

## SOYAK OLYMPIAKENT SİTESİ YÖNETİM PLANI

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### GENEL HÜKÜMLER :

İşbu yönetim planı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İkitelli Halkalı mevkii, 527 ada 1 parsel, 528 ada 1 parsel, 529 ada 1 parsel, 530 ada 1 parsel, 531 ada 1 parsel, 535ada 1 parsel, 536 ada 1 parsel, 537 ada 1 parsel, 458 ada 2 ve 3 nolu parsel, 521 ada 1 parsel, 532 ada 1 parsel, 533 ada 1 parsel, 534 ada 1 parsel, 556 ada 1 parsel, 557 ada 1 parsel, 460 ada 1 parsel, 461 ada 1 parsel, 462 ada 1 parsel, 463 ada 2 parsel, 464 ada 1 parsel, 485 ada 1 parsel, 486 ada 1 parsel, 487 ada 1 parsel, 488 ada 1 parsel, 489 ada 1 parsel, 490 ada 1 parsel, 491 ada 1 parsel, 522 ada 1 parsel, 523 ada 1 parsel, 525 ada 1 parsel, 526 ada 1 parsel, 541ada 1 parsel,540ada 1 parsel, 539ada 2 parsel, 538ada 1 parsel, 559ada 2 parsel, 559ada 7 parsel, 552ada 1 parsel, 551ada 2 parsel, 553ada 2 parsel, 554ada 1 parsel, 519ada 1 parsel, 517ada 1 parsel üzerinde yapılmış olan Soyak OYLMPIAKENT Projesi içerisinde yer alan binalarda yer alan bağımsız bölümler için tesis edilen irtifak haklarına uygun olarak tanzim edilerek kat malikleri veya irtifak hakları sahipleri tarafından imzalanmıştır.

Bu Yönetim planına dahil edilmiş parseller aşağıdaki şekilde bölgelere ayrılmıştır.

**1.bölge:** 557 ada 1 parsel, 521 ada 1 parsel, 556 ada 1 parsel

**2.bölge:** (Eski 458 ada 2 ve 3 no.lu parseller), Yeni 826 Ada 2 ve 3 Parseller,

**3.bölge:** 460 ada 1 parsel, 461 ada 1 parsel, 462 ada 1 parsel

**4.bölge:** 463 ada 2 parsel

**5.bölge:** 522 ada 1 parsel, 523 ada 1 parsel

**6.bölge:** 525 ada 1 parsel, 526 ada 1 parsel

**7.bölge:** (Eski 527 ada 1 parsel), Yeni 830 Ada 1 Parsel ile 528 ada 1 parsel, 529 ada 1 parsel, 530 ada 1 parsel, 531 ada 1 parsel, 464 ada 1 parsel

**8.bölge:** 532 ada 1 parsel, 533 ada 1 parsel, 534 ada 1 parsel

**9.bölge:** 535 ada 1 parsel, 536 ada 1 parsel, 537 ada 1 parsel

**10.bölge:**(Eski 485 ada 1 parsel), Yeni 828 Ada 1 parsel, (Eski 486 ada 1 parsel), Yeni 829 Ada 1 Parsel, (Eski 487 ada 1 parsel,488 ada 1 parsel, 489 ada 1 parsel, 490 ada 1 parseller park yerleri)(Eski 491 ada 1 parsel), Yeni 827 Ada 1 Parsel,

**11/1 bölge:**538 ada 1 parsel, **11/2 bölge:**539 ada 1 parsel, **11/3 bölge:**540 ada 1 parsel, **11/4bölge:** 541 ada 1 parsel,

**12/1 bölge:** (Eski 559 ada 2 parsel), Yeni 815 Ada 1 Parsel, **12/2 bölge:**559 ada 7 parsel,

**13/1 bölge:**551 ada 2 parsel, **13/2 bölge:** (517 ada 1 parsel), Yeni 824 Ada 1 Parsel,

**14/1bölge:** 552ada 1 parsel, **14/2 bölge:** 553ada 2 parsel, 554ada 1 parsel, 519ada 1 parsel

Tüm kat malikleri ve irtifak hakları sahipleri bu yönetim planına ve irtifak haklarına uygun olarak gayrimenkulun yönetimini kabul ve taahhüt ederler.

Soyak Olympiakent kapsamında yukarıda belirtilmiş tüm parsellerde kurulan SOYAK OLYMPIAKENT, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu yönetim planına göre yönetilir.

Soyak Olympiakent Sitesi Vaziyet Planı içerisinde yer alan ticaret merkezleri ve diğer yapılar da bu yönetim planında belirtilen kurallara tabidir.

#### Madde 1 : Tanımlar :

Bu yönetim planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan terim ve tanımlara başvurulmak gerektiğinde aşağıdaki bentler de yazılı tamamlayıcı kurallar göz önünde tutulur.

**a) Anataşınmaz :** Genel hükümlerde bahsi geçen tüm parsellerin tamamında kurulmuş olan bağımsız bölümler, eklentiler, ortak yerler, park, bahçe, havuz sair yer üstü ve yeraltında yapılmış olan bütün yapı ve tesisleri içerecek ve **SOYAK OLYMPIAKENT** adını taşıyan bütünü

**b) Bağımsız Bölüm :**Anataşınmazın sınırları içinde, projesine göre ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri.

**c) Ortak yerler :**Bağımsız bölümlerin dışında kalıp korunma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerleri ve tesisleri

Anataşınmazdaki ortak yerler; Anataşınmaz üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin birlikte kullandıkları su, kanal ve mecralar ile birlikte kullanım zorunluluğu bulunan yer ve şeyler otoparklar, taşınmazların aralarındaki ana ve ara yollar, umumun istifadesine bırakılmış yeşil alan, sosyal donatı alanı, Olympiakent meydanı, bisiklet ve koşu parkuru, Bitkisel peyzaj, spor sahaları, genel aydınlatma, Olympiakent sınırlarını belirleyen tel çit, gibi sitede bulunan bütün bağımsız bölümlerin yararlanacağı yerler ve şeyler, süs havuzu, v.b.

Bölgelerdeki ortak yerler; Bölge içlerinde kalan havuzlar, spor alanları, açık-kapalı otoparklar, yeşil alanlar, yaya yolları, bölge içi yollar, açık-kapalı sosyal tesisler, bölgeyi çevreleyen sınır duvarı, tel çit, Bölge içi aydınlatma, sulama sistemi, Blok girişi, müşterek duvarlar, Blok bodrumları, sığınaklar, merdivenler, holler, Blok içi aydınlatma; Asansörler, çatı, çatı arası, vb.

**d) Site:** Yukarıda tanımlanan anataşınmaz ve Soyak Olympiakent Sitesi vaziyet planında yer alan diğer yapılar bütünü.

**e) Arsa Payı :** Arsanın bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarını ifade eder.

**f) Kat Maliki :** Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyet sahibi olan kişileri , mülkiyet sahibi olmasa bile Anataşınmaz Üzerinde tesis edilmiş olan kat irtifakı hisselerini sözleşme ile satın alanları ifade eder

**g) Blok yapı :** Anataşınmaz kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan yapıyı ifade eder. Yönetim planında 'Blok Yapı', 'Blok' olarak geçecektir.

**h) Blok Kat Malikleri Kurulu:** O blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kurulu

**i) Blok Temsilcisi :** Blok kat malikleri kurulunca seçilen ve blok kat maliklerini bölge temsilciler ve toplu yapı temsilciler kurulunda temsil eden aynı zamanda "blok yöneticisi" olarak Kat Mülkiyeti Yasasında tarif edilen kişiyi ifade eder.

**i) Bölge Kat malikleri Kurulu :** Genel hükümlerde belirtilmiş olan bölgeleri oluşturan parseller içerisinde yer alan ve temsili açıdan birleştirilmiş dokuz üst bölgeye ait , bu bölgelerdeki bağımsız bölüm kat maliklerinden oluşan kurulları .

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 69.maddesinin 2.fıkrasında tanımlanan 'ada' tanımı ile 'Ada Kat Malikleri Kurulu' bu yönetim planında 'bölge' tanımı ve 'Bölge Kat Malikleri Kurulu' ile aynı statüde tutulmuştur.

**j) Bölge Temsilciler Kurulu Üyesi :** Bölge içerisinde yer alan bağımsız bölüm kat malikleri tarafından seçilen ve Site Yönetim Kurulu ile bölge içerisinde yer alan bağımsız bölüm malikleri arasındaki iletişimi sağlayan ve Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda Bölgesinde yer alan kat maliklerini temsil yetkisine haiz olan kişiyi ve yine Site Yönetim Kurulu ile bölge içerisinde yer alan bağımsız bölüm malikleri arasındaki iletişimi sağlayan ve Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda ve Bölgesinde blok kat maliklerini temsil yetkisine haiz blok kat malikleri kurulu tarafından seçilen temsilciyi.

**k) Soyak Olympiakent Sitesi Toplu yapı Temsilciler Kurulu :** Yönetim planı kapsamı içerisinde yer alan tüm bölgelerden seçilmiş, Bölge temsilciler kurulu üyelerinden ve ticaret merkezleri ile diğer yapıların yönetim kurullarının birlikte belirledikleri iki temsilciden oluşan ve sitenin genel yönetiminde karar verme yetkisine sahip en yüksek karar organı olan kurulu

**l) Soyak Olympiakent Site Yönetim Kurulu :**

Bölge Temsilciler Kurulu Başkanlarından oluşan ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından alınan kararları uygulayan ve sitenin her türlü yönetim işlerinden sorumlu ve yetkili olan kurulu

**m) Soyak Olympiakent Sitesi Yönetimi :** Gerek Yönetim Kurulu gerekse Yönetim Kurulu tarafından dışarıdan atanan ve Olympiakent yönetimini üstlenen kişi veya kuruluşları ifade eder.

