

# PERA PARK KONUTLARI YÖNETİM PLANI

Not: Bu Bölümde Kat İrtifaklarının Kurulması Sırasında Kartal Tapu  
Müdürlüğü'ne Teslim Edilen Yönetim Planı Yer Almaktadır.

Kanunen Site Yaşantısı İle İlgili İş ve İşlemler Bu Yönetim Planına Uygun Olmak  
Zorundadır.

## PERA PARK KONUTLARI YÖNETİM PLANI

### 1. BÖLÜM

#### ANA GAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

**MADDE 1-** İSTANBUL ili, KARTAL ilçesi, KARLIKTEPE mahallesi, GÜRSEL cad. KİRAZ ÇİÇEĞİ sokakta, 1977 ada 143 pafta, 279 parsel sayılı ve 2 nolu arsa üzerinde 313 bağımsız bölümden ibaret toplam 3 bloktan oluşan PERA PARK KONUTLARI isimli taşınmaz 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun buyurucu hükümleri saklı kalmak üzere işbu yönetim planına göre yönetilir. Yönetim Planı'nda hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ile Medeni Kanun'un (MK) ve ilgili yasaların hükümleri uygulanır.

#### **MADDE 2:**

Ana gayrimenkulün adı, PERA PARK KONUTLARI olarak tespit ve tescil olunmuştur. Bu ismin değiştirilmesi, kat maliklerinin oybirliği ile alacağı kararla mümkündür.

#### ANA GAYRİMENKULÜN BÖLÜMLERİ

#### **MADDE 3:**

PERA PARK KONUTLARI; onaylı vaziyet planı ve tescilli mimarı projeye göre:  
Ana gayrimenkul A- blok B-blok ve C-blok ( tek katlı müstakil dükkan ) dan ibaret olup. A ve B bloklar temellerde ve bodrumlarda birleşik ve geçişken 2 kat bodruma sahiptir.

BODRURLARDA :( sığınaklar, sosyal spor alanları, yönetim odası, muhtelif depolar, kapalı havuz, saunalar, hamamlar, fitness salonları su depoları jeneratör ve kazan daireleri hidrofor odası ,kapıcı daireleri ve 312 adet kapalı otopark ) dan ibaret olup A ve B blok lar 2 bodrum kat 1 zemin, 18 normal ve 1yarım teras kattan ibarettir. (teraslarda 4 er adet daire bulunmakla beraber) 2 bloktan oluşmaktadır. Her 2 bloğun üstünde teras çatısı aynı zamanda seyir terası ve barbekü alanı olarak kullanılacaktır.

**A) BODRUM KATLAR:** bu katın içinde kapalı yüzme havuzu,2 adet sauna, 2 adet buhar odası 2 adet fitness salonu duşlar wc ler 2 adet kapıcı dairesi her daireye 1 adet olmak üzere kapalı araç otoparkları depo mahiyetli odalar jeneratörler, su depoları, kazan dairesi, hidrofor odası, temizlik deposu yönetim depoları vs. bulunmaktadır. Her iki bodrum katta sitenin ortak alanı olup her daireye 1 adet araç park yeri tahsis dışında; tümünden, kısmi veya cüz-i şahsa münhasır ve kişiye özel tahsis, satış veya kiralama yapılamaz. Ancak site yönetimi uygun görürse burada bir oto yıkama alanı oluşturup kendi işletebilir veya siteye gelir amaçlı kiraya verebilir.

**B) ZEMİN VE DİĞER KAT YAPISI:** Resepsiyon ve giriş holü ile her iki bloğunda zemin katından 19. Katına kadar her katta 8 adet mesken mahiyetli konut vardır.

**C) TERASLI KATLAR:** A: A blokta 4 ve B blokta 4 adet konut bulunmaktadır. Bu konutların önünde bulunan teraslar mimari projesinde belirtildiği üzere bu katta bulunan dairelerin aydınlığıdır.. Bu alanlar da meydana gelecek olan bakım, onarım, tamirat, zarar ziyan vb harcamalar bu dairelerin kullanımı, müdahalesi, kast veya kusurundan meydana gelmişse bu dairelerden tazmin edilecektir. Şayet bu dairelerin kullanımından ve müdahalesinden kaynaklı olmayan olağan yıpranma ve genel bakım ise site genel bütçesinden karşılanacaktır.

**D: SEYİR TERASLARI:** Her iki binanın da çatısında bulunan seyir terasları, barbekü alanı ve gerektiğinde kafeterya vb. mahiyetli de kullanılacaktır. Bu alanlar toplu kullanım ve ortak yaşam alanları olup diğer tüm ortak alanlarda olduğu gibi buralarda da alkol kullanımı yasaktır. Site yönetiminin kullanım usul ve esasları buna göre belirlenecektir.

A- blok ta 156 B- blokta 156 olmak üzere toplam 312 adet konut mevcuttur.

**E) C BLOK DÜKKÂN:** A: Projesinde ve vaziyet planında C blok olarak tanımlanan siteye ve site dışına market veya gıda üzerine veya aşağıda belirtilen iş, meslek ve sanat grupları dışında bir konuda hizmet

verecek olan, duvar ve çitle siteye dışardan giriş çıkış bağı engellenmiş, ancak site den çıkmadan site sakinlerine hizmet imkânı sağlayacaktır. Bu dükkanın maliki veya kiralayan işletmecisi iş bu dükkanda oyun salonu, içkili lokanta, birahane, bar, ganyan bayii veya iddaa tarzı reel veya sanal oyun işletmesi, tüp gaz bayii, akaryakıt istasyonu pet shop kumarhane veya yanıcı ve patlayıcı malzeme satışı ve imalathanesi veya bunların deposu, pis koku verici işler ve benzeri amaçlarla kanun, örf ve ahlaka aykırı olan herhangi bir faaliyet alım satım imalat ve işletmesi olarak kullanılamaz. Bu maksatlarla kullanılmak üzere kira veya kirasız verilemez. Bu dükkânda gürültü çıkaran, sarsıntı yapan, pis kokular salan işlerde yapılamaz.

**B:** C Bloкта bulunan ticari alan maliklerinin veya kiracılarının PERA PARK KONUTLARI içerisinde bulunan sosyal alanlardan (fitnes salonu, saunalar, buhar odası, spor sahaları ve kafeterya, çok amaçlı salon vs.) ve yüzme havuzundan yararlanma hakları yoktur.

**C :** C blok ( dükkan ) otopark olarak önündeki ( gürsel caddesine bakan) ortak alanda açık otopark ihtiyacını karşılayabilir. C blok için elektrik, gaz ve su bağlantıları müstakil olacaktır.

C BLOK DÜKKÂN, Ana gayrimenkul genel sigortası içinde kendine düşen payı konuttan fazla ise ayrıca bu farkı ödeyecektir.

