

**PAŞA KONUTLARI
SITE YÖNETİM PLANI**

I.BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

Kapsam

MADDE 1 :

İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, İsmetpaşa Mah. Tuna Cad. No:59 Ada No;, Parsel No:de kayıtlım² yüzölçümündeki toplam inşaat alanı üzerinde inşa edilmekte olan; 2277 KONUT ve 198 TİCARİ ALAN (MAĞAZA) olmak üzere toplam 23 Blok (A, B1, B2, C1, C2, D / E1, E2, H1, H2, I1, I2, G, F / K1, K2, L1, L2, N1, N2, J1, J2, O) ile Toplam 2.475 adet bağımsız bölümden müteşekkil PAŞA KONUTLARI (Ana taşınmaz/gayrimenkul) için kanunun emredici hükümleri saklı kalmak üzere, işbu yönetim planı tanzim edilmiş ve onaylanmıştır.

1.1 ANATAŞINMAZIN NELERDEN İBARET OLDUĞU

A blokta 107 konut,	H1 blokta 94 konut,
B1 blokta 100 konut,	H2 blokta 91 konut,
B2 blokta 92 konut,	I1 blokta 84 konut,
C1 blokta 86 konut,	I2 blokta 81 konut,
C2 blokta 81 konut,	K1 blokta 107 konut,
D blokta 107 konut,	K2 blokta 104 konut,
E1 blokta 100 konut,	L1 blokta 107 konut,
E2 blokta 92 konut,	L2 blokta 104 konut,
F blokta 101 konut,	N2 blokta 104 konut,
G blokta 103 konut,	J1 blokta 109 konut,
N1 blokta 112 konut,	J2 blokta 104 konut,
O blokta 107 konut; olmak üzere toplam 2277 sayıda konut,	
A blokta 10 dükkan,	I1 blokta 15 dükkan,
B1 blokta 24 dükkan,	I2 blokta 6 dükkan,
B2 blokta 18 dükkan,	K1 blokta 6 dükkân,
C1 blokta 23 dükkan,	L1 blokta 7 dükkân,
C2 blokta 24 dükkan,	N1 blokta 2 dükkân,
D blokta 11 dükkan,	N2 blokta 9 dükkân,
E1 blokta 9 dükkan,	J1 blokta 8 dükkân,
E2 blokta 6 dükkan,	J2 blokta 3 dükkân,
G blokta 6 dükkan,	O blokta 4 dükkân

olmak üzere toplam **198 sayıda dükkân bulunmaktadır.**

1.2 Anataşınmazın ruhsat projesinde farklı bloklara dağılmış olarak gösterilmiş olmakla birlikte, A, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2, G, I1, I2, K1, L1, N1, N2, J1, J2, O blokların, 1. Kat, zemin kat, birinci bodrum katlarında bulunan toplam 198 sayıda dükkan ve bu bağımsız bölümlerin buldukları alanlardaki ortak yerler gerek girişleri gerekse konumları ve işletim giderleri açısından bağımsız nitelikte olduğundan Toplu yapı içinde Bağımsız Dükkanlar Bloğu olarak yer almaktadır.

Toplam 2.475 bağımsız bölüm bulunmakta olup, bu bağımsız bölümlerin buldukları alanlardaki ortak yerler bir mimari ve fonksiyonel bütünlük içinde 23 adet blok olarak tasarlanmış olmaları bakımından Yönetim Planında 23 Blok (A, B1, B2, C1, C2, D / E1, E2, H1, H2, I1, I2, G, F / K1, K2, L1, L2, N1, N2, J1, J2, O) olarak düzenlenmiştir. Ekli vaziyet planıyla sınırları belirtilen Paşa Konutları Toplu Yapı Sitesi; Konut + Dükkan-Ticari + Kapalı ve Açık Otoparklar + Çocuk Oyun Alanları + Yaya Yolları + Yürüyüş Yolları + Araç Yolları, yerleşim planı sınırları içerisinde yer alan tüm sosyal donatı alanları, tüm ortak kullanım alanları, basketbol sahası, yeşil alanlar, süs havuzu, ahşap banklar, çöp kovaları, sulama sistemi, su depoları, altyapı tesisleri, kamerya, güvenlik kulübeleri ve sair ortak alanlar 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanununun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu Yönetim Planı'na göre yönetilir.

MADDE 2 :

Kat Mülkiyetine tabi ekli Paşa Konutları planında yer alan ana yapı, ortak alan, ortak tesis ve işletmeler, Konutlar, ticaretler, otoparklar yukarıda yazılı parselde yer alan tüm yapılaşmalar ile altyapı tesisleri Paşa Konutları Toplu Yapı Alanı'nın bir parçasıdır. Paşa Konutları Toplu Yapı Alanındaki tüm bağımsız bölümler yerleşim planındaki tahsis amacına uygun olarak kullanılır.

Yönetim Planında Hüküm bulunmayan hallerde KMK uygulanması:

MADDE 3 :

İş bu Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Yönetim Planının Bağlayıcılığı :

MADDE 4 :

Bu Yönetim Planı tasdikli proje ve ekli yerleşim planına göre Paşa Konutları Toplu Yapı Alanı'nda yer alan yukarıda yazılı yerlerde bulunan tüm yapıların maliklerini, kat irtifak sahiplerini, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir suretle iktisap eden üçüncü şahıslar ile bağımsız bölümde herhangi bir sebebe dayanarak oturan veya faydalananları bağlar.

Yönetim Planının Değiştirilmesi:

MADDE 5 :

Yönetim Planının değiştirilmesi için Paşa Konutları Toplu Yapı Alanı'nda bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin 4/5'nin oyu şarttır.

II.BÖLÜM TANIMLAR

Bağımsız Bölüm:

MADDE 6 :

Ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve kat mülkiyeti kanununa göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümdür. (Daire, depo, dükkan, çekme kat, büro).

Eklenti :

MADDE 7 :

Bir bağımsız bölüm dışında kalan ve doğrudan doğruya o bağımsız bölüme ayrılmış olan yerlerdir.

Ortak Yerler :

MADDE 8 :

Ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp koruma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerlerdir. Ortak yerler iki kısımda değerlendirilir:

Ana gayrimenkul içerisinde; temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, arterler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvaletler ve lavabolar, kapıcı daire ve odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma odaları, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su, havagazı saatlerinin korunmasına mahsup olup bağımsız bölüm dışında kalan yuvalar, kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları ve sığınaklar, çatılar, bacalar, genel tam teraslar, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenler.

Yukarıda sayılanların dışında kalıpta yine ortaklaşa kullanma, koruma ve faydalanma için zaruri olan kanalizasyon tesisleri, çöp kanalları, kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak ve soğuk hava tesisleri.

8.1.ORTAK YERLERDEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN MÜNHASIRAN İSTİFADESİNE SUNULMUŞ ÖZEL KULLANIM ALANLARI:

8.1.A-ORTAK OTOPARKLARDAKİ ÖZEL KULLANIM ALANLARI:

Paşa Konutları toplu yapı alanı kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı tüm bağımsız bölümlere “özel otopark kullanım alanları” tahsis edilmiştir. OTOPARK TAHSİS LİSTESİ VE PROJESİ yönetim planının ayrılmaz bir parçası olarak ekinde tescil edilmiş olup tüm bağımsız bölüm malikleri için de kesin ve bağlayıcı olacaktır.

Bağımsız Bölüm malikleri tarafından otopark kullanım koşullarına uyulmaması halinde, Site yönetiminin gerekli müdahalede bulunma ve lüzumlu tedbirleri alma yetkisi vardır. Otopark alanları, otopark dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

Misafir araçları kullanım alanları dışında kalan ve Site Yönetimi Otopark Kullanma Talimatında Misafir Araç yeri olarak belirlenen yerlere park ettirilecek, bunun dışında kalan alanlara ve kapalı otoparka misafir araçları alınmayacaktır.

Kapalı Otopark alanında 2.Bodrum Katta (I ve J blokların altında) toplamadet otopark yeri Ticari alan sahipleri için ayrılmıştır. Ticari Alan malikleri, kiracıları ve çalışanları iş bu yönetim planı ile Ticari Alanlara kullanım hakkı verilen toplam adet kapalı otopark adedi dışında kapalı otoparklardan yararlanamazlar. Her ticari alana m2'sine bakılmaksızın

kapalı otopark alanından 1 adet otopark tahsis edilmiştir. OTO PARK TAHSİS LİSTESİ VE PROJESİ yönetim planının ayrılmaz bir parçası olarak ekinde tescil edilmiş olup tüm bağımsız bölüm malikleri için de kesin ve bağlayıcı olacaktır.

