

BANU EVLERİ  
ISPARTAKULE 2  
630 ADA 10 PARSEL

634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA GÖRE HAZIRLANMIŞ

SİTE YÖNETİM PLANI

# BANUEVLERİ İSPARTAKULE2 ( 630 ADA 10 PARSEL )

## S İ T E Y Ö N E T İ M P L A N I

### GİRİŞ

#### BİRİNCİBÖLÜM

##### GENEL HÜKÜMLER

- MADDE 1 - AMAÇ  
MADDE 2 - YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI  
MADDE 3 - YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER  
MADDE 4 - YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

#### İKİNCİBÖLÜM

##### YÖNETİM ve DENETİM ORGANLARI

#### **A - KAT MALİKLERİ ANA KURULU**

- MADDE 5 - OLUŞMASI ve YETKİ ALANI  
MADDE 6 - ÇAĞRI

#### **B - KAT MALİKLERİ BLOK KURULLARI**

- MADDE 7 - OLUŞMASI ve YETKİ ALANI

#### **C - TOPLANTILAR ve KARARLAR**

- MADDE 8 - KAT MALİKLERİ BLOK KURULLARI TOPLANTILARI  
MADDE 9- TOPLANTI ve KARAR YETER SAYISI  
MADDE 10 - TOPLANTININ YÖNETİMİ  
MADDE 11 - KARARLAR  
MADDE 12 -MAHKEMEYE MÜRACAAT  
MADDE 13 - KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI  
MADDE 14 - PROFESYONEL YÖNETİCİ veya YÖNETİM KURULU SEÇİMİ  
MADDE 15 - YÖNETİM ORGANININ SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ  
MADDE 16 - DENETÇİ yada DENETİM KURULU SEÇİMİ VE GÖREVLERİ  
MADDE 17- BLOK TEMSİLCİLERİ  
MADDE 18 - GEÇİCİ YÖNETİM  
MADDE 19 - GEÇİCİ DENETİM

#### ÜÇ ÜNCÜ BÖLÜM

##### BAĞIMSIZ BÖLÜMLER, TAHSİSLİ ALANLAR ve ORTAK YERLER

- MADDE 20-BAĞIMSIZ BÖLÜMLER  
MADDE 21 - TAHSİSLİ ALANLAR  
MADDE 22 - BLOK YAPI ORTAK YERLERİ  
MADDE 23 - SİTE ORTAK YERLERİ

#### DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

##### KAT MALİKLERİNİN HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- MADDE 24 -HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDE EŞİTLİK  
MADDE 25 - HAKLAR ve YÜKÜMLÜLÜKLER  
MADDE 26 - MÜSAADE MECBURİYETİ  
MADDE 27 -FAYDALI YENİLİK ve İLAVELER  
MADDE 28 - ORTAK GİDER GRUPLARI  
MADDE 29 - ORTAK GİDERLERE KATILMA

MADDE 30 -GİDERLERE KATILMA ZORUNLULUĞU  
MADDE 31 -GİDERİ TAZMİN BORCU  
MADDE 32 -MÜTESELSİL SORUMLULUK  
MADDE 33 - GİDER VE AVANS BORÇLARININ TAHSİLİ VE YAPTIRIMLAR  
MADDE 34 -BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEVRİNİ İSTEME

BEŞİNCİ BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE 35 -İNŞAATIN BİTMEMİŞ OLMASI HALİ  
MADDE 36 – KİRACILARIN BİLDİRİMİ  
MADDE 37 - YÖNETİM BİNASI ve SİĞİNAKLAR

## BANU EVLERİ İSPARTAKULE 2 ( 630 ADA 10 PARSEL )

S İ T E Y Ö N E T İ M P L A N I

GİRİŞ

İstanbul İli, Avcılar İlçesi , Firuzköy Mahallesi , 630 Ada, 10 Parsel üzerinde bulunan ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre mülkiyeti Kat İrtifakına ve bilahare Kat Mülkiyetine çevrilecek olan BANU EVLERİ İSPARTAKULE2 adı ile anılan ve bu yönetim planında SİTE de denilebilecek, 220 adet konut ve 17 adet işyerinden ( ticari alan-dükkan) oluşan 237 adet bağımsız bölüm ile kapıcı dairesi, sosyal tesis , site yönetim ofisi ve mescit i içeren ana gayrimenkul, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak koşulu ile bu Yönetim Planına göre yönetilir. 630 Ada 10 parseldeki bütün kat malikleri, 630 ada nın içerisindeki tüm parseller için tek bir site yönetimi oluşturulabileceğini de peşinen kabul ederek, uymak mükellefiyetini üstlenmişler ve Banu Evleri'nde mülk edinme kararlarını bu hususun varlığı ile somutlaştırmışlardır. Bu nedenle kat malikleri yönünden bu madde satış akdinin esaslı bir unsurudur.

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

### MADDE 1 – AMAÇ

Yönetim planı, kat malikleri arasında sözleşme mahiyetindedir. Sitenin yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, kat malikleri ve sakinlerinin hak ve yükümlülüklerini, yönetim ve işletme masraflarının temelini teşkil eden gelirlerin toplanmasını ve sarfını tanzim eder.

Bu yönetim planının amacı, BANU EVLERİ sitesinde güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir tasarruf düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır.

Banu Evleri, bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olacağından, kullanım ve hizmetlerle ve tesislerle ilgili olarak merkezileştirilmiş bulunmakla ve sitenin büyüklüğü, bağımsız bölüm adetlerinin çokluğu ve çeşitliliği nedeni ile mevcut tesislerden tam anlamı ile yararlanılabilmesi, hizmetlerin modern bir biçimde ifa edilebilmesi için yönetimin ve işletmenin tam kadro ve teşkilatla profesyonelce organizasyonu öngörülmüştür.

Bu amaçla Banu Evleri kapsamındaki bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesisler tamamlanıncaya ve istikrar tesis edilinceye kadar işbu yönetim planında kat malikleri kurulları, yönetici, yönetim kurulu, blok temsilcileri olarak tanımları yapılmış yönetim organları için öngörülmüş tüm hak ve yetkiler bu sıfatla anataşınmazın yönetim ve işletmesinin başladığı tarihten itibaren azami beş yıllık bir süre için yapımcı HBN İnşaat ve Proje A.Ş . veya onun kuracağı ya da seçeceği bir ya da birden fazla gerçek veya tüzel kişiye aittir.