**F) OTOPARKLAR:** Her daireye 1 adet olmak üzere kapalı otopark tahsis edilmiş olup daire kuraları belirlenirken daire no su ile aynı numaralandırılmıştır(**BAGIMSIZ BÖLÜM NOSU ne İSE OTOPARK nosu da odur**) otoparka gazlı veya kimyasal yanıcı ve sızıcı madde taşıyan, yükseltisi kurtarmayan ve tonajlı binek dışı kullanılan ticari araçların ( minibüs, kamyon, traktör iş makinası ve tanker )tarzı araçların girmesi yasaklanmıştır. Kişiler otopark alanlarını site dışından kimselere kullandırtamaz ve kiraya veremezler. Daire sahipleri kiraladıkları dairenin otoparkını kiracısının kullanıp kullanmayacağını kira kontratına açıkça belirtmek ve site yönetimine de bilgi vermek zorundadır. Otoparka giriş ve çıkışlar daire tanımlı kart veya benzeri bir sistem ile olacaktır ve her kat maliki dairesine tahsis edilen ve daire no su yazan alana park etmek zorundadır.

Aynı konutta birden fazla araç olanlar Bu durumda boş ve kullanılmayan otopark sahibinden muvafakat alarak otoparkı kullanılabılırler. Sakinler dışında siteye gelen misafirler ise site içi otopark boş olduğu güvenlik uygun gördüğü müddetçe açık otoparka kontrollü park yapabilir. Aksi halde site içine misafir aracı aldirmek için veya hakkı kalmadığı halde kapalı otoparka girmek için ısrarcı olunamaz. Kişiler otopark alanlarını depo veya ardiye olarak kullanamaz ve bu suretle bit, pire, haşerat, böcek, fare gibi zararlıların oluşumuna sebep olamazlar.

**G) BAHÇE:** Bahçe sitenin ortak alanı olup burada açık havuz, havuz başı kafeterya ( açık ve kapalı alanlı) açık havuzdan kapalı sosyal tesislere geçiş merdiveni, oturma alanları çocuk oyun alanları, futbol sahası, basketbol sahası C bloğun arkasında kapalı sosyal etkinlik alanı yürüyüş yolları güvenlik kulübesi, pergoleler ve peyzaj alanları mevcuttur.

Bahçe katında oturanlar hiçbir suretle ortak alanı ve bahçeyi diğer sakinleri kısıtlayıcı şekilde işgal ve kullanımda bulunamazlar.

#### **H. SOSYAL VE SPOR ALANLARI**

**A:** PERA PARK KONUTLARI Sosyal spor ve donatı alanları ile havuzlar, hamam, sauna, buhar odaları ve fitnes salonları ile top sahaları **İMAR, İNŞAAT VE PROJE** yönünden bayan sakinler lehine pozitif ayrımcılık gözetilerek tasarlanmış olup kullanım usul ve esasları bu yönde planlanmıştır.

Buralar ortak alanlar olup tüm kat maliklerinin 4/5 çoğunluk kararı olmaksızın kiraya verilemezler.

**B: AÇIK HAVUZ:** Sağlık bakanlığı havuz kullanım standartları ve yönetmeliğine uygun olarak işletilecek, bay bayan karma hizmet verecek olup giriş çıkışlarında takip ve kontrol ile ( kart veya benzeri sistem) kullanılacaktır. ( Ancak açık havuzun uygun bir sistemle üstü kapatıldığında burada da bayanlar için pozitif ayrımcılık yapılacak ve bayanlara özel vakitler tahsis edilecektir.) Yönetimin bilgisi ve ücreti mukabili Misafirlerde istifade edebilecektir.

**C:KAPALI HAVUZ:** Sağlık bakanlığı havuz kullanım standartları ve yönetmeliğine uygun olarak işletilecek olup yönetimce belirlenecek haftanın 2 günü yalnız bayanlara(bu 2 gün belirli saatlere bölünerek de ayarlanabilir) ve 4 günü ise baylara ( bay günlerinde isteyen karma kullanabilecek olup) 1 gün ise temizlik ve bakım olacaktır. Detay kullanım usul ve esasları yönetimce detaylandırılacaktır.

**D:FİTNES, BUHAR OALARI VE SAHUNALAR:** bay ve bayanlar için ayrı ayrı inşa ve imar edilmiş olup kullanım usul ve esasları yönetimce detaylandırılacaktır.

**E:** Sosyal ve spor alanları kullanılırken PERA PARK KONUTLARI kat malikleri birbirlerinin hukukuna, iyi niyet ve komşuluk kurallarına riayet ederek saygı ve anlayış içersinde istifade etme hakkına sahiptirler.

## **ORTAK ALANLAR**

A:Yapıların bağımsız bölümlerine tahsis edilen, eklentiler dışında kalan ve Kat Mülkiyeti Yasasının 4. Maddesinde sayılan yerler ve site içi yollar, çevre duvarları, giriş kapıları, beki kulübeleri, kafeteryalar (şayet kiraya verilmemiş ise) site içi kanalizasyon tesisleri, teraslar, rögar ve kanallar, site içi su kanalları, borular ve depolar, tesisat şaft boşlukları, yeşil alanlar, parklar, gezi ve dinlenme alanları, aydınlatma ve elektrik tesisleri ve kabloları, çöp toplama tesisleri, uydu anten, tv şebekeleri havuzlar, buhar odası ve saunalar, fitness salonları kazan, jeneratör ve hidrofor odaları çatılar ve makine dairesi, asansör hollerindeki kat bahçeleri, genel depo ve yönetim odaları kapıcı daireleri otoparklar futbol ve basket spor sahaları, lokal v.s. ile, ortaklaşa kullanım, korunma ve faydalanma için zaruri olan diğer yerler, kat maliklerinin ortak yerleridir.

Bağımsız bölüm maliklerinin, gayrimenkulün ortak yerlerine, KMK ve Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre müştereken malik olurlar ve bu yerlerden Medeni Kanun, KMK ve PERA PARK KONUTLARI yönetim planı hükümlerine göre toplu yaşam ve karşılıklı saygı kurallarına göre istifade etme hakları vardır.

B: Havuz başı kafeterya, otoparktaki oto yıkama alanı ve C bloğun arkasındaki sosyal alan yönetimce işletilebileceği gibi gerek görülmesi halinde siteye gelir amaçlı kiraya da verilebilir. Bu konuda yetki ve sorumluluk site yönetim kuruluna aittir. Kiralanması halinde dahi kiralama, işletme usul ve esasları C blok dükkanla ilgili bu yönetim planının E maddesindeki usul, esas, şart ve kurallara tabidir.

## **MADDE 4:**

### **İzin Mecburiyeti:**

Diğer bir bağımsız bölümünde; eklenti veya ortak yerlerde yahut tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı yahut giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması zorunlu olan hallerde, bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa; o bağımsız bölüm maliki veya orada başka sıfatla oturanlar, bu işe izin verme ve adı geçen yerde gerekli işlerin yapılmasına katlanmak zorundadırlar. Bu izin yüzünden kat malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar bir zarara uğrarlarsa; bu zarar, lehine izin verilen bağımsız bölüm malikleri tarafından derhal ödenir.