Kapalı Otopark alanında 2. Bodrum Katta (L blok altında) toplam 500 adet ticari otopark bulunmaktadır. Bu otoparkın işletilmesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

Paşa Konutları toplu yapı alanında kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlere depo alanı tahsisi yapılmamıştır. Kat mülkiyeti kütüğünde dükkân-ticari olarak kayıtlı olan bağımsız bölümlere “özel depo alanları” tahsis edilmiştir. DEPO TAHSİS LİSTESİ VE PROJESİ yönetim planının ayrılmaz bir parçası olarak ekinde tescil edilmiş olup tüm bağımsız bölüm malikleri için de kesin ve bağlayıcı olacaktır.

8.1.B. BAHÇE KATLARI ÖNÜNDE BULUNAN ALANLAR:

Zemin Katlarda bulunan Bağımsız bölümlerinin önünde bahçeler bahçe katında bulunan bağımsız bölümlere tahsis edilmemiştir. Bahçe katı kat malikleri bu alanda özel kullanım hakkına sahip değillerdir. Bu nedenle bahçe katında bulunan bağımsız bölümleri komşu dairelerden ve bahçe bütünlüğünden ayıracak şekilde (paravan, çit, duvar, bitki vs) sınır da koyamayacaklardır.

8.1.C. GÜNEŞ PANELİ KULLANIMI

.....No’lu bağımsız bölüme tüm blokların çatı katları güneş enerjisi panelleri kurmak için tahsis edilmiştir. Bu tahsis sonucunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi bu tahsis hakkını kendi adına kullanabileceği gibi kendi iştiraki olan şirketlere kullandırabilir. Bu tahsis karşılığı olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi sitenin asansör, ortak alan ve merdiven otomatikleri elektrik giderlerini ücretsiz olarak karşılayacaktır. Tahsisin iptal edilmesi suretiyle veya başka bir yol ile sonlandırılması yönünde kat malikleri yasaya uygun bir karar alırlar. Bu durumda tahsise güvenerek yapılan yatırım bedeli, menfi ve müspet zararlar kat malikleri adına site yönetimi tarafından tazmin edilir.

8.1.D. TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER ÖNÜNDEKİ ALANLAR:

A, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2, G, H1, I1, I2, J1, J2, K1, L1, N1, N2 VE O Bloklar da bulunan ticari bağımsız bölümlerin önündeki alanlar(İstanbul Büyükşehir Belediye Yönetmelikleri çerçevesinde) ticari bağımsız bölümlere ileride bu bölümde arkat (üstü kapalı en az iki kenarı açık olan imar planında belirlenen yerlerde yapılan, kamu kullanıma açık, sıra kemerlemeler) inşası yapılarak kullanılması için tahsis edilmiştir. TİCARİ TAHSİS ALANLARI TAHSİS LİSTESİ VE PROJESİ yönetim planının ayrılmaz bir parçası olarak ekinde tescil edilmiş olup tüm bağımsız bölüm malikleri için de kesin ve bağlayıcı olacaktır. Ancak bu tahsisli alanların başka şekilde kullanılmasına A, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2, G, H1, I1, I2, J1, J2, K1, L1, N1, N2 VE O bloklarda ta bulunan ticari bağımsız bölüm malikleri beşte dört çoğunlukla ile karar alabilirler.

Toplu Yapı- Site:**MADDE 9 :**

Ekli Vaziyet planıyla sınırları belirlenmiş olan PAŞA KONUTLARI TOPLU YAPI ALANI; Tüm blok, konut, ticaret (dükkân-işyeri), otoparklar ve bunların her türlü alt yapıları, açık alanlar ile kamuya açık tüm alanları, ortak alanları kapsayan bir yerleşimdir.

PAŞA KONUTLARI TOPLU YAPI ALANI iş bu yönetim planında “Paşa Konutları Site Yönetimi” olarak anılacaktır.

Kat Maliki:**MADDE 10 :**

Bağımsız bölümler üzerinde (blok ve iş yeri) mülkiyet hakkına sahip olan kişidir. Gerçek kişiler kat maliki olabileceği gibi tüzel kişilerde kat maliki olabilir.

Kullanım Hakkı:**MADDE 11 :**

Bağımsız bölüm maliklerinin ortak yerlerdeki faydalanma hakkıdır.

Arsa Payı :**MADDE 12 :**

Bağımsız bölümlere ayrılan ortak mülkiyet paylarına arsa payı denir.

Yönetim Planı:**MADDE 13 :**

Yönetim Planı; yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretleri ve yönetime ait diğer hususları düzenler.

İşletme Projesi:**MADDE 14 :**

Kapalı Otoparklar ve sair site ortak alanlarının bakımı, korunması, işletilmesi için 1 yıl içerisinde tahmini gelir ve gider tutarlarını tüm masraf kalemlerini gösteren ve her bağımsız bölüme düşen miktarı belirleyen tahmini bütçeye denir.

İşletme Projesi iki kısımda değerlendirilir:**Madde 15.****15.1- Site İşletme Projesi :**

Paşa Konutları Site Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan; Konut, ticaret, sosyal tesis, katılım paylarını içerir sitenin bütünü için yapılan işletme projesidir.

15.2- Ticaret (İşyerleri (Dükkân) İşletme Projesi:

Bağımsız Dükkanlar Bloğu Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan, İşyerlerinin almış olduğu hizmetlere ve sitenin bütünlüğü içerisinde ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla işyerleri tarafından ödenecek katılım payı ve giderleri gösterir işletme projesidir.

III. BÖLÜM YÖNETİM ORGANLARI

1) BLOK YÖNETİMİ :

A- BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLER KURULU :

Oluşması ve Yetki Alanı:

MADDE 16 : Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu, bloktaki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder ve kanunların emredici hükümleri ve iş bu Yönetim Planının maddeleri saklı kalmak şartıyla bloklar bu kurul tarafından yönetilir ve yönetim tarzı karşılaştırılır. Arsa payı ne olursa olsun bloktaki bütün bağımsız bölüm malikleri Bağımsız Bölüm Malikler kurulunun birer tabi üyesidir.

Kurula Katılma ve Oy Hakkı :

MADDE 17 :

Blok kat malikleri kurulunda arsa payına bakılmaksızın bloktaki her bağımsız bölümün 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 fazla maliki varsa Bağımsız Bölüm Malikler Kurulunda bunları; içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder.

Bağımsız bölüm maliklerinden her biri diğer bağımsız malikleri veya dışarıdan vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilir. Ancak bir şahsın asaleten ve vekâleten vereceği oy sayısı bütün oyların 1/3'ünü geçemez.

Bağımsız bölüm maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası vb.) ise onun yerine Blok Malikleri Kurulu'na kanuni velisi veya vasisi katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren blok kat maliki, Blok Malikleri Kurulu'na ve görüşmelere katılabilir fakat o iş hakkında oy veremez.

Toplanma ve Çağrı :

MADDE 18 :

Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu her 2 yılda bir Eylül ayının ilk haftasında toplanır. Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi yönetici tarafından tespit edilerek toplantıdan en az 15 gün önce bütün bağımsız bölüm maliklerine taahhütlü mektupla ya da imza karşılığında tebliğ edilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde ikinci toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı belirlenir.

Önemli bir sebebin çıkması halinde yönetici, denetçi veya bağımsız bölüm maliklerinin 1/3'nün istemi üzerine toplantı tarihi, gündemi ve zamanı belirtilmek şartıyla toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün bağımsız bölüm maliklerine taahhütlü mektupla veya imza karşılığı çağrı yapılarak Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir.

Toplantılarda, yalnız toplantının gündemindeki yazılı maddeler konuşulabilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3'ü isterse başka hususlar da gündeme alınarak konuşulabilir.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı :**MADDE 19 :**

Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulu bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılmazsa ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. (KMK Madde 24-28-34-42-44-45).

