SİNPAŞGYO BOSPHORUSCITY TOPLU YAPI SİTESİ
800 ADA 4 PARSEL
ANA TAŞINMAZLAR VE BLOK YAPILARI
ve
REKREASYON ALANLARI

TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

I. BÖLÜM : GENEL HÜKÜMLER VE NİTELİK
KAPSAM
TANIMLAR
YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI ve DEĞİŞTİRİLMESİ

II. BÖLÜM : ORTAK YERLER, ORTAK ŞEYLER VE EKLENTİLER
TOPLU YAPININ ORTAK YERLERİ
ÇARŞI ORTAK YERLERİ
RESİDENCE ORTAK YERLERİ
TOPLU YAPI ORTAK ŞEYLER
KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER:
ÇARŞI'nın KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLERİ
RESİDENCE BLOKLARININ KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER
GENEL OLARAK KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER
KOMŞU PARSEL VE SITELERLE OLAN ILIŞKI

III. BÖLÜM : KAT MALİKLERİ İLE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI
KENDİLERİNE TAHSİS EDİLEN BÖLÜMLER ÜZERİNDE
TAHSİSLİ VE ORTAK YERLER ÜZERİNDE

IV. BÖLÜM : KAT MALİKLERİ VE KAT İRT. HAKKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI
BLOK YAPILARIN BAKIMI-KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK
BAKIM BORCU
KORUMA BORCU
ORTAK GİDERLERE KATILMA
ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI
MÜSAADE MECBURİYETİ
YASAK İŞLER
KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

V. BÖLÜM: ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ
KAT MALİKLERİ GENEL KURUL TOPLANTILARI
OYA KATILMA
TEBLİGAT
TOPLU YAPI YÖNETİMİ
TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULUNUN OLUŞUMU VE GÖREVLERİ:
TOPLU YAPI MERKEZ YÖNETİM KURULU
HİZMET ŞİRKETİ
GEÇİCİ OLARAK ATANAN HİZMET ŞİRKETİ
YÖNETİCİNİN GÖREV ve YETKİLERİ
TEMSİL VE İLZAM
YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU
DENETÇİNİN SEÇİMİ VE GÖREVİ

VI. BÖLÜM SON HÜKÜMLER

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER VE NİTELİK

MADDE 1 - KAPSAMI:
İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkiinde kain F21C21A1B Pafta,800 ada 4 nolu Parseli teşkil eden gayrimenkul üzerinde inşa edilen Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan;

BLOK 1(EMİRGAN ÇAYHANESİ) 'de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 2(KANLICA YOĞURTCUSU) 'de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 3(KANDİLLİ BALIKÇISI) 'de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 4-A(YAY BLOK 2-A GİRİŞ) 'de 32 adet bağımsız bölüm
BLOK 4-B(YAY BLOK 2-B GİRİŞ) 'de 30 adet bağımsız bölüm
BLOK 4-C(YAY BLOK 2-C GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 4-D(YAY BLOK 2-D GİRİŞ) 'de 26 adet bağımsız bölüm
BLOK 5(DÖNERKULE 5) 'de 122 adet bağımsız bölüm
BLOK 6-A(YAY BLOK 2-A GİRİŞ) 'de 32 adet bağımsız bölüm
BLOK 6-B(YAY BLOK 2-B GİRİŞ) 'de 30 adet bağımsız bölüm
BLOK 6-C(YAY BLOK 2-C GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 6-D(YAY BLOK 2-D GİRİŞ) 'de 26 adet bağımsız bölüm
BLOK 7(DÖNERKULE 5) 'de 122 adet bağımsız bölüm
BLOK 8(DÖNERKULE 5) 'de 122 adet bağımsız bölüm
BLOK 9-A(YAY BLOK 1-A GİRİŞ) 'de 32 adet bağımsız bölüm
BLOK 9-B(YAY BLOK 1-B GİRİŞ) 'de 30 adet bağımsız bölüm
BLOK 9-C(YAY BLOK 1-C GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 10(BEYLERBEYİ RESTORANI) 'de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 11-A(YAY BLOK 1-A GİRİŞ) 'de 32 adet bağımsız bölüm
BLOK 11-B(YAY BLOK 1-B GİRİŞ) 'de 30 adet bağımsız bölüm
BLOK 11-C(YAY BLOK 1-C GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 12(DÖNERKULE 7) 'de 126 adet bağımsız bölüm
BLOK 13(DÖNERKULE 1) 'de 126 adet bağımsız bölüm
BLOK 14(DÖNERKULE 3) 'de 123 adet bağımsız bölüm
BLOK 15(DÖNERKULE 4) 'de 125 adet bağımsız bölüm
BLOK 16(DÖNERKULE 2) 'de 124 adet bağımsız bölüm
BLOK 17-A(TERASEV1 –A GİRİŞ) 'de 29 adet bağımsız bölüm
BLOK 17-B(TERASEV1 –B GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 17-C(TERASEV1 –C GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 17-D(TERASEV1 –D GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 18-B(TERASEV1 –B GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 18-C(TERASEV1 –C GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 18-D(TERASEV1 –D GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 18A(TERASEV1 –A GİRİŞ) 'de 29 adet bağımsız bölüm
BLOK 19(DÖNERKULE 6) 'de 120 adet bağımsız bölüm
BLOK 20(DÖNERKULE 6) 'de 120 adet bağımsız bölüm
BLOK 21-A(TERASEV2 –A GİRİŞ) 'de 29 adet bağımsız bölüm
BLOK 21-B(TERASEV2 –B GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 21-C(TERASEV2 –C GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 21-D(TERASEV2 –D GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 21-E(TERASEV2 –E GİRİŞ) 'de 29 adet bağımsız bölüm
BLOK 22-A(TERASEV2 –A GİRİŞ) 'de 29 adet bağımsız bölüm
BLOK 22-B(TERASEV2 –B GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 22-C(TERASEV2 –C GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 22-D(TERASEV2 –D GİRİŞ) 'de 28 adet bağımsız bölüm
BLOK 22-E(TERASEV2 –E GİRİŞ) 'de 29 adet bağımsız bölüm
BLOK 23 (ORTAKÖY KOMPLEKSİ) 'de 117 adet bağımsız bölüm
BLOK 24 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) 'de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 24 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) 'de 10 adet bağımsız bölüm

BLOK 25 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 26 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 27 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 27 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 28 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 29 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 30 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 31 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 31 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 32 (YALI APARTMANI 2) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 33 (RUMELİ HİSARI YALISI) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 34 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 34 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 35 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 36 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 36 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 37 (YENİKÖY YALISI) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 38 (38 NOLU BİNA) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 39 (YALI APARTMANI 2) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 40 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 40 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 41 (BOĞAZİÇİ YALISI –M) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 42 (BOĞAZİÇİ YALISI –B) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 43 (YALI APARTMANI 2) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 44 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 44 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 45 (ÇUBUKLU YALISI) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 46 (BOĞAZİÇİ YALISI –M) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 47 (BOĞAZİÇİ YALISI –B) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 48 (YALI APARTMANI 2) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 49 (ANADOLU HİSARI YALISI) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 50 (BOĞAZİÇİ YALISI –B) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 51 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 51 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 52 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 52 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 53 (VANİKÖY YALISI) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 54 (BOĞAZİÇİ YALISI –B) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 55 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 55 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 56 (YALI APARTMANI 2) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 57 (BEYLERBEYİ YALISI) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 58 (BOĞAZİÇİ YALISI –M) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 59 (MESCİT) ’de 1 adet bağımsız bölüm
BLOK 60 (YALI APARTMANI 2) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 61 (YALI APARTMANI 2) ’de 10 adet bağımsız bölüm
BLOK 62 (GÖLKULE 2) ’de 120 adet bağımsız bölüm
BLOK 63 (GÖLKULE 1) ’de 143 adet bağımsız bölüm
BLOK 64 A-(SİTE YÖNETİM BİNASI),sosyal tesis
BLOK 64 B (POLİKLİNİK), sosyal tesis
BLOK 64 C (OTO YIKAMA)’de 1 adet bağımsız bölüm
KAPALI OTOPARK 1-1(SIĞINAK),
KAPALI OTOPARK 1- 2,
KAPALI OTOPARK 2 ,
KAPALI OTOPARK 3,
KAPALI OTOPARK 4(KISMİ SIĞINAK),

blok yapılar, destek yapıları, destek cihazları ve rekreasyon alanları Yönetim Planı olup , bahse konu bağımsız bölümler bu Yönetim Planı hükümleri ve ekleri ile yönetilecektir.

Yapılar, Sosyal Tesisler, kapalı otoparklar, Sığınak alanları,Yarı Açık Otoparklar, açık otoparklar, destek yapıları, destek cihazları ve rekreasyon alanları Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapının bir unsurudur. Bu yönetim planı, Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapının tamamında ortak olarak uygulanır. SinpaşGYO Bosphoruscity Toplu Yapı Sitesi bir bütün kabul edilir. Sitedeki parsellerden birinde bağımsız bölüm maliki olan, SinpaşGYO Bosphoruscity Toplu Yapının bütün ortak alanlarında hak sahibi ve bu yönetim planı dolayısıyla yükümlü, sorumlu sayılır.

MADDE 2 - TANIMLAR:
SinpaşGYO Bosphoruscity Toplu Yapı Sitesi : İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkiinde kain F21C21A1B Pafta, 800 Ada 4 nolu Parsel üzerinde inşa edilen, çevre düzenlemesi yapılan yerleşim, sosyal tesis, rekreasyon alanları ve bunun gibi yapıların ve çevre düzenlemelerinin yer aldığı projenin tamamıdır. SinpaşGYO Bosphoruscity Toplu Yapı Sitesi Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66.ve devamı maddelerin düzenlenen Toplu Yapı kapsamındadır.

Ana Gayrimenkul Parseli : Tapuya kat mülkiyeti kütüğü adı altında düzenlenmiş sicile kaydedilecek ve üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti tesis edilecek kadastro planında sınırları belirli ve parsel no'su ile ifade edilen ana gayrimenkul arsası.

Ticari Alanlar (Çarşı) Ortak Yer ve Tesisleri: Ana gayrimenkul parselinde inşa edilmiş ve bünyesinde ORTAKÖY KOMPLEKSİ Blokları bulunan, kat mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölüm barındıran ticari nitelikli bağımsız bölümlerin, mesken nitelikli bağımsız bölümlerin, sosyal tesislerin birlikte oluşturduğu ve bu bağımsız bölümlerden katlara göre mesken nitelikli bağımsız bölümlerin ayrıştığı ancak ticari nitelikli bağımsız bölümler ile sosyal tesis içeriğinin ortak kullanımına tahsis edilmiş yerlerden oluşan yer ve tesislerdir. Bu Bloklardaki ticari nitelikli bağımsız bölümlerin yönetimi ve işletme esasları, dolayısıyle ortak giderler dışındaki hesapları ayrı tutulabilir.
BLOK 23 (ORTAKÖY KOMPLEKSİ) içeriğinde ticari nitelikli bağımsız bölüm ve sosyal tesisleri de barındırmakta olup bodrum kat ve zemin katta bulunan ticari nitelikli bağımsız bölümler ile Sosyal tesis niteliğindeki bölümlerin giderleri konut niteliği barındıran bağımsız bölümlerin bulunduğu üst yapıdan ayrılacaktır.