### **Dairelerin Kullanım Şekli:**

## **MADDE 5:**

Ana gayrimenkulde resmi ve onaylı projesinde konut olarak tescil edilen tüm bağımsız bölümler ( C BLOK DÜKKAN HARIÇ) bütün daireler konut (mesken) olarak projelendirilmiştir. bizzat oturmak veya kiraya verilmek suretiyle kullanılacaktır.. Günlük veya haftalık tarzı veya saat ücreti mukabili kiralama PERA PARK KONUTLARI n da yapılmayacaktır.

## **BAĞIMSIZ BÖLÜM VE EKLENTİLERDEN FAYDALANMA:**

### **KOMŞULUK HAKLARI VE SİTE HUZURU İLE İLGİLİ GENEL KURAL VE YASAKLAR:**

**MADDE 6:** Kat malikleri, aşağıdaki yasaklara uymakla yükümlüdürler:

a) Ana taşınmazın bütün bağımsız bölüm malikleri ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir suretle iktisap edecek olan üçüncü şahıslar ile bağımsız bölümlerde herhangi bir sebebe dayanarak oturan ve faydalananlar; gerek bağımsız bölümleri gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kurallarına uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve Yönetim Planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdür

b) Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevu evi veya bunların benzeri yer olarak kanun, ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

c) Radyo, teyp, pikap, televizyon, müzik seti gibi müzik aletlerini diğer kat maliklerini tedirgin ve rahatsız edecek derecede açamazlar, yüksek ses tonuyla çalamazlar.

d) Bağımsız bölümlerinin pencere veya balkonlarından kilim, halı ve benzeri şeyleri silkeleyemezler; çöp ve su dökemezler.

- e)** Bağımsız bölümleriyle eklentilerinde patlayıcı, yanıcı, tehlikeli ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar.
- f)** Kat Malikleri Kurulu'nun oy birliği olmadıkça; ana yapının hiçbir yerine, hangi amaçla olursa olsun levha veya tabela asamazlar. (satılık –kiralık ilanı hariç)
- g)** Bağımsız bölümleriyle eklentilerinde ve ortak yerlerde kedi, köpek, yılan timsah ve kümes hayvanları gibi vahşi veya evcil hayvanları barındıramazlar, besleyemezler.
- h)** Bağımsız bölümlerinde veya ortak yerlerde diğer kat maliklerini tedirgin edecek şekilde müzikli, gürültülü toplantılar düzenleyemezler. Kabul günü, nişan töreni gibi zorunlu toplantılarda elden geldiğince gürültü yapmamaya, apartmanın huzurunu bozmamaya gayret ederler. Bu gibi toplantılara en geç saat 23'te son verirler.
- ı)** Tapu Kütüğünde konut yeri olarak kayıtlı bağımsız bölümlerinde dispanser, klinik, poliklinik, hukuk bürosu, dişçi veya her ne ad altında olursa olsun konutun dışında ecza laboratuvarı gibi yerler açamazlar; bu maksatlarla kullanılmak üzere kiraya da veremezler.
- i)** Kat Mülkiyeti Kütüğünde konut olarak kayıtlı bağımsız bölümlerinde, Kat Malikleri Kurulu'nun oybirliği ile verilmiş bir kararı olmadan, eğlence ve beslenme yerleriyle galeri ve çarşı gibi yerler açamazlar; bu maksatlarla kullanılmak üzere kiraya da veremezler.
- j)** Dükkân malikleri, dükkânlarında ve depolarında diğer bağımsız bölüm maliklerini tedirgin edici nitelikte işler yapamazlar; patlayıcı, yanıcı, pis kokulu ve benzeri maddeler bulunduramazlar. Bu maksatlarla kullanılmak üzere kiraya da veremezler.
- k)** kat malikleri veya kiracıları ile konuttan yararlanan site sakinleri sosyal alanlarda açık- kapalı havuzlar, saunalar, buhar odaları, fitness salonları ile diğer ortak alanlardan kafeterya ve spor sahalarında içki satamaz, açıktan veya gizli içki kullanamazlar ve buralarda içkilide bulunamazlar.
- l)** Site sakinlerinin 1. Derece akrabaları ( yani çocukları veya yanlarında yaşayan kardeşleri veya yanlarında yaşayan ana babaları) için sosyal tesiste veya havuz başında sünnet, nişan, düğün veya mevlit cemiyeti yapmak isterlerse site yönetimine en az 1 ay önceden haber verip izin almak şartı ile ve içkisiz olması halinde izin verilebilir. Bu konuda ücret belirlenmesi yönetimce yapılacaktır.
- Bu durumda dahi davet sahibi ve organizasyonu yapan kat maliki doğabilecek her türlü maddi ve manevi veya hukuki zarar ve ziyanlardan mesul ve sorumludur.
- m)** Kat malikleri site içersinde ve ilgili alan dışı ortak alanlarda ( havuz, sauna, buhar odası fitness salonu dışında) buralarda kullanılan giyim kıyafetleri ile dolaşamazlar.
- n)** Açık kapalı havuzlar buhar odaları, saunalar ve fitness salonlarına kıyafetsiz çıplak girilmesi kesinlikle yasaktır.
- o)** Açık havuz karma olmakla beraber kapalı havuz haftanın 2 günü bayanlara diğer 4 günü ise erkeklere mahsus kullanılacak olup karma kullanmak isteyenler erkekler gününde karma kullanabilir. Gün belirlenmesi yönetim tarafından belirlenecektir.
- p)** Site maliklerinin çoğunluğu taşınıp aidat ve giderler düzenli toplanmaya başlayana dek iskânlar alınmasından itibaren 1 yıl süre için yönetim sosyal alanların maliyetini ölçümleyip göz önüne alarak kapalı havuz, buhar odası, sauna ve fitness salonlarının kullanım usul ve esaslarını tek taraflı olarak belirleyebilir.
- r)** Ortak alanlara sebze ekilip dikilemez, sebze bahçesi gibi kullanılamaz, bu alanlarda bulunan su, elektrik, ortak malzemeler bağımsız bölüm maliklerinin kendi özel ihtiyaçları için kullanılamaz;
- s).** Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi biri, yönetim kurulunun izni ve rızası olmadıkça ana taşınmazın ortak yerlerinde inşaat onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana ve boya yaptıramazlar. Kendi bağımsız bölümlerinde ise, ana yapıya zarar verecek nitelikte, onarım, tesis ve değişiklik yapamazlar.
- ş)** Bağımsız bölüm malikleri veya kiracıları, günlük çöplerini kapı, hol veya toplu kullanıma açık alanlarda biriktiremez ve buralarda saklayamazlar. Yönetimin saptayacağı esaslara uygun şekilde depolamakla ve bertaraf etmekle yükümlüdürler.
- t)** site sakinleri gerek bahçede ve kafeteryada gerekse seyir teraslarında, bahçe katında oturan ve teras katta oturan komşuların da huzur ve komşuluk haklarına riayet ederek kullanımda bulunacaklardır.