Kararların Bağlayıcılığı :**MADDE 20 :**

Blok Malikleri Kurulu'nda alınan kararlar yönetici tarafından o toplantıya katılmamış olan bağımsız bölüm malikleriyle, bağımsız bölümden yararlananlara usulü dairesinde duyurulur. Ayrıca Site Yönetim Kuruluna bilgi verilir. Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu'nun aldıkları kararlara blok bağımsız bölüm malikleri, onların varisleri, bağımsız bölümü sonradan iktisap edenler ile bağımsız bölümden kiracı yahut başka sebeplerle faydalananlara yönetici ve denetçi uymak zorundadır.

Kararların Yazılması ve İmzalanması:**MADDE 21 :**

Bağımsız bölüm Malikler Kurulu kararları yönetici tarafından noter onaylı bir Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu Karar Defterine yazılır veya ayrı bir tutanak olarak yazılır, toplantıya katılanlar tarafından imzalanır ve deftere yapıştırılır. Karara aykırı oy verenlerin de aykırılığın sebebini belirterek imzalarlar. Bu defter blok yöneticisi tarafından saklanır. Hazirun cetvelinde toplantıya katıldığını imzasıyla kayda geçiren malik veya vekilinin bu kararın altına imza atmaması kararı onayladığı anlamına gelir.

Görevleri :**MADDE 22 :**

Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu; blok yöneticisini ve denetçisini seçmek, site yönetimi haricinde blok bazında yapılacak olağanüstü harcamaları karara bağlamak, buna ilişkin bütçeyi onaylamak, geçmiş yıla ait hesapları inceleyerek blok yöneticisini ibra etmekle görevlidir.

B) BLOK YÖNETİCİSİ :**Seçimi:****MADDE 23 :**

Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu her 2 yılda bir Eylül ayında yapacağı toplantıda kendi arasından ve dışarıdan birisini 2 yıl için 1 Blok Yöneticisi, 1 yedek yönetici seçer. Yöneticinin görevi, ölüm, istifa veya başka bir sebeple sona erdiği takdirde yedek yönetici olağan seçim tarihine kadar yönetici olarak görev yapar Blok kat Malikleri Kurulu tarafından bir yönetici seçilememesi halinde Site Yönetim Kurulu re'sen bir yönetici atar. Bu yönetici yeni bir yöneticinin seçilmesine kadar görevine devam eder. Yönetici; bağımsız bölüm maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları, Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu Karar defterine yazılır, imzalanır. Yöneticinin seçiminde bağımsız bölüm malikleri anlaşamazlarsa, bağımsız bölüm maliklerinden birisinin başvurması üzerine yönetici Site Yönetim Kurulu veya Sulh Hukuk

Mahkemesi tarafından tayin edilir. Yöneticinin adı ve soyadı ile iş, ev adresi ve telefon numaralarını en geç seçimi izleyen bir hafta içerisinde Site Yönetimine bildirir. Yönetici dışarıdan seçilmiş ise; kendisi ile sözleşme yapılır. Blok malikler kurulu gerek görürse yöneticilerden teminat isteyebilir.

Ücreti :

MADDE 24 :

Yöneticiye bir ücret verilir verilmeyeceği, verilecekse miktar ve şartları yöneticinin seçimi sırasında Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu'nca karara bağlanır.

Görev ve Yetki Sorumlulukları:

MADDE 25 :

Blok Yöneticisi; Bağımsız Bölüm Maliklerine ve Site Yönetimine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yöneticisi olduğu bloğu iş bu Yönetim Planında Site Temsilciler Kurulu ve Site Yönetim Kurulu yetki görev ve sorumluluğuna bırakılmayan hususlarda yetkili, görevli ve sorumludur. Yönetici; 2 yılda bir Ocak ayında yapılacak toplantıda, o tarihe kadar blok bazında elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetici bu amaçla; gelir-gider durumunu gösteren bir raporu, toplantı çağrısı ile birlikte bağımsız bölüm maliklerin bilgisine sunar. Yönetici; yaptığı giderleri belgeler, bütün gider belgelerini gerektiğinde incelenmek üzere bir dosyada saklar. Blok Yöneticisi; ilgili mevzuat Kat Mülkiyeti Kanunu, Sözleşme ve Yönetim Planında belirtilen görevlerden başka özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.

- a) Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu, Site Temsilciler Kurulu ve Site Yönetim Kurulunun kararlarını yerine getirir.
- b) Blok yapının ve blok ortak yerlerinin amacına uygun olarak kullanılması, korunması ve bakım, işletilmesi ve onarım için gerekli olan tedbirleri alır.
- c) Blok Malikleri Kurulunca karar verilmiş işlemleri yapar.
- d) Bu yönetim planına göre yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle yönetim planına göre borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen (faydalı ve lüks harcamalar vs.) bağımsız bölüm maliklerine ve üçüncü şahıslara karşı, bağımsız bölüm maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur. Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu kararının iptaline ilişkin olarak veya yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle bağımsız bölüm malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer bağımsız bölüm maliklerini temsil eder. Hukuki takip gerektiren durumlarda bir avukatla vekâlet sözleşmesi yapabilir. Avukatlık ücreti ve yargılama giderleri blok ortak giderlerinden karşılanır.
- e) Blok yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.
- f) Site Yönetim Kurulu tarafından blok yöneticisi uhdesine bırakılan İşleri yürütür. Bu işler için gerekli aidatı blok sakinlerinden tahsil eder ve gerekli harcamaları yapar.
- g) Blok Bağımsız Bölüm Maliklerinin yarısı isterse, yönetici olağan toplantılar dışında da işletme defterini ve gelir – gider hesaplarını göstermek zorundadır.

MADDE 26 : Yönetici tarafından bilumum gelir ve giderlerin kaydı için noterlikçe onaylı bir işletme defteri tutulur. Bu defterin her yıl Ocak ayında yönetici tarafından noter vasıtasıyla kapatılması mecburidir.

C) BLOK DENETÇİSİ

Seçimi ve Ücreti :

MADDE 27 :

- a) Bağımsız Malikler Kurulu, her 2 yılda bir Ocak ayında yapacağı toplantıda kendi arasından birisini 2 yıl için blok denetçisi seçer. Bir tane de yedek denetçi seçer. Eski denetçinin görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder. Bağımsız bölüm maliki dışında denetçi atanamaz.
- b) Denetçi toplantıya katılanların arsa ve pay çoğunluğu ile seçilir. Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu Karar Defterine yazılır ve imzalanır.
- c) Denetçiye bu görevinden ötürü bir ücret verilir verilmeyeceği, verilecekse miktar ve şartları Bağımsız Bölüm Malikler Kurulu tarafından kararlaştırılır.

Görev Yetki ve Sorumluluk:

MADDE 28 :

- a) Denetçi, yöneticinin hesap ve işlemlerini en az 6 ayda bir denetler. Bununla beraber haklı bir sebebin çıkması halinde hesapların denetlenmesini her zaman yapar. Her 2 yılda bir Ocak ayında yapılacak toplantıda blok malikleri kuruluna vereceği rapor da denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla ve toplantıdan en az bir hafta önce bağımsız bölüm maliklerine gönderilir veya imza karşılığında verilir.
- b) Denetçi, bu raporu ve vereceği kararları yazarak imza eder.
- c) Blok Malikler Kurulu gerekli görürse yöneticinin hesaplarını ayrıca dışarıdan bir uzmana inceletebilir.
- d) Denetçi, isterse Site Temsilcileri Kuruluna gözlemci sıfatıyla katılabilir.

D) BLOK TEMSİLCİSİ :

MADDE 29 :

Blok Yöneticisi, yönetmiş olduğu blok yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerini, Site Temsilciler Kurulunda "Blok Temsilcisi" sıfatıyla temsil eder.