Kat malikleri bu hususu peşinen kabul ederek, uymak mükellefiyetini üstlenmişler ve Banu Evleri 'nde mülk edinme kararlarını bu hususun varlığı ile somutlaştırmışlardır. Bu nedenle kat malikleri yönünden bu madde satış akdinin esaslı bir unsuru olup yapımcı şirket bu hakkından yazılı olarak feragat etmedikçe hiçbir şekilde ve suretle bu hak bertaraf edilemez.

Beşinci yılın sonunda geçici yönetim görev ve yetkilerini bu yönetim planına göre oluşturulacak yönetim organlarına devredebilir. Yapımcı firma beş yıldan önce herhangi bir safhada kat malikleri kurullarını toplayarak yönetim ve işletme konularını karara bağlayabilir, yönetimi, yönetim planına göre oluşturulacak yönetim organlarına bırakabilir.

### MADDE 2 – YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

Yönetim planı ve bunda yapılacak değişiklikler anagayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir suretle iktisap edecek olan üçüncü şahıslar ile yönetim ve denetim organını da bağlar.

### **MADDE 3 - YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER**

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu, bu kanunda değişiklik yapan Kanunlar ile bu kanunlarda yapılacak değişiklikler, Medeni Kanun ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

### **MADDE 4 - YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ**

Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **YÖNETİM ve DENETİM ORGANLARI**

#### **A - KAT MALİKLERİ ANA KURULU**

### **MADDE 5 – OLUŞMASI ve YETKİ ALANI**

Bağımsız bölümleri nerede yer alırsa alsın, sitenin bütün kat maliklerinden oluşan KAT MALİKLERİ ANA KURULU, sitenin tamamını ilgilendiren genel sorunları görüşür ve karara bağlar.

### **MADDE 6 - ÇAĞRI**

Kat Malikleri Ana Kurulu her yıl Nisan ayı içerisinde olağan toplanır.

Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi yönetim organı tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az on beş gün önce bütün kat maliklerine veya bunlara tebligat yapılamazsa bağımsız bölümde bulunanlara taahhütlü mektupla veya imza karşılığında tebliğ edilir. Bağımsız bölümde bulunanlara da tebligat yapılamaması halinde ilan panosuna asılmak suretiyle tebligat yapılmış sayılır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yönetim organının veya denetim kurulunun ya da kat maliklerinden üçte birinin yazılı istemi üzerine yönetim organı tarafından toplantı için istenen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine veya bunlara tebligat yapılamazsa bağımsız bölümde oturanlara imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, Kat Malikleri Ana Kurulu, her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Olağanüstü toplantı çağrılarında da kat maliklerine veya bağımsız bölümde bulunanlara tebligat yapılamaması halinde ilan panosuna asılmak suretiyle tebligat yapılmış sayılır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir. İkinci toplantının en geç bir hafta içinde yapılması zorunludur.

İlk Kat Malikleri Ana Kurulu, HBN İnşaat ve Proje A.Ş. veya onun kuracağı ya da seçeceği geçici yönetimin çağrısı ile, geçici yönetimin görev süresinin bittiği tarihte ya da gerek görülürse görev süresi içinde bir tarihte toplanır; yönetim ve işletme konularını görüşür.

İlk yönetim, kat maliklerinin bütününün bulunacağı bir toplantıda alınacak kararlarla da oluşturulabilir.

#### **B – KAT MALİKLERİ BLOK KURULLARI**

### **MADDE 7 - OLUŞMASI ve YETKİ ALANI**

Her bloktaki bağımsız bölüm malikleri, sadece içinde buldukları bloka ilişkin kararları almakla görevli ve yetkili olan KAT MALİKLERİ BLOK KURULU'nu oluştururlar.

#### **C – TOPLANTILAR ve KARARLAR**

### **MADDE 8 – KAT MALİKLERİ BLOK KURULLARI TOPLANTILARI**

Kat Malikleri Blok Kurulları, kural olarak Kat Malikleri Ana Kurulu haricinde ayrıca toplanmaz, ana kurulda sadece belli bir bloka ilişkin soruna sıra geldiğinde müzakere ve oylamaya o bloktaki kat maliklerinin, yeterli çoğunluk varsa, katılması yolu ile blok kurulu toplantısı gerçekleşmiş olur.

Kat Malikleri Blok Kurulları, Kat Malikleri Ana Kurulu haricinde toplanma ihtiyacı duyarlarsa bu toplantının çağrı ve toplanma şekli Kat Malikleri Ana Kurulunun çağrı ve toplanma şeklindeki gibi olmak mecburiyetindedir. Bu toplantıda alınacak kararlar Kat Malikleri Ana Kurulunda da bir kez görüşülüp karara bağlanması ile uygulamaya konulur.

## MADDE 9 -TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

Kat Malikleri Kurulları, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

Toplantı yeter sayısı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda karar yeter sayısı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

Kat Malikleri Kurulunda arsa payına bakılmaksızın anataşınmazdaki her bağımsız bölümün maliki ( Kat Maliki ) bir oy hakkına sahiptir.

Aynı şahıs birden fazla bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı kanunun öngördüğünden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölüme birden fazla kimse malikse parsel kat malikleri kurulunda bunları, içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.

Kat maliklerinden her biri, diğer kat malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler, ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı kanunun öngördüğünden fazla olamaz.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ( çocuk, akıl hastası v.s. ) ise onun yerine kat malikleri kuruluna, kanuni mümessili ( vekili veya vasisi ) katılır.

## MADDE 10 -TOPLANTININ YÖNETİMİ

Toplantıyı yönetmek üzere, kat malikleri arasından ya da dışarıdan bir Toplantı Başkanı, bir Yazman ve iki kişi de oylama Saymanı seçilir.