## **Bildirme Mecburiyeti:**

**Madde 7-** Kat malikleri, bağımsız bölümünde kiracı veya başka sıfatlarla oturan yahut faydalananlara, bu Yönetim planını, Planı'ndaki borç ve yükümlülükleri bildirmeye mecburdur. Ayrıca her kat maliki, kiracısı veya istifade eden dairesi ile ilgili sıcak/soğuk su sayacı ısıtölçer vs gibi cihazlarda meydana gelebilecek arza ve buzulkardan münferiden sorumlu olmakla beraber toplu kullanım ve faturalandırmayı gerektiren bu cihazların çalışmadığını da yönetime bildirmekle mükelleftir.

## **Kiracıların ve Diğerlerinin Sorumluluğu:**

**Madde 8-** Bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar yahut faydalananlar, yukarıdaki ve bu yönetim planındaki maddelerde ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen hak ve yükümlülükler kat malikleri gibi uymak zorundadırlar.

Gerek kiracılar gerekse mülk sahipleri PERA PARK KONUTLARINA ( giriş ve ayrılış) taşınmalarından en az 1 hafta önce yönetime bilgi vermek ve varsa site ile maddi alakalarını ( borç vs.) kesmek zorundadırlar.

## **GENEL GİDERLERE KATILMA**

### **Yönetim Planının Bağlayıcılığı:**

#### **MADDE 9:**

Bağımsız bölüm malikleri:

- a) Bu yönetim planının üçüncü maddesinde gösterilen bütün ortak mahal ve tesislerin işletme, bakım, onarım, yenileme, temizleme, aydınlatma, sigortalatma, dekorasyon ve asansör giderlerini,
- b) Genel yönetim giderlerini,
- c) Güvenlik hizmet ve örgütlenmesine ilişkin bütün giderlerini,
- d) Personel ücret, vergi, sigorta tazminat ve danışman giderlerini,
- e) Yönetici ücretini ve bunlara benzer giderleri ortak gider olarak tespit ve tayin etmişlerdir.

**Madde 10-** Kat maliklerinden her biri; kapıcı, kaloriferci, bekçi, bahçıvan vb, ve sosyal tesislerde bulunan açık kapalı yüzme havuzları, saunalar, buhar odaları, fitness salonları ve spor sahaları ile enerji, yönetici, işçi ve işçilik tamir bakım, onarım ve asansör giderlerine ve bunlar için toplanacak avans aidat ve tazminata eşit olarak katılmakla yükümlüdür.

- a) Kat maliklerinden her biri; ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve tüm ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderleri ile giderler için toplanacak avans, aidat ve tazminata da eşit olarak katılmakla yükümlüdür.
- b) Ayrıca, gider ve avans payının tamamını yönetimce ilan edilen süre de ödemeyen kat maliki ödemede geciktirdiği günler için aylık yüzde on hesabıyla Gecikme Tazminatı ödemekle yükümlü olacaktır.
- c) PERA PARK KONUTLARI bir bütün olarak değerlendirildiğinden Mesken nitelikli bağımsız bölüm malikleri A ve B Blok malikleri genel giderleri açısından, bütün ortak mahal ve tesislerin, sosyal alanların işletme, bakım, onarım, yenileme, temizleme, aydınlatma, dekorasyon, asansör, genel yönetim, güvenlik, personel ve yönetici ücretleri ile bunların vergi ve sigorta primlerine ise eşit olarak iştirak ederler.
- d) C. Bloкта bulunan ticari nitelikli bağımsız bölüm malik veya malikleri; PERA Park Site Yönetimince sağlanacak /açık alan otopark ( gürsel caddesine bakan cephe) ve gece güvenlik hizmetleri ne karşılık bahçe bakımı ve peyzaj işleri, yönetim hizmetleri gibi genel hizmetler ile bakım, onarım, yenileme, sulama, temizleme, aydınlatma, dekorasyon, asansör bakımı ve bu işlerde çalışanların ve ana yapının vergi ve sigorta primleri giderlerine bir mesken için tespit edilecek olan bedelle aynı oranda katılacaktır.
- e) C. Blok Ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri, Pera Park Site Yönetim Kurulunun da “onayını” almak, diğer kat maliklerinin de haklarını gözetmek kaydı ile kendilerine ayrılmış alanlarda (açık otopark, dış mekanlar, dış cephe, vs) giderlerini kendileri karşılamaları ve yasalara uygun olması kaydı ile mimari yapıya

zarar vermeyecek, görüntü kirliliği yaratmayacak, mimari ve görsel etkinlik, ışıklandırma, değişiklik, düzenleme yapabilirler. Bunun için PERA PARK KONUTLARI Yönetiminden maddi destek talep edemezler.

Isınma doğal gaz, elektrik ve su gideri ve bunların resmi mesuliyet ve sorumluluğu ( abonelik-sözleşme vs) C blok malik veya kiracısı bu konuda münferiden ve müstakillen sorumludur.

**f)** Sıcak/soğuk Su ve Doğalgaz tek sayaç üzerinden Merkezi sistem ısınma ve sıcak su olarak siteye verileceğinden, her bağımsız bölüme takılan pay ölçer cihazlarının belirleyeceği kullanım miktarları PERA Park Site Yönetimi tarafından değerlendirilerek ücretlendirilecektir. Tespit edilecek bedeller itiraz edilmeksizin ödenecektir.

**g)** PERA PARK KONUTLARI Yönetimince; Ortak gider payını belirlenen aidat ödeme süresinden itibaren 1 ay sonunda ödemeyen bağımsız bölüm malikleri veya kiracıları ihtar edilecek, bu ihtara rağmen ödemeyenlerin merkezi sistem ısınma, sıcak/soğuk su kullanımında kısıtlamalara gidilecek, iki aydan daha fazla geciken bağımsız bölüm malikleri veya kiracıları hakkında bu Yönetim Planına, KMK' na ve ilgili kanunlara göre işlem yapılarak tahsil edilmesi sağlanacaktır. Bu durumdaki bağımsız bölüm malikleri ve kiracılarına Site yönetimince destek ve sosyal donatı hizmetleri de (havuz, sauna, fitnes vs. ve günlük ihtiyaçlarının karşılanmaması gibi..) verilmeyecektir.

**ğ)** Bağımsız bölüm malikleri; kiracılarının veya aile efradının veya bağımsız bölümden faydalandığı kişilerin kusurlu hareketi sebebiyle, PERA PARK KONUTLARI ortak yer ve tesislerine, diğer bağımsız bölüm maliklerine veya aile efradına veya kiracılarına veya bağımsız bölümünden yararlandığı kişilere (örneğin kiracı veya misafiri) bir zarar gelmesi halinde, bu zarardan, zarara sebep olan kiracıları veya aile efradı veya bağımsız bölümden faydalandığı kişilerle birlikte müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulara rücu edilir.

**h)** PERA PARK KONUTLARI Yönetimine tahsis edilen fitnes salonu, toplantı salonu, yönetim ofisi tüm sosyal alanlar ve havuz vs. gibi ortak alanların mobilya, dekorasyonu ve demirbaş malzeme tedarikleri ilk yer teslimlerinde müteahhitçe tedarik edilerek teslim alınacak ve sonra zuhur edecek ihtiyaçlarla ilgili olarak PERA PARK KONUTLARI Yönetimince tedarikler yapılarak giderleri genel site bütçesinden karşılanacaktır.