2-TİCARİ ALANLAR (İŞYERİ-DÜKKÂN) YÖNETİMİ (BAĞIMSIZ DÜKKANLAR BLOĞU) :

MADDE 30 : Anataşınmazın ruhsat projesinde farklı bloklara dağılmış olarak gösterilmiş olmakla birlikte, A, B1, B2, C1, C2, D, E1, E2, G, I1, I2, K1, L1, N1, N2, J1, J2, O blokların, Birinci Kat, zemin kat, birinci bodrum katlarında bulunan toplam 198 sayıda dükkan ve bu bağımsız bölümlerin buldukları alanlardaki ortak yerler gerek girişleri gerekse konumları ve işletim giderleri açısından bağımsız nitelikte olduğundan Toplu yapı içinde Bağımsız Dükkanlar Bloğu olarak yer almaktadır. Ticari alan olmanın getirdiği ihtiyaçlar sebebiyle güvenlik, temizlik vs sadece ticari alanlara mahsus hizmetlerin yerine getirilmesi için sadece ticari alan maliklerinden olan Ticari Alanlar Kat Malikleri Kurulu, kendi aralarından veya dışarıdan Kat Mülkiyeti Kanununun belirlediği nisaplara uygun bir oylama ile 3 kişiden oluşmak üzere (3 asil ve 3 yedek) yönetim kurulunu ve denetim kurulunu seçer. Seçilen yönetim ve denetim kurulu da kendi aralarında Yönetim ve Denetim Kurulu başkanlarını belirler. Bu yönetici Ticari Alanlar Kat Malikleri Kurulu'nun KMK 30. Maddesinde belirlenen nisaplar ile aldıkları kararları uygulamaya koyar. Bu uygulamanın gerektirdiği işletme projesinde belirlenen borçlarını yerine getirmeyenleri Kat Mülkiyeti Kanununun 20. Maddesindeki hükümler doğrultusunda yasal takibe koyabilir. Ancak bu yönetimin varlığı veya bu yönetimce belirlenen işletme projesinin avans ve aidat yükümlülüğünün varlığı ticari alan

maliklerinin Toplu Yapı Yönetimine karşı olan sorumluluklarını ortadan kaldırmaz, eksiltmez. Bu yönetici Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda Ticari alanları temsil eder.

4- SİTE YÖNETİMİ :

A) SİTE TEMSİLCİLER KURULU :

Oluşması, Yetki Alanı ve Görevleri :

MADDE 31: Site Temsilciler Kurulu; blok Yöneticileri ve Ticari Alanlar (Bağımsız Dükkanlar Bloğu) Yöneticisinden oluşur. PAŞA KONUTLARI Toplu Yapı Alanı sınırlarını belirleyen bu Yönetim Planına ek “yerleşim (Vaziyet) planında” gösterilen ve blok ortak alanları, işyeri ortak alanları, sosyal tesis ve ortak alanları, otoparklar ile sair Toplu Yapı ortak alanları içinde kalan tüm ortak yer ve tesisler ile işletmelerinde yetkili ve sorumludur.

Katılma ve Oy Hakkı :

MADDE 32 :

Site Temsilciler Kurulunda her temsilcinin bir oy hakkı vardır.(Ancak kullandığı bu oy temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı ile çarpılarak işlem görür.) Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak üye temsil ettiği blok bağımsız bölüm maliklerinden bir kimseyi vekil olarak tayin edebilir. Vekil temsil yetkisini yazılı bir metinle kanıtlamak zorundadır.

Toplanma ve Çağrı :

MADDE 33 :

Site Temsilciler Kurulu her 2 yılda bir Ekim ayının ilk haftasında toplanır. Site Temsilciler Kurulu üyelerinin 2/3 çoğunluğun istemi üzerine veya site Yönetim Kurulu Başkanının veya Site denetim kurulunun isteğiyle olağanüstü olarak her zaman toplanabilirler. Toplantı gündemi, tarih, yer ve saati Site Yönetim Kurulu Başkanı tarafından imza karşılığı veya posta marifetiyle bildirilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:

MADDE 34 :

Site Temsilciler Kurulu, temsil ettiği bağımsız bölüm sayısı kadar oy kullanır. Temsilciler kurulunda öncelikle toplantıyı yönetmek, tutanakları düzenlemek ve temsilen imzalamak üzere üç kişilik divan heyeti seçilir. Bu heyet kendi arasından bir başkan bir kâtip üye bir de oyları sayma vs. diğer işlemleri yerine getirmek üzere oy sayma üyesi seçerek görev dağılımı yapar Bu heyete imza yetkisi yönetim planıyla verilmiş sayılır. Alınan kararların yeniden görüşülmesi ve yeniden karara bağlanması önerisi, toplantıya katılanların 3/5 oy çoğunluğu ile kabul edilmesine bağlıdır. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı çağrıda belirtilen tarihte yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ve bu Yönetim Planında öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

Kararların Bağlayıcılığı :

MADDE 35 :

Site Temsilciler Kurulu'nun kararları; PAŞA KONUTLARI Site alanında bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerini, Bağımsız Bölüm Malikler Kurulunu, Site Yönetimini, Denetim Kurullarını, blok yönetimi ve yöneticilerini, işyeri yöneticilerini, bütün sakinleri, irtifak hakkı

sahiplerini, bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananlar ile onlardan devir alanları bağlar.

Kararların Yazılması ve İmzalanması:

MADDE 36 :

Site Temsilciler Kurulunun kararları divan başkanı tarafından bir tutanakla tespit edilir ve divan kurulu üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini isterlerse bu tutanağa yazarak imza edebilirler. Divan heyeti bu konuyu organize eder. Bu tutanaklar, Site Yönetim Kurulu Başkanı tarafından saklanır ve istenildiğinde ibraz edilir.

Görevler :

MADDE 37 : Site Temsilciler Kurulu; Sitenin bütünü için en yüksek karar organıdır. Site Temsilciler Kurulu Bu yönetim planında ve mevzuatta Site Kat Malikleri Kuruluna verilen tüm yetkilerle mücehhez kılınmış olup (Yönetim planı değişikli konusu hariç) site bağımsız bölüm malikleri adına karar alır imza atar. Site Yönetim Kurulu ve Site Denetim Kurulu üyelerini seçmek, Site- Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerinin ücret alıp almayacaklarını alacaklarsa miktarlarını kararlaştırmak, Site Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Site İşletme bütçesini onaylamak, işyerlerinin katılım paylarını belirlemek, Temsilciler Kurulu Toplantı Gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak, bu yönetim planına münhasıran yetkili olduğu konularda karar vermek, Site Yönetim Kurulunun bu yönetim planında yazılı görev ve yetkiler haricinde kalan diğer tüm konularla ilgili olarak karar almak, bir önceki yönetim kurulu üyelerini ve hesaplarını inceleyerek ibra etmek ve haklarında yasal takip başlatmak görevleridir. Blok işletme projesini onaylamak, Blok Malikler Kurulu ve toplantılarını organize etmek ve denetlemek, üçüncü kişilere karşı siteyi temsil etmekle görevlidir.

B) SİTE YÖNETİM KURULU

Seçimi :

MADDE 38 :

Site Yönetim Kurulu her 2 yıl da bir Site Temsilciler Kurulu tarafından kendi aralarından veya dışarıdan 3 asil 3 yedek üye olmak üzere seçilir. (Bu seçimin çarşaf liste halinde veya ayrı ayrı oylama usulüyle, el kaldırma usulüyle ya da sandığa oy pusulası atma suretiyle yapılması konularında site yönetimi yetkilidir. Ancak çağrı kağıdında bu usüllerden hangisinin uygulanacağı bildirilmek zorundadır. Çağrı kağıdında bir açıklama yoksa el kaldırma usulüyle ve her bir aday ayrı ayrı oylanarak seçim yapılacak demektir.) Bu seçimin ilk turunda her üye için ayrı ayrı en az salt çoğunluk kadar oy sağlanamaz ise, ikinci turda en çok oy alanlar seçilir.

Yönetim Kurulu, seçimi izleyen ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve birde muhasip üye seçerek görev bölümü yapar. Yönetim Kurulu salt çoğunlukla toplanır ve üye tam sayısının çoğunluğu ile karar verir. Yönetim Kurulunun kararlarının her sayfası, noterce onanmış Site Yönetim Kurulu Karar Defterine yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalayabilirler. Bu defter Site Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir, teslim edilir.

Ücreti :

MADDE 39 :

Site Yönetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartlarını Site Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır. Ticari alanlar (Bağımsız Dükkanlar Bloğu) Yönetim Kurulunun herhangi bir ücret alıp almayacağı ise Ticari Alanlar Kat Malikleri Kurulu (Bağımsız Dükkanlar Bloğu) tarafından belirlenir. Bir kişinin aynı zamanda hem blok yöneticisi, hem de Site Yönetim Kurulu üyesi olarak iki ücret birden alıp almayacağı Site Temsilciler Kurulu tarafından ayrıca karara bağlanır.

