplantı için de kat maliklerinin sayı itibarıyla 1/5'nin toplantıya katılması gerekir.



TOPLANTI YERİ

Madde 57- Kat Malikleri Kurulu, bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda, bu tür toplantılar için uygun olan yerde toplanır. Böyle bir yer bulunamazsa Yönetim Kurulu, toplantı yapılacak yeri ayrıca belirler.

Toplantı yerinin çağrı yazısında açıkça gösterilmiş olması şarttır.

TOPLANTI

Madde 58- Toplantı, yetersayıda kat malikinin toplantı yerinde hazır bulunması ve düzenlenen cetveli imzalaması ile başlar. Toplantıyı Güzelkent Hukukçular Sitesi Yönetim Kurulu Başkanı veya belirleyeceği üye açar. Bunların bulunmaması halinde toplantı katılanların en yaşlısı tarafından açılır.

Toplantının açılmasını takiben kat malikleri arasından işaret oyuyla toplantıyı yönetmek üzere bir başkan, bir yardımcı ve bir kâtip seçilir. Toplantı sırasında bir tutanak tutulur.

Tutanak başkan, başkan yardımcısı ve kâtip tarafından imzalanır.

Bu tutanak muhteviyatında yer alan kararlar Kat Mülkiyeti Kanununun 32. maddesinin 4. fıkrasına göre oluşmuş sayılır.

Toplantının düzeni ve disiplini başkan tarafından sağlanır. Başkan, gündemi oluşturan konular hakkında kat maliklerinin düşünce ve görüşlerini kolayca ve yeterince açıklamalarına olanak sağlamaya özen gösterir. Başkanın toplantının düzenini bozacak davranışlarda bulunanlar hakkında önlem alma yetkisi vardır.

GÜNDEM VE GÖRÜŞMELER

Madde 59- Kat Malikleri Kurulu, gündeminde mevcut olan maddeleri görüşür. Gündemi Yönetim Kurulu saptar.

Toplam Kat Malikleri sayısının en az 1/10 i yazılı talep ederse, talep konusu madde toplantı gündemine ilave edilir. Görüşülen konu doğrudan doğruya kendisiyle ilgisi olan kat maliki de görüşmelere katılabilir.

KARARLAR

Madde 60- Kat Malikleri Kurulu kararları, kanunda veya bu yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, toplantıya katılanların oyçokluğu ile alınır. Oyçokluğunun hesaplanması bakımından aşağıdaki kurallar yürür:

- Oyçokluğu toplantıya katılanların sayısına göre hesap edilir, ayrıca arsa payı çoğunluğu aranmaz.
- Oyçokluğunun hesaplanmasında çekimser oy verenler ya da toplantıya katılıp da hiç oy vermeyenler toplantıya katılmış olarak nazara alınırlar.
- Kabul için yeterli çoğunluk oyunu sağlayamamış olan öneriler reddedilmiş sayılır.
- Yönetim Kurulu ve Denetçiler seçimlerinde boş oy kullanılmaz. İlk turda gerekli oyçokluğu sağlanamazsa, ikinci turda en çok oyu toplayan aday seçilmiş sayılır.

Madde 61- Kanunla belirlenmiş öteki haller saklı kalmak üzere:

- Yönetim ve Denetim Kurulu seçimi ile ilgili kararlarda oyçokluğunun toplantıya katılanların sayısına göre oluşmuş bulunması şarttır.
- Ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ve ortak şeylerde fiziki veya işletme bakımından yapılacak değişiklikler için tüm kat maliklerinin %60 nın katılımı ve 4/5 nün onayı şarttır.
- Yönetim Planı değişikliği için verilecek kararlarda bütün kat maliklerinin 4/5 'ünün olumlu oyunun bulunması şarttır.

Madde 62- Doğrudan doğruya kendisi ile ilgili bir konunun karara bağlanmasında, kat maliki oya katılamaz ve çoğunluğun hesaplanmasında nazara alınmaz.

Yönetim Kurulu ile denetçiler seçimlerinde ve Yönetim Kurulu hakkında verilecek ibraya ilişkin kararlarda yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmaz.