**Madde 2 : Ortak Yerlerin Kullanılması** Ortak yerler kat malikleri tarafından, Yönetim planında belirtildiği şekilde, arsa paylarına bakılmaksızın eşit olarak kullanılır.

Bağımsız bölüm maliki ile diğer kullanma hakkı sahipleri, ortak yerlere ilişkin düzenlemeler çerçevesinde bu yerleri kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler. Ortak yerlerden yararlanma ve bu yerleri kullanmada hak sahipleri birbirlerinin haklarına tizlik göstermeye bu haklarını kullanırken iyi niyet kurallarına uymaya ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

Kat Malikleri, Site Yönetiminin kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar, araba park edemezler, ev hayvanlarını bağlayamazlar ve gezdiremezler.

### **Madde 3 : Yönetim Planının Uygulama Önceliği ;**

Bu yönetim planının hükümleri sitede -anataşınmazda ve tüm binalarda Kat Mülkiyeti ilişkilerinden ve bu ilişkilerin yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün sorunlarda ve uyuşmazlıklarda mevzuatta yer alan ve aynı konuyu düzenleyen tamamlayıcı ve yorumlayıcı nitelikteki kurallardan önce gelir ve birinci derecede öncelikli olarak uygulanır. Yönetim planının değiştirilmesi için Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının beşte dördünün oyu şarttır.

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

### **Madde 4 : Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Haller**

İş bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, tapu sicilinde veya kat maliklerinin sözleşmelerinde de hüküm bulunmaması hallerinde Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun veya diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Hak Sahibi :**

**Madde 5:** Anataşınmaz üzerinde kurulan kat mülkiyetinin malikleri, adları bağımsız bölüm tapu kütüğündeki sahifesinde kat irtifakı veya mülkiyet hakkı tescil edilmiş kişilerdir.

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.

Bağımsız bölüm maliki tüzel kişi ise kat mülkiyetinden doğan haklar tüzel kişinin yetkili organınca kullanılır.

Bir bağımsız bölüm üzerinde tamamını kapsayan intifa veya sükna hakkı varsa bu hakkın devamı süresince kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler intifa veya sükna hakkı sahibi tarafından kullanılır.

Medeni Kanun'un çıplak mülkiyetin korunması hakkındaki hükümleri saklıdır.,

**Madde 6 : Hak Sahibine Tabi Kişiler :** Kat Mülkiyetinden doğan ve malike kendi bağımsız bölümü ile ana taşınmaz ve ortak yerlerinde maddi kullanma ve yararlanma yetkisi veren haklar, bağımsız bölüm malikine bağlı olarak bağımsız bölümde bulunan kişilerce de kullanılır. Bu kullanma yetkisi kat malikinin sahip olduğu yetkilerden fazla olmamak şartıyla aşağıda belirtilen kurallara bağlıdır.

**a)** Bağımsız bölümde malik ile birlikte yaşayan kan ve sıhrî hısımları, malik tarafından açık veya örtülü olarak onayladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanma ve buralardan yararlanma yetkisine sahiptirler.

**b)** Bağımsız bölümde kiracı sıfatı ile oturanlar, kira hakkının sağladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler.

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

Bağımsız bölüm maliklerinin, intifa hakkı veya sükna hakkı sahiplerinin yahut kiracıların hizmetçi, yardımcı, bakıcı, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ilişkisinin getirdiği ölçü ve zamanda ve asıl hak sahibinin onayı ile bağımsız bölümde bulunabilirler. Ve istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçüde ortak yerleri kullanabilirler. Ancak yüzme havuzlarından faydalanamazlar.

### **Madde 7 : Hakların Genel İçeriği**

Bağımsız bölüm malikleri kendilerine ait bağımsız bölümlerde; Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özel hükümlerine, Yönetim Planında yer alan kurallara ve kat ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmeler saklı kalmak şartıyla Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Yukarıdaki sınır ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye kiralamaya, paralı yada parasız olarak devretmeye bakım ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidir.

Her kat maliki ve kat malikine tabi kişiler anataşınmaza ve diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

**Madde 8 : Yönetime Katılma** Kat malikleri, sitenin yönetimine bu yönetim planında belirtilen usule göre katılma hakkına sahiptir.

Kiracıların bağımsız bölüm adına yönetime katılması için bağımsız bölüm malikinin açıkça yetki vermesi gerekir. Böyle bir yetki verilmemişse kiracı bağımsız bölüm malikleri kurulu toplantısına kabul edilmez. Bu hüküm kiracıların, bağımsız bölümlerle ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılması konusundaki dilek ve şikâyetlerini doğrudan doğruya yönetici veya Site Yönetim Kuruluna bildirmelerine ve sonucu hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

**Madde 9 : Yükümlü ve Sorumlu Kişiler** :Kanundan, yönetim planından doğan borç ve yükümlülüklerin asıl yükümlü ve sorumlusu bağımsız bölüm malikleridir.

Bağımsız bölümlerde kiracı, sükna veya intifa hakkı sahibi sıfatıyla yahut bunlara benzer bir sebeple bağımsız bölümde devamlı olarak oturan ve yararlanan kişiler de kat malikleri ile birlikte borç ve mükellefiyetlerden dolayı müteselsil olarak sorumludurlar.

Anataşınmazda, bağımsız bölümlerde veya ortak yerlerde hizmet, istisna, vekâlet türünde herhangi bir ilişki ile zilyet veya yardımcı zilyet durumunda bulunanlar da kanun veya yönetim planı hükümleriyle belirlenmiş olan emir ve yasaklara uymaya mecburdurlar.

**Madde 10: Anataşınmaz İle İlgili Genel Hükümler :**

Bağımsız bölüm malikleri ve ondan daimi yararlananlar, anataşınmazın çağdaş yapım ve düzenleme tekniklerine göre oluşturulmuş mimari ve doğal karakterini muhafaza ve devam ettirmekle yükümlüdürler. Bağımsız bölüm malikleri ana taşınmazın bütün olarak birlikte yaşama koşullarına uygun halde bulunmasını bu halin devamını ve bunlar için koruma ve bakım işlerinin aksamadan yapılmasını sağlamak üzere birbirlerine karşı sorumludurlar. Keza bağımsız bölüm malikleri kullanma, hukuki işlem ve tasarruflarında da aşağıdaki kısıtlamalara tabidirler.

Bu borç ve sorumluluğun içine giren başlıca yükümlülükler şunlardır.

**a)** Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümlerini ve gerekse anataşınmaz ile bunlardaki ortak yerlere ait hakları kullanırken iyi niyet kuralları, kanun ve bu yönetim planının emir ve yasaklarına ve yönetime ait kurul ve görevlilerin aldıkları kararlara tam olarak uymak zorundadırlar.

**b)** Kat Malikleri ana taşınmazın korunması ve bakımı için kendilerine yüklenen borçlara kendilerine tabi olarak taşınmazda oturan veya bulunan kişilerin de riayetlerini sağlamakla yükümlü ve bu kişilerin eylemlerinden dolayı sorumludurlar.

**c)** Kat malikleri birbirlerine karşı Medeni Kanunda düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymak ve iyi komşuluk ilişkilerinin gerektirdiği tavır ve davranışlarda bulunmakla yükümlüdürler.

**d)** Bağımsız bölümü oluşturan binanın dış elemanlarında yapının mimari görünümünü etkilesin etkilemesin hiçbir değişiklik yapamazlar. Anataşınmaz ve bağımsız bölümlerin mimari projesine aykırılık teşkil eden müdahalelerde, Soyak İnşaat ve Ticaret A.Ş'nin Proje Müellifine ait tüm hakları kullanarak müdahalenin ortadan kaldırılmasını talep hakkı vardır.

**e)**Balkonlar ancak Site Yönetim Kurulunun belirleyeceği standartlara uygun yapılmak ve prosüdürlere uyulmak koşulu ile kapatılabilir.

**f)** Kat Maliklerinin Koruma amacına yönelik pencere ve balkon demiri ve benzeri ilavelerin yapılması için Soyak Olympiakent Site Yönetiminden izin alması gerekir. Bu izin ancak SOYAK İnşaat ve Tic. A.Ş.nin proje müelliflerince hazırlanmış bulunan demir korkuluk projelerine uygun olmak koşulu ile verilebilir. Panjur kesinlikle konulamaz.

**g)** Kendi bağımsız bölümlerinde binanın ana taşıyıcı sistemine zarar vermemek suretiyle tadilat yapabilirler.

**h)** Kat Malikleri kendi bloklarının çevresini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı şekilde çit veya benzeri mâniyalarla çeviremezler. Bahçelerde dikilecek ağaçların türleri Soyak Olympiakent peyzaj projesi esas alınmak üzere Soyak Olympiakent Site Yönetim Kurulu tarafından tespit edilir. Bu karara aykırı olarak ve gerek sitenin genel görünümü ve gerekse diğer bağımsız bölümlerin görüşünü etkileyecek şekilde ve boyda büyüyecek ağaç dikilemez.