Toplantı başkanı, toplantıyı, kanuna, yönetim planına, eşitlik ve dürüstlük kuralları gibi temel ilkelere uyarak gündeme göre yönetir. Toplantı başkanı özellikle;

- a) Toplantıya çağırının kurallara uygun olarak yapılıp yapılmadığını,
- b) Toplantı yeter sayısının mevcut olup olmadığını,
- c) Her kat malikinin arsa payına bakılmaksızın sadece bir oy hakkına sahip olduğunu,
- d) Birden fazla bağımsız bölümü olanların, kanunun öngördüğünden fazla oy kullanamayacağını,
- e) Birden fazla maliki olan bağımsız bölümler için, ancak bir vekil vasıtasıyla oy kullanılabileceğini,
- f) Ehliyetsiz olanlara ait oyların Kanuni temsilcileri tarafından kullanılıp kullanılmadığını,
- g) Oylamaya katılacakların, kararla doğrudan doğruya ilgilerinin bulunup bulunmadığını,
- h) Vekaleten oy kullanacak kimselerde, gerçekten bu yetkinin bulunup bulunmadığını ve aynı vekilin, oy sayısının kanunun öngördüğünden fazlası için vekil sıfatıyla oy kullanamayacağını titizlikle gözetir.

Toplantı başkanı yukarıda sayılanları veya bunlara benzeyen görevleri yerine getirmemişse, ve bundan ötürü bir zarar meydana gelmişse, kat maliklerine karşı sorumlu olur.

## MADDE 11 – KARARLAR

Anataşınmazın ve blok yapıların kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetim organı ve denetim kurulu arasında çıkan anlaşmazlık kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır. Bu konularla ilgili olarak kat malikleri kuruluna başvurulmadan ve bir karar alınmadan mahkemeye başvurulamaz.

Kat malikleri kurulunun kararları (1) 'den başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürüyle tasdikli tek bir deftere yazılarak, altı özellikle toplantı başkanı, yazman ve oy saymanlarınca imzalanır. Toplantıda bulunan kat malikleri kararı imzalayabilecekleri gibi toplantı başlangıcında imzalanmış bulunan hazurun cetvellerinin karar altına yapıştırılması yolu ile de imzanın ikmal edilmesine toplantı başında karar verilebilir. Karara aykırı oylar verenler bu aykırılığın sebebini belirterek ayrıca imza ederler.

Kararlar ilan panosuna en az bir hafta süreyle asılır. Kararların suretleri yazılı olarak isteyen kat maliklerine ve bağımsız bölümde oturanlara verilir.

## MADDE 12 -MAHKEMEYE MÜRACAAT

Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan kat maliklerinden biri veya bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanların veya devamlı suretle faydalanan kimselerin kanunda veya yönetim planında, eklerinde, tapu sicilinde veya kat maliklerinin sözleşmelerinde ve kurul kararlarında belirlenmiş bulunan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemelerinden dolayı zarar gören kat malikleri veya yönetim organı, taşınmazın bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hakimin anlaşmazlığa konu teşkil eden husus hakkında karar vermesini isteyebilir.

### **MADDE 13 -KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI**

Bütün kat malikleri ile onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan herhangi bir suretle iktisap edenler veya o bölümde kiracı yahut başka sebeplerle oturanlar veya faydalananlarla yönetici ve denetçiler, parsel kat malikleri kurulunca verilmiş veya verilecek kararlara uymakla yükümlüdürler.

### **D – YÖNETİM ve DENETİM KURULLARI**

#### **MADDE 14 – PROFESYONEL YÖNETİCİ veya YÖNETİM KURULU SEÇİMİ**

Kat malikleri kurulu her yıl Nisan ayında yapacağı olağan toplantıda dışarıdan profesyonel bir yönetici ya da kendi aralarından 3 kişiyi Yönetim Kurulu olarak seçer. Seçilecek profesyonel yönetici bir tüzel kişi olabilir.

Yönetim organı, kat maliklerinin hem sayısı hem de arsa payı çoğunluğu tarafından 1 yıl için seçilir. Eski yönetim organının yeniden seçilmesi mümkündür.

Yönetim organının ücreti ve koşulları, teminat istenip istenmeyeceği, istenecekse yöntemi, miktarı yönetici dışarıdan profesyonel gerçek veya tüzel kişiler arasından tayin edilirse onunla yapılacak sözleşmenin başta ücret olmak üzere koşulları ve sözleşmeyi kat malikleri kurulu adına imzalayacak üç temsilci tayin sırasında kat malikleri kurulunca saptanır.

Yönetim organının ad ve soyadları ile iş ve ev adresleri ve telefon numaraları ilan panolarına asılır.

Kat malikleri, yönetim organı seçiminde anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine yönetici Sulh Hukuk Mahkemesince tayin edilir.

#### **MADDE 15 – YÖNETİM ORGANININ SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ**

Yönetim organı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer kanunlarla, sözleşme ve yönetim planında belirtilen görevleri ve özellikleri aşağıdaki yönetim işlerini yapar ;

- a) Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa seçilmesini takip eden 20 gün içinde bir işletme projesi hazırlayarak kat maliklerine veya bunlara tebligat yapılamazsa bağımsız bölümde bulunanlara imza karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirir. Bağımsız bölümde bulunanlara da tebligat yapılamazsa ilan panosuna asılmak suretiyle tebligat yapılmış sayılır. Bu projede;
  - aa) Bütün giderlerden her kat malikine, yönetim planındaki esaslara göre düşecek tahmini miktar
  - bb) Tahmini giderler ile diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinın vermesi gereken avans tutarı ve ödeme zamanı, gösterilir.
- Kat maliklerinden biri işletme projesine 7 gün içinde itiraz ederse durum kat malikleri ana kurulunda görüşülerek karara bağlanır.
- Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurullarının yönetim ve işletme giderleri ile ilgili kararları, icra ve iflas Kanununun 68'inci Maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.
- b) Dönem sonunda, yapılan harcamalardan her bir bağımsız bölüme, Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planındaki esaslar dairesinde isabet eden miktar ile dönem boyunca ödenen avansların karşılaştırılmasıyla belirecek alacak ve borç durumlarını gösterir kesin hesap çizelgelerini hazırlar.
  - c) Kat malikleri kurulunca ve yöneticiler kurulunca verilen kararları yerine getirir.
  - c) Sitenin yönetim, işletme ve bakım işleriyle ortak giderleri için gerekli paraları avans olarak toplar.
  - d) Borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında kanuni yollara başvurur.
  - e) Sitenin gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı ile sitedeki ortak tesislerin işletilmesi için gerekli tedbirleri alır.
  - f) Kat malikleri kurulunun koyabileceği sınırlar içinde kalmak şartı ile ücretini kendisinin saptayacağı profesyonel yardımcıları ile yeteri kadar güvenlik elemanı, temizlik ve servis elemanı, teknisyen, bahçıvan gibi yardımcı eleman çalıştırır.
  - g) Kanunun emredici hükümlerine, kat malikleri kurulları kararlarına, ve yönetim planına aykırı olmamak kaydıyla sitenin yönetimi, işletilmesi, kullanılması, korunması, bakım ve onarımı ile ilgili her kararı alır ve bunları site içinde uygun biçimde bütün kat maliklerine ve bağımsız bölümleri kullananlara duyurur.
  - h) Yardımcı personelin kıdem tazminatlarını karşılamak üzere bankada bir fon oluşturur ve her yıl fona her birinin bir aylık ücreti tutarını da ödeme yapar.
  - ı) Yaptığı sözleşme ve protokoller ile yapılan ihtar ve tebligatı ve bütün belgeleri tasnifli olarak saklar. Bütün giderleri noterden tasdikli işletme defterine tarih sırası ile yazar. Bu defteri her yıl Ocak ayında Noter'e kapatırır.
  - j) Site ile ilgili konularda kat maliklerinin mahkemelerde ve icra dairelerinde ve üçüncü kişiler nezdindeki temsili, ilzamu ve yasal haklarının korunması yönetim organına aittir. Yönetim organı bu temsil yetkisini kendi sorumluluğu altında dışarıdan birine tevdi edebilir.