Madde 63-

- Toplantılara kat malikini temsilen vekil sıfatıyla katılanlar, kat maliki adına oy da kullanırlar. Temsil yetkisi verilirken vekilin oy hakkının bulunmadığı hususunda sınırlama yapılamaz. Böyle bir sınırlama yapılmışsa, vekil toplantıya alınmaz.
- Vekil, 9 kişiden fazla kat malikini temsil edemez.

GÖREV ALANI

Madde 64- Kat Malikleri Kurulu, kanun ve yönetim planı uyarınca yetkili ve görevli olduğu bütün konuları görüşür ve karara bağlar.

Kurul, kat malikleri arasında veya bunlarla yönetim kurulu ve denetçiler arasında veya yönetim kurulu ile denetçiler arasında ortaya çıkan uyuşmazlıkları da çözer ve karara bağlar.

KAYIT VE BELGELER

Madde 65- Kat Malikleri Kurulu kararları (1) 'den başlayarak sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühürüyle onaylı Kat malikleri Kurulu Karar Defteri'ne yazılır. Kat Maliki Kurulu'nda tutulan görüşme tutanağı, kurul başkanı, yardımcısı ve kâtip tarafından imzalanmış olarak dosyalanır. Bu dosyaya, kurul toplantısı ile ilgili bütün belgeler de konur. Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri ve belge dosyası Yönetim Kurulu'nca muhafaza edilir.

KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Madde 66- Kat Malikleri Kurulu'nun kararları bütün kat malikleri ile külli ve cüzi haleflerini, yönetim kurulunu, denetçileri ve diğer ilgilileri bağlar. Bağımsız bölümlerde intifa yahut sükna hakkı sahibi veya kiracı sıfatıyla bulunanlar ile, başka bir hukuki sebebe dayanarak zilyet olanlar ve bağımsız bölümlerde veya bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda kat maliklerine, intifa veya sükna hakkı sahipleriyle kiracılara tabi olarak bulunanlar da Kat Malikleri Kurulu kararlarına uymak ve gereklerini yerine getirmekle yükümlüdürler.

Madde 67- Kat Malikleri Kurulu'nca Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42, 43, 44 ve 45. maddeleri kapsamına giren konular hakkında verilen kararlar, kat maliklerince tasarruf işlemleri yapılmasını gerektiriyorsa, kat malikleri bu kararlara da uymak ve kararın gerektirdiği resmi senet düzenlemesi işlemlerine katılmak, tescil işlemi için talepte bulunmak, tasarruf işlemi onaylamak ve bütün sonuçlarına katılmak zorundadırlar.

Madde 68- Kat Malikleri Kurulu kararları, kararın alınması ve noter onaylı karar defterine yazılıp, bu yönetim planının 59. maddesinin 3. fıkrasında oluşturulan kurul tarafından kat malikleri adına imzalanır. Bu karara karşı yargı yoluna başvurulmuş olması, yürütmenin durdurulmasına ilişkin yargı yerlerinde alınan bir tedbir kararı olmadıkça, Kat Malikleri Kurulu kararlarının uygulanmasını ve yürürlüğünü engellemez ve geciktirmez.

Madde 69- Toplantıya katılmamak, aleyhte oy kullanmak veya başka suretlerle karşı çıkmış olmak, Kat Malikleri Kurulu'nca usulüne uygun olarak alınmış kararlara uymamak için bir sebep teşkil etmez.

Madde 70- Kat Malikleri ile külli ve cüzi halefleri ve diğer bütün ilgililer, Kat Malikleri Kurulu'nca alınmış olan kararları bilmediklerini ileri sürerek, bu kararlarla belirlenmiş borç ve yükümlülüklerinden kaçınamazlar ve bu bilgisizliğe dayanarak sorumlulukları bulunmadığı savunması yapamazlar.

Yönetim Kurulu, Kat Malikleri Kurulu'nca alınan bütün kararları, sitede uygun bir şekilde ilan eder ve karar defterini kat maliklerinin incelenmesine açık bulundurur.

YÖNETİM KURULU

Madde 71- Yönetim Kurulu, Kat Malikleri Kurulu'nun yıllık olağan toplantısında, toplantıya katılanların sayısına göre belirlenecek oy çokluğu kuralına uyularak seçilen en az 5 asil kişiden oluşur. Seçilen asil üye sayısı kadar yedek üye seçilir.