**i)** Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında Site Yönetim Kurulunca belirlenen esaslara uyulur.

Köpek, kedi kuş gibi evcil hayvanlar ancak komşuluk hukuku ve hüsnüniyet kaidelerine aykırı olmamak, site dahilinde veya bağımsız bölüm balkonlarında bu hayvanları bulundurmamak, bağlamamak kayıt ve şartı ile mümkündür. Bu konuda ana şart bu gibi hayvanların anataşınmazda bulunan diğer komşuları kesinlikle rahatsız etmemeye azami özen göstermektir.

Soyak Olympiakent Site Yönetim Kurulunca belirlenen dolaşım alanları dışında ev hayvanları gezdirilemez, keza ev hayvanlarının dışkılarının da kendileri için ayrılan bölümler dışına yaptırılmasına müsaade edilemez.

Bu gibi ev hayvanlarının gerek apartman komşularını ve anataşınmazın ortak alanlarında herhangi bir sakini veya personeli veya misafirleri, sesleri, pislikleri ile rahatsız etmeleri halinde maddi veya manevi sorumluluklar esasen genel hukuk kuralları içinde ve belediye mevzuatında bulunmaktadır.

i)Bağımsız bölümler randevuevi, kumarhane veya benzeri gibi ahlaka ve adaba aykırı şekilde kullanılamaz.

Mesken olarak kullanılacağı tespit edilen bağımsız bölümler de hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulmayacağı gibi sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, dans kulübü, dans salonu, jimnastik salonu, elektronik oyunlar salonu gibi spor ve eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ile imalathane, boyahane, temizleyici, dükkân, galeri, çarşı gibi ticarethaneler, spor, bale, güzellik, moda, kuaför salonları derhane, emlak ofisi, kreş çocuk yuvası vb işyerleri açamazlar.

Keza tapuda mesken olarak tescil edilen taşınmazlarda her ne şekil ve surette olursa olsun ticari ve mesleki gayelerle kullanılmaması ve gerek Kat Mülkiyeti Kanunu madde 24'de kat malikleri kurulu kararları ile açılacağı bildirilen işyerinin ve keza Yargıtay içtihatları ile açılacağı bildirilen avukat yazıhanesi, doktor muayenehanesi vb diğer büroların dahi açılması istek ve kararındadırlar. Bu nedenle bağımsız bölümlerin her ne şekil ve surette olursa olsun konut dışında bir şekil ve maksatla kullanılabilmesine izin verebilecek bir karar bağımsız bölüm malikler kurulunda veya Soyak Olympiakent Site Yönetim Kurulunda alınamaz ve uygulanamaz.

j) Bağımsız bölümler ve ortak mahallerde pis kokulu, patlayıcı, yanıcı ve tehlike doğurucu kimyevi ve sair madde bulundurulamaz ve diğer bağımsız bölüm sakinlerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapan, koku, duman toz çıkartan hareket ve işler yapamazlar.

Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim sair silkeleyemezler su vb şeyler dökemezler, çöp atamazlar.

Kurutmak maksadı ile dahi olsa balkonlara binaların dış cephelerine veya dıştan görülebilecek yerlerine, bahçelere çamaşır asamazlar.

Çiçekler ancak balkon içlerine saksılarla konulabilir. Parapetlere saksı kesinlikle asılamaz.

Balkonlara, şemsiye, güneşlik, tente konulamaz.

Klima montajı ancak, balkon içlerinde ve dışarıdan bakıldığında çirkin görüntü yaratmayacak şekilde yapılabilir.

k) Bağımsız bölüm ve ortak mahallere doğal mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde direk, levha, tabela, reklâm panosu, uydu anteni ve benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek, tanıtıcı bayrak, flama asmak, aşırı ve rahatsız edici şekilde göz alıcı aydınlatma yapmak, çadır, çardak vb şeyler kurmak yasaktır.

Türk Bayrağı ile Futbol takımlarının flamalarının asılması bu yasak hükmünün kapsamı dışındadır. Ancak bu durumda dahi asılacak bayrak veya flamaların alt kat sakinini rahatsız etmeyecek ebatta olması zorunludur.

Kiralık veya Satılık Levhası en büyük 0.50\*1.5 m ebatlarında olabilir.

l)Kat Malikleri kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde geç vakte kadar süren toplantılar tertip edemezler, nişan düğün gibi toplantılarında diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi Soyak Olympiakent Site Yönetim Kurulunca müsaade edilmedikçe bu tip toplantıları Anataşınmaz Ortak mahallerinde yapamazlar. Keza normal zamanlarda da diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler.

#### **Madde 11 : Arızaların Giderilmesi :**

Hak sahipleri ve onlara tabii olanlar diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek mecburiyetindedirler.

Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle kat malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen taraflardan derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

#### **Madde 12 : Yönetim Planının Herkes İçin Bağlayıcılığı :**

Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarda yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen hak ve mükellefiyetlerin bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi mecburidir.

Mal sahipleri, kiracılar, intifa ve istifade hakkı sahipleri vs sıfatlarla istifade eden kişiler yönetim planını bilmiyoruz def'inde bulunamazlar.

Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerin kiralanmasında kiracılarla yapılacak sözleşmelere, kiracının bu yönetim planından doğan ve bağımsız bölüm malikine ait olan sorumluluk ve yükümlülükleri kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya mecburdur.

### **Madde 13: Ortak Yerlerle İlgili Borç ve Yükümlülükler :**

Kat Malikleri ortak yerlerin ve şeylerin kullanılması, bakımı, muhafazası ve onarımı ile bu yerler ve şeylerden yararlanılması bakımından kanundan diğer mevzuattan bu yönetim planından ve Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ile Site Yönetim Kurulu'nca verilen kararlardan kaynaklanan bütün sınırlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar.

Yukarıda zikredilen borç ve yükümlülükler kapsamı içinde kalmak üzere hak sahipleri ve onlara tabii olanlar özellikle;

-Ortak yerler ve şeyler hakkında bu Yönetim Planında yer alan kuralların gerektirdiği davranışlarda bulunmaya,

-Ortak yerlerin ve şeylerin zarara uğramasına kendisi sebep olmuşsa bu zararı derhal gidermeye,

-Ortak yerlerin muhafaza ve bakım işletme ve onarım giderlerinden payına düşen ödemeleri hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın ödemeye mecburdurlar.

### **Madde 14 ; Önlem ve Yaptırımlar :**

Anataşınmazın, bağımsız bölümlerin, ortak yerlerin, şeylerin, tesislerin kullanılmasına ve bunlardan yararlanmada, kanun diğer mevzuat ve bu yönetim planı ile Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Site Yönetim Kurulunca alınan kararlara aykırı davranan bağımsız bölüm malikleri ile öteki yükümlü ve sorumlular hakkında Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre yetkili kişi ve mercilere başvuru talep ve davalar üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu yönetim planı ve ilgili mevzuatla belirlenmiş önlem ve yaptırımlar uygulanır. Bu önlem ve yaptırımların başlıcaları şunlardır:

a)Ödenmeyen avans ve gider paylarına aylık % 5 hesabı ile gecikme tazminatı uygulanır. Faiz hesabında bileşik faiz uygulanmaz.

b)Temerrüt gösteren Kat Malikleri aleyhine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinin 2. ve 3. fıkrasındaki yaptırımlar talep ederek dava açılır, icra takibi yapılır.

c)Borçlarını ödemeyen malikin bağımsız bölümü üzerine Kat Mülkiyeti Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kanuni ipotek tesis edilebilir.

d)Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu yönetim planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek ve özellikle Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesinin 3. fıkrasının a,b,c bendlerinde sayılan ve çekilmez hale getiren Hak sahipleri ve onlara tabii olanlar aleyhine aynı 25. madde 2. fıkra uyarınca dava açılabilir ve bu maddenin 1. fıkrası hükmü uygulanması istenebilir.

e)Taşınma veya herhangi bir sebeple ortak yerlerde meydana getirilen zararın tamamı zararı verenden tahsil edilir.

f)Bu maddenin yukarıdaki fıkralarında yazılı hükümler saklı kalmak ve gerektiğinde kullanılmak kaydı ile Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Soyak Olympiakent Site Yönetimince borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlarda

bulunan sorumlular hakkında aşağıda belirtilen önlem ve yaptırımları da uygularlar:

aa) Site Yönetimi borç ve yükümlülüklerine aykırılığın giderilmesi için yazılı ve sözlü uyarıda bulunur. Bu uyarı,yönetici imzasını taşıyan yazının, sorumlu kişinin konutuna veya bilinen başka adresine posta ile yahut elden ulaşmasıyla tekemmül eder. Kanunda özel şekle tabi tutulmuş ihtar yazılarının tebliğine ilişkin hükümler saklıdır.

bb) Ortak yerlerin kullanılması veya buralardan yararlanma bakımından öngörülen yasaklara aykırı davranışlarda bulunan kişilere karşı sorumluluk bulunan hallerde, yönetici veya Soyak Olympiakent Site Yönetim Kurulu veya onların tarafından görevlendirilen kişi ya da kişiler Medeni Kanunun 894 ve Borçlar Kanununun 52. maddeleri uyarınca koruyucu önlemler başvurabilirler ve bu hükümler çerçevesinde yasaklara aykırı davranışın engellenmesi, durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak eylem ve işlemleri de yapabilirler.

cc) Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için yönetici veya Soyak Olympiakent Site Yönetimi göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük 14,50 YTL' na kadar bir ceza

uygulayacağını bildirebilir. Günlük olarak uygulanacak ve azami haddi aylık olarak 435,00 YTL olacak Mütekip yıllarda bu meblağ VUK'unca yayınlanan Yeniden Değerlendirme Oranı nispetinde artırılır.