Recidence Ortak Yer ve Tesisleri: Ana gayrimenkul parselinde inşa edilmiş ve bünyesinde
BLOK 5(DÖNERKULE 5), BLOK7(DÖNERKULE 5), BLOK8(DÖNERKULE 5),
BLOK 12(DÖNERKULE 7), BLOK 13(DÖNERKULE 1), BLOK 14(DÖNERKULE 3),
BLOK 15(DÖNERKULE 4), BLOK 16(DÖNERKULE 2), BLOK 19(DÖNERKULE 6),
BLOK 20(DÖNERKULE 6), BLOK 23(ORTAKÖY KOMPLEKSİ), BLOK 62(GÖLKULE2),
BLOK 63(GÖLKULE1)
Blokları bulunan, kat mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölüm barındıran konut ve/veya ofis nitelikli bağımsız bölümlerin oluşturduğu ve sadece bu bağımsız bölümlerin ortak kullanımına tahsis edilmiş yerlerden oluşan yer ve tesislerdir.
Bu tesislerden ;
BLOK 14 (DÖNERKULE 3) içeriğinde zemin katta ve 1. Bodrum katta sosyal tesisleri de barındırmakta olup sosyal tesis niteliğindeki alanların giderleri, blokta bulunan konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin giderlerinden ayrılacak ortak genel giderler kapsamında olacaktır.

BLOK 15 (DÖNERKULE 4) içeriğinde zemin katta bulunan 2 adet ticari nitelikli bağımsız bölüm konut nitelikli bağımsız bölümlerle aynı ortak alan içeriğinden faydalanmakta olup bloğun genel giderlerine katılacaklardır. Bununla birlikte münhasıren bu ticari bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiş alanların giderlerini de karşılayacaklardır. Bu blokta zemin katta bulunan sosyal tesis niteliğindeki alanların bloktaki giderleri konut-ticari niteliğindeki bağımsız bölümlerin giderlerinden ayrılacak ortak genel giderler kapsamında olacaktır.

Bağımsız Bölüm: Özgülediği amaç doğrultusunda bağımsız kullanıma ayrılmış ve kat mülkiyeti kütüğünde kendisine sayfa ayrılmış mesken, işyeri gibi yapı bölümleri.

Kat Maliki: Bağımsız bölüm üzerinde ayni hak olarak, mülkiyet, intifa, sükna, üst hakkı gibi kullanıma imkan veren tapuya tescil edilmiş hak sahibi.

Blok Yapı No Ve İsimleri: Her müstakil parsel üzerinde yer alan ve bünyesinde bir veya birden fazla bağımsız bölüm barındıran bloklardan herbiri Blok Yapı olarak adlandırılır. İşbu yönetim planında;

BLOK 1(EMİRGAN ÇAYHANESİ) .....EMİRGAN KAFE
BLOK 2(KANLICA YOĞURTCUSU) .....KANLICA KAFE
BLOK 3(KANDİLLİ BALIKÇISI) ……..KANDİLLİ RESTORANI
BLOK 4-A(YAY BLOK 2-A GİRİŞ) ……..ERGUVANEVLERİ2-4A
BLOK 4-B(YAY BLOK 2-B GİRİŞ) ……...ERGUVANEVLERİ2-4B
BLOK 4-C(YAY BLOK 2-C GİRİŞ) ……...ERGUVANEVLERİ2-4C
BLOK 4-D(YAY BLOK 2-D GİRİŞ) ……..ERGUVANEVLERİ2-4D
BLOK 5(DÖNERKULE 5) ……....YEDİTEPE RESIDENCE-5
BLOK 6-A(YAY BLOK 2-A GİRİŞ) ……..ERGUVANEVLERİ2-6A
BLOK 6-B(YAY BLOK 2-B GİRİŞ) ……....ERGUVANEVLERİ2-6A
BLOK 6-C(YAY BLOK 2-C GİRİŞ) ……....ERGUVANEVLERİ2-6C
BLOK 6-D(YAY BLOK 2-D GİRİŞ) ……...ERGUVANEVLERİ2-6D
BLOK 7(DÖNERKULE 5) .....YEDİTEPE RESIDENCE-7
BLOK 8(DÖNERKULE 5) ……YEDİTEPE RESIDENCE-8
BLOK 9-A(YAY BLOK 1-A GİRİŞ).....ERGUVANEVLERİ1-9A
BLOK 9-B(YAY BLOK 1-B GİRİŞ).....ERGUVANEVLERİ1-9B
BLOK 9-C(YAY BLOK 1-C GİRİŞ) ……....ERGUVANEVLERİ1-9C
BLOK 10(BEYLERBEYİ RESTORANI) ……....BEYLERBEYİ RESTORANI
BLOK 11-A(YAY BLOK 1-A GİRİŞ) ……ERGUVANEVLERİ1-11A
BLOK 11-B(YAY BLOK 1-B GİRİŞ) ERGUVANEVLERİ1-11B
BLOK 11-C(YAY BLOK 1-C GİRİŞ) …… ERGUVANEVLERİ1-11C
BLOK 12(DÖNERKULE 7) …….. YEDİTEPE RESIDENCE-12
BLOK 13(DÖNERKULE 1) …….. YEDİTEPE RESIDENCE-13
BLOK 14(DÖNERKULE 3) …….. YEDİTEPE RESIDENCE-14
BLOK 15(DÖNERKULE 4) …….. YEDİTEPE RESIDENCE-15
BLOK 16(DÖNERKULE 2).....YEDİTEPE RESIDENCE-16
BLOK 17-A(TERASEV1 –A GİRİŞ)..... SARAYBAHÇE EVLERİ 1-17A
BLOK 17-B(TERASEV1 –B GİRİŞ) …… SARAYBAHÇE EVLERİ 1-17B
BLOK 17-C(TERASEV1 –C GİRİŞ)..... SARAYBAHÇE EVLERİ 1-17C
BLOK 17-D(TERASEV1 –D GİRİŞ)..... SARAYBAHÇE EVLERİ 1-17D
BLOK 18-B(TERASEV1 –B GİRİŞ) …… SARAYBAHÇE EVLERİ 1-18B
BLOK 18-C(TERASEV1 –C GİRİŞ) …… SARAYBAHÇE EVLERİ 1-18C
BLOK 18-D(TERASEV1 –D GİRİŞ) …… SARAYBAHÇE EVLERİ 1-18D
BLOK 18A(TERASEV1 –A GİRİŞ) ……. SARAYBAHÇE EVLERİ 1-18A
BLOK 19(DÖNERKULE 6).....YEDİTEPE RESIDENCE-19
BLOK 20(DÖNERKULE 6) ……...YEDİTEPE RESIDENCE-20
BLOK 21-A(TERASEV2 –A GİRİŞ) …… SARAYBAHÇE EVLERİ 2-21A
BLOK 21-B(TERASEV2 –B GİRİŞ) …… SARAYBAHÇE EVLERİ 2-21B
BLOK 21-C(TERASEV2 –C GİRİŞ) …… SARAYBAHÇE EVLERİ 2-21C
BLOK 21-D(TERASEV2 –D GİRİŞ) ……SARAYBAHÇE EVLERİ 2-21D
BLOK 21-E(TERASEV2 –E GİRİŞ) …… SARAYBAHÇE EVLERİ 2-21E
BLOK 22-A(TERASEV2 –A GİRİŞ) ……... SARAYBAHÇE EVLERİ 2-22A
BLOK 22-B(TERASEV2 –B GİRİŞ) …… SARAYBAHÇE EVLERİ 2-22B
BLOK 22-C(TERASEV2 –C GİRİŞ) …… SARAYBAHÇE EVLERİ 2-22C
BLOK 22-D(TERASEV2 –D GİRİŞ)..... SARAYBAHÇE EVLERİ 2-22D
BLOK 22-E(TERASEV2 –E GİRİŞ) ……. SARAYBAHÇE EVLERİ 2-22E
BLOK 23 (ORTAKÖY KOMPLEKSİ) …… ORTAKÖY RESIDENCE - 23
BLOK 24 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) …….YALI APARTMANI 1-24A
BLOK 24 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) ……. YALI APARTMANI 1-24B
BLOK 25 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) …… BOĞAZİÇİ YALISI-25
BLOK 26 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) …… BOĞAZİÇİ YALISI-26
BLOK 27 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) ……. YALI APARTMANI 1-27A

BLOK 27 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) ……. YALI APARTMANI 1-27B
BLOK 28 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) …… BOĞAZİÇİ YALISI-28
BLOK 29 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) …… BOĞAZİÇİ YALISI-29
BLOK 30 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) …… BOĞAZİÇİ YALISI-30
BLOK 31 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) …… YALI APARTMANI 1-31A
BLOK 31 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) …… YALI APARTMANI 1-31B
BLOK 32 (YALI APARTMANI 2) ……..YALI APARTMANI 2-32
BLOK 33 (RUMELİ HİSARI YALISI) ……RUMELİ HİSARI YALISI-33
BLOK 34 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) ……. YALI APARTMANI 1-34A
BLOK 34 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ)..... .YALI APARTMANI 1-34B
BLOK 35 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) ……....BOĞAZİÇİ YALISI -35
BLOK 36 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) …… YALI APARTMANI 1-36A
BLOK 36 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) …… YALI APARTMANI 1-36B
BLOK 37 (YENİKÖY YALISI) ……. .YENİKÖY YALISI -37
BLOK 38 (38 NOLU BİNA) ……....KREŞ-38
BLOK 39 (YALI APARTMANI 2) …….. YALI APARTMANI 2-39
BLOK 40 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) …… YALI APARTMANI 1-40A
BLOK 40 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) …… YALI APARTMANI 1-40B
BLOK 41 (BOĞAZİÇİ YALISI –M) …….. BOĞAZİÇİ YALISI -41
BLOK 42 (BOĞAZİÇİ YALISI –B) ……... BOĞAZİÇİ YALISI -42
BLOK 43 (YALI APARTMANI 2) ……. YALI APARTMANI 2-43
BLOK 44 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) …… YALI APARTMANI 1-44A
BLOK 44 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) ..... YALI APARTMANI 1-44B
BLOK 45 (ÇUBUKLU YALISI) ……..ÇUBUKLU YALISI -45
BLOK 46 (BOĞAZİÇİ YALISI –M) ……BOĞAZİÇİ YALISI -46
BLOK 47 (BOĞAZİÇİ YALISI –B) ……....BOĞAZİÇİ YALISI -47
BLOK 48 (YALI APARTMANI 2) ……. YALI APARTMANI 2-48
BLOK 49 (ANADOLU HİSARI YALISI) ……ANADOLU HİSARI YALISI -49
BLOK 50 (BOĞAZİÇİ YALISI –B) ……BOĞAZİÇİ YALISI -50
BLOK 51 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ) …… YALI APARTMANI 1-51A
BLOK 51 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) …… YALI APARTMANI 1-51B
BLOK 52 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ)..... YALI APARTMANI 1-52A
BLOK 52 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ)..... YALI APARTMANI 1-52B
BLOK 53 (VANİKÖY YALISI) …….. VANİKÖY YALISI -53
BLOK 54 (BOĞAZİÇİ YALISI –B)..... BOĞAZİÇİ YALISI -54
BLOK 55 –A (YALI APARTMANI 1 –A GİRİŞ)..... YALI APARTMANI 1-55A
BLOK 55 –B (YALI APARTMANI 1 –B GİRİŞ) …….YALI APARTMANI 1-55B
BLOK 56 (YALI APARTMANI 2) ……..YALI APARTMANI 2-56
BLOK 57 (BEYLERBEYİ YALISI) ……BEYLERBEYİ YALISI- 57
BLOK 58 (BOĞAZİÇİ YALISI –M) ……...BOĞAZİÇİ YALISI -58
BLOK 59 (MESCİT) ……...MESCİT -59
BLOK 60 (YALI APARTMANI 2) …….. YALI APARTMANI 2-60
BLOK 61 (YALI APARTMANI 2)..... YALI APARTMANI 2-61
BLOK 62 (GÖLKULE 2) ……GÖLKULE2 RESIDENCES -62
BLOK 63 (GÖLKULE 1) ……GÖLKULE1 RESIDENCES -63
KAPALI OTOPARK 1-1(SIĞINAK), ... KAPALI OTOPARK 1-1
KAPALI OTOPARK 1- 2, ...KAPALI OTOPARK 1-2
KAPALI OTOPARK 2 , ...KAPALI OTOPARK 2
KAPALI OTOPARK 3 …….KAPALI OTOPARK 3
KAPALI OTOPARK 4(KISMİ SIĞINAK),.....KAPALI OTOPARK 4
BLOK 64 A-(SİTE YÖNETİM BİNASI),.....SİTE YÖNETİMİ
BLOK 64 B (POLİKLİNİK), ...POLİKLİNİK
BLOK 64 C (OTO YIKAMA).....OTO YIKAMA

olarak adlandırılmışlardır. Bu isimlendirmeler proje müellifi Sinpaş Gayrımenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.nin ticari haklarından olunup bu isimler değiştirilemez.