Adaylık için bireysel başvuru veya öneri yapılabileceği gibi, seçime aday listesi düzenlenerek de girilebilir, ilk turda seçilebilmek için her bir adayın en az birinci fıkrada belirtilen çoğunluğu sağlamış olması şarttır, ilk turda bu çoğunluğu sağlayamayan aday veya adaylar için ikinci tur seçimi yapılır. İkinci turda sayısal olarak en çok oyu toplayan aday veya adaylar seçilmiş sayılır.

Güzelkent Hukukçular Sitesi, Kat Malikleri Kurulu, gerekirse, amaç maddesi değiştirilerek yapı kooperatifinin devamı olacak olan S.S. Güzelkent Hukukçular Sitesi İşletme Kooperatifi'ni her yıl YÖNETİCİ olarak seçebilir.

Bu halde, Güzelkent Hukukçular Sitesi İşletme Kooperatifinin yönetici ve denetçileri, Güzelkent Hukukçular Sitesi yönetici ve denetçilerinin hak ve sorumluluklarına sahip olur.

Madde 72- Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmek için adayların kat maliki olmaları şarttır. Bununla birlikte:

- Kat maliki tüzel kişilikse, kat malikleri kuruluna katılan temsilcisi;
- Kat maliki birden çok kişi ise, aralarında belirleyecekleri kişi;

- c) Kat maliki medeni haklarını kullanma ehliyetine haiz değilse, kanuni temsilcisi;
- d) Kat maliki veya bağımsız bölümünün yönetimi için bir kayyım atanmışsa, kayyım;
- e) Bağımsız bölüm üzerinde intifa veya sükna hakkı varsa, bu hakkın sahibi, Yönetim kurulu üyeliğine aday olabilir.

Madde 73- Yönetim ve denetim kurulu üyeliği en fazla iki yıldır. Yıl dolmadan herhangi bir nedenle boşalan bir üyelik için, sıradaki yedek üye öncekinin süresini tamamlamak üzere yönetim kurulu üyeliğine davet edilir. Aynı anda ikiden çok üyelik boşalırsa, yönetim kurulu seçimi için olağanüstü toplantı yapılır. Olağanüstü toplantıya kadar davet edilen yedek üyelerle birlikte yönetim kurulu görevine devam eder.

Madde 74- Yönetim Kurulu'nun herhangi bir nedenle oluşturulması veya seçilmesi mümkün olmazsa, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesinin 6 ve 7. fıkraları uygulanır.

Madde 75- Yönetim ve denetim kurulu üyeleri, süreleri dolduktan sonra yeniden seçilebilirler.

İŞ BÖLÜMÜ VE TOPLANTILAR

Madde 76- Yönetici atanması 71. maddenin 1. fıkrasına göre seçilmişse, Yönetim kurulu, seçim işlemi biter bitmez, derhal toplanarak, kendi üyeleri arasından bir başkan ve bir sayman seçer. Bu seçimden sonra, üyelerin kimlikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesine uyularak, yönetim işlerinin görüldüğü yerin kapısının yanına asılacak bir levha ile açıklanır.

Yönetim Kurulu, ayda en az bir defa olmak üzere toplanır. Başkan Kurulu her zaman toplantıya çağırabilir.

Kurul kararları oy çokluğu ile alınır. Toplantılarda en az üç üyenin hazır bulunması şarttır.

Toplantıda alınan yürütme ve uygulamaya ilişkin kararlar Yönetim Kurulu Karar Defteri olarak notere onaylatılan ayrı bir deftere sıra ve tarih belirterek yazılır ve imzalanır.

Yönetim Kurulu'nca alınan uygulama kararları bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda uygun biçimde ilan edilir.

GÖREVLERİ

Madde 77- Yönetim Kurulu, yasalara ve öteki düzenlemelerdeki kurallara uyarak, bu Yönetim Planı ile Kat Malikleri Kurulu Kararlarının gereklerine göre, bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların bütün yönetim işlerini yürütecek ve uygulamaları yapacak organdır.