Görev, Yetki ve Sorumlulukları:

MADDE 40 :

Site Yönetim Kurulu, Ticari Alanlar (Bağımsız Dükkanlar Bloğu) Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilcileri Kuruluna karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetim Kurulu, Paşa Konutları Site Alanı sınırlarını belirleyen bu Yönetim Planına ekli Yerleşim Planı'nda gösterilen Site ortak alanlar; konut, işyerleri, sosyal tesis ortak alanlarının bakımı, korunması ve işletilmesi ile ilgili konularda görevli, yetkili ve sorumludur. Yönetim Kurulu özellikle;

a) Bağımsız bölüm dışında toplu yapı ortak kullanım alanlarının (sosyal tesis ve kamuya açık alanların) yerleşim planının öngördüğü doğrultuda kullanılmasına, yönetimine, bakım ve onarımına, işletilmesine ve bunları sağlayıcı her türlü giderlere ilişkin kararlar alır. Ortak alanlarda uygun görülecek yerleri Banka ATMleri, Satış Reyonu, Reklam Panosu vs. şekillerde kullanılmak üzere kiraya verebilir. Elde edilen gelir, Site Yönetimi Hesabına yatırılır.

b) Toplu yapı işletme projesi hazırlar bu projede özellikle, yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, Toplu Yapı Yönetim giderlerinden, bu yönetim planı ve arsa payına göre, kat malikine düşecek muhtemel avans tutarını gösterir. Site yönetimi; Bütçe, Aidat tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebenin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri, toplu yapı içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma, ısıtma, periyodik temizlik, güvenlik, peyzaj, vs. hizmetler ile bu hizmetleri verecek personelin giderleri, blok ortak tesislerinden hidrofor, asansör, jeneratör vb. tesislerin bakım, onarım işletme giderleri ile karşılanılacak bloklar arası ortak (jeneratör işletmesi vb.) öteki hizmetlerin karşılanmasından oluşur. Hazırlanan işletme projesi (bütçe) Site Temsilciler Kurulunda onaylanarak yürürlüğe girer. İşletme Bütçesine ilişkin itirazlar Temsilciler Kurulunda değerlendirilerek karara bağlanır. Kesinleşen İşletme Projesi ve Site Temsilciler Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İcra ve İflas Kanununun 68.maddesinin 1.fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

c) Site Ortak kullanım alanlarında (yollar, tretuvarlar, otoparklar, açık alanlar, sosyal tesisler, vb.) İmar Kanunu'na, İmar Planına ve Yapı Projelerine uyumsuz her türlü gelişmeleri önler. Aykırılıkların giderilmesi için İmar Planına ve Projeye uygun çalışma yapılmasını sağlar.

d) Paşa Konutları Site Yönetimi kapsamı dâhilindeki tüm yapılara ilişkin; KİPTAŞ tarafından onaylanmış ve uygulaması yapılmış mimari yapı ruhsat projeleri ile iş bu yönetim planında yer alan hükümlere aykırı olacak şekilde kat maliklerince imar mevzuatına aykırı olarak yapılacak tüm tadilat, eklenti ve yapılaşma faaliyetlerini engeller ve projeye aykırılıkların giderilmesi için yasal yollara müracaat eder.

e) Konut mesken amaçlı olarak kullanılır. Konutlarda da, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yargıtay Kararlarınca yasaklanmış olan iş ve faaliyetler (işyeri vb.) yürütülemez. Konut kullanım amacına uygun olarak kullanılması için her türlü yasal takibattın başlatılması yargı yoluna müracaat ile neticelendirilmesinde Site Yönetim Kurulu hak ve yetkilidir. KMK işbu Yönetim Planı ve Site Temsilciler Kurulu kararlarının blok yönetimlerinde yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.

f)Merkezi hizmetlerin görülüp sürdürülmesinde blok yöneticilerinin ihtiyaç ve dileklerini göz önünde tutarak çözümler üretir.

g)Paşa Konutları Toplu Yapısını üçüncü kişiler önünde Site Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder.

Site Temsilciler Kurulunun aldığı kararlara uymayan, ortak gider ve avans ödemeyen, yönetim planındaki hükümlere aykırı davranan vb. hukuki ihtilaflarda bağımsız bölüm maliklerine karşı yönetici sıfatıyla gerektiğinde davalar açar. Açılan davalarda taraf olur ve vekil tayin edebilir.

h)Kamuya açık alanların bakım, onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir. Bu amaçla bekçi, bahçıvan, güvenlik ve temizlik elemanı gibi görevliler çalıştırır.

i)Seçim dönemlerinde blok ve temsilciler kurulunda yapılacak seçimler için takvim yapar. Eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekâlet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler ve dağıtır. Blok bağımsız bölüm malikleri ve yöneticileri belirlenen zamanda toplanmaz ve yönetici seçemezlerse o blok için re 'sen yönetici atar veya Sulh Hukuk Hakimine başvurarak yönetici atanmasına talep eder.

j)Site Yönetim Kurulu işletme projesinde yer vermek suretiyle, uhdesinde bulunan işlerden bir kısmını blok yöneticilerine bırakarak her bloğun kendi bütçesi çerçevesinde çözümlenmesini isteyebilir.

k)Blok işletme projesini onaylar. Blok Malikler Kurulu, toplantılarını organize eder ve denetler,

l)Sitede meydana gelecek hukuki ihtilafların ve yönetim planına aykırı davranışların giderilmesi, aidat takipleri vb. için Avukatlık Kanununa göre avukat istihdam eder.

m)Site adına personel işe alır personel sözleşmelerini fesheder sözleşmeli feshedilen personele kapıcı dairesi tahsis edilmiş ise bu dairenin boşaltılması için mülki amire veya yargı yoluna müracaat eder.

n)Site adına güvenlik belgesi alınması konusunda yetkilidir.

o)Site Yönetimi mülkiyet hakkına müdahale sayılmayacak şekilde ortak yaşam kuralları ve sosyal tesislerden yararlanma kuralları belirleyebilir. Kat malikleri ve kullanıcılar bu kurallara uymak zorundadır.

MADDE 41 : Temsilciler Kurulunda karara bağlanması halinde; Site Yönetim Kurulu; yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesinde bir sözleşme ile gerçek veya tüzel kişileri görevlendirebileceği gibi yürütme görevlerinin bir kısmını veya tamamını gerçek ve/veya tüzel kişilere devredebilir.

C) SİTE DENETİM KURULU:

MADDE 42 : Site Denetim Kurulu, 2 yıl için Site Temsilciler Kurulu tarafından Toplam bağımsız bölüm sayısının yarısından fazlasını temsil eden oylarla 2 yılda bir yapılan olağan toplantıda 2 kişi olarak seçilir. Her seçimde asil üye kadar da yedek üye seçilir ve yedek üye asil üyenin herhangi bir şekilde görevinin sona ermesi durumunda asil üyeliğe geçer. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler. Denetim Kurulu en geç 6 ayda bir Site Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini inceleyerek sonuçları Site Temsilciler Kuruluna bildirir. Yılsonunda yönetim kurulunun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyici kesin hesaplara ilişkin raporunu Site Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını sağlar. Denetim Kurulu zorunlu hallerde Temsilciler Kurulunu olağan üstü toplantıya çağırabilir. Denetim Kurulu bütün kararları ile rapor özetlerini noterce onaylanmış Site Denetim Kurulu Karar Defterine yazar. Bu defter, eski-yeni kurullar arasında devir teslim edilir.

Ücreti :

MADDE 43 :

Toplu Yapı Denetim kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartlarını Site Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır. Bir kişinin aynı zamanda hem blok denetçisi hem de Site Yönetim Kurulu üyesi olarak ücret alıp almayacağı Site Temsilciler Kurulu tarafından ayrıca karara bağlanır.

IV. BÖLÜM

IV. 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

:

MADDE 44 :

Bağımsız bölüm malikleri, KMK, Sözleşmeler ve Yönetim Planındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla kendilerine ait bağımsız bölüm üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilerine sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

MADDE 45 :

Bağımsız Bölüm Malikleri toplu yapının taşınmaz malın bütün ortak yerlerine Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre kullanma, korunma ve faydalanma hakkına sahiptirler.