Blok Kat Malikleri Kurulu: Toplu Yapı kapsamındaki bloklardaki bağımsız bölüm kat maliklerinden oluşur. Blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir. Toplu yapı yönetimi gibi, Blokların yönetimi de, Profesyonel servis şirketine bırakılabilir. Bu takdirde, bu husus Profesyonel servis şirketi ile yapılacak sözleşmeye açık olarak yazılır.

Blok temsilcisi : Blok'un bulunduğu parsel kat malikleri kurulu toplantısında ilgili blok kat malikleri tarafından toplu yapı temsilciler kurulunda bloktaki kat maliklerini temsil etmek üzere seçilen/atanan yönetim birimidir. Blok Temsilcisi aynı zamanda Blok Yöneticisidir. Blok temsilcisi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda, temsil ettiği bloktaki bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu : Bütün toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. 5711 sayılı kanunla değişik Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun tüm yetkileri işbu Yönetim Planı ile Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna devredilmiştir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu: Toplu Yapı kapsamındaki blok yapıların ve/veya blok niteliğinde olmayan yapıların kat malikleri tarafından seçilen/atanan temsilcilerinden oluşur. Temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler.

Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu : Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri arasında, site ile ilgili kararlar almak üzere seçilen/atanan üç kişilik kuruldur. Profesyonel Yöneticinin ve Rezidans Hizmet Şirketinin belirlenmesi ve 5 yıla kadar sözleşme yapma yetkisi, ayrıca güvenlik, temizlik, peyzaj gibi hizmetlerin alımı ile ilgili sözleşme yapma yetkisi Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulunundur.

Servis Şirketi: Bu yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında, Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı Sitesini, bu kapsamdaki parsel ve blokları, ortak alanları yönetmek üzere Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu tarafından sözleşme yapılacak Profesyonel servis şirketini ifade eder. Servis şirketi, Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenen Yöneticiye ait yetki ve görevleri yerine getirir.

Diğer Hizmet Şirketleri: Rezidans hizmetleri, güvenlik, temizlik, peyzaj gibi hizmetlerin alındığı şirketleri ifade etmekte olup, bu şirketlerle sözleşme yapma yetkisi Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulunundur.

Tahsisli Alanlar: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya işbu ana yapı yönetim planında belirtilen belirli bir bağımsız bölüme veya belli bir bloka tahsis edilmiş olan, kat mülkiyeti kanunun 12. maddesi gereğince düzenlenen ve işbu yönetim planının ayrılmaz bir parçası olarak hüküm ifade eden vaziyet planı ve projelerde gösterilen açık veya bu yönetim planı ile tarif edilen örtülü yer, alan, mekan ve benzeri yerleri ifade eder.

Anagayrimenkul Ortak Yerleri: Anagayrimenkulde mevcut belirli bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak alanlar ile eklentiler dışında kalan, ana yapıda bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin ortak korunma kullanma veya faydalanmaya tahsis edilen yerleri ifade eder.

Proje ve Vaziyet Planı: Kat mülkiyet kanunun 12. Maddesi gereğince düzenlenen ilgili Belediyece Tasdikli kat irtifakı ve kat mülkiyeti tescili için Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ibraz edilen proje ve vaziyet planını ifade eder.

İşletme Dönemi: İşletme projesinin onaylanmasından itibaren başlayacak iki yıllık dönemdir.

İşletme Projesi: Bir işletme dönemi boyunca Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı'yı oluşturan Ana yapı için yapılacak, bakım, onarım, yatırım ve yönetim giderleri dahil olmak üzere ortak yaşamın devamı için yapılması planlanan her türlü giderlerden, bağımsız bölüm maliklerini payına düşecek avanslara ilişkin tahmini tutarlarının gösterildiği gelir gider tablosudur.

İşletme gideri : İş bu yönetim planının ilgili maddelerinde tanımlanan ve ilgili olduğu yapı türü ve ana gayrimenkulün ortak alan, ortak yer, ortak tesis, ortak şey, ortak hizmetlerinin sürekli ve kesintisiz olatak idamesi ve işletilmesi için yine bu yönetim planında belirlenen oranlarda kat maliklerinden müştereken tahsil edilecek genel giderleridir.

Kurulum Gideri : İş bu yönetim planının ilgili maddelerinde tanımlanan ve ilgili olduğu yapı türü ve ana gayrimenkulün ortak alan, ortak yer, ortak tesis, ortak şey, ortak hizmetlerinin kurulması ve gerekli organizasyonun sağlanması için ilk etapta yine bu yönetim planında belirlenen oranlarda kat maliklerinden müştereken tahsil edilecek genel giderleridir.

Genel Gider :İşletme ve Kurulum giderleridir.

Ortak Hizmet : Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı sitesinin iş bu yönetim planı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve projenin gerektirdiği ölçülerde oluşumu ve devamı için gereken hizmetler ortak hizmetlerdir. Bu çerçevede sitenin yönetim hizmetleri ve yönetimin teşekkülü için gerekli personel tarafından verilecek sair hizmetler, servis şirketi hizmetleri, güvenlik hizmetleri, teknik ve mimari hizmetler,peyzaj hizmetleri,spor alanlarına ilişkin hizmetler burada sınırlı sayıda sayılmış olmamakla brilikte site kat maliklerine yönelik verilen bütün hizmetler ortak hizmet kapsamındadır.

MADDE 3 - YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI ve DEĞİŞTİRİLMESİ
Bu gayrimenkulün malikleri inşaatın devam ettiği sürece ve inşaat ikmal edildikten sonra dahi tatbik ve devam edilmek üzere, işbu Yönetim Planı ve Ekleri'ni tanzim ile Tapu Siciline tesciline karar vermişlerdir.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapının idaresi, bağımsız bölüm sahiplerinin hak ve borçları işbu Yönetim Planı hükümlerine, Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara, Medeni Kanuna ve Genel Hükümlere tabidir. Bu Yönetim Planı, bağımsız bölüm maliklerini, intifa ve sükna hakkı sahiplerini ve bunlardan, satış, hibe, trampa vesair yollardan pay ve hak iktisap edecek olan bütün yeni malik ve hak sahiplerini, bu bağımsız bölümlerde kira akti ile ikamet edenleri bağlar. Bağımsız bölümlerini kiraya veren malik yahut intifa hakkı sahipleri kira sözleşmelerine, bu Yönetim Planı'na aykırı hüküm dahi koyamazlar. Blok yapıların ve bağımsız bölümlerin tahsis şeklini, niteliğini, cinsini değiştiremezler.

Yönetim planı, Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı Kat malikleri tarafından, üye tam sayısının beşte dördünün oylarıyla değiştirilir.

İKİNCİ BÖLÜM

ORTAK YERLER, ŞEYLER VE EKLENTİLER

MADDE 4 - TOPLU YAPININ ORTAK YERLERİ:
Her blok yapının, binanın oturduğu saha dışında veya eklenti olarak münhasıran bir bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilen bölümlerin dışında kalan, bahçe, temel ve ana duvarları, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarları, genel girişler, merdivenler, eklenti olarak tasrih ve tescil edilmeyen bilumum sahanlık ve koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, çatı örtüleri ve konstrüksiyonu, bacalar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin diğer elemanları, bağlantı yolları, asansör holleri, bina cephesini oluşturan pencere doğraması ve cam harici tüm cephe sistemleri ve cephe kaplamalarıblok girişleri ve bu bölgede yer alan giriş kapıları,aydınlatma, güvenlik ve benzeri tesisatı, genel hizmet veren kapıcı ve/veya site yönetimi daire - odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük-yakıt depoları ve benzeri yerler, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, genel kalorifer-kazan daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları ve bunların elektrik-mekanik ve benzeri tüm alanları ve tesisatları, tüm atık su-yağmur suyu toplama ve tahliye sistemleri ile bunların bağlandığı altyapı baca-boru sistemleri, çatı örtüleri ve konstrüksiyonları, genel bacalar, yağmur dereleri ve olukları, yağmur iniş boruları, genel kullanıma açık çatı terasları, bağlantı yolları, yangın emniyet merdivenleri, genel asansör-merdiven-geçiş-bağlatı holleri, spor sahaları,mini golf sahası ve golf sahasına ait seyir alanları, yürüyüş-koşu-bisiklet yolları-parkurları, düşey bahçeler, göletler, çöp kanalları ve çöp toplama alanları, jeneratör ve trafo yapıları, bir bağımsız bölüme tahsis edilmemiş genel kullanıma açık peyzaj-bahçe alanları ve bu alanları tamamlayan topraklandırma-bitkilendirme-aydınlatma elemanları-sulama tesisatı ve benzeri tüm peyzaj-elektrik-mekanik tesisatı, siteyi çevreleyen duvarlar-çitler, site içi yollar, açık-kapalı otoparklara iniş-çıkış rampaları ve genel kullanıma açık otopark içi dolaşım yolları, site ana ve/veya tali giriş-çıkış üniteleri, kapıları, rezerv arıtma yapısı, Yönetim Planı'nda aksine hüküm yoksa açık otoparklar (İlgili bağımsız bölümlerin mütemmim cüzü sayılan kapalı otoparklar ve açık otoparklar istisnadır), koşu parkuru, spor sahaları, göletler, peyzaj alanları, siteyi çevreleyen duvarlar, site içi yollar, site giriş ünitesi, bisiklet yolları, çocuk parkları,gibi yerler, .Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapıya münhasır ortak yerlerdir. Bağımsız mülkiyete tabi yerlerin işletimi malikleri tarafından yapılır veya yaptırılır.

Yerleşimin zemin-bodrum katlarında yer alan yangın suyu deposu, genel su depoları,bahçe sulama suyu depoları arıtma tesisleri, sistem merkezleri,gölet teknik odaları , açık-kapalı havuz teknik mekanları, parseldeki bütün bağımsız bölüm ve diğer ortak peyzaj alanlarına hizmet verecek ortak yerlerdir.

Bünyesinde açık yüzme havuzu , fitness center,Türk hamamı, saunalar, masaj odaları, şok duş vb bulunan ve tüm bu alanlara hizmet eden soyunma odaları wc'ler, duşlar, içeren Yeniköy Sosyal Tesisi 14 numaralı bina zemin kat ve 1. Bodrum katlarının bir kısmında ve 15 nolu binanın zemin katının bir kısmında yer almakta olup; Sinpaş GYO Bosphoruscity TOPLU YAPI'ya hizmet verecek ortak yerlerdendir ve tüm sitenin kullanımındadır. Bu alanlar Blok 14-Blok 15 Sosyal Tesis Yerleşim Şeması Eki' nde tanımlanmıştır.