#### **MADDE 16 - DENETÇİ veya DENETİM KURULU SEÇİMİ VE GÖREVLERİ**

Kat malikleri kurulu her yıl olağan toplantısında yönetim organının hesaplarını kendi adına denetlemesi için kat malikleri arasından bir denetçi yada en fazla iki kişilik bir denetim kurulu seçer. Denetçi, önemli bir durum olmadıkça ilke olarak üç ayda bir hesap denetlemesi yapar. Bu denetlemede gerekirse kat malikleri kurulu kararı ile ve sözleşme ile görevlendireceği gerçek veya tüzel profesyonel yardımcından kendi sorumluluğu saklı kalmak üzere yararlanabilir. Denetçi, her üç ayda bir denetim sonuçlarını açıklar ve hesap dönemi sonuçları ile görüşlerini de rapor halinde her yıl kat malikleri kurulunun olağan toplantısına sunar. Bir örneğini yönetim organına gönderir.

Denetçinin imzalı raporları, noterden tasdikli denetim defterine tarih sırası ile yapıştırılır.

#### **MADDE 17- BLOK TEMSİLCİLERİ**

Kat malikleri blok kurulları, her yıl Nisan ayında yapılacak Kat Malikleri Ana Kurulu toplantısında isterlerse kendi aralarından üç kişiyi BLOK TEMSİLCİLERİ olarak seçer. Temsilciler, kendi bloklarındaki kat maliklerinin sayı çoğunluğu ile bir yıl için seçilir. Eski temsilcinin yeniden seçilmesi mümkündür.

Yapılacak ilk toplantıya kadar, ilk blok temsilcilerini, HBN İnşaat ve Proje A.Ş. veya onun kuracağı ya da seçeceği geçici yönetim tayin edebilir.

Blok temsilcilerinin ücret alıp almayacakları, alacaklarsa miktarı veya avanslardan ne oranda muaf olacakları kat malikleri genel kurullarında belirlenir.

Blok temsilcilerinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresi ve telefon numaraları ilan panosuna asılır.

Blok temsilcileri, kendi bloklarını ilgilendiren konularda, kendi blok kat malik ve sakinlerinin, temsilcileri niteliğinde olup, tek başlarına karar ve icra yetkileri yoktur. Blok yapının ortak yerlerinin amaca uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirleri, kat malik ve sakinleri arasında sosyal ilişkilerin korunup kollanması ve geliştirilmesi için yapılacak çalışmaları öneri niteliğinde yönetim organına iletirler.

#### **MADDE 18 - GEÇİCİ YÖNETİM**

Banu Evleri, bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olduğundan, kullanım ve hizmetlerle ve tesislerle ilgili olarak merkezileştirilmiş bulunmakla ve sitenin büyüklüğü, bağımsız bölüm adetlerinin çokluğu ve çeşitliliği nedeni ile mevcut tesislerden tam anlamıyla yararlanılabilmemesi, hizmetlerin modern bir biçimde ifa edilebilmesi için yönetimin ve işletmenin tam kadro ve teşkilatla profesyonelce organizasyonu öngörülmüştür.

Banu Evleri kapsamındaki bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesisler tamamlanincaya ve istikrar tesis edilinceye kadar işbu yönetim planında kat malikleri kurulları, yönetici, yönetim kurulu, blok temsilcileri olarak tanımları yapılmış yönetim organları için öngörülmüş tüm hak ve yetkiler bu sıfatla anataşınmazın yönetim ve işletmesinin başladığı tarihten itibaren azami beş yıllık bir süre için yapımçı HBN İnşaat ve Proje A.Ş. veya onun kuracağı ya da seçeceği bir ya da birden fazla gerçek veya tüzel kişiye aittir.

HBN İnşaat ve Proje A.Ş. veya onun vekili kat mülkiyetinin kurulmasından sonraki ilk beş yıllık süre sonuna kadar, site yönetim planı ve ekli planlarda istediği değişikliği yapma hakkına sahiptir.

Kat malikleri bu hususu peşinen kabul ederek, uymak mükellefiyetini üstlenmişler ve Banu Evleri 'nde mülk edinme kararlarını bu hususun varlığı ile somutlaştırmışlardır. Bu nedenle kat malikleri yönünden bu madde satış akdinin esaslı bir unsuru olup yapımçı şirket bu hakkından feragat etmedikçe hiçbir şekilde ve suretle bu hak bertaraf edilemez.

Beşinci yılın sonunda geçici yönetim görev ve yetkilerini bu yönetim planına göre oluşturulacak yönetim organlarına devredebilir. Yapımçı firma beş yıldan önce herhangi bir safhada kat malikleri kurullarını toplayarak yönetim ve işletme konularını karara bağlayabilir, yönetimi, yönetim planına göre oluşturulacak yönetim organlarına bırakabilir.