**ı)** Bağımsız bölümlerden kira, sükna, intifa hakkına veya başkaca bir sebebe dayanarak devamlı bu şekilde istifa eden kişiler de genel giderlerden müşterek ve müteselsilen sorumludur. Kendilerine yapılan ihtara rağmen, bir ay içerisinde bağımsız bölüm malikinden alınamayan ortak gider veya avans tutarları, kiracı veya bağımsız bölümü kullanan kişiden alınır. Bağımsız bölüm malikinin borcu bu yolla da alınamaz ise; Mahkeme yoluyla borcunu ödemeyen bağımsız bölüm malikinin bağımsız bölümü üzerine, Yöneticinin yazılı istemi ile borç tutarı kadar kanuni ipotek hakkı tescil edilir.

**j)** Bağımsız Bölüm malikleri; Bu Yönetim Planı'nda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarda, Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti Kanunu , borçlar kanunu ve Çevre Kanunu gibi diğer ilgili kanunlarda öngörülen yasa ve mükellefiyetlere uymada, aylık aidat tutarlarını, diğer ortak giderleri, merkezi ısınma, sıcak/soğuk su giderlerini ödemekte imtina eden kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanların yükümlülüklerini yerine getirmede PERA Park Konutları Yönetimine karşı sorumludurlar.

**j)** merkezi ısınma ve sıcak/soğuk su kullanım ölçüm cihazlarının korunması ve her türlü arza ve ölçümleme me gibi durumlarda yönetimi bilgilendirme mecburiyeti bağımsız bölüm kullanıcısına aittir.

#### **Kullanma Hakkından Vazgeçme:**

**Madde 11-** Herhangi bir bağımsız bölüm maliki; ortak yerler veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiğini yahut kendi bağımsız bölümünün durumundan ötürü adı geçen yerlerden yararlanmaya ihtiyacı olmadığını ileri sürerek gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

### **Kusurlu Davranış:**

**Madde 12-** Ortak gidere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir şekilde yararlanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, ortak gider bunlar tarafından ödenir. Eğer diğer kat malikleri bu ortak gideri ödemişlerse, yaptıkları ödemeler oranında, kusurlu kat malikine veya onun bağımsız bölümünden yararlanan kişiye yönetimce rücu edilir.

### **Müştereken ve Müteselsilen Sorumluluk:**

**Madde 13-** Kat malikinin, Yönetim Planı'nın 9'uncü maddesi gereğince payına düşecek gider ve avans borcu ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira sözleşmesine, sükna hakkına veya başka bir sebebe dayanarak sürekli bir şekilde yararlananlar da müştereken ve müteselsilen sorumlu olacaklardır. Ancak, kiracının sorumluluğu, ödemekle yükümlü olduğu kira miktarıyla sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülecektir. Aynı şekilde kat maliki de kiracısı veya oturum ve ya kullanım hakkı tanıdığı kişilerden kaynaklanan avans, aidat ve gider borçlarından ayrıca vaki zararlardan dolayı sorumludur.

### **KANUNİ İPOTEK HAKKI:**

**Madde 14-** Kat malikinin gider ve avans borcu ve gecikme tazminatı herhangi bir yolla alınamadığı takdirde; mahkemece saptanan borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, yöneticinin veya kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine Kanuni İpotek Hakkı tescil edilebilecektir. Yönetim olduğu sürece bu vazife yöneticininindir. Bu Yönetim Planı ve bunda yapılacak değişiklikler bütün kat maliklerini, onların mirasçılarını bağımsız bölümü veya bu kişilerden kiralayanlar ile her ne suretle istifade ederse etsin istifade edenleri adı geçenlerden satış veya herhangi bir yolla edinecek olanlar ile yönetici ve denetçileri bağlar. Yönetim planının değiştirilmesi için tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

### **Anlaşmazlıkların Çözümü:**

**Madde 15-** Bu Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde; Ana gayrimenkulün yönetiminden doğabilecek anlaşmazlıkların çözümlenmesi için, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümleri uygulanır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda anlaşmazlık konusuyla ilgili hüküm yoksa hakkaniyet kuralları ve Kat Malikleri Kurulu'nun kararları uygulanır.

## **2. Bölüm**

### **YÖNETİM ORGANLARI**

#### **Madde 16-**

**PERA PARK KONUTLARI** yönetim organları:

- a) PERA PARK KONUTLARI Kat Malikleri Kurulu
- b) PERA PARK KONUTLARI Yönetim Kurulu
- c) PERA PARK KONUTLARI Yöneticisi
- d) PERA PARK KONUTLARI Denetim Kurulu'ndan ibarettir.

PERA PARK KONUTLARI bağımsız bölüm malikleri kurulu en yüksek karar ve yönetim organıdır. Arsa payı ne olursa olsun sitedeki bütün bağımsız bölüm malikleri bu kurulun birer tabii üyesidir. Bağımsız bölüm malikleri kurulu tarafından iş bu yönetim planı ve K.M. Kanununun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

**Yönetim:** PERA PARK KONUTLARI **Yönetim Kurulu;** Kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla 313 bağımsız bölüm maliklerinden( C blok dahil); 3 Asil, 3 Yedek üyenin seçim yoluyla belirleneceği "PERA PARK konutları Yönetim Kurulundan oluşur. Yönetim süresi oylamada aksi belirtilmemiş ise 2 yıldır. 3 kişilik yönetim kuruluda kat maliklerinden en çok oy almış olanını yönetim kurulu başkanı olarak belirler. Denetim Kurulu 2 asil, 2 yedek üyeden oluşup aksi belirtilmedikçe 2 yıl için seçilir ve en çok oyu

almış olan denetim kurulu başkanı olur. FİİLİ YÖNETİCİ: Prosedürleri, çalışma şekli PERA PARK KONUTLARI Yönetim Kurulu'na belirlenecek ve YÖNETİM kurulunun uygun görmesi ve gereklilik durumunda "Hizmet alımı" yolu ile dışarıdan veya içerden alınacak "**Profesyonel bir Yönetici**" tarafından yönetilir. Veya yöneticilik yönetim kurulunun belirleyeceği bir yönetici tarafından icra edilir. Şayet başkan fiili yöneticilik yapmak isterse yapabilir. Bu durumda fiili yöneticilik yapan başkana yönetici ücreti ödenir.

#### **MADDE 17:**

##### **PERA PARK KONUTLARI Denetim Kurulu;**

PERA PARK KONUTLARI Denetim Kurulu 2 asil, 2 yedek üyeden oluşur. Bağımsız bölüm Malikleri Kurulunca bağımsız bölüm malikleri arasından seçilirler. Genel kurulda aralarından en çok oyu almış olan biri başkan diğeri üye olarak seçilerek PERA PARK KONUTLARI Yönetim Kurulu'na bildirilir. Denetçi veya denetim kuruluna herhangi bir ücret ödenmez.