Bu ceza Kat Mülkiyeti Kanunu madde 28 uyarınca Borçlar Kanununun 158. maddesinde düzenlenmiş sözleşme cezası hükmündedir. Bu cezanın uygulanmış olması bu maddenin yukarıdaki diğer fıkra ve bendlerinde yazılı önlem ve yaptırımları da ayrıca talep etmeye mani değildir.

Takdir ve tebliğ edilen günlük cezanın talebe rağmen ödenmemesi halinde, tahsile kadar geçecek süre için aylık % 5 gecikme tazminatı uygulanır. Bu ceza ve gecikme tazminatı Site Yönetim Kurulu tarafından uygulanır ve anataşınmaza ait ortak giderlere sarf edilmek üzere irat kaydedilir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### Madde 15 :Ortak Giderler ve Yükümlülükler Katılma Oranı:

Kanunlarda, diğer düzenlemelerde ve bu yönetim planında başka türlü düzenlenmiş olmadıkça, Kat Malikleri kendi bağımsız bölümleri, anataşınmazdaki ortak yerleri ve şeyleri ile anataşınmazın yönetimine ilişkin borç yükümlülük ve sorumlulukları nitelik ve nicelik yönünden birbirinin aynıdır.

Bununla beraber anataşınmazda Bölgelerde (Bloklerde bulunanlar dahil) bulunan ortak yerler, şeyler ve tesislere ait tüm giderler bağımsız bölüm malikleri arasında aşağıdaki şekilde paylaşılır.

Bölgelerde ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranı hesaplanırken, kat irtifakına esas pay aynen, payda ise bölgedeki parsellerin paydalarının toplanması suretiyle bulunacak değer olarak kullanılır.

Bütün anataşınmaz için arsa payı oranı hesaplanırken, kat irtifakına esas pay aynen, payda ise bu yönetim planını oluşturan tüm parsellerin paydalarının toplanması suretiyle bulunacak değerdir.

**1. bölge:** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**5. bölge :** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**6. bölge :** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**8. bölge :** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma,

bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**9. bölge:** : Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrimenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

9. bölge içerisinde yer alan parsellerde bulunan bağımsız bölümler; ek vaziyet planında kesik çizgiler ile belirlenmiş alanların bakım ve kullanımını anataşınmaz ve bölge ortak yerleri giderleri dışında münferiden yaparlar. Ancak; 535 ada 1 parsel ve 537 ada 1 parsel içerisinde yer alan F tipi bloklardaki bağımsız bölümler ise, bloklarını çevreleyen sınır içerisinde kalan alanın bakım ve kullanımını müştereken yaparlar.

**3. bölge:** : Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrimenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

3. bölge içerisinde yer alan parsellerde bulunan bağımsız bölümler; ek vaziyet planında kesik çizgiler ile belirlenmiş alanların bakım ve kullanımını anataşınmaz ve bölge ortak yerleri giderleri dışında münferiden yaparlar. Ancak; 460 ada 1 parsel içerisinde yer alan F tipi bloklardaki bağımsız bölümler ise, bloklarını çevreleyen sınır içerisinde kalan alanın bakım ve kullanımını müştereken yaparlar.

**4. bölge:** : Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrimenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**7. bölge:** : Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrimenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

7. bölge içerisinde yer alan parsellerde bulunan bağımsız bölümler; ek vaziyet planında kesik çizgiler ile belirlenmiş alanların bakım ve kullanımını anataşınmaz ve bölge ortak yerleri giderleri dışında münferiden yaparlar. Ancak; 530 ada 1 parsel içerisinde yer alan F tipi bloklardaki bağımsız bölümler ise, bloklarını çevreleyen sınır içerisinde kalan alanın bakım ve kullanımını müştereken yaparlar.



**2. bölge:** : Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

2. bölge içerisinde yer alan parsellerde bulunan bağımsız bölümler; ek vaziyet planında kesik çizgiler ile belirlenmiş alanların bakım ve kullanımını anataşınmaz ve bölge ortak yerleri giderleri dışında münferiden yaparlar. Ancak; 458 ada 3 nolu parsel içerisinde yer alan F tipi bloklardaki bağımsız bölümler ise, bloklarını çevreleyen sınır içerisinde kalan alanın bakım ve kullanımını müştereken yaparlar.

**10. bölge:** : Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

10. bölge içerisinde yer alan parsellerde bulunan bağımsız bölümler; ek vaziyet planında kesik çizgiler ile belirlenmiş alanların bakım ve kullanımını anataşınmaz ve bölge ortak yerleri giderleri dışında münferiden yaparlar.

**11/1 bölge:** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**11/2 bölge** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**11/3 bölge:** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**11/4 bölge:** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre

aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**12/1 bölge:** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**12/2 bölge:** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**13/1 bölge:** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**13/2 bölge:** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**14/1 bölge:** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

**14/2 bölge:** Bölge içinde görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakım, çöp toplama v.b personel giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, Anagayrımenkulun sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım, bölgenin demirbaş alımları için ödenecek giderler ile, bölge içerisinde yer alan yüzme havuzlarının işletme giderleri, Çevre

aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile, bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma, ve bahsi geçmeyen diğer giderlere arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik, su, vb giderleri ile Site Yönetiminin demirbaş giderlerine ortak gider paylaşımına esas arsa payı oranında, Site Yönetimine verilecek olan ücretler, bölge dışında kalan yerlerin güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine eşit olarak katılırlar.

Kat maliklerinin Anataşınmazın ortak yerleri ile Soyak Olympiakent'in planlanması ve proje tasdiki ile ruhsat şartı olarak Soyak Olympiakent'in ortak kullanımına terk edilen yollar, otoparklar, yeşil alan, park, bahçe, spor alanları, havuz ve sosyal donatı alanlarına ait giderlere katılma yukarıda belirtildiği şekildedir.

#### **Vaziyet Planında Yer Alan Ticaret Merkezleri ve diğer özel yapılar:**

İşbu yönetim planı ile Site Yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan ve bölge hudutları dışarısında kalan ortak yerler, park bahçe,yollar ve bunlarla ilgili elektrik,su vb. giderler ile güvenlik(bekçi), genel temizlik görevlisi, bahçıvan giderlerine arsa payı oranında katılırlar.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **YÖNETİM**

#### **A- BLOK YÖNETİMİ**

##### **BLOK KAT MALİKLERİ KURULU**

##### **Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri**

**Madde 16-** Soyak Olympiakent projesi içerisinde 'Genel Hükümler'de yer alan parsel ve parsellerdeki ayrık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan "Blok Kat Malikleri Kurulu"na yönetilir.

İş bu Yönetim Planının 'Genel Hükümler' bölümünde yer alan bölgelerdeki blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin sorunların çözümünde alınan kararlar Sitenin yönetim ilkeleri ve bloklar arası ahengi bozmayacak şekilde olmak kaydı ile Site yönetim kurulunca ya da doğrudan o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan "Blok Kat Malikleri Kurulu"na seçilen blok temsilcisi tarafından uygulanır.

Blok Kat Malikleri Kurulu, "Blok Yapı" yönetimini belirleyip yönlendirmek ve denetlemekle görevli ve yetkilidir. Her bloğun, noterce onaylanmış, bir "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri" bulunur. Bu defter Blok temsilcisinin kişisel sorumluluğunda saklanır. Eski ve yeni temsilciler arasında tutanakla devir/teslim edilir. Devir/teslim edildiği, Kat Malikleri Kurulunun bilgisine sunulur.

##### **Kurula Katılma ve Oy Hakkı**

**Madde 17-a)** Blok Kat Malikleri Kurulunda her kat maliki bağımsız bölüme bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir. Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı Blok Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinden çok olamaz.

**b)** Bir bağımsız bölüme birden çok kimse malikse, Blok Kat Malikleri Kurulunda bunları, içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.Eşlerden biri kat maliki ise diğer eş muvafakat alarak temsil yetkisini kullanır.

**c)** Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.

**d)** Kat maliklerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun (çocuk, akıl hastası vs.) ise, onun yerine Kurula kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.

**e)** Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, oy veremez.

##### **Toplanma ve Çağrı**

**Madde 18- a)** Blok Kat Malikleri Kurulu olağan olarak en geç iki yılda bir Kasım ayının ilk 15 günü içerisinde toplanır.

**b)** Kurul, temsilcisi tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir. Kat maliklerine imza karşılığı bir çağrı kağıdının elden teslimi de mümkündür. Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Gündemde olmayan bir maddenin görüşülmesi, ancak katılanların çoğunluk

kararı ile olabilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

c) İlk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

d) Blok Temsilcisi, Blok Kat Malikleri Kurulunu, yukarıda belirtilen usullere uyararak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir. Blok Temsilcisi, kat maliklerinin üçte birinin yazılı istemi halinde, Kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür. Toplantı isteminde bulunan kurul üyeleri, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar. Olağanüstü toplantılarda sadece gündemdeki konular görüşülür ve gündeme ilave yapılamaz.

### **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı**

**Madde 19-a)** Blok Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır. Toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

b) Kat Mülkiyeti Kanununda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.