MADDE 46 :

Bağımsız Bölüm Malikleri ortak yerlerin bakım ve temizliğine itina göstermeye, blok ve toplu yapının güzelliğini ve sağlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

MADDE 47 :

Site Temsilciler Kurulunda bulunan tüm üyelerin oy birliği ile vereceği bir karar olmadıkça toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin hiç birisi ortak yerlerde inşaat, onarım, tesis yaptırmayacakları gibi değişik renkte dış boyada yaptıramazlar. Ancak kendi blokları ile ilgili olmak kaydıyla tavan-taban ve duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümler de blok bağımsız bölüm maliklerinin ortak rızaları ve Site Yönetim Kurulunun izni ile blok yapıya zarar vermeyecek onarım ve tadilat yapılabilir.

Malikler; Ana cepheyi bozacak her türlü pencere ve benzeri imalatlar yapılamaz, her türlü kuranglez, havalandırma, şaft açılması ve boyutlarının değiştirilmesi, balkon ve pencerelerin kapatılması gibi değişiklik ya da ilaveleri site yönetiminin belirleyeceği model ve şekilde onayı ile yapabilirler,

Çatı şekli ve kaplaması değiştirilemez, mevcut döşeme ve duvar imatları değiştirilemez, mekanik ve elektrik tesisatını değiştirecek mekanik ve elektrik imatları yapılamaz, Bodrum ve teraslar dâhil olmak üzere her türlü ortak alanda imalat yapılamaz) Yönetim kurulu dış cepheyi değiştiremez ve değiştirilmesine izin vermez.

Kat Malikleri site içerisinde hiçbir yere kamyon, minibüs, tır vb. araç park edemez.

Balkon dışlarına çamaşır asamaz ve site içiresinde bulunan insanları tehlikeye sokacak şekilde saksı vb. koyamaz. Sosyal tesislerde kurallara uymamazlık yapamaz.

Emlak satış ve kiralama ilanlarını gelişigüzel istediği şekilde istediği ebatla ve istediği yere asamaz, koyamaz, yapıştırılmaz. Ancak Site Yönetim Kurulunun belirlediği şekil ve ebatlarda olmak şartı ile daire içinden bu ilanları koyabilir.

Site alanında seyyar satıcılık, tamircilik vs. yaparak ortak alanları işgal edemez.

Aidatı ödememekte üç defa arka arkaya ısrar eden kat maliki icraya verilir. Bu durumda ısrar eden kat maliki veya kullanıcı sonraki her ay için icraya verilebilir.

Merdiven boşluklarına site yönetiminin izin vermediği şekilde paspas koymak ve genel görüntüyü bozmak ta ihlal olarak sayılır.

MADDE 48 :

Bağımsız Bölüm Malikleri kendilerine ayrılan yerler dışında ortak yerlere araç, eşya vb. hiçbir şey bırakamazlar ve ortak alanları tek başına başkalarının kullanımını engelleyecek biçimde kullanamazlar. Tahsis edilen alanlar haricinde çöp vs. koyamazlar. Ortak alanlara konulan ve belli bir amaca tahsis edilen demirbaşların yerlerini değiştiremezler.

MADDE 49 :

Bağımsız Bölüm Malikleri özel araçlarını tahsis edilen otopark dışına bırakamazlar. Toplu yapıda yer alan her bağımsız bölüm için 1 araçlık kapalı otopark yeri tahsis edilmiştir. Her bir bağımsız bölüm için 1 araçlık kapalı otopark alanı, o konuta özgülenecektir. Konuta özgülünmüş olan bu otopark yerini bir başka bağımsız bölüm sahibi kullanamayacaktır. Birden fazla aracı olan malikler, müsaitlik durumuna göre misafir otoparklarını kullanabileceklerdir. Otoparkların kullanımı ve düzenleme yetkisi Site Yönetim kuruluna aittir. Kat malikleri veya kullanıcılar otopark girişlerinde güvenlik sebebiyle yönetim tarafından alınan kararlara uymak zorundadır.

Otopark alanlarında araçların birbirine zarar vermesi sebebiyle site yönetimi sorumlu tutulamaz.

MADDE 50 :

Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümleriyle eklentilerini blok ortak yerleri ile toplu yapı ortak alan ve tesislerini kullanırken hüsnu niyet kaidelerini uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki şeyleri yapamazlar.

a) Kendi bağımsız bölümlerini randevu evi, kumarhane veya benzeri ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

b) Bağımsız bölümlerin balkon (teras) ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkemez. Su vb. şeyleri dökemez. Çöp vs. şeyleri atamazlar. Binanın dış cephesine, bahçeye çamaşır asamazlar.

c) Kat Mülkiyeti Kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, avukatlık ofisi, muhasebe ofisi, anaokulu, diş hekim kliniği, mühendislik ofisi ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramazlar. Kat Mülkiyeti Kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde Site Temsilciler Kurulu tarafından oybirliği ile karar verilmedikçe sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri açılmaz.

d) Dükkân ve işyeri malikleri, dükkân ve işyerlerini diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek nitelikte kullanamaz ve başkalarına kullandırmaz.

e) Kendi bağımsız bölüm ve eklentisi ile blok ortak yerler ile toplu yapı ortak alanlarında Toplu Yapı Yönetim Kurulunca oybirliği ile karar kılınmadıkça kedi, köpek, tavuk vs. hayvanlar besleyemezler.

f) Kendi bağımsız bölümlerinde diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi özel toplantılarında diğer bağımsız bölüm

maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi Site Yönetim Kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar.

g) Radyo ve müzik aletleri ile benzeri şeyleri diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.

h) Bağımsız bölümleri ile eklenti ve ortak yerlere patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, koku, duman toz çıkarma gibi hareketlerde bulunamazlar.

i) Site Yönetim Kurulu müsaade etmedikçe blok yapının ön ve arka cephelerine bağımsız bölümlerin pencere, balkon ve teraslarına dışarıdan görünen veya dışarı sarkan levha veya tabela asamazlar. Balkon veya teraslara binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamaz ve güvenlik önlemi alamazlar.

j) Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinde bizzat kendisi oturmuyor, kullanmıyor ise kendi tebligat adresini, bu adresteki değişiklikleri bağımsız bölümde her ne sebeple ve sıfatla oturan (kira, sükna vb.) kişilerin adı-soyadı ve iş adresleri ile telefonlarını en geç 15 gün içinde blok yöneticilerine bildirmek zorundadırlar. Aksi halde yönetimde mevcut son adresleri tebligat adresleri sayılır, işlemler bu adrese göre yapılır.

MADDE 51 :

Bağımsız bölüm malikleri başka bir bağımsız bölüm, eklenti veya blok ortak yer ile toplu yapı ortak yer ve tesislerinde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölüme girme zorunluluğu bulunan hallerde gerekli izni vermekten kaçınamazlar. Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun bir zamanda yapılması ve müsaade alınması gerekmektedir. Bu iş sebebiyle bağımsız bölüm malikleri herhangi bir zarara uğrarsa, uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen tarafından veya blok ortak yer ise blok maliklerinden toplu yapı ortak alan veya tesis ise toplu yapı yönetim bütçesinden derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidir.

MADDE 52 :

KMK ve bu Yönetim Planında bağımsız bölüm maliklerinin hak ve yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümlere bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümde herhangi bir sebeple (kira, sükna vb.)devamlı bir şekilde yararlananlar tarafından uyulması mecburidir. Bu yükümlülükler aykırı davranan bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlananlar birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu olurlar.