Yönetim Kurulu'nun görev alanına giren başlıca işler ve ödevler şunlardır:

- a) Sitenin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken çalışmaları yapmak, önlemleri almak, gözetim ve denetimi sağlamak;
- b) Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlardaki ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerinin ve ortak şeylerin, kullanılması, isletilmesi, bu yerlerin (21. maddenin c fıkrasında sayılan yerler hariç) kiraya vermek, kiralaların tahsili, kiralama için gerekli her tür idari ve hukuki işlemleri yapmak, kira sözleşmesinden doğan ihtilaflarla ilgili her türlü hukuki işlemlerin yapılması, bakımı ve korunması, onarılması ve denetlenmesi ile ilgili iş ve işlemleri yapmak, gerektiğinde müdahalenin men'i ve muarazanın giderilmesi davalarını açmak, bunlar için avukat veya avukatlara vekâletname vermek;
- c) Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanlarda, yerüstü ve yeraltında yapılmış ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerinin ve ortak şeylerin ve tesislerin sigorta sözleşmelerini akdetmek, riziko bedellerini tahsil etmek;
- d) Kat malikleri ile diğer ilgili kişilerin ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ve ortak şeylerin kullanılmasından doğan borç ve yükümlülüklerine veya kendi bağımsız bölümlerinin kullanılması hakkındaki sınırlama ve kayıtlamalara aykırı davranışlarını önlemek, bu konuda yasayla veya bu yönetim planı ile belirlenen bütün tedbirleri almak, uygulamaları yapmak, bu tür aykırılıkları tespit etmek üzere gereken gözetim ve denetim işlerini görmek;
- e) Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararlarından doğan borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlar hakkında, yasa ve bu yönetim planı ile öngörülen yaptırımların uygulanmasını sağlamak ve bu meyanda bu konudaki borçlarını yerine getirmeyen kat malikleri hakkında dava açmak, icra takibi yapmak ve kanuni ipoteğin tapuya tescilini gerçekleştirmek;
- f) Kat Malikleri Kurulu'nu toplantıya çağırarak, toplantı ile ilgili hazırlıkları ve kurul kararları ile ilgili bütün uygulamaları yapmak;
- g) Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların tümünü ilgilendiren konularda, üçüncü kişiler veya resmi makamlarla ilişki kurmak, başvurmak; tüm özel ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlara karşı yasal girişimlerde bulunmak, aktif ve pasif dava ehliyetine sahip olmak üzere kat