### **Kararların Bağlayıcılığı**

**Madde 20-** Blok Kat Malikleri Kurulu kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar. Alınan kararlar Sitenin Yönetim ilkelerine aykırı olamaz. Kurulca verilen karar uygun bulunmayan kat malikinin, karar aleyhine Sulh Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır.

**Kararların Yazılması ve İmzalanması Madde 21-** Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, Blok Temsilcisi tarafından noter onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

## **BLOK TEMSİLCİSİ**

### **Seçimi**

**Madde 22 -a)** Blok Kat Malikleri Kurulu, en geç iki yılda bir Kasım ayının ilk on beş günü içerisinde yapacağı toplantıda kendi arasından veya dışarıdan iki kişiyi, "Blok Temsilcisi" olarak seçer. Eski Temsilcilerin görevi, yenileri seçilinceye kadar devam eder.

b) "Blok Temsilcileri" bloktaki kat maliklerinin, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda temsilci adayları çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan iki aday Temsilci seçilmiş olur. Eski Temsilciler tekrar seçilebilir.

Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından veya divana yetki verilmesi halinde divan üyeleri tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Temsilcilerinde, ikincisi Site Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar, "Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri"ne de yazılır, imzalanır.

c) Herhangi bir şekilde görevi sonlanan veya istifa eden temsilcinin yerine o blok kat malikleri kurulu bir ay içinde toplanarak usulünce Blok Temsilcisini yeniden seçer.

d) Blok Temsilcisinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana gayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir.

### **Görev, Yetki ve Sorumlulukları**

**Madde 23 - 1)** Blok Temsilcisi kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Blok Temsilcisi aynı zamanda 634 Sayılı Kanuna 5711 Sayılı Kanunla eklenen 69. ve devamı maddelerinde geçen "blok yöneticisi" olan kişiyi ifade eder. Blok Temsilcisi her yıl Kasım ayında yapılacak toplantıda blokla ilgili çalışmalar, Bölge Temsilciler Kurulu, Site Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu faaliyetleri ile ilgili bilgi verir..

2) Bölge temsilciler Kurulu üyesi ve Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesi sıfatıyla kurullara katılır ve kurul üyeliklerinin temsil, yetki ve görev gerekliliğini yerine getirir. Blok Kat maliklerini kurullarda temsil ederler. Her bir temsilcinin temsil ettiği kat maliki o blok kat malikleri sayısının yarısıdır. Ancak bu temsilcilerden birinin görevi herhangi bir şekilde sonlanmış ise diğer temsilci yenisi seçilinceye kadar blok kat maliklerinin tamamını temsil eder.

3) a) Blok Kat Malikleri Kurulu, bölge kat malikleri ve Bölge Temsilciler Kurulu, Site Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca verilen kararları yerine getirir, çağrılara uyar.

b) Blok yapının ve o bloğa ait ortak yerlerin amacına uygun olarak korunması, bakımı, onarımı ve sorunlar yönü ile gerekli olan tedbirleri alır. Gerekliğinde bölgesindeki diğer blok temsilcilerine, bölge temsilcilerine, Bölge Temsilciler Kuruluna, Site Yönetim Kuruluna bilgi vererek yardım talebinde bulunur, Site genel yönetim ilkelerini bozmamak üzere Site Yönetim Kurulundan birlikte hareketle gereğinin yapılmasını ister.

c) Blok yapayı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

## **B- BÖLGE YÖNETİMİ**

### **Madde 24; Bölge Kat Malikleri Kurulu:**

Bölge Kat malikleri Kurulu, Bölgede yer alan parsellerdeki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder. Arsa payı ne olursa olsun bölgedeki bütün bağımsız bölüm malikleri Bölge Kat Malikleri Kurulunun birer tabii üyesidir ve bölgedeki her bağımsız bölüm maliki bir oy hakkına sahiptir.

Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa Blok kat Malikleri Kurulunda içlerinden vekâlet verecekleri biri bağımsız bölümü temsil eder. Eşlerden biri kat maliki ise diğer eş muvafakat olarak temsil yetkisini kullanır.

Kat maliklerinden her biri diğer kat malikleri veya dışarıdan vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler ancak bir şahsın asaleten ve vekâleten vereceği oy sayısı bütün oyların üçte birini geçemez.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise (çocuk, kısıtlı ...) onun yerine velisi veya vasisi veya onların atayacağı vekiller Kat Malikleri kuruluna katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren bölge kat maliki, kat malikleri kuruluna ve görüşmelere katılabilir fakat o iş hakkında oy veremez.

#### **Madde 25: Toplantı Çağrı usulü ve Zamanı :**

Bölge Kat Malikleri Kurulu Toplu YapıTemsilciler Kurulu Üyesi seçim dönemlerinde en geç iki yılda bir Aralık ayının ilk on beş günü içinde Olağan olarak toplanır.

Toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi, yönetim ve işletme projesi ile birlikte; Bölge temsilciler Kurulu tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az 15 gün önce bölge kat maliklerinden bölgede oturanlara imza karşılığı ve bölgede oturmayanların ise Soyak Olympiakent Site Yönetim Kuruluna vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere iadeli taahhütlü bildirilir. Bu adreslere gönderilen tebligat kat maliklerine yapılmış sayılır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

Site Yönetim Kurulu, Temsilciler Kurulunu seçmemiş olan bölgeler için Bölge Kat Malikleri Kurulu toplantısı çağrısı yapar. Bu çağrı yazısını Blok giriş kapısına asarak toplantı tarih, yer, gün ve saati ile gündemini bildirir. Bu yazıda, yapılacak toplantıda usulüne uygun seçilmiş bölge temsilciler kurulu üyesi seçimi yapılmazsa, kendileri için Site Yönetim Kurulu tarafından temsilciler kurulu üyeleri seçileceği bildirilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir.

Olağanüstü toplantı çağrılarında gündemden ayrı olarak toplantıyı talep edenlerin adları ile toplantı nedenleri de bildirilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayı sağlanamaması halinde en geç 15 gün sonra ikinci toplantının yapılacağı ve ikinci toplantının da yer ve saati bildirilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde Bölge Temsilciler Kurulu, Site Yönetim Kurulu veya Bölge Kat Maliklerinin 1/3'nin istemi üzerine ve yukarıdaki çağrı usulüne uyularak her zaman olağanüstü toplantı yapılabilir.

#### **Madde 26: Toplantı Yeter Sayısı :**

Bölge Kat Malikleri Kurulu bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır. Bu çoğunluk sağlanamazsa toplantı açılmaz ve durum bir tutanakla tespit edilir ve bir hafta içinde ikinci toplantı yapılır. İkinci toplantıda yeter sayı aranmaz ve toplantı gelenlerle yapılır. Buradaki arsa payı bağımsız bölüm maliklerinin tapularında mevcut arsa paylarıdır.

#### **Madde 27: Toplantı :**

Toplantı; ilk toplantı da yeter sayıda bağımsız bölüm malikinin toplantı yerinde hazır bulunması, 2. toplantıda ise bu sayı aranmadan gelen maliklerin düzenlenen malikler cetvelini imzalaması ile başlar. Toplantıyı Bölge Temsilciler Kurulu Başkanı, onun bulunmaması halinde Bölge Temsilciler Kurulu üyelerinden biri veya en yaşlı üye açar. Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve bir kâtip seçilir. Toplantıda tutulacak tutanak katılan bölge kat maliklerince imzalanır Başkan gündemin görüşülmesi ile toplantı düzenini sağlar.

#### **Madde 28 : Gündem ve Görüşmeler :**

Bölge Kat Malikleri Kurulu gündeminde mevcut olan maddeleri görüşür. Gündem kat maliklerine toplantı çağrısı ile birlikte Site Yönetim Kurulu tarafından, Bölge Temsilciler Kurulu adına gönderilmiş olup bunun dışında kat maliklerinin istemi üzerine talep konusu hususlar da gündeme ilave edilir.

## Madde 29 : Bölge Kat Malikleri Kurulunun görevleri ve Kararlar :

- a-Temsilcisi seçilemeyen bloklar ve bölgeler için blok kat malikleri veya bölge kat malikleri arasından temsilciyi seçer.
- b- Bölge Temsilciler Kurulu tarafından hazırlanan bütçe taslağını görüşerek tavsiye niteliğinde olan taslak hakkında site yönetim kuruluna sunulmak üzere öngörülerini bildirir.
- c- Bölge içi ve bölge dışı konularda tavsiye kararları alır ve bu konularda Bölge Temsilciler Kurulunu yönlendirir.
- d- Soyak Olympiakent Sitesi Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Yasasının emredici hükümlerine aykırı olmamak kaydı ile Bölge Kat Malikleri sıfatı ile gerekli diğer kararları alır.

## Madde 30 :Bölge Temsilciler Kurulu:

Eski Bölge Temsilciler Kurulu üyeleri yeniden seçilebilirler. Temsilciler Kurulu üyelerinin adları, soyadları ile ev adresleri ile telefon numaraları seçimi izleyen 7 gün içinde Site Yönetim Kuruluna bildirilir.