IV. 2 TİCARİ ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN VE KULLANICILARININ UYMASI GEREKEN ÖZEL HÜKÜMLER

a) Ticari alanların açılış ve kapanış saatleri 10:00 ile 22:00 arasındır. Daha erken açılması ya da daha geç kapanması gereken ticari işletmeler yönetimin onayıyla açılış ve kapanış saatlerini ayarlayabilirler.

b) Ticari alanlara mal kabul iş ve işlemleri, diğer ticari işletmeleri ve müşterileri rahatsız etmemeleri için sabah saat 07:00 ile 09:30, akşam 22:30 ile 23:30 arası yapılabilir. Daha erken ya da daha geç mal kabul işlemi yapılacaksa yönetimin onayı alınarak uygun görülecek şekilde yapılabilir.

c) Ticari alanlara ayrılmış kapalı otopark alanında yönetimin belirleyeceği yer ve geliri Ticari alanlar Yönetimi (Bağımsız Dükkanlar Bloğu)'ne kayıt edilmek üzere araç yıkama alanı oluşturulur ve işletmesi kiraya verilebilir.

d) Ticari alanlar malikleri, kapalı otopark alanlarının işletmesini, geliri Ticari Alanlar Yönetimi'ne kayıt edilmek üzere yapacakları genel kurulda, toplantıya katılanların salt çoğunluğunun onayı ile kiraya verilme yetkisini yönetim kuruluna verebilirler.

e) Ticari alan maliklerinin ya da kullanıcılarının yaptıracakları reklam, isim, yönlendirme vs. tabelaları yönetimin hazırlayacağı şartnameye uygun olarak yaptırılacaktır. Yönetim, kendi onayı olmayan, şartnameye uymayan tabela, yönlendirmeleri vb. kaldırmakta yetkilidir.

f) Ticari alan maliklerinin ya da kullanıcılarının, kendilerine tahsis edilmiş alanları, cam balkon, kış bahçesi vs. şekilde kapatmak istemesi halinde, yönetimin onayını almak ve belirleyeceği şartnameye uygun imalat yapmak zorundadır. Yönetim şartnamesine uymayan, onayı alınmadan yaptırılan imalatları söktürme, kaldırma yetkisine sahiptir.

V.BÖLÜM

GENEL GİDERLERE KATILMA

A) BLOK ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

MADDE 53 :

Bağımsız bölüm malikleri buldukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve 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. Bağımsız bölüm malikleri ortak giderlere KMK'nın ilgili düzenlemesine uygun olarak katılırlar.(Arsa paylı giderler; Elektrik, su, peyzaj bakım, asansör periyodik bakım, malzeme, fenni muayene giderleri, teknik işler bakım onarım giderleri, hukuk müşavirliği giderleri, danışmanlık giderleri, jeneratör bakım ve yakıt giderleri, ofis giderleri, ortak alan ilaçlama giderleri, bütçe tebligat giderleri, diğer çeşitli giderler vb. Eşit paylı giderler; Personel maaş, sgk, fazla mesai, yemek, yol, kıdem tazminatı giderleri, iş güvenliği eğitimi, iş elbiseleri giderleri, yönetim kurulu huzur hakları, güvenlik hizmet alımı gideri vs.) Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık K.M.K. Geçerli olan gecikme tazminatını ödemek zorundadır. Ortak gider ve avans payı ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında yönetici- Site Yönetimi KMK ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür. Kat maliki veya bağımsız bölüm kullanan (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile bir gidere sahip olmuşsa yapılan ödeme zarara neden olandan ve kat malikinden müteselsilen alınır.

MADDE 54 : Ticari Alan Bağımsız Bölüm Malikleri (Bağımsız Dükkan Bloğu) malikleri buldukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve 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. Ticari Alan Bağımsız bölüm malikleri ortak giderlere KMK'nın ilgili düzenlemesine uygun olarak katılırlar. Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık K.M.K. Geçerli olan gecikme tazminatını ödemek zorundadır. Ortak gider ve avans payı ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında yönetici- Site Yönetimi KMK ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür. Ticari Alan maliki veya bağımsız bölüm kullanan (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile bir gidere sahip olmuşsa yapılan ödeme zarara neden olandan ve Ticari Alan malikinden müteselsilen alınır.

Aşağıda belirtilen yerler, Konut ve Ticari alanların ortak yerleridir. Ticari Alanlar Yönetimi, belirtilen ortak alanlardan, bakım, onarım, enerji sarfiyatları, yakıt vs. giderlerinden kendilerine düşen payı hesaplayarak işletme bütçesine koymak ve konut yönetimine ödemek zorundadır.

Konut ve Ticari Alanlara Ait Ortak Yerler; İçme suyu hidroforu, yangın suyu hidroforu, jeneratörler, yangın algılama sistemleridir.

B) TOPLU YAPI ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

MADDE-55 :

Paşa Konutları Vaziyet Planına göre ortak alan yer ve tesislerine ilişkin ortak giderler; Aidat tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebenin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri, toplu yapı içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma, ısıtma, periyodik temizlik, güvenlik, peyzaj, vs. hizmetler ile bu hizmetleri verecek personelin giderleri, blok ortak tesislerinden hidrofor, asansör, jeneratör vb. tesislerin bakım, onarım işletme giderleri ile kararlaştırılacak bloklar arası ortak (jeneratör işletmesi vb.) öteki hizmetlerin karşılanmasından oluşur.

Paşa Konutları çerçevesinde toplu yapı ortak giderlerine bağımsız bölümlerin her biri KMK'nın ilgili düzenlemesine göre katılır. Bağımsız bölüm malikleri toplu yapı kapsamındaki ortak alan, yer ve tesisler üzerinde kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider ve avansını ödemekten kaçınamaz. Toplu yapı ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki KMK da geçerli olan gecikme tazminatını ödemek zorundadır. Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi biri veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi nedeniyle bir gidere sebep olmuş ise, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine ve gidere sebep olana müteselsilen rücu edilir.

Toplu yapı ortak gider ve avansını ödemeyen bağımsız bölüm malikleri hakkında Site Yönetim Kurulu Başkanı tarafından Yönetim Planı ve KMK hükümlerine göre dava açabilir ve icra takibi yapılabilir. Gerektiğinden bu hususları takip etmek üzere vekil tayin edebilir.

MADDE-56 :

Kat malikinin hissesine düşen gider ve avans (blok ortak ve toplu yapı ortak) borcundan dolayı bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerin birinin kira, sükna ve başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar ile müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu suretle ödemede bulunan umumi hükümler çerçevesinde kat malikinin rücu hakkı saklıdır. Kiracının mal sahibine peşin ödemede bulunduğu hakkındaki defî müteselsil sorumluluğu ortadan kaldıramaz.

YENİLİK VE İLAVELERE KATILMA

Faydalı Olanlar:

MADDE-57 :

Bağımsız bölüm malikleri blok yapı ve toplu yapı ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar. Blok ve toplu yapının ortak yerlerinin kullanımının daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler Site Yönetim Kurulunun vereceği kararlar ile yapılır. Blok ortak yerinde ve blokla ilgili yenilik ve ilaveler blok bağımsız bölüm maliklerince toplu yapı ortak alanlarında yapılan yenilik ve ilaveler ise toplu yapıda bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

Çok Masraflı ve Lüks Olanlar:

MADDE-58 :

Blok ortak yerlerinde yapılması istenen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise yapının özel durumuna göre lüks niteliği taşıyor ise bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki gidere katılmak zorunda değildir. Lüks olan bu yenilik ve ilavelerin yapılmasına blok malikleri kurulu karar verir ve giderlerine de karar altında bulunan bağımsız bölüm maliklerince ödenir. Toplu yapı ortak yerlerinde yapılması istenen yenilik ve ilaveler çok masraflı ve lüks niteliği taşıyorsa Site Temsilciler Kurulunun 2/3 oy ve pay çokluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Giderleri de toplu yapıda bulunan tüm bağımsız bölüm malikleri tarafından ödenir.

VI. BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

MADDE-59 :

Toplu yapı temsilciler kurulunca verilen karara razı olmayan bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı ve herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı suretle faydalanan kimselerin kanunda veya yönetim planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören bağımsız bölüm malikleri veya yönetici KMK' nın 33. maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak borç ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için hakimin müdahalesini isteyebilirler.

MADDE-60 :

Bağımsız Bölüm maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle öteki bağımsız bölüm maliklerinin haklarını onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede aykırı davranırsa bağımsız bölüm malikleri KMK 25. maddesi hükümleri çerçevesinde, o bağımsız bölüm maliklerinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilir.

ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI

MADDE-61 :

Bloktaki bir bağımsız bölümün bir arsa payının satılması halinde toplu yapı bağımsız bölüm maliklerinin öncelikle satın alma hakları yoktur.

TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

MADDE-62 :

Ana yapının bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir olunması gibi temlik tasarruflar Site Temsilciler Kurulunun oybirliği ile alacağı ana yapının duvarlarının çatı ve damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ise Site Yönetim Kurulunun oybirliği ile alacağı karar ile yapılır.

MADDE-63 :

Blok yapının üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme katın normal kat haline getirilmesi veya zemine bodrum katlarla arsanın boş yerinde yeni bölümler yapılması veya niteliğin değiştirilmesi için imar mevzuatına uygun olması şartı ile Site Temsilciler Kurulunun oybirliği ile karar alması şarttır.

CEZAI MÜEYYEDELER:

MADDE 64:

İş bu yönetim planı ile düzenlenen yükümlülükleri ve Kat Malikleri Kurulu' nda alınan kararları ihlal edenlere ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için Site Yönetimince yazılı bir uyarı yapılır. Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için yönetici veya Paşa Konutları Site Yönetimi göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük 250,00 TL' na kadar bir ceza uygulayacağını bildirebilir. Günlük olarak uygulanacak ve azami haddi 15.000,00 TL olacak bu ceza 2018 yılı para değerine göre tespit edilmiştir. Müteakip yıllarda bu meblağ VUK' nca yayınlanan Yeniden Değerleme 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 bentlerinde 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 Paşa Konutları Site Yönetimi tarafından uygulanır ve ana taşınmaza ait ortak giderlere sarf edilmek üzere irat kaydedilir.

Bu cezanın uygulanmış olması kural ihlalini yasallaştırmaz ve bu maddenin yukarıdaki diğer fıkra ve bentlerinde yazılı önlem ve yaptırımların uygulanmasına engel olmaz. Bu bölümdeki yükümlülükler ve cezai şartı, bağımsız bölüm malikleri yanında kiracıları, intifa ve oturma hakkı sahipleri, kiracılar ya da herhangi bir sebeple bağımsız bölümü kullanan kişiler de öderler. Ceza bedelinin ödenmesinden, sayılan kişilerin tümü, müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.

Şayet ihlal aynı zamanda ortak alanların işgalini veya ortak alanlara müdahaleyi de kapsıyorsa (araç parkı, bisiklet parkı, sığınaklara konulan eşyalar vs) de kapsayan bir ihlal ise site yönetimi bu ihlali kendi personeli eliyle veya kiralayacağı başka araç gereçle sonlandırır ve bu sebeple bağımsız bölüm sahibi site yönetimine karşı herhangi bir tazminat talebinde bulunamaz. Özellikle blok girişi ve itfaiye vb. acil durum araçlarının siteye girişini engelleyecek şekilde olan ihlallerde üç defa olmaksızın ve acil durum sebebiyle ihtar edilmeksizin işgal sonlandırılır ve araçlar herhangi bir otoparka çektilir, bina sebebiyet veren kişi otopark bedeline itiraz edemeyeceği gibi site yönetimine karşı da hiçbir hak talep edemez.

Ortak abonelik olan hallerde abonelik bedelinden kaynaklanan aidat veya avansını zamanında yatırmamakta üç defa tekerrüre giren kişinin o abonelik hizmetinden yararlanması site yönetimi tarafından engellenebilir.

Bina içerisinde kat maliki veya diğer kullanıcılar yokken bina içerisinden dayanılmaz kokular geliyorsa, su akma sesi gelerek su tesisatının patladığı kanaati meydana çıkıyorsa, yangın vb. yakın tehlike durumları varsa site yönetimi, ilgili blok yönetimi veya o sitedeki oturan kişilerden en az 5 şahitle birlikte cebren daireye girerek bu tehlikeyi sonlandırabilir. Bu durumu imkân olan durumda içeri girmeden önce imkân yoksa girdikten sonra ve en kısa zamanda kat malikine veya kullanıcıya bildirmek konusunda site yönetimi sorumludur.

Bağımsız bölümünü günlük kiraya vermek suretiyle ticari faaliyet gibi işletmek yasak işlerden olup bu konuda da üç ihtardan sonra site yönetimi emsal kira bedeli kadar ceza hükmü uygulama hakkına sahiptir. Emsal kira bedelinin asgari haddi günlük aidat miktarının 30 katı olarak kabul edilir.

GEÇİCİ MADDE – GEÇİCİ YÖNETİM KURULU:

1. Paşa Konutları Toplu Yapı Alanı kapsamındaki onaylı projeye bağlanmış bütün yapılar, ortak yer ve depo ve tesislerin tamamlanması, yerleşimini ve ortak alanların kullanımının belli bir düzen içinde yürütülmesi amacıyla bu yönetim planında Site Temsilciler Kurulu ve Site Yönetim Kurulu için öngörölmüş bulunan tüm hak ve yetkiler geçici olarak İBB (İstanbul Büyük Şehir Belediyesi.) ve/veya İBB tarafından atanmış-belirlenmiş olan (Yönetim Planının tescil tarihinde atanmış bulunan) Site Yönetim Kurulu tarafından yürütülecektir. İlk bağımsız bölüm malikler kurulu ve site temsilciler kurulu toplantı tarihi Geçici Yönetim tarafından tespit ve ilan olunur. Geçici Yönetim ilk toplantıya kadar geçecek sürede işlerin aksatılmadan yürütülebilmesi için blok yöneticileri atayabilir veya bağımsız bölüm maliklerinden yönetici ismi bildirmelerini isteyebilir. Geçici yönetim süresince blok yöneticileri kendileri verilen görevi yerine getirirler ve geçici yönetimin düzenleyeceği istişare toplantılarına katılırlar.
2. Yönetim Planına göre blok – bağımsız bölüm kat malikleri kurulu toplantısı, Site Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulması ve seçimine ilişkin gerekli prosedürün tamamlanmasından “Geçici Yönetim” yetkili ve sorumlu olacaktır.
3. Geçici yönetim aldığı kararları sayfaları noter mühürü ile onaylanmış bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür.
4. Geçici yönetim toplu yapı yönetim hizmetlerinin tamamen veya kısmen bir tüzel kişi ve/veya şahsa yaptırabilir. Bu amaçla yapılan sözleşmeler geçici yönetimden sonra yönetimi devralacak durum ve kişileri de bağlar. İş bu Yönetim Planının tescil tarihi itibarıyla yürürlükte olan ve Site Yönetimini bağlayıcı tüm sözleşmeler, süresi boyunca geçerliğini koruyacaktır.
5. Geçici yönetim, yönetim hizmetlerinin gereği gibi yürütölüp yürütölmediğini devamlı olarak izlemek ve denetlemekle yükümlüdür.
6. Geçici yönetim veya bu iş için görevlendireceği kişiler Paşa Konutları Toplu Yapının yönetimi sırasında çıkabilecek tüm ihtilafları taraf sıfatıyla yasal yollarla takip etmeye, dava açmaya, icra takibi yapmaya ve bu hususlarda vekil tayin etmeye yetkilidir.
7. Geçici yönetim ve denetim kurulu ücretleri İBB ve/ veya atanan Site Yönetim Kurulu tarafından belirlenecektir.
8. Geçici Yönetim tarafından işe alınan personel seçilmiş yönetimin de personelidir. Geçici Yönetim tarafından atılan imzalar seçilmiş yönetimi de bağlar. Yönetimde devamlılık esastır.
9. Geçici Yönetim Kurulu görev süresi toplu yapı kapsamındaki en son yapının fiilen ve hukuken bitirilip iskan alındıktan sonra 10 yıldır.

...../...../..... tarihinde düzenlenen işbu Yönetim Planının muhtevası aşağıda kimlikleri yazılı Paşa Konutları Sitesi - Toplu Yapının bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak arzularına uygun olduğunu ve oybirliği ile kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eyerler.

Bu yönetim planındaki imzaların adı geçen bütün bağımsız bölüm maliklerinin kendilerine (yetkili temsilcilerine) ait olduğunu tasdik eder, bundan doğacak her türlü sorumluluğu şimdiden kabul ve beyan ederim.

Ek 1: Vaziyet Planı

Ek 2: Bağımsız Bölüm Listesi

Ek 3: Otopark Tahsis Listesi ve Projesi

Ek 4: Depo Tahsis Listesi ve Projesi

Ek 5: Ticari Tahsis Alanları Listesi ve Projesi