- malikleri ve 3. kişilerle ilgili her türlü hukuksal ihtilaflarda dava açmak açılan davalarda gerekli savunmayı yapmak, yasal olarak yetkili olduğu konularda dava ve icra takibi yapmak, gerekirse davalarda sulh olmak, feragat etmek, avukatlara vekâletname vermek, yeteri kadar teknik, idari, mali, sosyal, hukuki ve diğer konularda görevlendirilmek üzere personel almak;
- h) Kat Malikleri Kurulunun verdiği kararlar dâhilinde olmak üzere; bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanları ilgilendiren hususlarda sözleşmeler imzalamak, özel veya tüzel kurum ve kuruluşlardan kredi almak, ihtiyaç fazlası veya işlevsiz kalmış bulunan demirbaşları satmak, zaruri ihtiyaç halinde motorlu taşıtlar dâhil olmak üzere, inşai ve teknik araçlarla, büro eşyaları ve ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerinde kullanılmak üzere her türlü alımlarda bulunmak,
- i) Kat maliklerinden genel giderler ile Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenen diğer harcamalar için katılma paylarına karşılık teşkil eden paraları toplamak, avansları talep ve tahsil etmek; ivedi hallerde yapılması gereken harcamaları saptayarak, ek ödeme listeleri düzenlemek ve buna göre avans talep ve tahsil etmek;
- j) Bütün gelir ve harcamaları kapsayan, teknik esaslara uygun muhasebe kayıtları tutmak, bu konuda gereken kuralları belirlemek, kayıtların dayanağı olan belgeleri düzgün bir şekilde hazırlamak ve muhafaza etmek;
- k) Seçimin yapıldığı toplantıda kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların yıllık gelir ve giderleri ile katılma paylarını belirleyecek işletme projesini gecikmeden hazırlamak, kat malikleri kuruluna sunmak, bunu veya daha önce onaylanmış olan işletme projesini yürütmek ve uygulamak;
- l) Bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların korunması, bakımı ve işletilmesi için gereken sözleşmeleri akdetmek, görevli ve hizmetlileri belirlemek; iş ve hizmetlerin görülmesinde onlara talimat vermek, gözetim ve denetimde bulunmak; gereken hallerde sözleşme ilişkisinden doğan hakları kullanmak, sözleşmeleri feshetmek, yenilemek, tadil etmek; sözleşme ilişkileri dolayısıyla resmi kurum ve kuruluşlarla ilişki kurmak, prim ve öteki ödemelerin zamanında yapılması için gereken önlemleri almak;
- m) Kat maliklerini, mahalli idareler nezdinde temsil etmek, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 68. maddesi 2. fıkrası uyarınca yetkili kamu kuruluşu ile gerekli protokol yapmak, denetçilerin inceleme ve denetleme iş ve işlemlerini kolaylaştırmak, onlara gereken bilgileri vermek, hesapları ve kayıtları incelemelerine olanak sağlamak;
- n) Yönetimle ilgili işlerin yapılması için toplanan paraları muhafaza için ulusal bankalardan biri nezdinde, yönetim hesabı olduğunu da belirtmek suretiyle hesap açmak; günlük harcamalar için elde bulundurulması zorunlu para dışındaki nakdi banka hesabına yatırmak;
- o) Görev dönemi sonunda, dönemle ilgili gelirler ve giderlere ilişkin hesap durumunu gösterir bir bilanço ve bir faaliyet raporu hazırlamak ve bunu müteakip dönemde gerçekleşmesi muhtemel giderler ve gelirler gözönünde tutularak hazırlanmış işletme projesi önerisi ile birlikte, Kat Malikleri Kurulu'na sunmak;
- p) Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri ile Yönetim Kurulu Karar Defterini usulüne göre tutmak, onaylatmak, kapatma kayıtlarını yaptırmak ve bunlara ilişkin bütün belgeleri düzgün şekilde dosyalayarak, defterleri ve dosyaları muhafaza etmek.
- r) Ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ile ortak şeylerin vergi, resim ve benzeri yükümlülüklerle ilgili gerekli beyannameleri ilgili mercilere vermek, ödemeleri yapmak, fazla ödenenleri geri istemek. Bu yerlerle ilgili muhtemel onarım ve inşaat projelerini hazırlamak ve onaylatmak, onarım ve inşaat ruhsatnamesi almak, onarım ve inşaatı yapmak, yaptırmak ve yapı kullanma iznin belgesini almak ve tapuda gerekli kayıtları yapmak.

İŞLETME PROJESİ

Madde 78- İşletme projesi, Güzelkent Hukukçular Sitesi Yönetimine ait katılma payları da dahil olmak üzere, bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların bir yıllık yönetiminde gerçekleşeceği tahmin olunan gelir ve giderler ile bunlar için her kat malikine düşecek payı ve giderlere katılacak kat maliklerinin ödeyecekleri avans tutarlarını içeren belgedir.

Madde 79- İşletme projesi yönetim kurulunca hazırlanır ve Kat Malikleri Kurulu'nca aynen veya değiştirilerek onaylanmak suretiyle kesinleşir.

Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.

MÜDÜR

Madde 80- Yönetim Kurulu Kat Malikleri Kurulu'nca karara bağlanmak şartıyla günlük işlerin yürütülmesi, gözetim ve denetim işlerinin yapılması ve görev alanına giren diğer iş ve işlemlerin yapılması için, müdür

veya müdürler atayabilir. Müdüre verilen görev ve yetkiler atamaya ilişkin Yönetim Kurulu kararında belirtilir. Müdüre ve öteki hizmetli ve görevlilere ödenecek ücretler Kat Malikleri Kurulunun onayına sunulan işletme projesinde gösterilir.

TEBLİGAT

Madde 81- Kat mülkiyeti Kanunu'nda ve yönetim planında başka türlü düzenlenmiş olmadıkça, Yönetim Kurulunca yapılacak tebligatta 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 3220 sayılı kanun ile eklenmiş "Ek Madde" hükümleri uygulanır.

SORUMLULUK

Madde 82- Yönetim Kurulu, kat maliklerine ve Kat Malikleri Kuruluna karşı, Borçlar Kanunu'nun vekâlet akdi hükümlerine göre sorumludur.