#### **MADDE 19 – GEÇİCİ DENETİM**

İlk kat malikleri ana kuruluna kadar yapımçı firma HBN İnşaat ve Proje A.Ş. , sitenin hesaplarını bizzat kendisi ya da görevlendireceği denetçiler vasıtasıyla önemli bir durum olmadıkça ilke olarak her üç ayda bir denetler, ve denetim sonuçlarını açıklar. Hesap dönemi sonuçları ise her yıl hazırlanacak kesin hesap çizelgeleri ve işletme projeleri ile birlikte kat maliklerine duyurulur.

İlk kat malikleri ana kurulunda denetçi ya da denetim kurulu seçilir.

### **ÜÇ ÜNCÜ BÖLÜM**

#### **BAĞIMSIZ BÖLÜMLER, TAHSİSLİ ALANLAR ve ORTAK YERLER**

#### **MADDE 20-BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**

Ekli bağımsız bölüm listesinde ve vaziyet planında gösterilen yatay ve dikey bloklar olarak birbirleri ile bitişik ya da tek olarak inşa edilmiş bulunan ve her biri ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan işyeri ve konut üniteleri bağımsız bölümleri oluşturur.

Kat malikleri bağımsız bölümleri üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer kanunlar ile tapu sicili, irtifak hakları, yönetim planı, ekleri ve kat maliklerinin sözleşmelerindeki hükümler saklı kalmak şartıyla Medeni Kanunun maliklere tanınmış bütünü hak ve yetkilere sahiptirler.

Bağımsız bölümler, işbu yönetim planının ayrılmaz parçasını oluşturan ekli bağımsız bölüm listesinde gösterilen toplam 237 adet bağımsız bölüm ile kapıcı dairesi, sosyal tesis, site yönetim ofisi ve mescit den ibarettir.

#### **MADDE 21 – TAHSİSLİ ALANLAR**

Ekli vaziyet planında gösterildiği gibi veya aşağıda belirtilen veya yönetim organının düzenlemelerine göre sonradan belirlenecek olup da her bir bağımsız bölümün münhasır kullanımına bırakılmış alanlar tahsisli alanlardır.

Tahsisli alanlar ekli bağımsız bölüm listesinde ve ya yerleşim planında gösterilen tahsisli otoparklar ve yine ekli bağımsız bölüm listesinde ve ya parsel yerleşim planında gösterilen tahsisli bahçe alanları, tahsisli depo alanları veya aşağıda açıklanmış alanlardan veya tesislerden ibaret olup, bunlar tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin bütünüleyici parçasını oluşturup, bağımsız bölümlerden ayrı olarak bir tasarrufa konu olamazlar

Ekli vaziyet planında, Sosyal tesis binasında yer alan kapalı havuz, fitness center, sauna, hamam ve ıslak hacimler, park alanları, site yönetim ofisleri, mescit tüm kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilmiştir. Sosyal tesisin hangi günler baylar hangi günler bayanlar tarafından kullanılacağına site yönetimi karar verecek olup, sosyal tesiste karma kullanım olmayacaktır.

Dükkanların sosyal tesisi kullanımında, her dükkana maksimum kaç kişilik kullanım hakkı verileceğine site yönetimi karar verecektir.

Apartman bloklarında, A Blok 1, 2, 7, 8, 9 nolu daireler, B Blok 1, 2, 8 nolu daireler, C Blok 1, 2, 3, 4 nolu daireler ve D Blok 1, 2, 3, 4 nolu dairelerin çevrelerindeki (dairelerin dış cephesinden itibaren minimum 4 m.) çevre bahçelerinin (ÇB) kullanımı (bahçe sınırları ve alanları ekli vaziyet planındaki gibidir) bu bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiştir (Daireler arasındaki bölücü duvarların bahçe ile birleşim noktaları aynı zamanda bahçe sınırıdır)

A Blok 10 nolu daire, B Blok 7, 9, 10 nolu dairelere, minimum 30 m<sup>2</sup> ile 90 m<sup>2</sup> aralığında hobi bahçesi (HB) alanı tahsis edilmiştir (bahçe sınırları ve alanları ekli vaziyet planındaki gibidir)

A Blok 33 ve 34 nolu daireler, B Blok 8 ve 39 nolu daireler, C Blok 17, 18, 33, 34, 37 nolu dairelere minimum 6 m<sup>2</sup> depo alanı tahsis edilecektir.

A Blok 1 nolu dubleks dairenin, 119.00 kotundaki kısmının etrafındaki depo alanlarının tüm kullanım hakları A1 nolu dubleks daireye aittir. B Blok 1 ve 2 nolu dubleks dairelerin, 119.00 kotundaki kısımlarının etrafındaki depo alanlarının tüm kullanım hakları B1 ve B2 nolu dubleks dairelere aittir.

Kendilerine ait bahçesi olan tüm konutlar bu bahçelerin bakımını, sulanma suyu ve temizliğini yapmakla mükellef olup, gereken bakımların yapılmaması durumunda bu bakım ve temizlik site yönetimi tarafından yaptırılıp %50 fazlası ile ilgili kat maliklerinden tahsil edilecektir.

Zemin ve 1. Bodrum katlardaki 17 adet işyerinin (ticari alanın), alt katlarında işaretlenmiş depo alanlarının kullanım hakkı bu işyerlerine aittir. İşyerlerinin ön kısımları ile site dışı cadde arasındaki tüm alanların kullanım hakkı işyerlerine ait olup, konutlar bu alanlardan hak iddia edemezler. A Blok da, 119.00 kotunda 1 nolu ticari alana ait deponun bitişiğindeki 228.99 m<sup>2</sup> lik deponun kullanım hakkı 1 nolu ticari alana aittir. 119,00 kotunda 78-80 aksları arasındaki bölümlerin tüm kullanım hakları ticari alanlara aittir.

B Blok da, 119.00 ve 115.50 kotlarında, 17 nolu ticari alana aittir ibaresi bulunan depoların kullanım hakkı ile 119.00 kotundaki ticari otoparktaki 4 adet otoparklık (19-20-21-22 nolu otoparkların bulunduğu (AA-AD) - (68-80) aksları arasındaki alanlar) alanların kullanım hakkı 17 nolu ticari alana aittir ve bu alanlar oto yıkama vb. ticari işler için kullanılabilir. 112.00 kotundaki su deposunda toplanan yeraltı suyunun öncelikli kullanım hakkı da 17 nolu ticari alana aittir.

122.50 kotunda 6 nolu ticari alana ait deponun bitişiğindeki terasın bitişiğindeki 26 m<sup>2</sup> bahçenin kullanım hakkı 6 nolu ticari alana aittir.