Bünyesinde açık yüzme havuzu , kapalı yüzme havuzu, fitness center-fitness center,Türk hamamları , saunalar, masaj odaları, dans salonu vb bulunan ve tüm bu alanlara hizmet eden soyunma odaları wc ler-duşlar, idari ofisler, çamaşır odası, otomasyon birimi, mekanik alanlar içeren Ortaköy Arena Sosyal Tesisi 23 nolu bina bodrum katının bir kısmında yeralmakta olup; SinpaşGYO Bosphoruscity TOPLU YAPI'ya hizmet verecek ortak yerlerdendir ve tüm sitenin kullanımındadır. Sosyal tesisin bulunduğu katlarda (bodrum kat) ticari nitelikli bağımsız bölümler de bulunmakta olup sirkülasyon alanı vb alanları sosyal tesis ile ortak kullanmakta olup bu bölümlerin giderlerinde katılacaklardır. Blok 23 Ortaköy Kompleksi Bodrum katta bulunan sosyal tesis alanı **Blok 23 Sosyal Tesis Yerleşim Şeması**'nde tanımlanmıştır.

Bünyesinde site yönetimi ofisleri ile poliklinik ve ticari bağımsız bölüm olan oto yıkama fonksiyonunu barındıran 64 numaralı binada site yönetimi ofisleri ile poliklinik bölümleri sosyal tesis kapsamında olup Sinpaş GYO Bosphoruscity TOPLU YAPI'ya hizmet verecek ortak yerlerdendir.

Sosyal Tesis, kurulum,bütün amortisman, işletme ve bakım, onarım giderleri site yöneticiliği bütçesinden karşılanarak uygun görülebilecek bir yöntemle işletilebileceği gibi, yine işletme usul ve esasları özel işletmecisi tarfından belirlenmek ve masrafları kendince karşılanması şartıyla özel işletmecisi tarafından da işletilebilir. Özel işletme veya site yönetimince işletilmesi halinde bu ortak Alana dair işletme giderleri site gideri aidatlarına yansıtılarak kat maliklerinden tahsil edilecektir. Sosyal tesislerin bir işletmeci tarafından işletilmesi yöntemi Site Yönetimi tarafından kararlaştırıldığı taktirde ,işletmeci site dışından tesislere müşteri kabulü yapabilecektir.Ancak, işletmeci kat maliklerinin bu tesislerden hizmet almalarını engellemeyecek ve site güvenliğini zaafiyete uğratmayacak şekilde işleyişini,donanımını ve personel kurgusunu yapacaktır. Buraya dışarıdan gelecek müşterilerin sirkülasyonu ve hangi alanlardan ne şekilde giriş çıkış yapacakları, ticari alan ve sosyal tesis ziyaretçilerinini hangi ortak alanlardan faydalanabilecekleri sirkülasyon şemaları ile **Ticari Birimler Ziyaretçi Ve Işletme Şeması**'nde belirtilmiş olup site yönetimince belirlenecek kurallar ve yönetmelikler çerçevesinde bu işleyiş sağlanacaktır.

Blok 23 Ortaköy Kompleksinde bulunan ticari nitelikli bağımsız bölümlere yönelik dışarıdan gelen ziyaretçiler **Ticari Birimler Ziyaretçi Ve Işletme Şeması**'nde tanımlanmış ortak alanlardan bu yönetmelikler çerçevesinde faydalanabileceklerdir.

Parsel içerisinde ortak alanlarda bulunan Açık Satış Alanları ve billboard –reklam alanları ile ilgili olarak, bu alanların ticari olarak kullanımının organizasyonu Site yönetimi tarafından yapılacak olup, Site Yönetimi, dilerse bu alanların işletilmesini, kiralanmasını "Bosphorus City Projesinden konut alanları bir çatı altında toplamak, site sakinlerinin sosyal dayanışması, site ve çevresinin güzelleştirilmesi, yaşatılması, sosyal ve kültürel etkinlikler düzenlenmesi, üyeler arasında sevgi, saygı, birlik ve beraberlik tesis edilmesi ve devamlılığının sağlanması, site mensuplarının kişisel haklarının korunup desteklenmesi amacı ile" kurulmuş olan Boğaziçi Dayanışma Güzelleştirme ve Yaşatma Derneği'ne bırakabilir. Bu alanların kullanımına yönelik içerik plan eki **Açık Ticari Alanlar ve Bilboard-Reklam Alanları Yönetmeliği**'nde tanımlanmıştır.

Parsel içerisinde tesis edilen gölet, bu göletin kullanımına yönelik olarak inşaa edilen iskeleler, göletin idamesi ve temizliği –içeriğindeki suyun sirkülasyonu için tesis edilen teknik mekanlar sitenin Ortak Alan kapsamına girmekte olup tüm kat malikleri ortak gider katılım payı oranında bu Alana yönelik genel giderlere katılımda bulunacaklardır.
Gölette her iskelede bir kayık bulunacak olup bu kayıkların kullanım koordinasyonu, düzenlemesi, şartları site yönetimince belirlenecek ve yayınlanacak kurallar ile hazırlanacak yönetmelikler çerçevesinde sağlanacaktır.
Gölette sınırı olan yalılar (BLOK 25, 26, 28, 29, 30, 33, 35, 37, 41, 42, 45, 46, 47, 49, 50, 53, 54, 57 ve 58 numarali bloklar) ile ticari nitelikli bağımsız binaların (Blok 1, 2, 3 ve 10 numaralı binalar) gölette kendi iskele

alanlarına bağlı bulundurabilecekleri ve Proje müellifi tarafından onaylanmış ve/veya onaylanacak ebat, renk, malzeme ve tipte 1 er adet sandal bulundurma ve **Gölet-İskele Alanları Yönetmeliği'**nde bulunan ve işletme sırasında site yönetimince belirlenen kurallar içerisinde kullanma hakkı bulunmaktadır. Burada kullanılacak sandal ebatları 3,5 mt den büyük olmayıp sığ suya uygun taban dizaynında, dip demiri olmayacak, çapası vb gölet zemin kaplamasına zarar verecek unsurları barındırmayacak, göletin kirlenmesine sebep olmayacak enerji kullanımı olan motor takılabilecektir.
Göletin, iskelelerin ve gölete yönelik destek ünitelerinin(teknik mahallerin) kullanımı ve dikkat edilecek hususlar **Gölet-İskele Alanları Yönetmeliği'**nde tanımlanmıştır.
Gölette iskeleler ve meydanlar arasındaki sirkülasyonu sağlamak amaçlı olarak site yönetimi gerekli gördüğü taktirde ring düzenleyebilir.
Gölette kullanılacak eklerle ve site yönetimince tanımlanmış araçlarda fosil yakıt kullanılan ve içten yanmalı motorlar kullanılamayacak olup , site yönetimine onaylatılacak elektrik ve benzeri kirletici atığı (sıvı-katı-gaz) olmayan motor kullanılabilecektir.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan 1, 2, 3 ve 10 numaralı bloklar ticari nitelikli yapılar olup , bu yapılar;
BLOK 1(EMİRGAN ÇAYHANESİ) .....EMİRGAN KAFE
BLOK 2(KANLICA YOĞURTCUSU) .....KANLICA KAFE
BLOK 3(KANDİLLİ BALIKÇISI) …….KANDİLLİ RESTORANI
BLOK 10 (BEYLERBEYİ RESTORANI) ……...BEYLERBEYİ RESTORANI

şeklinde tanımlanmıştır. Bu yapılar tanımlandığı ve fonksiyonu dışında bir amaçla kullanılamayacaktır. Bu alanlara Bosphoruscity Toplu Yapı site dışından ziyaretçi ve müşteri kabulü yapılacak olup bu müşteri kabulü için **Ticari Birimler Ziyaretçi ve Işletme Şeması**'nde tanımlanmış Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan ORTAK YERLER'deki sirkülasyon hattı **Ticari Birimler Ziyaretçi Ve Işletme Şeması '**nde belirtilmiş olup site yönetimince belirlenecek kurallar ve yönetmelikler çerçevesinde bu işleyiş sağlanacaktır.

BLOK 38. Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan 38 numaralı blok, mesken nitelikli olup, bu yapı sitenin kreş ihtiyacı için tasarlanmıştır ve yalnızca kreş olarak kullanılabilecektir. Aksi durum Kat Mülkiyeti Kanunu 25. Maddesinde açıklanan çekilmezlik hali oluşturur. Bu alanlara Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı site dışından ziyaretçi ve müşteri kabulü yapılacak olup bu müşteri kabulü için **Ticari Birimler Ziyaretçi ve İşletme Şeması**'nde tanımlanmış Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan ORTAK YERLERİ deki sirkülasyon hattı **Ticari Birimler Ziyaretçi ve İşletme Şeması**'nde belirtilmiş olup site yönetimince belirlenecek kurallar ve yönetmelikler çerçevesinde bu işleyiş sağlanacaktır.

BLOK 59. Özel mülkiyete tabi olup, Mescit olarak kullanılacaktır. Mescit yapısı bloğu ile bitişik durumda olan ortak alanlar-arkadlar mescit yapısının kullanımına tahsis edilmiş olup (Yönetim Planında **Bağımsız Bölümler Özellikli Kullanım Tahsisleri Föyü; 59 Nolu Bina Mescit Teras Ve Arkad Alanı Kullanım Tahsisi eki**nde tanımlanmıştır) Ortak WC ve teknik alan yapısı ise mescit yapısının eklentisidir. Blok 59 mescit yapısında tüm vakitlerde ibadet yapılabilecek olup bunun için gerekli kadro ve aktiviteler için gerekli kurumlara başvurular yapılarak kadro, içerik ihtiyaçları tüm Kat Maliklerince ortak genel giderler kapsamında karşılanacaktır.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan Blok 15 Dönerkule 4, zemin katta bulunan 15-5 no.lu bağımsız bölüm teraslı ticari nitelikli bağımsız bölüm olarak düzenlenmiştir.Yukarıda belirtilen bloğun zemin katında bulunan bağımsız bağımsız bölümün önünde bulunan ve sınırları bu yönetim planı ekindeki **Bağımsız Bölümler Özellikli Kullanım Tahsisi Föyünde-Havuz Bar Bölümü Kullanım Tahsisi** eki'nde belirtilmiştir.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan Blok 23 Ortaköy Kompleksi zemin katta bulunan 23-13,23-14,23-15,23-16,23-17,23-18,23-19,23-20,23-21,23-22,23-23,23-24, 23-25 no.lu bağımsız bölümler teraslı ticari nitelikli bağımsız bölüm olarak düzenlenmiştir.Yukarıda belirtilen bloğun zemin katında bulunan bağımsız bölümlerin herbirisi bağımsız bölümün önünde bulunan ve sınırları bu yönetim planı ekindeki **Bağımsız Bölümler Özellikli Kullanım Tahsisi Föyünde-Teraslar Kullanım Tahsisi** ekinde belirtilmiştir.

17-B,17-C,17-D,18-B,18-C,18-D, 21-B, 21-C, 21-D, 22-B, 22-C, 22-D nolu binaların 1. Katlarında bulunan kapıcı daireleri ortak alan kapsamında olup bu daireler site yönetimince uygun görülen stratejik personele lojman niteliğinde kullandırılabilir ve/veya bu alanlar site yönetimi çalışanlarınca depo-giyinme-dinlenmevb.

fonksiyonlara yönelik kat maliklerinin güvenliğini ve yaşam konforlarını negatif olarak etkilemeyecek şekil – içerikte kullanılabilecektir.

Yapıların bodrum katlarında bulunan depo vb teknik fonksiyon tanımlanmamış ortak alanlar site yönetimince tanımlanacak fonksiyonlarda kullanılabilecek olup bu fonksiyon tanımlamaları kat maliklerinin güvenliğini ve yaşam konforlarını negatif olarak etkilemeyecek şekil – içerikte olacaktır.