Yönetim Kurulu üyelerinin yönetim işlerinden doğan sorumlulukları müteselsil sorumluluktur. Karar veya eyleme katılmamış olmak, üyeyi, kural olarak, sorumluluktan kurtarmaz. Üyelerin birbirlerine karşı rücu hakları saklıdır.

Yönetim Kurulu, Kat Malikleri Kuruluna sunacağı yılsonu hesap durumu ve yıllık faaliyet raporu dışında, kat maliklerinin yarısı tarafından istenirse, istem tarihindeki hesap durumunu kendilerine yazılı olarak bildirmeye mecburdur.

HAKLARI

Madde 83- Yönetim Kurulu üyelerinin kat maliklerine karşı hakları, kural olarak, vekilin hakları gibidir.

Yönetim Kurulu üyelerine bu görevleri dolayısıyla kat malikleri kurulunca takdir olunan bir ücret ödenir.

DENETİM

Madde 84- Yönetim Kurulunun iş ve işlemleri ile hesaplarını denetlemek üzere, Kat Malikleri Kurulunca olağan toplantıda, oy çokluğuyla kat malikleri arasından en az 3 denetçi seçilir. Seçilen asıl üye sayısı kadar yedek denetçilerde seçilir.

Denetçiler seçimi hakkında yönetim kurulu üyeliği seçimine ilişkin hükümler uygulanır. Denetçilerin görev süresi en fazla iki yıldır. Denetçilere Kat malikleri Kurulunca takdir edilen bir ücret ödenir.

Denetçiler, gerekli görürse, uzmanlık isteyen inceleme ve denetleme konulan için, uzman nitelikli kişileri görevlendirebilir. Bu kişilerin ücretleri yönetim giderlerinden karşılanır.

Madde 85- Denetçiler, yönetim kurulunun iş ve işlemlerini ve hesaplarını Kat Malikleri Kurulu adına denetler.

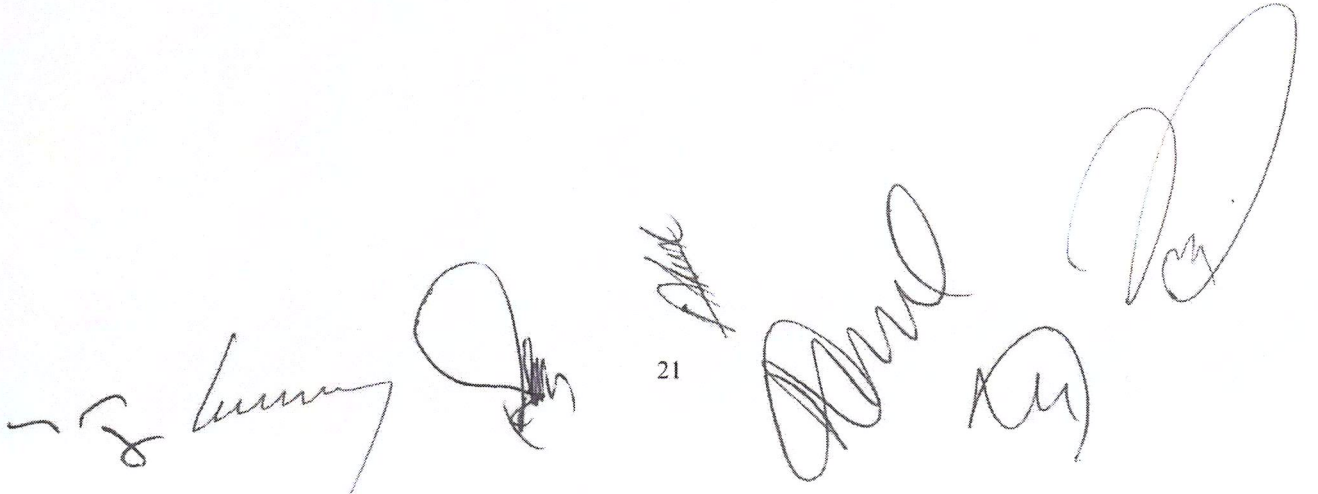
Denetçiler her üç ayda bir Yönetim Kurulunca tutulan kayıtları, defterleri ve belgeleri inceleyerek, bir ara raporu hazırlar. Denetçiler gerekli görürse, ara raporunu kat maliklerine gönderir.