Genel hükümlerde belirtilen bölgeler temsili açıdan 9 ayrı bölge olarak birleştirilmiş olup, bu bölgelerdeki blok ve diğer yapılar ile temsilci sayıları ve temsil ettikleri kat malikleri sayıları aşağıda belirtildiği gibidir:

**1. bölge** deki D1 Blok ( temsil olunan kat maliki:60), D2 Blok ( temsil olunan kat maliki:60), G1 Blok ( temsil olunan kat maliki:48), G2 Blok ( temsil olunan kat maliki:48), E1 Blok ( temsil olunan kat maliki:56), E2 Blok ( temsil olunan kat maliki:56), H1 Blok ( temsil olunan kat maliki:44), H2 Blok ( temsil olunan kat maliki:44), H3 Blok ( temsil olunan kat maliki:44), H4 Blok ( temsil olunan kat maliki:44) kat malikleri kurulu kendi içinden,veya dışarıdan ikişer temsilci olmak üzere toplam **20** temsilciler kurulu üyesini seçer.

**5. bölge** H5 Blok ( temsil olunan kat maliki:52), H6 Blok ( temsil olunan kat maliki:52), G5 Blok ( temsil olunan kat maliki:56), G6 Blok ( temsil olunan kat maliki:56), D3 Blok ( temsil olunan kat maliki:56), E4 Blok ( temsil olunan kat maliki:56), G3 Blok ( temsil olunan kat maliki:44), G4 Blok ( temsil olunan kat maliki:44), E3 Blok ( temsil olunan kat maliki:52)kat malikleri kurulu kendi içinden, veya dışarıdan ikişer temsilci olmak üzere toplam **18** temsilciler kurulu üyesini seçer.

**6. bölge** D4 Blok ( temsil olunan kat maliki:48), D5 Blok ( temsil olunan kat maliki:52), E5 Blok ( temsil olunan kat maliki:44 kat malikleri kurulu kendi içinden, veya dışarıdan ikişer temsilci olmak üzere toplam **6** temsilciler kurulu üyesini seçer.

**9 , 8 ve 4. bölge : 9.bölge** Fb4 ( 4 bağımsız bölüm), Fb5 ( 4 bağımsız bölüm), Fb6 ( 4 bağımsız bölüm) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan bir temsilciler kurul üyesini, Fb7 ( 4 bağımsız bölüm), B59-B62 ( 4 bağımsız bölüm) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan bir temsilciler kurul üyesini, **8.bölge:** C3( temsil olunan kat maliki:14), kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan bir temsilciler kurul üyesini, C4( temsil olunan kat maliki:14) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan bir temsilciler kurul üyesini, D6 ( temsil olunan kat maliki:44) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan iki temsilciler kurul üyesini, **4.bölge:** C1( temsil olunan kat maliki:14) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan bir temsilciler kurul üyesini C2( temsil olunan kat maliki:14) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan bir temsilciler Kurul üyesini seçer.

**10, 7, 3 ve 2. bölge: 10.bölge** A17-A24 ( 8 bağımsız bölüm), B63-B78( 16 bağımsız bölüm) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan bir temsilciler kurul üyesini, **7.bölge:** A10-A16 ( 8 bağımsız bölüm), Fc (1,2,3,4) (6 bağımsız bölüm) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan bir temsilciler kurul üyesini , Ag(Bir bağımsız bölüm), B41-B58( 18 bağımsız bölüm) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan bir temsilciler kurul üyesini, **3.bölge:** A3-A4 ( 2 bağımsız bölüm), Fb1 (1,2,3,4) (4 bağımsız bölüm) Fb2 (1,2,3,4) (4 bağımsız bölüm) Fb3 (1,2,3,4) (4 bağımsız bölüm) B29-B32( 4 bağımsız bölüm) , A5-A8 ( 4 bağımsız bölüm), B33-B40( 8 bağımsız bölüm) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan iki temsilciler kurul üyesini, **2.bölge:** A1-A2 ( 2 bağımsız bölüm), B17-B28( 12 bağımsız bölüm) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan bir temsilciler kurul üyesini,Fa1 (1,2,3,4) (4 bağımsız bölüm) Fa2 (1,2,3,4) (4 bağımsız bölüm) Fa3 (1,2,3,4) (4 bağımsız bölüm) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan bir temsilciler kurul üyesini, B1-B16( 16 bağımsız bölüm) kat malikleri kurulu beraberce toplanarak kendi içinden veya dışarıdan bir temsilciler kurul üyesini seçer.

**11. bölge** H7 Blok ( temsil olunan kat maliki:60), H8 Blok ( temsil olunan kat maliki:60), H9 Blok ( temsil olunan kat maliki:52), H 10 Blok ( temsil olunan kat maliki:52), H11 Blok ( temsil olunan kat maliki:54), H 12 Blok ( temsil olunan kat maliki:54), H 13 Blok ( temsil olunan kat maliki:56), H 14 Blok ( temsil olunan kat maliki:56), E6 Blok ( temsil olunan kat maliki:56), E7 Blok ( temsil olunan kat maliki:52) E8 Blok ( temsil olunan kat maliki:56) E9 Blok ( temsil olunan kat

maliki:56) kat malikleri kurulu kendi içinden, veya dışarıdan ikişer temsilci olmak üzere toplam **24** temsilciler kurulu üyesini seçer.

**12. bölge** D7 Blok ( temsil olunan kat maliki:52), G7 Blok ( temsil olunan kat maliki:44), G8 Blok ( temsil olunan kat maliki:44), H 15 Blok ( temsil olunan kat maliki:52), h 16 Blok ( temsil olunan kat maliki:52), G9 Blok ( temsil olunan kat maliki:44), G 10 Blok ( temsil olunan kat maliki:44), G 11 Blok ( temsil olunan kat maliki:48), G 12 Blok ( temsil olunan kat maliki:48), G 13 Blok ( temsil olunan kat maliki:48), G 14 Blok ( temsil olunan kat maliki:48) kat malikleri kurulu kendi içinden, veya dışarıdan ikişer temsilci olmak üzere toplam **22** temsilciler kurulu üyesini seçer.

**13. bölge** H 19 Blok ( temsil olunan kat maliki:54), H20 Blok ( temsil olunan kat maliki:54), H21 Blok ( temsil olunan kat maliki:52), H22 Blok ( temsil olunan kat maliki:52), D10 Blok ( temsil olunan kat maliki:64), D 11 Blok ( temsil olunan kat maliki:60), D12 Blok ( temsil olunan kat maliki:60), D13 Blok ( temsil olunan kat maliki:56) kat malikleri kurulu kendi içinden, veya dışarıdan ikişer temsilci olmak üzere toplam **16** temsilciler kurulu üyesini seçer.

**14. bölge** H 17 Blok ( temsil olunan kat maliki:44), H 18 Blok ( temsil olunan kat maliki:44), D9 Blok ( temsil olunan kat maliki:64), E14 Blok ( temsil olunan kat maliki:56), D8 Blok ( temsil olunan kat maliki:68), E10 Blok ( temsil olunan kat maliki:60), E11 Blok ( temsil olunan kat maliki:60), G15 Blok ( temsil olunan kat maliki:48) G16 Blok ( temsil olunan kat maliki:48), E12 Blok ( temsil olunan kat maliki:48), E13 Blok ( temsil olunan kat maliki:48) kat malikleri kurulu kendi içinden, veya dışarıdan ikişer temsilci olmak üzere toplam **22** temsilciler kurulu üyesini seçer.

**Ticaret Merkezleri-Diğer Özel Yapılar:** Ticaret merkezi ve diğer özel yapı yönetim kurulları kendi arasında toplanarak Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil edilmek üzere iki temsilci seçer. Bu temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı vaziyet planında yer alan ticaret merkezleri ve diğer yapı adedi kadardır.

Bölge Temsilciler Kurulu, üye seçimlerinin yapıldığı toplantı sonrası en yaşlı üyenin veya bir üyenin başkanlığında divan oluşturularak toplanır ve kurul içersinden Site Yönetim Kurulu üyesi de olacak olan Bölge Temsilciler Kurulu Başkanı'nı ve aynı zamanda Site Yönetim Kurulu yedek üyesi olan Başkan Vekilini ve Genel Sekreteri seçer.

Bölge Temsilciler Kurulu Başkanı, temsilciler kurulu üyelerinin salt çoğunluğu ile seçilir. İlk iki turda salt çoğunluk sağlanamaz ise üçüncü turda önceki turda en fazla oy alan iki adaydan veya seçime kalan iki adaydan en fazla oy alan seçilir. Başkan Vekili ve Genel Sekreter de aynı yöntemle seçilir.

Bölge temsilciler kurulu başkan ve üyeleri Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda kararlara diledikleri gibi katılmak haklarına haizdirler.

#### **Madde 31 : Kayıt ve Belgeler :**

Bölge kat malikleri kurulu toplantılarında tutulan tutanakların aslı Bölge Temsilciler Kurulu Başkanı tarafından Site Yönetim Kuruluna teslim edilir. Bu tutanaklar Site Yönetim Kurulunca tutulan Bölge Kat Malikleri Kurulu Toplantı tutanakları defterinde muhafaza edilir.

#### **Madde 32 : Bölge Temsilciler Kurulu Başkan ve Üyelerinin Görevleri :**

Bölge Temsilciler Kurulu Başkanı, aynı zamanda, Site Yönetim Kurulu üyesidir.

Bölge Kat Malikleri Kurulu Toplantısında o tarihe kadar yapılan faaliyetler ile Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun çalışmaları hakkında bilgi vermekle yükümlüdür.