Yapıların bodrum katlarında bulunan elektrik odaları , mekanik odaları , ortak depolar ve sığınak alanları (sığınak yönetmeliğinin 14. maddesi 2. paragrafına gore) site yönetiminin personel, depolama, çalışma gerektiren fonksiyonlarınca yapının bütünlüğü, yapının mekanik,elektrik sistemlerindeki , görünümündeki ve fonksiyonlarındaki genel bütünlüğü bozmadan düzenlenebilir ve kullanılabilir.

Parsel bünyesinde bulunan spor tesisleri ortak alanlar kapsamında olup bu alanların kullanımı site yönetimince belirlenen kurallar kaidelere gore kullanılacaktır.Site yönetimi gerektiği taktirde spor tesislerine yönelik personel görevlendirebilecek , gerekli gördüğü taktirde dışarıdan kurum yada firmalardan profesyonel hizmet alabilecek bu hizmet bedelini aidatlara ve/veya hizmet alımında ücret olarak kullanıcılara yansıtabilecektir.

Kamuya terk edilmiş de olsa tüm ortak alanların işletimi ve yönetimi ile kamu kuruluşlarınca tahakkuk ettirilecek ecrimisil bedelleri gibi yönetim masrafları işletme projesinde belirtilmek ve tüm bağımsız bölüm sakinlerine işletme avansı olarak yansıtılmak üzere site yönetimi tarafından gerçekleştirilecektir. Kamuya terk edilmiş olanlar ve Müşterek mülkiyete dahil tüm ortak yerlerde yapımcı firma tarafından yapılmış tüm imalat ve inşaatlara yönelik yapılacak iyileştirme, değiştirme ve geliştirme faaliyetleri site yönetiminin teklifi ve yapımcı firmanın onayı ile gerçekleşebilir.

Yukarıda sayılanların dışında kalan fakat Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapının ortak yeri mahiyetinde olan yerlerle, Ana Taşınmaz'ın ortak yeri mahiyetinde olan yerler de ortak yerlerdendir.

Depo, sığınak, çamaşırhane ve bahçelerin kat maliklerinin müşterek mutabakatıyla yönetim planı ile münhasıran bağımsız bölümlerin kullanımına hasredilmiş kısımları; Çatı örtüsü ile çatı dubleksi olarak tahsis edilmiş bağımsız bölümlerinin çatı katı alanları, çatı arası kullanım yönünden ortak yer addedilemez ve bu hüküm değiştirilemez. Değiştirilmesi halinde, bu alanları kullanan bağımsız bölümlerin, zarar ve değer kayıplarının tazmini esastır.

Proje Müellifi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., sitede satışlar bitene kadar satış ve pazarlama faaliyetlerine devam edecek olup, satışlar bitene kadar sitedeki ortak alanları kullanabilir, organizasyonlar (yemek organizasyonu, sportif aktiviteler, tanıtım günleri, marka lansmanları, partiler vs) düzenleyebilir, Satışlar bitene kadar diğer kat malikleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin faaliyetlerine engel olamayacaklardır. Site yönetimi ve Proje Müellifi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş site içerisinde bulunan ortak alanlarda sitenin prestijini , bilinirliğini arttırmak, siteye gelir elde etmek amacı ile aktiviteler düzenleyebilir, tanıtım günleri vb organizasyonları yapabilir.

4.1 Ortaköy Kompleksi (Çarşı) Ortak Yerleri

Sadece Ortaköy Komleksi'nde yer alan market ve dükkanlardan oluşan ticari nitelikli bağımsız bölümler çarşı olarak adlandırılmış olup, yalnızca bu ticari alanların kullanımına tahsis edilmiş bulunan yer ve tesislerdir. Sosyal tesis ve konutlar çarşı tanımının dışındadır.
Ortaköy Kompleksi (BLOK 23) Bodrum katta bulunan sosyal tesis alanı **Blok 23 Sosyal Tesis Yerleşim Şeması**'nde tanımlanmış olup, bu alanlar Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapının ortak yeri mahiyetindedir. Bu katta (bodrum kat) bulunan sosyal tesis alanları, (bodrum kat) ticari nitelikli bağımsız bölümler ile zemin katta bulunan ticari nitelikli bağımsız bölümler, bu ortak alanları beraber kullanmaktadırlar. Bu alanlar Sosyal tesisin, bodrum kat ticari nitelikli bağımsız bölümlerin (23-1,23-2,23-3,23-4,23-5,23-6,23-7,23-8,23-9,23-10,23-11,23-12 no.lu bağımsız bölümler) ve zemin kat ticari nitelikli bağımsız bölümlerin (23-13, 23-14, 23-15, 23-16, 23-17,23-18,23-19,23-20,23-21,23-22, 23-23, 23-24, 23-25 no.lu bağımsız bölümler) ortak kullandığı alanlar olup, bu alanlara yönelik giderlere tüm Kat Malikleri genel giderlere katılım payları oranında katılacaklardır. Bu alanlardan tüm site sakinleri site yönetiminin belirlediği saatler ve kurallara gore faydalanacaktır. Sirkülasyon alanları, yürüyen merdivenler, bodrum katta bulunan ve bu alanların havalandırma-

ısıtma , aydınlatma vb teknik altyapıya yönelik mekanları,iç bahçe alanı, kuru havuz, zemin katta ise blok içindeki meydan bu kapsmadadır.

4.2 Residence Ortak Yerleri
Sadece Residence olarak kullanılan alanlarda yer alan konut nitelikli bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiş bulunan yer ve tesislerdir. Bunlardan Residence giriş hollerinde, Site yönetimi residence hizmeti kapsamında gerekli gördüğü taktirde oluşturulacak karşılama bankolarında personel görevlendirebilir. Bu göreclendirilen personel ve/veya personeller ile oluşacak giderler residence blokları giderleri kapsamında olacaktır. Residence hizmetleri kapsamında verilecek hizmetler Site Yönetimince ihtiyaca göre belirlenecek olup verilen hizmetler SİTE YÖNETİMİNCE ihtiyaca göre verilebilir veya kaldırılabilir. Site yönetimi tarafından gerekli görülürse dışarıdan bu hizmetleri verebilecek profesyonel şirketler veya kurumlarla da anlaşılabilir.

4.3 - Toplu Yapı Ortak Şeyler
Blok Yapının ana kanalları, genel elektrik-mekanik-altyapı ve benzeri tesisatları, genel giriş kapıları, blok isimlikleri, genel girişlerdeki döşeme ve merdiven kaplamaları, giriş hollerindeki aydınlatma, posta kutuları, korkuluk dikme ve küpeşteleri, merdiven ve kapı otomatikleri, diyafonları ve bunlara ait tesisatlar, çiçeklikler, asansörler, peyzaj alanlarındaki donatı elemanları-kaplamaları, yürüme-koşu-bisiklet yolları, düşey bahçeler, köprüler, aydınlatma elemanları, sulama sistemi donatı elemanları ve bilimum tesisatları, içme suyu tesisatları, su kaynak kuyuları ve bağlantı elemanları, kuyu pompaları, peyzaj alanlarının idamesini gölet devridaimi çalışmasını ilgilendiren pompa-çim sulama-süzgeç sistemi-dezenfeksiyon ve benzeri bilimum tesisatları, göletleri oluşturan altyapı ve membran sistemleri, iskeleler, göletin içerisine doldurulan-konulan su-su taşıtları, atık su ve yağmur suyu tahliye altyapıları, rögarlar ve künkleri, künk kanalları, kat maliklerinin kendi kendi bağımsız bölümleri dışındaki ana hat ve branşman elektrik-su ve benzeri tesisatları, telefon-radyo-televizyon-güvenlik ve benzeri için kurulan ortak şebeke ve antenleri, genel aydınlatma sistemi, genel giriş ve otoparklardaki muhabere-yangın-alarm tesisat ve zilleri, tesisat ana kanalları, genel elektrik kofraları, genel sıcak-soğuk hava tesisleri, her türlü gizli ve asma dereler, dikey yağmur boruları ve bilimum tesisatları, saçak elemanları, her türlü anten-alıcı-vericiler, bahçe ihata duvarları, giriş kapısı tesisatları, site çevre-koruma-güvenlik duvarları ve/veya çitleri, bahçe kapıları, bahçe ihata duvarları, güvenlik kameraları-altyapısı ve tüm tesisatları ve benzeri müşterek mülkiyete dahil ortak şeylerdir.

MADDE 5- EKLENTİLER

Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan YALI APARTMANI 1 ve 2 ybloklarında binaların bodrum katlarında her bir bağımsız bölüme 1 adet olacak şekilde farklı büyüklüklerde depo eklentileri bulunmaktadır. Bu depo eklentileri **Site Yönetim Planı Eklentiler Föyü ; 24, 27, 31, 34, 36, 40, 44, 51, 52, 55 Nolu Yalı Apartmanı 1 - A ve B Blok Daire Depo Eklentileri Şemalarında ve 32, 39, 43, 48, 56, 60, 61 Nolu Yalı Apartmanı 2 Blok Daire Depo Eklentileri Şemasında** tanımlanmıştır. Bu depo alanlarından geçen ortak şey niteliğindeki donatıların periyodik bakımı, tamiri vb teknik gereksinimden kaynaklı müdahaleler için site yönetimince bu mahal kullanılabilecek olup, verilecek zararlardan site yönetimi mesul olacaktır.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan Blok 23 Ortaköy Kompleksi Bodrum katta bulunan 23-1 nolu bağımsız bölüm komşuluğunda bulunan teras alanı ve bu alanla bağlantılı olan havuz kafe terası ve havuz kafe vitamin bar hizmetlerini verir şekilde düzenlenmiştir. Yukarıda belirtilen bloğun bodrum katında bulunan bağımsız bölüm , bağımsız bölümün önünde bulunan ve sınırları bu yönetim planı ekindeki **Site Yönetim Planı Eklentiler Föyü ; 23 Nolu Bina 1 Nolu Bağımsız Bölüm Vitamin Bar ve Teras Eki 1 ve 2 de** belirtilen havuz kafe terası ve havuz kafe vitamin bar alanlarını da tasarruf edecek olup, 23-1 nolu bağımsız bölümün eklentisidir.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan Blok 59 Ortaköy Mescidi yapısının komşu olan WC,Teknik mekanları içeren vaziyet yapısını eklenti olarak kapsamaktadır. Ortak WC ve teknik alan yapısı ise mescit yapısının eklentisidir. **Site Yönetim Planı Eklentiler Klasörü ; 59 Nolu Bina Mescit WC-Teknik Mekan Eki** nde ilgili vaziyet yapısı tanımlanmıştır. Bu eklentinin kullanımı, bakımı, idamesi,genel giderleri ortak açık alanlara da hizmet içermesi sebebi ile site tarafından ortak alan mahiyetinde karşılanacaktır.