Kat maliklerinin en az 1/5'i tarafından talep edildiği takdirde, denetçiler, süreyi beklemeden denetim işlemlerini yapmaya ve inceleme sonucunu içeren raporu kat maliklerine göndermeye mecburdur.

Dönem sonunda denetçiler, incelediği iş ve işlemler ve hesap durumu hakkında kendi görüşlerini de içeren raporunu, Kat Malikleri Kurulu toplantısından 10 gün önce kat maliklerine taahhütlü mektupla gönderir.

Denetçiler ve yardımcısı, denetime ilişkin kararları ve diğer hususları kaydetmek üzere noterlikçe onaylı bir defter tutarlar.

21



ALTINCI BÖLÜM

ONARIM YENİLEME VE BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ

GENEL KURAL

Madde 86- Kat malikleri bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanların ortak yerlerinde, ortak kullanım ve yararlanma alanlarında ve ortak şeylerde, kendi başlarına hiçbir değişiklik ve ilave yapamazlar. Kat malikleri, kendilerine ait bağımsız bölümlerle, eklentilerinden ve bağımsız bölüme tahsisli yerlerden de, bu yönetim planında belirtilmiş bulunan yasalara ve sınırlamalara tabi olup, buralarda da değişiklik ve ilaveler yapmaya yetkili değildirler.

Kat maliklerinin imar yasaları veya öteki yasal düzenlemelerden yararlandıklarını ileri sürerek kendi bağımsız bölümleri, eklentileri ve tahsisli yerler üzerinde değişiklik, inşaat ve imalat yapmaları da bu kurala tabi olup kesinlikle yasaktır.

ONARIM

Madde 87- Yönetim Kurulu ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerleri ve ortak şeylerden onarımı gerektiren hasar, bozukluk ve yıpranmaları giderecek önlemleri gecikmeden almak ve gereken iş ve işlemleri aksamalara yol açmaksızın en kısa zamanda gerçekleştirmekle ödevlidir. Tesislerde ortaya çıkan bozukluklar, büyük boyutlu yenileme işlemlerinin yapılmasını gerektiriyorsa, Yönetim Kurulu, Kat Malikleri Kurulunu derhal toplantıya çağırır. Bununla birlikte, yenileme işlemlerinin gecikmesi dolayısıyla sakıncalı sonuçlar meydana gelecekse, Yönetim Kurulu, Kat Maliklerinin sonradan onayına sunmak üzere, gereken işlerin yapılmasına karar verip bu kararın hemen uygulamaya yetkilidir.

YENİLİK VE İLAVELER

Madde 88- Ortak yerler, ortak kullanım ve yararlanma yerlerinin ve ortak şeylerin daha rahat ve kolay kullanımına yarayacak veya bunların yararlarını artıracak yenilik ve ilavelerin yapılması için bu yönetim planının 62/b maddesindeki çoğunluk şartı aranır. Tesislerde ortaya çıkan bozuklukların giderilmesi için bu tür yenileme işlemlerinin yapılmasına gerek varsa, Yönetim Kurulunun acele haller için sahip olduğu yetki saklı kalmak üzere, yine Kat Malikleri Kurulunca karar alınması gerekir.

Yenilik ve ilavelerin gerektirdiği giderler, kat maliklerince karşılanır.

Madde 89- Çok masraflı ve lüks nitelikli yenilik ve ilaveler için bütün Kat Malikleri sayısının %60 nın 4/5 'nin karar vermesi şarttır. Bu yenilikten yararlanma ve giderlere katılma bakımından ise Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 43. maddesi hükmü uygulanır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ

Madde 90- Anayapıda veya bu yönetim planının 4. maddesinde tanımları yapılanları oluşturan arsanın boş olan kısımlarında, imar mevzuatının imkânları çerçevesinde yeni bağımsız bölüm veya bölümlerin yapılmasına bütün Kat Malikleri sayısının %60 nın 4/5 ü ile karar verilebilir. Bu yolda karar verilirken, yeni bağımsız bölüme tahsis edilecek arsa payı ile bunun sağlanması için, mevcut bağımsız bölümlerden indirilecek arsa paylarının ne kadar olacağı konusunda yukarıda belirtilen karar nisabı aranır.