PERA PARK KONUTLARI Denetim Kurulu görev süresi aksi kararlaştırılmamış ise 2 yıl olup yeniden denetçi olarak seçilmek mümkündür. Denetim kurulu olarak veya münferiden yönetim kurulunun her türlü faaliyetlerini denetlemek amacıyla (oylamalara iştirak etmemek kaydıyla) PERA PARK KONUTLARI Yönetim Kurulu toplantılarına katılma yetkilerini haizdirler.

PERA PARK KONUTLARI Denetim Kurulu seçtikleri 2 yıllık süre zarfında ve ya genel kurul talebi halinde yaptıkları denetimlerini yılda en az bir kere olmak üzere denetleme neticelerini, Yönetim kurulu faaliyetlerini ve sitenin durumunu bildirir raporlarını Bağımsız bölüm Malikleri Kurulunun bilgisine sunulmak üzere 15 gün önce yönetim kuruluna tevdi eder veya bizzat okur. Denetim kurulu raporları biri başkana ait olmak üzere en az iki denetçi tarafından imzalanacaktır

- Kat malikleri arasından seçilecek denetçiye veya (Denetim Kuruluna ) bir ücret ödenmez; genel giderlere de diğer malikler gibi aynen katılır. Dışarıdan seçilecek denetçiye veya (Denetim Kurulu'na), Kat Malikleri Kurulunca belirlenecek bir ücret ödenir.

**Madde 18-** Ana gayrimenkul, Kat Malikleri Kurulu tarafından belirlenen yönetim kurulunca yönetilir. Yönetim tarzı, kanunlardaki emredici hükümler saklı kalmak şartıyla, bu yönetim planına göre ve yönetim kurulu tarafından kararlaştırılır.

#### **Kararın Bağlayıcılığı:**

**Madde 19-** Bütün bağımsız bölüm malikleri ile onların mirasçıları ve bağımsız bölümü sonradan satış veya herhangi bir yolla bunlardan iktisap edenler yahut bağımsız bölümlerde kiracı veya başka bir sıfatla oturanlar yahut yararlananlar ile yönetici ve denetçiler Kat Malikleri Kurulu'nun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

#### **Toplantı Zamanı:**

**Madde 20-** Kat Malikleri Kurulu, her bir takvim yılının Ocak ayı içerisinde toplanır. Ve en çok 2 yıl olarak yönetim belirlenebilir.

#### **Çağrı Usulü:**

**Madde 21-** Toplantının günü, saati, yeri ve gündemi, yönetici tarafından belirlenerek, toplantı gününden en az bir hafta önce tüm bağımsız bölüm maliklerine taahhütlü bir mektupla veya imza karşılığında verilecek bir yazıyla çağrı yapılır. Site ana ilan panosu ile beraber her iki binanın girişindeki ilan panolarında da 1 hafta (7 gün ) boyunca askıda kalması ile bildirilir.

Ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligatlar bu adrese yapılır. Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır. Tebligatın bir örneği apartman girişinde

bulundurulacak ilan tahtasına asılır. Bağımsız bölümde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilân tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır.

İlk çağrı yapılırken; birinci toplantıda % 51 yeter sayı sağlanamazsa, ikinci toplantının hangi gün ve saatte ve nerede yapılacağı da ayrıca belirlenir ve bina girişlerine asılır.

### **Olağanüstü Toplantı:**

**Madde 22-** Önemli bir sebebin çıkması halinde; yönetim kurulunun, yöneticinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, Kat Malikleri Kurulu olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Bu durumda toplantının sebebini belirten bir taahhütlü mektup gönderilmesi veya çağrının imza karşılığı verilecek bir yazıyla veya Yönetim Planı'nın 21.maddesinde belirtilen Tebligat usullerinden biri ile yapılması şarttır.

### **Toplantı ve Karar Yetersayısı:**

**Madde 23-** Kat Malikleri Kurulu, bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Bu durumda dahi ana gayrimenkulün yönetim planında belirtilen usul ve esaslarda değişiklik yapmak kat maliklerinin 4/5 çoğunluk onayına tabidir.

a) İlk toplantı yeter sayısı sağlanamadığı için yapılamazsa, ikinci toplantı en az bir hafta en geç iki hafta sonra yapılır ve yeter sayı aranmaksızın, toplantıya katılanların oyçokluğu ile karar verilir. Ancak bu durumda dahi ana gayri menkulün yönetim planında belirtilen usul ve esaslarda değişiklik yapmak kat maliklerinin 4/5 çoğunluk onayına tabidir.

b) Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda özel durumlara ilişkin olarak konulmuş olan emredici nitelikteki yeter sayıyla ilgili hükümler (KMK'nun 24,28,34,42,44 ve 45'inci maddeleri) saklıdır.

### **Toplantının Şekli:**

**Madde 24-** Toplantıyı yönetmek için aralarından birini ya da kat maliklerinin önereceği dışardan birini başkan seçerler. Toplantıda, gündemde belirtilen konular görüşülür. Ancak toplantıda bulunan üyelerin üçte birinin görüşülmesini önerdiği konular da gündeme alınır.

### **Oy Hakkı:**

**Madde 25-** Her bağımsız bölüm malikinin bir oy hakkı vardır. Bir kişi, birden çok bağımsız bölümün maliki ise; sahip olacağı oy sayısı, tüm oyların üçte birinden fazla olamaz.

### **Vekâleten Temsil:**

**Madde 26-** Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa bunları, içlerinden biri Kat Malikleri Kurulu'nda temsil edebilir.

a) Bunun gibi, bağımsız bölüm maliklerinden her biri de, diğer kat maliki veya yazılı vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil edilebilir. Noter onayı aranmaz.

b) Ancak, bir kişinin asaleten veya vekâleten vereceği oy sayısı, tüm oyların %5 ini geçemez.

c) Vekâleten temsil yetkisi, yazılı bir belge ile verilir. Elinde böyle yazılı bir belge olmayan vekil, vekâleten oy kullanamaz.

d) Ehliyetsiz olan bağımsız bölüm maliki, velisi veya vasisi tarafından temsil edilir.

### **Karar Defteri :**

**Madde 27-** Kat Malikleri Kurulu'nun kararları; sıra numaralı ve her sayfası Noterlikçe mühürlenmiş Karar Defteri'ne yönetici tarafından yazılır.

- a) Kararlar, toplantıya katılan tüm kat malikleri tarafından imzalanır.
- b) Karara aykırı oy veren kat malikleri de, aykırılık sebeplerini kararın altına yazıp imzalarlar.

#### **Duyuru:**

**Madde 28-** Kat Malikleri Kurulu'nca alınan kararlar; toplantıya katılmamış olan maliklere ve gerekiyorsa, bağımsız bölümde kiracı veya başka bir sıfatla oturanlara yahut yararlanana yönetici tarafından ilan tahtasına asılmak suretiyle duyurulur.

#### **Anlaşmazlıkların Çözümü:**

**Madde 29-** Benzer anlaşmazlıklar, Kat Malikleri Kurulu'nca o konuda alınmış ve Karar Defterine yazılmış kararlara göre çözümlenir. Kat Malikleri Kurulu'nun aldığı karara rıza göstermeyen kat maliki veya kat malikleri; bu karar aleyhine dava açabilirler.