MADDE 6 - KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER:

6.1 ÇARŞI BLOKLARININ KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLERİ

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan Blok 23 Ortaköy Kompleksi Bodrum katta bulunan ticari nitelikteki bağımsız bölümler ile Zemin katta bulunan ticari nitelikli bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilen alanlar bulunmaktadır.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan Blok 23 Ortaköy Kompleksi zemin katta bulunan 23-13, 23-14,23-15,23-16,23-17,23-18,23-19,23-20,23-21,23-22,23-23,23-24, 23-25 no.lu bağımsız bölümler teraslı ticari nitelikli bağımsız bölüm olarak düzenlenmiştir.Yukarıda belirtilen bloğun zemin katında bulunan bağımsız bölümlerin herbirisi bağımsız bölümün önünde bulunan ve sınırları bu yönetim planı ekindeki **Bağımsız Bölümler Özellikli Kullanım Tahsisi Föyünde-Teraslar Kullanım Tahsisi Eki**'nde belirtilmiştir. 23 nolu Ortaköy Kompleksi bodrum katında bulunan 23-7, 23-8, 23-9, 23-10 nolu bağımsız bölümlere varsa komşu depo ve WC'ler ilgili bağımsız bölümlere tahsis edilmiştir.Yönetim Planı ekindeki **Bağımsız Bölümler Özellikli Kullanım Tahsisi Föyünde-Depo Tahsis Alanları ekinde** belirtilmiştir.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan Blok 15 Dönerkule 4 zemin katta bulunan 15-5 no.lu bağımsız bölüm teraslı ticari nitelikli bağımsız bölüm olarak düzenlenmiştir.Yukarıda belirtilen bloğun zemin katında bulunan bağımsız bağımsız bölümün önünde bulunan ve sınırları bu yönetim planı ekindeki **Bağımsız Bölümler Özellikli Kullanım Tahsisi Föyünde-Havuz Bar Bölümü Kullanım Tahsisi Eki**'nde belirtilmiştir.

6.2 RESİDENCE BLOKLARININ KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLERİ

Residence bloklarında residence hizmetlerinin site yönetimince dıaşrıdan bir hizmet ile alınması durumunda bu hizmetin sağlanabilmesi için bloklara ulaşım için sitenin ortak yerleri kullanılabilecektir. Residence bloklarının giriş katları site yönetimince belirlenen alanlar ve giriş holleri, bodrum katlar da site yönetimince belirlenen alanlar ve otopark bağlantıları residence hizmeti için site yönetimince görevlendirilen personel tarafından ve tanımlanan içerikte kullanılacaktır.

6.3 GENEL OLARAK KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan 800 ada 4 parseldeki 4-A, 4-B, 4-C, 4-D, 6-A, 6-B, 6-C, 6-D, 9-A, 9-B,9-C, 11-A,11-B, 11-C no.lu blokların en üst katlarındaki bağımsız bölümleri (4-A/31-32 , 4-B/29-30, 4-C/27-28,4-D/25-26, 6-A/31-32, 6-B/29-30,6-C/27-28,6-D/25-26, 9-A/31-32, 9-B/29-30,9-C/27-28, 11-A/31-32, 11-B/29-30,11-C/27-28 no.lu bağımsız bölümler) **'Çatı Teraslı Mesken'** olarak düzenlenmiştir.

Yukarıda belirtilen blokların çatı katlarındaki bağımsız bölümlerin her biri, bağımsız bölüm sınırlarının üstündeki çatı arasını da tasarruf edeceklerdir. Bu Yönetim Planı ile, belirtilen blokların en üst katlarındaki bağımsız bölümlere tahsis edilen Teraslarında ve çatı piyesi arasında inşa edilmiş tüm şeyler ve mekanlar da sadece tahsis edildiği ve bu alanların her türlü masraflarının taraflarınca karşılandığı bağımsız bölümlerce kullanılacaktır.
Blok yapıda bağımsız bölümü bulunan sair malikler, çatı arasının ve burada bulunan şeylerin tasarrufu haklarından, yukarıda belirtilen blok yapıların çatı katlarında yer alan bağımsız bölümlerin malikleri lehine gayrıkabilirücu, kat'i olarak feragat etmişlerdir. Belirtilen bağımsız bölümlerde çatı alanlarının tamamının tasarrufu tüm bağımsız bölüm maliklerinin ittifakla kabulü ve taahhüdü ile yukarıda belirtilen normal katlardaki bağımsız bölümlere tahsis edilmiştirve bu şekilde ruhsatlandırılmıştır. Bu bloklarda yukarıda belirtilen normal katlardaki dairelerin her biri bağımsız bölüm sınırlarının üstündeki çatı arasını da tasarruf edecekler, bu alanda inşa edilmiş olan tüm şeyler ve mekanlar sadece bu bağımsız bölümlerce kullanılacaktır. Bu alanlar ortak alan, bu şeyler de ortak şey addedilemez. Bu blok yapılarda bağımsız bölümü bulunan sair malikler, çatı arasının ve burada bulunan şeylerin tasarrufu haklarından yukarıda belirtilen normal katlarda yer alan bağımsız bölümlerin malikleri lehine gayrıkabilirücu olarak kat'i surette feragat etmişlerdir.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan 800 ada 4 parseldeki 23 no.lu blok en üst katlarındaki (*bir katında birden fazla bağımsız bölümü bulunan bloklarda, bloğun bir tarafındaki kat adedi bloğun diğer tarafındaki kat adedinden farklı olabilir. Böyle bloklarda en üst kat tarifi kapsamına daha alt katta*

biten katlar da alınmıştır) bağımsız bölümleri (23-86, 23-102, 23-113 ,23-114, 23-117 no.lu bağımsız bölümler) **'Kat Teraslı Mesken'** olarak düzenlenmiştir.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan 800 ada 4 parseldeki 17-B, 17-C, 17-D, 18-B, 18-C, 18-D, 21-B, 21-C, 21-D, 22-B, 22-C, 22-D, no.lu blokların en üst katlarındaki bağımsız bölümleri (17-B-27, 28 nolu, 17-C-27, 28 nolu, 17-D-27, 28 nolu, 18-B-27, 28 nolu, 18-C-27, 28 nolu, 18-D-27, 28 nolu, 21-B-27, 28 nolu, 21-C-27,28 nolu, 21-D-27,28 nolu, 22-B-27,28 nolu, 22-C-27,28 nolu, 22-D-27,28 nolu no.lu bağımsız bölümler) **'Çatı Teraslı Dubleks Mesken'** olarak düzenlenmiştir.

Yukarıda belirtilen blokların çatı katlarındaki bağımsız bölümlerin her biri, önünde bulunan teras hizasının bir alt katta bulunan bağımsız bölüm/bölümler sınırlarının üstündeki çatı arasını da tasarruf edeceklerdir. Bu Yönetim Planı ile, belirtilen blokların en üst katlarındaki bağımsız bölümlere tahsis edilen Teras ve Havuzlarında inşa edilmiş tüm şeyler ve mekanlar da sadece tahsis edildiği ve bu alanların her türlü masraflarının taraflarınca karşılandığı bağımsız bölümlerce kullanılacaktır.

Blok yapıda bağımsız bölümü bulunan sair malikler, çatı arasının ve burada bulunan şeylerin tasarrufu haklarından,Yukarıda belirtilen blok yapıların çatı katlarında yer alan bağımsız bölümlerin malikleri lehine gayrıkabilirücu, kat'i olarak feragat etmişlerdir.Belirtilen bağımsız bölümlerde çatı alanlarının tamamının tasarrufu tüm bağımsız bölüm maliklerinin ittifakla kabulü ve taahhüdü ile yukarıda belirtilen normal katlardaki bağımsız bölümlere tahsis edilmiştir. Bu bloklarda yukarıda belirtilen çatı katlardaki dairelerin her biri önünde bulunan teras hizasının bir alt katta bulunan bağımsız bölüm/bölümler sınırlarının üstündeki çatı arasını da tasarruf edeceklerdir, bu alanda inşa edilmiş olan tüm şeyler ve mekanlar sadece bu bağımsız bölümlerce kullanılacaktır. Bu alanlar ortak alan, bu şeyler de ortak şey addedilemez. Bu blok yapılarda bağımsız bölümü bulunan sair malikler, çatı arasının ve burada bulunan şeylerin tasarrufu haklarından yukarıda belirtilen normal katlarda yer alan bağımsız bölümlerin malikleri lehine gayrıkabilirücu olarak kat'i surette feragat etmişlerdir.

Kendilerine çatı teras alanı tahsis edilen bağımsız bölümler, bu alanlara inşaat ve imalat yapamazlar. Sınırlarını, mevcut duvar ve parapetler dışında kagir duvar, parmaklık, paravan, cam veya bunlara benzer herhangi bir malzeme ile çeviremezler. Buna karşılık diğer bağımsız bölümler bu alanın ortak alan olduğundan bahisle kendilerinin de tasarrruf edeceğini öne sürerek bu bağımsız bölümlerin teras kullanımlarına tahsis edilen alanlarından istifadesini engelleyemezler ve kendileri de bu alanların Ortak Yer olduğu veya Ortak Şeyler barındırdığı gerekçesiyle yararlanmayı talep edemezler. Bu alanlar tahsis edilen bağımsız bölümlerce sert zeminler ve havuzlar hariç, müellif firmaya başvurulması halinde, müellifin vereceği şartname veya projeye uygun olarak bitkilendirilmiş, temiz halde ve münhasıran teras olarak kullanılır. Tahsis edilen teras alanlarının peyzaj bakımları, sulaması, aydınlatılması ve benzeri ilgili bağımsız bölüm kat mailiki tarafından karşılanacaktır. Buna karşılık kendisine teras tahsis edilmiş olan bağımsız bölüm kat maliki terasına ait peyzaj uygulamalarını konutlarını fiilen teslim aldıkları tarihten itibaren 6 ay içerisinde tamamlamak zorundadırlar. Tahsis edilmiş teras alanlarındaki peyzaj uygulamaları, sitenin genel konseptini bozmayacak şekilde, dikimine izin verilen ve Site Yönetiminden temin edilecek olan 'Bitki Listesi'ne ve 'Örnek Teras Peyzaj Projesi'ne uygun yapılacaktır. Kendisine teras tahsis edilen bağımsız bölüm kat maliki uygulamasını tamamladığı peyzaj alanlarının bakım, sulama, aydınlatma ve benzeri işletmelerni sitenin kalitesine uygun şekilde yürütmek zorundadır.
Tahsis edilen mekanlardaki havuzların havuz fonksiyonu korunacak olup içerisine dolgu yapılarak teras vb mekan ve/veya etrafı –üstü kapatılarak kapalı mekan oluşturulamaz.İlgili bağımsız bölümce sadece havuz niteliğinde kullanılabilecektir, sürekli olarak temiz tutulacaktır. Havuz suyunun boşaltılması durumunda bağımsız bölüm sahibince tedarik edilen koruyucu örtü ile kapatılacaktır.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan; 24-A, 24-B, 27-A, 27-B, 31-A, 31-B, 32, 34-A, 34-B, 36-A, 36-B, 39, 40-A, 40-B, 43, 44-A, 44-B, 48,51-A, 51-B, 52-A, 52-B, 55-A, 55-B, 56, 60, 61 no.lu blokların giriş/zemin katlarındaki bağımsız bölümleri (24-A/1-2, 24-B/1-2, 27-A/1-2, 27-B/1-2, 31-A/1-2, 31-B/1-2, 32/1-2, 34-A/1-2, 34-B/1-2, 36-A/1-2, 36-B/1-2, 39/1-2,40-A/1-2, 40-B/1-2,43/1-2,44-A/1-2,44-B/1-2,48/1-2,51-A/1-2,51-B/1-2,52-A/1-2, 52-B/1-2, 55-A/1-2, 55-B/1-2,56/1-2, 60/1-2, 61/1-2 nolu bağımsız bölümler), ile 17-A,17-B,17-C,17-D, 18-A,18-B,18-C,18-D,21-A,21-B, 21-C, 21-D , 21-E,22-A,22-B,22-C,22-D ,22-E no.lu blokların 2. bodrum kat,Zemin kat,1.kat,2. Kat(giriş katı) larındaki bağımsız bölümleri (17-A/1-2-6-8-10, 17-B/1-2,17-C/1-2,18-A/1-2-5-7-11,18-B/1-2,18-C/1-2,18-D/1-2, 21-A/1-2-6-8-10,21-B/1-2,21-C/1-2, 21-D/1-2,21-E/1-2-5-7-11, 22-A/1-2-6-8-10 ,22-B/1-2,22-C/1-2, 22-D/1-2, 22-E/1-2-5-7-11no.lu bağımsız bölümler)'**Bahçeli ve Havuzlu Mesken**' olarak düzenlenmiştir.