C Blok da 115.50 kotunda (AB-AE aksları arasındaki) trafo ve og odası olarak ayrılan kısımların kullanımı (trafo ve og odalarının bu kısımda yapılmaması halinde) 17 nolu ticari alana ait olacaktır.

B Blok çatı katı açık teras alanlarının kullanım hakkı B49 ve B50 nolu dairelere aittir.

C Blok çatı katı açık teras alanlarının kullanım hakkı C55 ve C56 nolu dairelere aittir.

Projede çıkabilecek diğer depo, otopark vb. alanlarının hangi bağımsız bölümlere ait olacağına H BN İnşaat ve Proje A.Ş. veya vekili karar verecek ve bunu beş yıl içinde istediği zaman yönetim planına işleyebilecektir.

Tahsisli alanlar, münhasıran, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin malikinin ya da sakininin kullanımına aittir. Tahsisli alanlar amacı dışında kullanılamaz.

Apartman Bloklarındaki 220 adet konut bağımsız bölümlerin in her birine 1 adet kapalı otopark verilecektir.

119.00 kotundaki kapalı ticari otoparktaki otopark alanları ve ticari alanların ön kısımlarındaki açık otoparkların tamamının kullanım hakları ticari alanlara tahsis edilmiştir.

Bu otoparkların yerlerine ve bu otoparkların haricindeki otoparkların hangi işyeri bağımsız bölümlerine tahsis edileceğine HBN İnşaat ve Proje A.Ş. karar verecektir.

Tahsisli alanların site içindeki mevkileri, işgal ettikleri alan, ölçü ve boyutları ile diğer nitelik ve özellikleri bu yönetim planının ayrılmaz parçası olan vaziyet planı ve projedeki çizimler ile Banu Evleri Sitesi tamamlandıktan sonra çıkarılacak son durum ölçü tutanakları ve bunlarda yer alan öteki teknik bilgilere ve işaretlere göre HBN İnşaat ve Proje A.Ş. tarafından belirlenip projeye işlenecektir.

Yönetim organı yönetim planında veya eklerinde belirtilmeyen tahsisli alanların belirlenmesinde yetkilidir. Ancak bu yönetim planında açıklanan veya ekli vaziyet planında gösterilen tahsisli bahçe, depo, otopark vb. alanlar hiçbir şekilde değiştirilemez ve değiştirilmesi önerilemez.

## **MADDE 22 - BLOK YAPI ORTAK YERLERİ**

Blok yapı, site sınırları içinde olup da yatay ve dikey olarak gruplanmış bağımsız bölümleri içeren yapılardır.

Münhasıran bir blok yapıya ait olup da, o blok yapıda yer alan bağımsız bölümlerin dışında kalan, korunma ve ortaklaşa kullanıma ve yararlanmaya yarayan, örneğin, çatı ve cepheler, yağmur olukları, bacalar, temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, taban ve tavanlar, ortak soğuk ve sıcak su tesisatları, elektrik tesisatları, müşterek sayaçlar, ortak ısı merkezi, su deposu, sığınaklar, merdivenler, ortak TV antenleri ve telefon için ortak şebeke, antenler ve her tür tesisatlar v.b. blok yapı ortak yerleridir.

Yönetim organı blok yapı ortak yerlerinin belirlenmesinde yetkilidir.

## **MADDE 23 – SİTE ORTAK YERLERİ**

Site, parsel üzerinde bulunan bütün bağımsız bölümler, tahsisli alanlar ve ortak yerler ve yerüstü ve yer altında yapılmış bütün yapı ve tesisleri içerecek biçimde anlaşılır.

Bağımsız bölümler, tahsisli alanlar, blok yapı ortak yerleri kapsamı dışında kalan, fakat site sınırları ile çevrelenmiş alan da bulunan ve projesinde site sakinlerinin hizmeti için ayrılmış yerler örneğin, ağaç, bitki ve benzerleri, otoparklar, spor sahaları ve sosyal tesisler, mescit, genel parklar ve dinlenme mahalleri, havuzlar ve çeşmeler, parsel içi yollar, kaldırımları ve genel araç park yerleri, çevre koruma duvarları, çitleri, güvenlik ile ilgili tesisler, bakım onarım tesisleri ve depolar, site alt yapı tesisleri, ortak çöp toplama üniteleri, su deposu, ortak motorlar, pompalar, soğuk su tesisatları, tanklar ve sayaçlar, ortak TV antenleri ve TV sistemi, elektrik ve telefon şebeke ve tesisatı, genel giriş kapıları, kamelya, doğalgaz sistemi ve tesisleri, itfaiye, pis ve temiz su kanal ve sistemleri, arıtma tesisi, mescit, yönetim, teknik, temizlik ve güvenlik tesisleri, site sakinlerinin günlük ihtiyaçlarını karşılamak için yapılacak büfe benzeri mekanlar v.b. site ortak yerleridir.

Site ortak yerleri ve şeylerinin belirlenmesinde tapu idaresine verilen onaylı plan ve projeler ile yönetim planının ayrılmaz parçasını oluşturan site vaziyet planı ve bunlarda yer alan diğer teknik bilgi ve işaretler esas alınır. Yönetim planında öze olarak zikredilmese bile yapısı gereği ortak yer ve şey olarak gözüken alan, tesis, yapı ve benzerleri site ortak yer ve şeyi sayılır.

Ekli vaziyet planında ki sosyal tesisler, mescit, parklar site ortak yerlerinden olup tüm site sakinlerinin kullanımına açıktır. Bunların bakım ve işletme şekli ile giderlerinin nasıl karşılanacağını ve paylaşılacağını yönetim organı belirler. Sosyal tesisin hangi günler baylar tarafından kullanılacağına site yönetimi karar verecek olup, sosyal tesisin karma kullanım olmayacaktır.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **KAT MALİKLERİNİN HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

#### **MADDE 24 -HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDE EŞİTLİK**

Ortak yerlerin ve şeylerin kullanılmasında, bakımında, korunmasında, işletilmesinde ve bu yerlerden yararlanılmasında kat maliklerinin bu yönetim planında aksine hüküm olmadıkça aynı durumda olmaları esastır.