#### **Madde 30: YÖNETİCİ**

**GEÇİCİ MADDE: PERA PARK KONUTLARI kat karşılığı inşaat sözleşmesi 27.1 maddesi gereği iskanların alımını müteakip 1 yıl süre ile müteahhit ve arsa maliklerince ortak yönetilir hükmü gereği:**

a)Arsa malikleri adına icra kurulu başkanı yönetim kurulu başkanı olarak ve yardımcıları da yönetim kurulu olarak müteahhit ile ortaklaşa yönetim oluşturacak olup yönetici müteahhitçe belirlenecek ve bu suretle kurucu yönetimi vazifesi görerek iskan tarihinden itibaren 1 yıl sonrasında kendi site yönetim ve denetimi için genel kurulu toplayacaklardır, ve bu suretle müteahhidin yönetimdeki payı bitecektir.

b)Ancak müteahhit istemesi üzerine daha öncede yönetimden ayrılabilir.

**Madde 31-** Kat Malikleri Kurulu, her bir takvim yılının Ocak ayı içerisinde (bir önceki genel kurulda karar alınmışsa veya toplantı davetinde ne süre belirtilmişse ki bu 2 yılda olabilir) yapacağı toplantıda, kendi aralarından yönetim görevini icra etmek için kat maliklerinden 3 asil 3 yedek olmak üzere 3. kişilik yönetim kurulunu, ve 2 asil 2 yedek olarak ta denetim kurulunu seçer ve aldıkları oya göre başkan ve yardımcıları belirlenmiş olur.

a) Yönetim Kurulu ve başkanı kat maliklerinin oy çoğunluğuyla aksi süre tayin edilmemişse iki yıl için seçilir. Eski yöneticinin yeniden seçilmesi mümkündür.

b) Kat malikleri yönetici seçiminde anlaşamazlarsa; kat maliklerinden herhangi biri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesine başvurabilir. Bu durumda yönetici, hâkim tarafından ya kat malikleri arasından veya dışarıdan seçilir.

c) Mahkemece atanan yönetici, mahkemeden izin alınmadıkça altı aydan önce değiştirilemez.

d) Kat maliki bağımsız bölümlerde kiracı ise, kiracı-kiralayan sıfatının aynı kişide birleşmeyeceğinden dolayı yönetici olamaz. Ayrıca sitede kiracı olarak veya temlik dışı bir sıfatla oturanlarda yönetici seçilemez.

#### **Kimliği:**

**Madde 32-** Yöneticinin ve Yönetim Kurulu üyelerinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresi, varsa telefon numarası, camlı çerçeve içinde bina girişinde görülebilecek bir yere asılır.

Ayrıca tüm kat malikleri irtibat ve iletişim bilgileri ile kiracılarının veya mülklerinde her ne suretle istifade ederse etsin istifade eden muhatabın bilgilerini ve varsa araç plaka vs. bildirmekle yükümlüdür.

## Ücreti:

**Madde 33-** Kat Malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa hangi oranda katılacağı yönetim Kurulu'na kararlaştırılır.

- a) Bu konuda karar alınmamışsa; yönetici görevde bulunduğu süre içinde, payına düşen normal yönetim giderlerine katılmaz. Şayet ücret alacak ise yönetim giderleri nede katılır.
- b) Yönetici dışarıdan seçilmişse veya kat maliklerinden biri ise alacağı ücret ve şartları, yönetici atanırken yönetim kurulu tarafından belirlenir ve karara bağlanır.
- c) Yönetim Kurulunca atanan yöneticiye, bu görevi sebebiyle bir yer tahsis edilmişse; sözleşmesi herhangi bir sebepten ötürü feshedildiği takdirde, yönetici adı geçen yeri en geç on gün içinde boşaltmak ve siteye ait tüm evrak ve belgeleri iade etmek zorundadır. Bu konuda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır.
- d) Yöneticinin ücreti; kat malikleri tarafından, eşit ödenir.
- e) yönetim kurulu başkanı dilerse yöneticiliği bizzat yapabilir ve bu durumda dahi ücreti ve aidatlara katılıp katılmayacağı genel kurulda karara bağlanır.

## Görevleri:

**Madde 34** Yöneticinin veya (Yönetim Kurulu'nun) görevleri şunlardır:

- a) Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35,36 ve 37nci maddeleri ile kendisiyle yapılan Sözleşmede, Kanunlarda, mevcut imar, çevre yangın belediye ve borçlar kanunu ile mer-i tüm mevzuatı tatbik ve bu yönetim planında gösterilen görevleri yerine getirmek.
- b) Seçilmesini takiben on beş gün içinde İşletme Projesi'ni usulüne uygun şekilde hazırlayarak yönetim kuruluna ve kat maliklerinin bilgisine sunmak,
- c) Yedi gün içinde itiraz edilmemek veya itiraz edilmişse, Kat Malikleri veya yönetim kurulunca karara bağlanarak kesinleşen İşletme Projesi'ni uygulamak.
- d) Kat Malikleri Kurulunu, gündem hazırlayıp toplantıya çağırarak; alınan kararları usulüne göre Karar Defterine geçirmek, imzaları tamamlamak, kararları yerine getirmek, Karar Defterini her takvim yılının **Ocak ayında** Noter'e götürüp kapattırmak, yönetimle ilgili tüm belgeleri, faturaları, makbuzları en az beş yıl süreyle saklamak.
- e) Ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, onarımı, güvenliği ve temizliği ile asansör, elektrik, kalorifer, soğuk ve sıcak su ile sosyal tesislerin, açık- kapalı havuzların sauna, buhar odaları ve fitnes salonları ile spor kompleksindeki futbol ve voleybol sahalarının kafeterya ve otopark düzeninin sağlanması ve elektrik tesisatının düzenli şekilde işletilmesi ve işlemesi için gerekli tedbirleri almak. Site içi yaşam ortamında tüm hak sahiplerinin hakları miktarınca birbirlerini kısıtlamadan ve karşılıklı saygı ve huzur ortamında istifadelerini kolaylaştırmaktır.
- f) Avans aidat ve genel gider paralarını toplamak, borçları zamanında ödemek, borç ve yükümlerini yerine getirmeyenler hakkında icra takibi yapmak ve gerektiğinde dava açmak, gerektiğinde Kanuni İpotek hakkını Kat Mülkiyeti Kütüğüne tescil ettirmek.
- g) Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatları kabul etmek ve gerekiyorsa kat maliklerine süresi içinde duyurmak.

**h)** Kapıcı, kaloriferci ve gereken diğer personeli yönetim kurulu onayı ile atamak, Personelle sözleşmeler yapmak, bunların İş Kanunu ve Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri ile yürürlükteki mevcut tüm mevzuat ve yönetmelikler uyarınca gerekli işlemlerini süresinde yapmak ve personelin görevlerini en iyi şekilde yapmalarını sağlayarak yasal Gereklilik arz eden tüm eğitimlerini aldırarak ve denetlemek.