Yukarıda belirtilen blokların belirtilen katlarında (2. Bodrum kat, zemin kat, 1. Kat, 2. Kat) bulunan bağımsız bölümlerinin her biri, bağımsız bölümlerinin çevresinde (ön ve/veya arka ve/veya yan) bulunan ve sınırları bu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planlarında **(Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği)** belirtilmiş olan Bahçe Alanlarını, Havuzlarını ve Güneşlenme Teraslarını ve/veya İskelelerini de tasarruf edeceklerdir. Bu Yönetim Planı ile, belirtilen blokların belirtilen katlarında (2. Bodrum kat, zemin kat,1. Kat, 2. Kat) bağımsız bölümlere tahsis edilen Bahçe Alanları, Havuzlar, Güneşlenme Terası ve İskelelerinda inşa edilmiş tüm şeyler ve mekanlar da sadece tahsis edildiği ve her türlü masraflarının taraflarınca karşılandığı bağımsız bölümlerce kullanılacaktır. Blok ve blok niteliği taşımayan yapılarda bağımsız bölümü bulunan sair malikler, Bahçe Alanlarının, Havuzların, Güneşlenme Teraslarının, İskelelerin ve buralarda bulunan şeylerin tasarrufu haklarından, yukarıda belirtilen blok yapıların belirtilen katlarında (2. Bodrum kat, zemin kat, 1. Kat, 2. Kat) yer alan bağımsız bölümlerin malikleri lehine gayrıkabili rücu olarak kat'i surette feragat etmişlerdir. Belirtilen bağımsız bölümlerde, sınırları bu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planlarında **(Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği)** belirtilmiş olan Bahçe Alanları ve Havuzların tasarrufu tüm bağımsız bölüm maliklerinin ittifakla kabulu ve taahhüdü ile yukarıda belirtilen blokların belirtilen katlarında (2. Bodrum kat,zemin kat,1. Kat, 2. Kat)bağımsız bölümlere tahsis edilmiştir. Bu alanlar Ortak Alan, bu şeyler Ortak Şey addedilemez. Bu blok yapılarda bağımsız bölümü bulunan diğer sair malikler, sınırları Vaziyet Planlarında **(Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği)** belirtilmiş olan Bahçe Alanları ve Havuzların ve burada bulunan şeylerin tasarrufu haklarından yukarıda belirtilen blokların zemin katlarında yer alan bağımsız bölümlerin malikleri lehine gayrıkabilirücu olarak kat'i surette feragat etmişlerdir.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan 800 ada 4 parseldeki 4-A,4-B,4-C,4-D,5, 6-A,6-B,6-C,6-D,7,8,9-A,9-B,9-C,11-A,11-B,11-C,12,13,14,15,16,19,20,62,63 no.lu blokların 1. Bodrum , zemin katlarındaki bağımsız bölümleri (4-A/1-2 nolu ,4-B/1-2 nolu ,4-C/1-2 nolu , 4-D/1-2 nolu , 5/1-2-3-4-5-6-7 nolu , 6-A/1-2 nolu ,6-B/1-2 nolu ,6-C/1-2 nolu ,6-D/1-2 nolu ,7/1-2-3-4-5-6-7nolu , 8/1-2-3-4-5-6-7 nolu ,9-A/1-2 nolu ,9-B/1-2 nolu ,9-C/1-2 nolu ,11-A/1-2 nolu ,11-B/1-2 nolu ,11-C/1-2 nolu ,12/1-2-3-4-5-6-7 nolu ,13/1-2-3-4-5-6-7 nolu,14/1-2-3-4-5-6-7 nolu,15/1-2-3-4-5-6-7 nolu,16/1-2-3-4-5-6-7 nolu,19/1-2-3-4-5-6-7 nolu,20/1-2-3-4-5-6-7 nolu,62/1-2-3-4 nolu ,63/1-2-3-4-5 nolu bağımsız bölümler), '**Bahçeli Mesken**' olarak düzenlenmiştir.

Yukarıda belirtilen blokların belirtilen katlarında (1. Bodrum kat,zemin kat) bulunan bağımsız bölümlerinin her biri, bağımsız bölümlerinin çevresinde (ön ve/veya arka ve/veya yan) bulunan ve sınırları bu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planlarında **(Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği)** belirtilmiş olan Bahçe Alanlarını, Güneşlenme Teraslarını tasarruf edeceklerdir. Bu Yönetim Planı ile, belirtilen blokların belirtilen katlarında (1. Bodrum kat,zemin kat) bağımsız bölümlere tahsis edilen Bahçe Alanları, Güneşlenme Terasını da inşa edilmiş tüm şeyler ve mekanlar da sadece tahsis edildiği ve bu alanların her türlü masraflarının taraflarınca karşılandığı bağımsız bölümlerce kullanılacaktır. Blok ve blok niteliği taşımayan yapılarda bağımsız bölümü bulunan sair mailkler, Bahçe Alanlarının, Güneşlenme Teraslarının ve buralarda bulunan şeylerin tasarrufu haklarından, yukarıda belirtilen blok yapıların belirtilen katlarında (1. Bodrum kat,zemin kat)yer alan bağımsız bölümlerin malikleri lehine gayrıkabili rücu olarak kat'i surette feragat etmişlerdir. Belirtilen bağımsız bölümlerde, sınırları bu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planlarında **(Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği)** belirtilmiş olan Bahçe Alanları ve Havuzların tasarrufu tüm bağımsız bölüm maliklerinin ittifakla kabulu ve taahhüdü ile yukarıda belirtilen blokların belirtilen katlarında (1. Bodrum kat,zemin kat)bağımsız bölümlere tahsis edilmiştir. Bu alanlar Ortak Alan, bu şeyler Ortak Şey addedilemez. Bu blok yapılarda bağımsız bölümü bulunan diğer sair malikler, sınırları Vaziyet Planlarında **(Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği)** belirtilmiş olan Bahçe Alanları ve burada bulunan şeylerin tasarrufu haklarından yukarıda belirtilen blokların zemin katlarında yer alan bağımsız bölümlerin malikleri lehine gayrıkabilirücu olarak kat'i surette feragat etmişlerdir.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan 1, 2, 3 ve 10 numaralı bloklar ticari nitelikli Yapılar olup ,bu yapılar,
BLOK 1(EMİRGAN ÇAYHANESİ) .....EMİRGAN KAFE
BLOK 2(KANLICA YOĞURTCUSU) .....KANLICA KAFE
BLOK 3(KANDİLLİ BALIKÇISI) …….KANDİLLİ RESTORANI
BLOK 10(BEYLERBEYİ RESTORANI) ……...BEYLERBEYİ RESTORANI

Şeklinde tanımlanmıştır. Bu yapıların kullanımına tahsis edilmiş bahçe alanları bulunmaktadır. Bu alanlar **Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliğinde** tanımlanmıştır.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan 800 ada 4 parseldeki 25, 26, 28, 29, 30, 33, 35, 37, 41, 42, 45, 46, 47, 49, 50, 53, 54, 57 ve 58 no.lu blokların '**Bahçeli Müstakil Mesken**' olarak düzenlenmiştir.

Yukarıda belirtilen blokların (ön ve/veya arka ve/veya yan) bulunan ve sınırları bu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planlarında **(Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği)** belirtilmiş olan Bahçe Alanlarını, Güneşlenme Teraslarını tasarruf edeceklerdir. Bu Yönetim Planı ile, belirtilen bloklara tahsis edilen Bahçe Alanları, Güneşlenme Terasını da inşa edilmiş tüm şeyler ve mekanlar da sadece tahsis edildiği ve bu alanların her türlü masraflarının taraflarınca karşılandığı bloklarca kullanılacaktır. Blok ve blok niteliği taşımayan tüm yapılarda bağımsız bölümü bulunan sair mailkler, Bahçe Alanlarının, Güneşlenme Teraslarının ve buralarda bulunan şeylerin tasarrufu haklarından, yukarıda belirtilen blok yapıların malikleri lehine gayrıkabili rücu olarak kat'i surette feragat etmişlerdir. Belirtilen bloklarda, sınırları bu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planlarında **(Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği)** belirtilmiş olan Bahçe Alanları ve Havuzların tasarrufu tüm parseldeki bağımsız bölüm maliklerinin ittifakla kabulu ve taahhüdü ile yukarıda belirtilen bloklara tahsis edilmiştir. Bu alanlar Ortak Alan, bu şeyler Ortak Şey addedilemez. Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bağımsız bölümü bulunan diğer sair malikler, sınırları Vaziyet Planlarında **(Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği)** belirtilmiş olan Bahçe Alanları ve burada bulunan şeylerin tasarrufu haklarından yukarıda belirtilen blokların malikleri lehine gayrıkabilirücu olarak kat'i surette feragat etmişlerdir.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan 1, 2, 3 ve 10 numaralı bloklar ticari nitelikli Yapılar olup, bu yapılar,
BLOK 38(38 NOLU BİNA) .....KREŞ YAPISI olarak tanımlanmıştır. 38 nolu bina tanımlanmış kreş fonksiyonundan başka bir amaçla kullanılamaz.

Bu yapının kullanımına tahsis edilmiş bahçe alanları bulunmaktadır. Bu alanlar **Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliğinde** tanımlanmıştır. Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan 800 ada 4 parseldeki 38 no.lu blok '**Bahçeli Müstakil Mesken**' olarak düzenlenmiştir.

Yukarıda belirtilen bloğun (ön ve/veya arka ve/veya yan) bulunan ve sınırları bu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planlarında **(Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği)** belirtilmiş olan Bahçe Alanlarını, Güneşlenme Teraslarını tasarruf edeceklerdir. Bu Yönetim Planı ile, belirtilen bloklara tahsis edilen Bahçe Alanları, Güneşlenme Terasını da inşa edilmiş tüm şeyler ve mekanlar da sadece tahsis edildiği ve bu alanların her türlü masraflarının taraflarınca karşılandığı blok tarafından kullanılacaktır. Blok ve blok niteliği taşımayan tüm yapılarda bağımsız bölümü bulunan sair mailkler, Bahçe Alanlarının, Güneşlenme Teraslarının ve buralarda bulunan şeylerin tasarrufu haklarından, yukarıda belirtilen blok yapıların malikleri lehine gayrıkabili rücu olarak kat'i surette feragat etmişlerdir. Belirtilen blokta, sınırları bu Yönetim Planı ekindeki Vaziyet Planlarında **(Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği)** belirtilmiş olan Bahçe Alanları tasarrufu tüm parseldeki bağımsız bölüm maliklerinin ittifakla kabulu ve taahhüdü ile yukarıda belirtilen bloğa tahsis edilmiştir. Bu alanlar Ortak Alan, bu şeyler Ortak Şey addedilemez. Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bağımsız bölümü bulunan diğer sair malikler, sınırları Vaziyet Planlarında **(Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği)** belirtilmiş olan Bahçe Alanları ve burada bulunan şeylerin tasarrufu haklarından yukarıda belirtilen blok malikleri lehine gayrıkabilirücu olarak kat'i surette feragat etmişlerdir.