#### **Temsilciler Kurulu;**

Site Yönetim Kurulu tarafından hazırlanacak olan işletme projesine esas olacak olan tüm bilgi ve detayları oluşturarak, bölgeleri ile ilgili ön işletme projesi oluştururlar.

Bölgeleri içerisindeki tüm yönetim faaliyetlerinin, Site Yönetim Kurulu ile koordineli olarak yürütülmesini sağlar ve kontrol ederler.

Bundan hareketle;

**a-** Site Yönetim Hizmet personelinin bölge çalışmalarında verimli olmalarını, adil hizmet alımını gözler ve bu konudaki değerlendirmelerini Site Yönetimi ile paylaşır. Gereken önlem ve tedbirlerin alınmasını sağlar.

**b-** Taşeron firmaların veya diğer sözleşmesi yapılan ilgili firmaların gizlilik oluşturmadıkça site yönetimince akdedilen sözleşmelerinin bir örneğinin temsilciler kuruluna verilmesini site yönetiminden ister, bu sözleşmenin bölgesinde yerine getirilmesini gözler, tespitlerini karar halinde site yönetim kuruluna gereği için bildirir, sonucunu takip eder.

**c-** Bölge sorunları ile ilgili yeterince toplantılar yaparak aldığı kararları icrası yönü ile site yönetimi kuruluna bildirir.

**d-** Bölge içi ve bölge dışı ortak alanlarla ilgili site yönetimi ile diğer çalışmaları koordineli olarak yürütür.

Bölge Temsilciler Kurulu üyelerinin temel görevi bölgelerini Soyak Olympiakent Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil etmek, Site Anataşınmaz Yönetim Kuruluna katılmak ve bölge kat maliklerinin sorunlarını Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Site Yönetim Kuruluna İletmek, Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya Site Yönetim Kurulunun bölge hakkında aldığı kararların uygulamasını sağlamaya yardımcı olmak ve Site Yönetim Kurulu onayına sunulmak üzere Bölge Ortak Yerleri ön işletme projesini hazırlamak.

#### **Toplantı Çağrı Usulü:**

Bölge Temsilciler Kurulu en geç 3 ayda bir önceden belirlenip bildirilen gündem doğrultusunda toplanır.

Bölge Temsilciler Kurulunun kararları, noter onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan Bölge Temsilciler Kurulu üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

#### **C- TİCARET MERKEZLERİ VE DİĞER ÖZEL YAPILARIN YÖNETİMİ**

**Madde 33:** Vaziyet planı kapsamında yer alan ticaret merkezi ve diğer özel yapılar kendi iç yönetimini kendileri belirlerler. Kendi mülkiyet ve yönetim haklarını kullanırken Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Site Yönetim Kurulunu almış olduğu kararlara uyar.

#### **D- SİTE YÖNETİMİ**

##### **Madde 34 : Soyak Olympiakent Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu :**

Bölge Temsilciler Kurulu üyeleri ve ticaret merkezleri-diğer özel yapı temsilcilerinden oluşur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda her üye temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.

##### **Madde 35 : Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı ;**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her yıl Ocak ayının son iki haftası içinde olağan olarak toplanır.. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ,üyelerinin 1/3 çoğunluğunun, Site Yönetim Kurulunun veya Site Denetim Kurulunun istemi üzerine olağanüstü olarak her zaman toplanabilirler.

Toplantı gündemi tarih, yer ve saati Site Yönetim Kurulu Başkanı tarafından Bölge Temsilciler Kurulu Başkan ve üyelerine Ocak ayının ilk haftası sonunda, yönetim ve işletme planı, gündem ile birlikte imza karşılığı veya iadeli taahhütlü posta marifetiyle bildirilir.

##### **Madde 36 : Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplanma ve Karar Yeter Sayısı :**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı ve üye sayısının yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların temsil ettikleri bağımsız bölüm ve üye sayısı oy çoğunluğuyla karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa ikinci toplantı çağrıda belirtilen tarihte yapılır. Ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı ve üye oy çokluğu ile karar verilir. Kat Mülkiyeti Yasası ve bu Yönetim Planında özel haller için ön görülmüş bulunan toplantı ve karar yetersayısına ilişkin hükümler saklıdır.

##### **Madde 37 : Kararların bağlayıcılığı :**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları, Soyak Olympiakent projesi içerisinde yer alan ve işbu yönetim planına dahil edilmiş parsellerde bulunan tüm bağımsız bölüm kat malikleri, Blok Kat Malikleri Kurulu, Bölge Kat Malikleri Kurulu, Bölge Temsilciler Kurulu Başkan ve üyeleri, Site Yönetim ve Denetim Kurulları ile bütün Soyak Olympiakent sakinleri, irtifak hakkı sahipleri ve bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananları ve de site vaziyet planı dahilindeki ticaret merkezleri ve diğer özel yapı sahiplerini, sakinlerini bağlar.

##### **Madde 38 : Kararlar :**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları, Site Yönetim Kurulu Başkanı tarafından Noter tarafından her sayfası mühürlü Karar defterine yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek kararın altını imza ederler.

##### **Madde 39 : Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Görevleri :**

a)Üyeleri arasından 3 asil ve 3 yedek üye seçerek Denetim Kurulunu seçer.

b)Her bölgenin Temsilciler Kurulu tarafından hazırlanan ve Site Yönetim Kurulu tarafından değiştirilerek yada aynen kabul edilen bölge ortak yerleri işletme projesini ve Yönetim Kurulunca hazırlanan site-- Anataşınmaz ortak yerleri işletme Projesini onaylar, itirazları değerlendirir tadil eder veya yeniden yapar.



c)Soyak Olympiakent sınırlarını belirleyen ekli vaziyet planı uyarınca; bu sınırlar içinde bulunan yerlerin, her türlü yönetim işletme faaliyetlerinin yapılması, genel aydınlatılması, blok içlerinin aydınlatılması, park, bahçe, spor alanı gibi Soyak Olympiakent dahilinde umumun kullanılmasına terk edilen sahaların bakımı işletilmesi ve bunlardan yararlanma imkanlarının aranması, bu yerlere yeni tesisler yapılması, bunlardan yararlanmak, bakım, onarım ve kullanılmaları için esasları tespit eder ve bu amaçla belediye ve resmi mercilerle ilişkiler kurar ve bu konularda kararlar alır, site- Anataşınmaz da yer alan tüm ortak yerler, tesisler ile bunların bakım, onarım ve işletilmesine ilişkin kararların alınmasını sağlar

d)Alınan kararların Site Yönetim Kurulu tarafından uygulanmasını sağlar

e)Ortak alanların (otopark vs) kullanım şeklini belirler.

f) Site -Anataşınmazla ilgili her türlü problemi çözüme kavuşturur,

g)Bu yönetim planında yer alan yaptırımların uygulanması konusunda kararlar alır.

h) Site-anataşınmazla ilgili kanundan ve yönetim planından doğan diğer tüm hak, yetki ve görevleri kullanır.

#### **MADDE 40 : Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerinin Sorumluluğu :**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri, Bağımsız Bölüm maliklerine karşı aynen vekil gibi sorumludurlar.

#### **Madde 41 ; Site Yönetim Kurulu :**

Site Yönetim Kurulu iki yıl için, daha önce kat malikleri kurulu toplantılarında belirlenmiş olan Bölge Temsilciler Kurulu Başkanlarından oluşur. Yönetim Kurulu ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve bir de muhasebe üyesi seçerek görev bölümü yapar.

Site Yönetim Kurulu temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı ve üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı ve üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar verir. Site Yönetim Kurulunun kararları her sayfası noterce onaylanmış Site Yönetim Kurulu karar defterine yazılır ve altı toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalarlar. Bu defter Site Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları ile devir teslim tutanakları da tarih sırasına göre ve numara verilmek suretiyle saklanır.

#### **Madde 42 : Ücret Ödenmesi :**

Site Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır.

#### **Madde 43: Site Yönetim Kurulunun Görevleri :**

Kanun ,diğer düzenlemeler ve bu yönetim planındaki kurallara uyarak Bölge Kat Malikleri Kurulunun tavsiyelerinden ,Bölge Temsilciler Kurulu Kararlarından da yola çıkarak Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca alınan kararlara bağlı olarak Site - Anataşınmazın bütün yönetim işlerini yürütür.