#### **Hesap Verme Yükümlülüğü:**

**Madde 35-** Yönetici, Kat Malikleri Kurulu'nun yılda bir Ocak ayı içerisinde yapılacak olağan toplantılarında; sene sonu itibariyle sağlanan gelirlerle yapılan harcamaların hesabını kat maliklerine vermekle yükümlüdür. Yönetici, kat maliklerinin yarısının istemi üzerine yapılacak toplantılarda da gelir-gider hesaplarını kat maliklerine göstermeye mecburdur.

#### **Yönetici Sorumluluğu:**

**Madde 36-** Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur ve kural olarak bir vekilin haklarına sahiptir.

#### **Yöneticinin Denetlemesi:**

**Madde 37-** yönetim ve denetim kurulu yöneticiyi sürekli olarak denetler. Haklı bir sebebin varlığı halinde, yönetim kurulu yöneticiyi her zaman değiştirebilirler.

### **3. Bölüm**

#### **KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI**

##### **Kural:**

**Madde 38-** Kat malikleri, kendi bağımsız bölümleri üzerinde, Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planı'nın hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

##### **Ana yapının Korunması:**

**Madde 39-** Kat malikleri, ana yapının güzelliğini, mimari durumunu içten ve dıştan bütünlük arz eden görüntü ve yapısını ve sağlamlığını korumak; ayrıca ortak yerlerin bakım ve temizliğine, komşuluk haklarına ve site huzuruna dikkat etmek zorundadırlar.

##### **İzin ile Yapılabilecek İşler:**

**Madde 40:** Kat malikleri balkon teraslarını kapatmak isterlerse ancak binaların genel silüetlerini bozmaksızın katlanır, açılır tipte ve oda camları renklerinde camlarla ve yönetimce belirlenmiş tipte ve yönetimden uygunluk alarak tüm bağımsız bölümlerin aynı tip, görsel ve özellikte olması şartı ile kapatabilirler.

**Madde 41-** Kat malikleri, bağımsız bölümünde kiracı veya başka sıfatlarla oturan yahut faydalananlara, bu Yönetim Planı'ndaki borç ve yükümlülükleri bildirmeye mecburdur.

### **4. Bölüm**

#### **ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER**

**Madde 42-** Ana gayrimenkulün kapıcısı varsa, aynı zamanda kaloriferci olarak çalıştırılır ve ya temizlik işçisi tesisat işlerinde veya bahçıvan olarak da çalıştırılabilir.

### **Personel Ücretleri:**

**Madde 43-** Ana gayrimenkul de yönetim kurulu tarafından atanacak kapıcı güvenlikçi, temizlikçi tesisatçı veya bahçıvan ve diğer personelin ücretleri ve çalışmalarıyla ilgili konular yönetim Kurulu'na kararlaştırılır. Yönetici, bu karara dayanarak görevlendirme yapar personelle yapılacak sözleşmeleri düzenler. Yönetim Kurulu, gerekli görürse atamaları kendisi yapar; çalışmalarını beğenmediği personelin işine son verir.

### **Bağımsız Bölüm İlavesi:**

**Madde 44-** Arsanın boş yerinde yeni bölümler veya tesisler yapılması, Kat Malikleri Kurulu'nun beşte dördünün vereceği karara bağlıdır.

### **Ortak Yerlerde Yenilik ve İlaveler:**

**Madde 45- A:**Ortak yerlerde yapılacak yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı çoğunluğu ile verecekleri karara bağlıdır. Bu işlerin giderleri, site bütçesinden karşılanacaktır. Ancak bu yenilikler enerji üretim tesisi veya güneş enerjisi tarzı genel giderleri azaltmaya ve tasarrufa yönelik sitenin ve sosyal alanlarla kat maliklerinin tümünün istifadesi sağlanacak ise yine kat malikleri kurulunun sayı çoğunluğu ile vereceği kararla yapılabilir.

**B: Havuz** başı kafeterya ve dükkânın arkasındaki genel salon sitenin müşterek alanı olup buraların işletmesi site yönetimince yapılacaktır. Ancak işletme zorluğu yaşanırsa buraların işletmesi yönetim kurulu kararı ile kiraya verilebilir.

**C:)** Site sınırları içerisinde bir tasarruf gerektiğinde (kirası mukabili bankamatik cihazı yer tahsisi gibi insan sağlığına aykırı olmayan, site müşterek hayatını etkilemeyen) ve benzeri işlerde yönetim kurulunca karara bağlanacaktır.

### **Diğer İşler:**

**Madde 46-** Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlanması, arsasının bölünmesi veya bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar teklif dahi edilemez. Bu tarz konular kat maliklerinin oy birliğiyle karara bağlanabilir. Ancak ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralınması gibi önemli yönetim işleri, yapının statik mimari ve görseline zarar getirmemek, insan sağlığına zarar vermemek ve hiç bir maliki sıkıntıya sokmamak şartı ile ancak Kat Malikleri Kurulu'nun salt çoğunluk ile vereceği kararla yapılabilir.

## **SON HÜKÜMLER**

**Madde 47-** Bu Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu ile diğer kanunların emredici ve tamamlayıcı nitelikteki hükümleri uygulanır.

47 maddeden ibaret bu yönetim Planı 01.04.2015 tarihinde düzenlenmiştir.

Bu Yönetim Planı'nın bütün maddeleri, İSTANBUL ili, KARTAL ilçesi, KARLIKTEPE mahallesi, GÜRSEL Cad. KIRAZ ÇİÇEĞİ sokakta, 1977 ada 143 pafta, 279 parsel sayılı ve 2 no lu arsa üzerinde 313 bağımsız bölümden ibaret toplam 3 bloktan oluşan PERA PARK KONUTLARI' nin aşağıda açık kimlikleri ve adresleri yazılı bütün bağımsız bölümleri maliklerince veya vekillerince teker teker okunarak isteğe ve usulüne uygun şekilde düzenlenmiş olduğu anlaşılmakla oybirliği ile kabul edilip birlikte imza altına alındı.

Bağımsız Bölümün No'su Nev'i Arsa Payı Adı Soyadı Adresi İmzası ve bağımsız bölüme eklenen ve tahsis edilen kapalı otopark no su 17 MART 2014 Tarih ve 05746 nolu ve kartal 1.NOTERLİĞİNCE onaylı düzenleme şeklinde Daire çekiliş tespit tutanağı İşbu Yönetim Planını' nın Arka sayfasında olup, Yönetim Planı Kat malikleri Kurulu' nda alınan kararlara Kat Mülkiyeti Yasası' na ve genel Yönetim Planı esas ve şekil kurallarına uygun olarak hazırlanmış, tüm kat maliklerince veya resmi vekillerince okunmuş, anlaşılmalı, onaylanmış ve imzalanmıştır. Yönetim Kurulu olarak imzaların kat maliklerince veya resmi vekillerince bizzat imzalandığını beyan eder, Yönetim Planı' nın tasdikini ve tapu ya şerhini talep ederiz.