#### **MADDE 25 – HAKLAR ve YÜKÜMLÜLÜKLER**

Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümlerini, eklentilerini, tahsisli alanlarını ve gerekse ortak yerleri kullanırken hüsünüyet kaidelerine uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden kaçınmak, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymak zorundadırlar. Kat Malikleri özellikle;

- Sitenin, blok yapının ve bağımsız bölümün mimari durumu ve güzelliklerini korumaya mecburdurlar. Buralarda mevcut tesisat, havuz, mescit, kamelya, veranda, pist, bahçe, otopark ve benzeri türden yerler alan olarak genişletilemez, daraltılamaz, değiştirilemez, başka amaçla kullanılmaz hale getirilemez, çit ve benzeri manialarla çevrilemez,

yükseltilemez veya alçaltılamaz. Ağaçlar hariç olmak üzere bahçelerdeki mevcut çiçek ve bitkilerin yerlerinin ve türlerinin değiştirilmesi bu yasağa tabi değildir. Ancak kat malikleri bahçeleri ni her zaman temiz ve bakımlı tutmak zorundadırlar. Yeniden ağaç dikilmesi için site yönetim organından izin almak zorundadırlar. Bakımsız ve terk edilmiş bahçeler yönetim organı tarafından projesindeki duruma uygun hale getirilir ve masrafı o bağımsız bölümlük malikinden tahsil edilir.

- b)** Bütün kat maliklerinin rızasını almadıkça, ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana ve boya yapamazlar, balkonların ve parmaklıklarının rengini değiştiremezler ; balkonları yönetim yazılı izin vereceği ilk balkon tipi haricinde kapayamazlar, demir parmaklık yapamazlar, dış cephede renk ve malzeme değişikliği ile binanın mimari özelliğini bozacak eklentiler yapılamaz. Bağımsız bölümlerde bulundurulacak televizyon, radyo ve telsiz antenlerinin kullanılması yönetim organının iznine bağlıdır.
- c)** Her ne sebeple olursa olsun bağımsız bölümlerde proje değerlerine aykırı fazla kapasiteleri gerektirecek cihazları kullanamazlar. Ancak yönetim organının izni ile ve tespit edilen şartlar dairesinde kullanabilirler. Buldukları yapıya kat ilave edemezler, çekme katlarını tam kata çeviremezler, tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerini işyeri haline getiremezler.
- d)** Sitede, ortak yer ve tesislerden yararlanırken yer ve tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini ve sakinlerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar. Ortak yerler ve ortak şeylerin kullanılması, bakımı, onarımı ve işletilmesi ve ortak yerlerden yararlanılması konularında ayrıntıyı düzenlemek üzere ayrıca yönergeler yürürlüğe konur. Yönergeler yönetim organınca hazırlanır ve yönergelerin hükümleri işbu yönetim planının ayrılmaz parçası sayılır ve bütün ilgililer ve halefleri için yönetim planının bir cüzü olarak bağlayıcı niteliktedir.
- e)** Kendi bağımsız bölümlerini randevuevi, kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar, kullanıramazlar.
- f)** Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde hiç bir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramazlar. Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerlerini açamazlar. Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde Avukat Yazıhanesi, Doktor Muayenehanesi, Ticari Şirket Bürosu, Çocuk Yuvası ve Kreş dahi açılmaz.
- g)** Kendi bağımsız bölümlerinde hayvan besleyemezler. Tahsisli alanlarda ve ortak yerlerde hiçbir hayvan besleyemezler. Bu meydana tavuk, horoz, kaz, ördek türünden kümes hayvanları ile at, eşek gibi yük ve çeki hayvanlarının beslenmesi ve bulundurulması da yasaktır. Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kurban kesilmesi konularında yönetim organınca belirlenen esaslara uyulur.
- ı)** Kendi bağımsız bölümlerinde, tahsisli alanlarda veya ortak yerlerde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar. Nişan, düğün gibi istisnai sebeplerle tertip edilecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi, kat malikleri kurulu izin vermedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar.
- h)** Radyo ve müzik aletleri ile benzeri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.
- ı)** Balkon ve pencerelerden çöp atamazlar, halı silkeleyemezler, su dökemezler. Kent villası bağımsız bölümleri çöplerini sıkıca bağlanmış sağlam plastik torbalar içinde günlük çöp toplama saatinde kapılarının önüne çıkaracaklardır, Apartman daireleri ise katlardaki çöp bacasına atacaktadırlar. Çöp toplama saati haricinde çöp çıkarmak kesinlikle yasaktır. Bahçelere ve balkonlara çamaşır ipi gerilemez, çamaşır asılamaz, çamaşırılar ancak portatif çamaşırılıkta yönetim organının belirleyeceği yerlerde kurutulabilir.
- j)** Bağımsız bölümleriyle tahsisli alanlarda ve ortak yerlerde; patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapamazlar, koku, duman, toz çıkaracak hareketlerde bulunamazlar, odun, kömür, v.s. kıramazlar, ortak yerlere boş veya dolu ambalaj sandığı, çuval, fıçı, balya, çöp kutusu, ayakkabı, ayakkabılık v.s. gibi eşyalar koyamazlar.
- k)** Bağımsız bölüm ve tahsisli alanlar ve ortak yerlere doğal, mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde direk, levha, tabela ve benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek, çamaşır sermek ve sergilemek, tanıtıcı bayrak, poster, flama asmak ve teşhir etmek, aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapmak, çadır, çardak ve benzeri şeyler kurmak yasaktır.
- l)** Ortak yerlerde yönetim organının belirleyeceği ilan panolarından başka yerlere ilan asılamaz; ilan panolarının kullanımı yönetim organına aittir.
- m)** Bağımsız bölüm, blok yapı veya parsel ve site dış duvarları, giriş yolları, giriş kapıları ve bahçe gibi yerlerine hiç bir şekilde ilan ve reklam konulamaz.
- n)** Genel yollar, araçların ve yayaların geçiş ve seyrine tahsis edilmiştir. Bu yollarda, araçları kısıtlı duruşlar dışında park etmek, bırakmak yolun tıkanmasına neden olacak şekilde hareket ettirmek 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 taşınmazda, at, eşek gibi binek hayvanlarının veya bunların çektiği arabaların kullanılması, bulundurulması ve sürülmesi de yasaktır. Yayaların genel yollar üzerinde, geliş geçiş engelleyecek şekilde topluca durmaları, spor yapmaları, oyun oynamaları, eşya vesaire bırakarak yoldan geçiş tıkamaları veya zorlaştırmaları yasaktır.
- ö)** Gezinti yolları, sitede hak sahibi olanlarla, onlara tabi kişilerin gezmeleri, yürüyüş yapmaları ve havalanmaları için kullanılacak yollardır. Bu yollara araçla girmek, buralarda geliş geçiş engelleyecek yük ve eşya taşımak, oyun oynamak, hafif koşu dışında spor yapmak yasaktır.
- o)** Genel otoparklar, bağımsız bölümlerin malikleri veya bağımsız bölümlerde kiracı, sükna hakkı sahibi sıfatı ile oturan kimselerin binek arabalarını park etmeleri amacıyla tahsis edilmiştir. Kamyon ve benzeri araçların genel otoparklara ve tahsisli kapalı otoparklara park etmesi yasaktır. Genel otoparkların kullanımı ve işletilmesine ilişkin ayrıntılar yönetim organınca hazırlanacak yönergeler ile saptanır. Yönerge hazırlanırken, bağımsız bölümlerin durumu göz önünde