#### **Başlıca görevleri şunlardır.**

a-Anataşınmazın ortak yerlerinin amaca uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve yönetimi için gerekli çalışmaları yapmak, bunların sonuçlarını Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna bildirmek, ivedi önlemleri almak, gözetim ve denetimi sağlamak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca alınan kararları uygulamak, uygulanmasını sağlamak

b-Bağımsız bölüm malikleri ile diğer ilgili kişilerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmelerini sağlamak, aykırı davranışlar hakkında gerekli yaptırımlara başvurmak anataşınmaz ve ortak yerleri ilgilendiren konularda üçüncü kişiler ve resmi mercilerle ilişkiler kurmak, yasal girişimlerde bulunmak, tebligat yapmak, tebligat kabul etmek, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açmak, icra takibi yapmak ve kanuni ipoteğin tapuya tescilini sağlamak, Soyak Olympiakent aleyhine açılmış dava ve takiplerde Soyak Olympiakent Sitesini temsil etmek,

Soyak Olympiakent Sitesini üçüncü kişiler önünde Site Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Avukat vekil tayin edebilir.

c-Blok Kat Malikleri Kurulu,Bölge Kat Malikleri Kurulu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu olağan ve olağanüstü toplantıya çağırarak

d-Bağımsız bölüm maliklerinden genel giderlere katılma payları ile avansları toplamak, gerektiğinde ivedi hallerde Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu olağanüstü toplantıya çağırarak sureti ile ek ödeme kararı alınmasını talep etmek, Bölge Temsilciler Kurulu Başkan ve üyeleri ile koordinasyon sağlamak.

e- Gelir gider kayıtlarını tutmak, belgeleri muhafaza etmek

f- Bölge Temsilciler Kurulunca hazırlanan Bölge Ortak Yerleri işletme projesi taslağını değiştirerek yada aynen onaylamak ve Site -Anataşınmaz Ortak yerleri işletme projesini yapmak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayına sunmak bağımsız bölüm maliklerine bildirmek, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kabul edilen Genel işletme projesini uygulamak.

g- Bölgelerin, blokların, binaların ve ortak yerlerin korunması, bakımı ve onarımı ile işletilmesi için gerekli görevli ve hizmetlileri belirlemek, bunlarla sözleşmeler akdetmek, yenilemek, feshetmek, bunlara ait vergi ve primleri ödemek.

h- Yönetime ait paralardan günlük harcamalar dışında kalanları ulusal bir bankaya yatırmak

i- Blok Kat malikleri Kurulu, Bölge Kat Malikleri Kurulu tutanaklarını, Bölge Temsilciler Kurulu, Site Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri ile Gelir ve Gider Defterlerini usulüne uygun olarak notere tasdik ettirmek, belgeleri muhafaza etmek

J- Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna yaptığı hizmetler ve işler hakkında bir yıllık karar ve faaliyetlerinden bilgi vermek

k- Görev süresi sonunda görev süresine ilişkin gelir ve giderleri gösterir bir bilanço ve faaliyet raporu hazırlamak ve bunu müteakip dönemde gerçekleştirilmesi muhtemel gelir ve giderler göz önünde tutularak hazırlanmış işletme projesi önerisi ile birlikte bölge kat maliklerine göndererek, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda görüşülmesini sağlamak

l) Yeteri kadar toplantı yapmak ,

m) Bağımsız bölüm maliklerinden, temsilcilerden , bölge temsilci kurullarından kullanıcılarından gelecek şikâyet ve önerileri incelemek değerlendirmek, yanıtlamak, uygun gördüğü önlemleri almak, bunların sonuçlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ilk toplantısına sunmak

n) İşletme projesinin bölgede en iyi şekilde uygulanması, bölge içerisindeki tüm yönetim faaliyetlerinin sağlıklı yürütülmesi yönünde bölge temsilciler kurulları ile istişare ve koordineli çalışmalarda bulunur. Bölgelerin her üç ayın sonunda harcamalarını ve gelir giderlerini temsilcilerle ve blok panolarına asılmak suretiyle kat malikleri ile paylaşır. Taşeron firmaların veya diğer sözleşmesi yapılan ilgili firmaların gizlilik oluşturmadıkça site yönetiminde akdedilen sözleşmelerinin bir örneğinin temsilciler kuruluna vermek suretiyle sözleşmenin yerine getirilmesinin izlenmesini ve sağlıklı sonuç almayı sağlar.

Soyak Olympiakent Sitesine ait gelirlerin toplanması, giderlerin sarfına ait iş ve işlemler Yönetim Kurulu üyesi olan muhasip üye tarafından yapılır ve buna ait belgelerin toplanması, muhafazası ve kayıtların tutulması, defterlerin tasdiki gibi mali işlere ait bütün görevler muhasip üyenin görevi olup onun sorumluluğundadır. Yönetime ait banka hesaplarından para çekilmesi Site Yönetim Kurulu Başkanı ile muhasip üyenin müşterek imzası ile olur.

#### **Madde 44: İŞLETME PROJESİ :**

İşletme projesi, Site anataşınmazın ve bölgelerin bir yıllık yönetiminde (Ocak-Aralık dönemini kapsayan bir yıllık süre) gerçekleşeceği tahmin olunan gelir ve giderleri ile bunlar için bağımsız bölüm malikine düşecek payı ve bu pay için ödeyecekleri avans tutarlarını gösteren belgedir.

Bölge Ortak Yerleri İşletme projesi taslağı Bölge Temsilciler Kurulları tarafından hazırlanarak Site Yönetim Kuruluna sunulur. Bölge İşletme Projesi taslağı Yönetim Kurulu tarafından aynen ya da değiştirilerek kabul edilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulundan 15 gün önce Site -Anataşınmaz ortak yerleri İşletme Projesi ile birleştirilip tüm kat maliklerine ve diğer taşınmaz maliklerine tebliğ edilir. Bölge Temsilciler Kurulunun, Kat Maliklerinin ve diğer taşınmaz maliklerinin tebliğden itibaren 7 gün içinde Genel İşletme Projesine itiraz etme hakları vardır. Bu şekilde maliklere tebliğ edilen Genel işletme projesi varsa itirazlarla birlikte Yönetim Kurulu tarafından Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sunulur. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu bölge ve Site -anataşınmaz işletme projelerini itirazları da tartışarak aynen veya değiştirilerek onaylar ve bu şekilde oluşan (Bölge ve Site -anataşınmaz işletme projelerini içeren ) genel işletme projesi nihai olarak kesinleşir.. Kesinleşmiş işletme projesi yürürlüğe konarak uygulamaya geçilir. Kesinleşen işletme projesi ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İİK madde 68'de sayılan belgelerden sayılır.

Yeni dönem işletme projesi yapılıp, yeni dönem aidatı belirleninceye kadar önceki dönem avans-aidat ödemesi aynen devam eder.

#### **Anataşınmaz Genel İşletme Projesi iki bölümden oluşur.**

**a- Bölge Ortak yerleri İşletme Projesi.**Bölge Temsilciler Kurulu tarafından hazırlanarak Site Yönetim Kurulunca aynen yada değiştirilerek onaylanan ve her bir bölge için ayrı olarak o bölge ortak yerleri için 1 yıl içinde yapılacak faaliyet ve harcamaları içerir.

**b-Anataşınmaz ortak yerleri işletme Projesi**Site Yönetim Kurulunca hazırlanarak, Anataşınmaz ortak yerleri için 1 yıl içinde yapılacak faaliyet ve harcamaları içerir.

Anataşınmaz işletme bütçesi, aidat, tahakkuk ve tahsilâtının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri ayrıca blok ortak alan ve Anataşınmaz içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma ısıtma, periyodik temizlik, kapıcı, güvenlik görevlisi, bahçıvan, otopark görevlisi vb verilecek tüm hizmetlerde yararlanılacak elemanların giderleri, blok ortak tesislerinden hidrofor, asansör, jeneratör, havuz vb tesislerin bakım onarım ve işletme giderlerini ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından yapılması kararlaştırılacak öteki hizmetlerin karşılanması için gerekli tüm giderleri kapsar.

**Madde 45: Sorumluluk :**

Site Yönetim Kurulu Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

**Madde 46: Devir :**

Site Yönetim Kurulu yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayı ile bir sözleşme ile kısmen veya tamamen bir gerçek veya tüzel kişiye devredebilir.

**Madde 47: Site Denetim Kurulu :**

İki yıl için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile 3 asıl 3 yedek üye seçilir. Kendi aralarında bir başkan seçerler. Bir bölgeden en fazla 2 kişi (1 asıl, 1 yedek) üye olarak seçilebilir Yeniden seçilebilirler.

Site Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini denetleyerek sonuçları Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna iletirler. Noterce onaylanmış Denetim Kurulu karar defterine kararları yazarlar.

**Madde 48:** İş bu yönetim planını aynen kabul ettiğimi, Yönetim Planının kat maliklerine yüklediği her türlü yükümlüğe uyacağımı her yıl hazırlanacak işletme projesine göre belirlenecek tüm yönetim ve işletme giderlerine katılacağımı ve ödemeleri istenilen zamanda yapacağımı beyan kabul ve taahhüt ederim.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **GEÇİCİ MADDE 1:**

Bu yönetim planı hazırlandığı sırada henüz tamamlanmamış olan ticaret merkezi ve diğer özel yapılara ilişkin temsili düzenlemeler, tamamlanmalarını takiben yönetim planına uygun olarak Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca düzenlenir.

### **GEÇİCİ MADDE 2:**

#### **Son Hükümler:**

Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5711 ve 5912 Sayılı Kanunlar kapsamında yapılan Soyak Olympiakent Yönetim Planı değişikliği, Soyak Olympiakent Temsilciler Kurulunca kabulü ve tapuya verilmesi ile önceki yönetim planının yerini alacaktır.

Bu, 06.04.2008 Tarihli Genel Kurulda onaylanmış ve işlenmek üzere 25.04.2008 tarih ve 2008 / 8170 yevmiye numarasıyla Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'ne verilmiş olan uyarlanmış yönetim planı 30.05.2010 Tarihli Soyak Olympiakent Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda günden gereği okunmak suretiyle toplantıya katılan temsilciler tarafından Kat Mülkiyeti Kanununun 70. Maddesi doğrultusunda değişiklik ve yeni yönetim planı olarak oy birliği ile kabul edilmiş ve toplantıda oy birliği ile yönetim planının her sayfasının imzalanması yetkisi Divan Heyetine verilmek ile 3 nüsha asıl olarak iş biYönetim planı tarafımızdan imza altına alınmıştır. 30.05.2010