YEDİNCİ BÖLÜM

SON HÜKÜMLER

GEÇİCİ MADDE-1: Bu yönetim planı, birinci maddede sayılan parsellerdeki Güzelkent Hukukçular Sitesinin tamamını kapsar. Bu nedenle henüz yapılaşmamış veya yerleşime açılmamış bölgelerde oluşacak yapılaşma da kural olarak bu yönetim planı hükümlerine tabi olur.

GEÇİCİ MADDE-2: Güzelkent Hukukçular Sitesinde bulunan kamuya terkedilmiş alanlarda kurulmuş veya kurulacak kamu hizmeti bina ve tesislerinin inşaa ve işletme giderlerinin kısmen veya tamamen Güzelkent yönetimince karşılanması gereken hallerde bunun için yapılan harcamalar da genel giderlerden sayılır.

GEÇİCİ MADDE-3: Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca ilk kat malikleri toplantısı yapılmıncaya kadar Güzelkent'in yönetim görevi, S.S.Güzelkent Hukukçular ve İdareciler Konut Yapı Kooperatifi yönetim kurulu tarafından görülür.

GEÇİCİ MADDE-4: S.S.Güzelkent Hukukçular ve İdareciler Konut Yapı Kooperatifi tarafından Güzelkent Hukukçular Sitesinde yapımı planlanan konut ve tesislerin hepsinin tamamlanarak maliklerine teslim ve onlar adına tapuya tescil edilmesine kadar geçecek dönemde bu yönetim planı uyarınca seçilerek göreve başlaması öngörülen Güzelkent Hukukçular Sitesi Yönetim kurulunun sahip olacağı bütün yetkiler S.S.Güzelkent Hukukçular ve İdareciler Konut Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulunca kullanılır. İş ve işlemler ile hesaplar da kooperatifi Denetim kurulunca incelenir ve denetlenir.

GEÇİCİ MADDE-5: Kat malikleri veya bağımsız bölümlerden herhangi bir suretle yararlananlar Güzelkent Hukukçular Sitesi yerleşim alanının tümündeki yapılaşma faaliyeti tamamlanmadan bir kısım inşaatın bitirilmiş olduğu, teslim edildiği, yapıların bir bölümünde yerleşmenin gerçekleştiği, tapu verildiği veya bu kabilden diğer gerekçelerle Kooperatif yönetim kuruluna geçici 1. Ve 2. Maddeler uyarınca bırakılmış olan yönetim yetkisinin sona erdiğini ileri süremezler.

GEÇİCİ MADDE-6: S.S.Güzelkent Hukukçular ve İdareciler Konut Yapı Kooperatifi'nin mülkiyetindeki taşınmaz malların satışları ile diğer ortak dışı işlemlerden elde edilecek olan gelir, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 7/16 ve anasözleşmenin ilgili maddesi uyarınca kooperatif amaçları gerçekleştirmek üzere:

- a) Teknik altyapılar (Su, elektrik, haberleşme, doğalgaz, kanalizasyon arıtma, yağmursuyu drenajı, yol) ve çevre düzenlemeleri;
- b) Sosyal Tesisler (merkez bina, yönetim, kütüphane, revir, lojman, spor alanları ve havuzlar)
- c) Teknik Hizmetler (İmar ve yerleşim planları, projeler, etüt ve raporlar, ihale dosyaları, proje yönetimi ve kontrollük) bakım, onarım, koruma ve yenileme harcamaları için kooperatifi amacı değiştirilerek dönüşecek olan S.S.Güzelkent Hukukçular Sitesi İşletme Kooperatifi veya Site Yönetimine devredilecektir.

GEÇİCİ MADDE-7: Kat Malikleri Kurulunun karar vermesi halinde S.S.Güzelkent Hukukçular ve İdareciler Konut Yapı Kooperatifi'nin mülkiyeti altında bulunan yerlere yapılmış veya yapılacak olan tesisler, Kooperatifler Kanunu'nun 81. Maddesi uyarınca amaç maddesi değiştirilerek dönüştürülecek olan S.S.Güzelkent Hukukçular Sitesi İşletme Kooperatifi tarafından veya Site Yönetimi tarafından yönetilecektir.