tutulur ve buna göre sayı, mekan itibariyle sınırlamalar yapılabilir. Yönergede ayrıca konuklara ait araçların park edilmesine ilişkin hükümlere de yer verilir.

#### **MADDE 26 - MÜSAADE MECBURİYETİ**

Kat malikleri, bağımsız bölümde başka sıfatla oturanlar, diğer bağımsız bölümlerde eklenti ve ortak yerlerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması için kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa, buna müsaade etmek mecburiyetindedirler.

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

#### **MADDE 27 – FAYDALI YENİLİK ve İLAVELER**

Ortak yerlerde faydalı yenilik ve ilavelerin yapılması kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar vermesine bağlıdır.

#### **MADDE 28 – ORTAK GİDERLER GRUPLARI**

Ortak giderler beş grupta toplanır .

- a ) Sosyal tesis giderleri
- b) Su ve elektrik giderleri
- c) Tahsisli alanların yönetim planında belirtilen usullerdeki bakımının kat maliklerince ihmal edildiği hallerde yapılan masraflar
- d ) Blok yapı ortak giderleri
- e ) Site ( çocuk parkı, otopark, mescit, yeşil alan, ortak kullanım alanları vb.) Ortak Giderleri

#### **MADDE 29 – ORTAK GİDERLERE KATILMA**

a ) Sosyal tesislerin giderlerinin nasıl karşılanacağı ve paylaşılacağı yönetim organı tarafından belirlenir.

b) Suyun m3 bedelini yönetim organı günün şartlarına göre belirler.

Bağımsız bölümlerin sarfettikleri suyun bedeli kendi sayaçlarına bakılarak site yönetimi veya İSKİ tarafından belirlenir.

Bütün bağımsız bölümlerin su sarfiyatı ile site ana su sayacının gösterdiği sarfiyat arasındaki fark sitenin ortak su sarfiyatı olup gideri sitedeki bütün kat maliklerine eşit olarak bölüştürülür.

c) Kat malikleri tahsisli alanlarının bakımını yönetim planında, yönergelerde, yönetim organları ve kat maliklerince kurulları kararlarında belirtilen şekilde yapmadıklarında bu bakım, onarım ve koruma, yönetim organı tarafından bir kez ihtardan sonra site yönetimi tarafından yaptırılır ve gideri o bağımsız bölüm malikinden % 50 cezalı olarak Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde tahsil edilir.

d) Blok yapı ortak giderlerine o blok yapıda bulunan kat malikleri, site ortak giderlerine ise Banu Evleri Sitesinde bulunan bütün kat malikleri 634 sayılı kanunun 20. maddesindeki esaslara göre katılırlar.

e ) Ticari alanlar, giderlere, hisse payları oranı yerine, site yönetiminden almış oldukları hizmet dikkate alınarak katılırlar.

#### **MADDE 30 -GİDERLERE KATILMA ZORUNLULUĞU**

Kat malikleri geçici yönetim ve işletmenin başlamasını müteakip yönetim organınca belirlenecek esaslara göre tüm giderleri ödemekle yükümlü olup ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz.

HBN İnşaat ve Proje A.Ş. kat mülkiyetinin kurulmasından sonraki 2 yıl için satışı yapılmayan konutlarla ilgili aidat ödemeyecektir.

#### **MADDE 31 -GİDERİ TAZMİN BORCU**

Ortak giderlere kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümlerinden herhangi bir suretle faydalanan kimsenin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, ortak gider o kat maliki tarafından ödenir.

#### **MADDE 32 -MÜTESELSİL SORUMLULUK**

Kat malikinin payına düşecek genel gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı suretle faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludurlar. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

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

#### **MADDE 33 - GİDER VE AVANS BORÇLARININ TAHSİLİ VE YAPTIRIMLAR**

Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında diğer kat maliklerinin her biri veya yönetim organı tarafından yönetim planına, kat mülkiyeti kanununa ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki, ödemediği günler için aylık yüzde 5 gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen kat maliklerine diğer yaptırımlarla birlikte yönetim organı kararı ile borcunu ödeyinceye kadar ortak yer, tesis ve hizmetlerden ve sudan yararlanmasının durdurulması yaptırımı da uygulanabilir.

#### **MADDE 34 -BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEVRİNİ İSTEME**

Kat maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesi uyarınca kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

BEŞİNCİ BÖLÜM  
ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

**MADDE 35 -İNŞAATIN BİTMEMİŞ OLMASI HALİ**

Yapılardan bir kısmının henüz tamamlanmamış olması halinde kat irtifakı sahiplerinin ortak giderlerinden hangilerine hangi ölçüde katılacaklarını yönetim organı belirler.

**MADDE 36 – KİRACILARIN BİLDİRİMİ**

Kat malikleri bağımsız bölümünü kiraya vermiş ise kiracının, kendisi dışında başka bir nam altında oturuluyor ise bunların ad ve soyadları ile iş adreslerini ve telefonlarının on gün içinde yönetim organına vermekle yükümlüdür.

**MADDE 37 - YÖNETİM BİNASI ve SİĞİNAKLAR**

Yönetim ve İşletme Personelinin yararlanacağı mekanlar, sığınaklar , yönetim ofisleri ruhsat projesi üzerinde projelendirilmiş alanlar olup, gerektiği şekilde kullanılmak üzere tüm kat maliklerinin ortak mekanıdır.