Kendilerine bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölümler bu alanlara inşaat ve imalat yapamazlar. Sınırlarını kagir duvar, parmaklık, paravan veya bunlara benzer herhangi bir malzeme ile çeviremezler. Sadece bahçe sınırlarını küçük çocuk güvenliği ve evcil hayvan sebebi ile sınırlandırılması talebi halinde Hmax =90 cm yüksekliğinde ve sınır bitkisi içerisinde (bahçe sınırı içinde) olacak şekilde, site yönetimince ve müellifçe belirlenen modelde çit yapılabilecektir. Bu imalat site yönetiminin kararı ile mümkündür. Site yönetiminin belirleyeceği bitkilerle bölme yapabilirler. Kullanım tahsisli bahçe alanlarında kat maliki istediği taktirde (kapalıotopark üstü olan kısımlar haricinde) bahçe aydınlatma tertibatı yaptırabilir ; ancak,bu tertibatı site yönetiminin izni - kontrolünde olacak şekilde ve müellifin hazırladığı aydınlatma projesine göre yaptıracaktır
Bu bahçelerde yapılacak aydınlatma müşterinimn isteği halinde müşteri tarafından yaptırılacak olup müellif firmaya başvurulması halinde, müellifin vereceği şartname veya projeye uygun olarak yapılabilir.
Kendilerine bahçe alanı tahsis edilen bağimsız bölümlerin bahçe alanlarında bitkilendirme ve yapısal sınırlandırmaları ve içerikleri **Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği'**nde tanımlanmıştır.

Tahsis edilen mekanlardaki havuzların havuz fonksiyonu korunacak olup içerisine dolgu yapılarak teras vb mekan ve/veya etrafı –üstü kapatılarak kapalı mekan oluşturulamaz. İlgili bağımsız bölümce sadece havuz niteliğinde kullanılabilecektir, sürekli olarak temiz tutulacaktır. Havuz suyunun boşaltılması durumunda bağımsız bölüm sahibince tedarik edilen koruyucu örtü ile kapatılacaktır.
Buna karşılık diğer bağımsız bölümler bu alanın ortak alan olduğundan bahisle kendilerinin de tasarruf edeceğini öne sürerek bu bağımsız bölümlerin bahçe kullanımlarına tahsis edilen alanlarından istifadesini engelleyemezler ve kendileri de bu alanların ortak yer olduğu veya ortak şeyler barındırdığı gerekçesiyle yararlanmayı talep edemezler. Bu alanlar tahsis edilen bağımsız bölümlerce betonla kaplanmış alan hariç yeşertilmiş, bitkilendirilmiş, temiz halde ve münhasıran bahçe olarak kullanılır.

Yine bahçe veya teraslarda ilgili bağımsız bölümlerin sakinleri kullanımlarına tahsis edilen bahçe alanlarının üzerine örtülü bir gölgelik yapmak isterlerse, bu gölgeliğin rengi, cinsi ve yapımı için müellif firmaya başvurulması halinde, müellifin vereceği şartname veya projeye uygun olarak yapılabilir. Bu imalat site yönetimi karar defterine işlenmesi ile mümkündür.

Bu yönetim planında belirtilen şekilde bahçe kullanım hakkı tahsis edilen bağımsız bölüm malikleri, kendilerine tahsis edilen bahçe alanlarında, blok yapı ve ana taşınmazlarla ilgili sıhhi tesisat, elektrik tesisatı, kablolu veya uydu yayın hattı, doğalgaz ile ilgili altyapı tesisatı vb. var ise, bu birimlerde olabilecek bakım, arıza, tamir, kontrol gibi faaliyetlere engel olamaz. Bakım, onarım, kontrol arıza gibi amaçlarla yapılan müdehalelerde bahçe alanındaki döşeme kaplamasına zarar verilmesi halinde bu zarar site yönetimince karşılanır.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı kapsamında bulunan **800 Ada 4 Parseldeki** açık, yarı açık ve kapalı otoparklar, bu Yönetim Planı ekindeki açık ve yarıaçık otoparkların belirtildiği Vaziyet Planları **(Otopark Yönetmeliği Eki-1A)**, Kapalı Otopark Planları **(Otopark Yönetmeliği Eki -1B)** ve Otopark Tahsis Listeleri **(Otopark Yönetmeliği Eki -1C)** ile bağımsız bölümlere tahsis edilmiştir. Otopark tahsis edilen kat maliki kendisine tahsisli otopark alanının sayısının, cinsinin, konumunun yetersiz veya diğer otoparklardan farklı olduğundan bahisle bu tahsise itiraz etmeyeceğini gayrıkabili rücu kabul etmiştir.
Yine sığınak olarak ayrılmış bölümler, barış zamanlarında otopark olarak kullanılacak olup (bu alanlar bağımsız bölümlere tahsis edilebilir. Kat maliklerinin müşterek mutabakatıyla bu Yönetim Planı ile münhasıran bağımsız bölümlerin kullanımına hasredilmiş kısımlar, kullanım yönünden Ortak Yer addedilemez ve bu hüküm değiştirilemez. Değiştirilmesi halinde bu alanları kullanan bağımsız bölümlerin zarar ve değer kayıplarının tazmini esastır.

Kat malikleri özel mülkiyet gereği kendilerine tahsisli bulunan alanlardan geçen elektrik, temiz ve atık su, Doğalgaz, Telefon, Tv yayını ve her türlü muhabere, alarm ve ikaz sistemlerine ait hat veya toprak üstü ekipmanlarının maliki oldukları veya kullanımlarına tahsis edildikleri alanlardan uzaklaştırlmasını talep edemezler, ve ileride siteye sağlanacak ortak hizmetler ile ilgili olabilecek bu tür kullanımlara muvafakat ettiklerini ve yukarıda bahsedilen unsurlardan çıkabilecek arızaların giderilmesi, bakım, kontrol ve bunlar gibi amaçlarla yapılacak çalışmalara engel olmayacaklarını, diğer kat malikleri lehine bila kabul-u rücu beyan ederler.

Bu yönetim planı ile kimi bağımsız bölümlere tahsis ve atamalar yapılmıştır. Yönetim planının bu tahsis ve atamalara ilişkin hükümleri, tahsis ve atama yapılan bağımsız bölümlerin rızası ve muvaffakatı olmadan değiştirilemez. Değiştirilmesinin teklif edilmesi halinde değişikliğe konu olan bağımsız bölüm maliklerinin uğrayacağı zarar ve ayrıca dairenin hali hazırının rayiç bedelinin 2 katı kadar munzam tazminat ve ayrıca değer düşümü bedeli hesab edilerek, değişikliği teklif edence veya edenlerce veya karara değiştirilmesi yönünde iştirak edenlerce veya sair tüm kat maliklerince ödenmek suretiyle değiştirilebilir. Bu ödeme değişiklik teklifinin kabul edildiği genel kurul kararının alınmasından itibaren 2 ay içinde yapılmak zorundadır ve bu ödemenin ifasından değişikliği teklif eden, değişiklik yönünde oy kullanan kat malikleri ve sair tüm kat malikleri müteselsilen sorumludurlar. Bu tazminat ve munzam ödentilere fahişlik, fazlalık, gabin iddialarında bulunulamaz. Bu madde hükmünün değiştirilmesi halinde değişikliğe konu olan bağımsız bölüm malikleri ayrıca hüküm almaya, ihtara lüzüm kalmadan yukarıda yazılı ödentiyi almaya hak kazanırlar ve işbu ödentiyi değişikliği teklif eden, değişiklik yönünde oy kullanan kat malikleri ve sair tüm kat maliklerinden veya tayin edecekleri bir ya da birden çok bağımsız bölüm malikinden tahsil etmekte muhtardırlar. Değişiklik kararına konu olan bağımsız bölümün(lerin) malikleri ödentiyi ifa ile sorumlu olanlar aleyhine hiçbir ihtar ve başkaca işleme gerek kalmaksızın teminatsız olarak ihtiyati haciz talep etmek hakkına sahiptirler.

Bu yönetim planının zirindeki planın gösterdiği, bağımsız bölümlerin, bağımsız bölümlerin bitişiğindeki bahçe alanlarının ve ilgili planda belirtilen sair diğer alanların sınırları kesindir. Buradaki bağımsız bölüm sınırlarına, tasarruf edilen alanlara fazlalık, ortak yer, ortak şey vs... adlarla itiraz edilemez, tashihi, tadili, takyidi istenemez. Aksi halde değişiklik kararına konu olan bağımsız bölüm(lerin) malikleri lehine uygulanan tazminat hükümleri sınırları değişerek zarar gören diğer bağımsız bölüm malikleri lehine de uygulanır.

6.4. KOMŞU PARSEL VE SITELERLE OLAN ILIŞKI :

Komşu parsellerle ilişkiyi sağlamak ve sosyal hayatı zenginleştirmek amacıyla Bosphorus City projesinin müellifi olan Sinpaş GYO tarafından inşa edilen/edilecek 801 Ada 2 parsel de yer alacak sitelerle Bosphorus City sitesinde karşılıklı olarak kat maliklerinin sitelere giriş-çıkış, ortak açık alan, gezinti alanları ve rekreasyon alanlarında yürüyüş yapma, koşu ve bisiklete binme gibi aktivitelerde bulunmasına tüm kat malikleri muvafakat eder.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİ İLE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

MADDE 7 - KENDİLERİNE TAHSİS EDİLEN BÖLÜMLER ÜZERİNDE:
İrtifak hakkı sahipleri ve kat malikleri kendilerine tahsis edilen bağımsız bölümler üzerinde, bu Yönetim Planı ve Kat mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri saklı kalma kaydı ile, Medeni Kanunu'nun ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri ve irtifak hakkı sahipleri, Belediye nizamlarına, ana yapının dış estetiğine ve Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu yapının genel mimarisine, sıhhi tesisat ve tüm projelerine aykırı olmamak, diğer paydaşların zarar ve ziyanlarına meydan vermemek, kullanma haklarını ihlal etmemek ve işbu Yönetim planın 10.2 maddesinde sayılan konuların dışında kalmak kaydı ve yapılacak masrafların tamamı kendisine ait olmak şartıyla, kendi tasarruf sınırları içinde, diledikleri değişiklik ve yenilikleri yapmakta, tamamen serbesttir.

Bu husus bütün bağımsız bölümler için muteber olup, diğer paydaşlar, bu tarz değişikliklere itiraz edemezler. İşbu Yönetim Planı ile gerekli paydaş muvafakatı verilmiş addolunur. Dış estetik kararları Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapının proje müellifi olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir.

MADDE 8 – TAHSİSLİ VE ORTAK YERLER ÜZERİNDE:
Kat Malikleri, ortak yerleri aşağıda gösterilen sınırlamalara riayet etmek şartıyla, kullanma hakkına sahiptirler.

a) Bağımsız bölüm malikleri, irtifak hakkı sahipleri, kiracıları intifa veya sükna hakkı sahipleri yahut bunların geçici yahut devamlı misafirleri, blok yapı inşaat sahası dışında kalan bahçesinin hiçbir yerine hiçbir şekil ve surette otomobil bırakamazlar, park edemezler (Otopark olarak tahsis edilen alanlar hariç).

b) Ortak yerlerde ve herhangi bir bağımsız bölüme tahsisli mahallerde, (tahsis edilen bağımsız bölüm maliki hariç) herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar. Dekorasyonsuz ev satın alan daire malikleri, konutlarını fiilen teslim aldıkları tarihten itibaren 6 ay içerisinde dekorasyonlarını tamamlamak zorundadırlar. Dekorasyonu bu süre içinde tamamlayamayan daire maliki, dekorasyonu nedeniyle blok yapıya ve diğer bağımsız bölüm maliklerine vermesi muhtemel zararların teminatı olarak 5.000,- ABD dolarını veya yönetimin kabulü halinde bu tutarda teminat senedini yönetime tevdi eder. (Bu madde de belirtilen dekorasyondan kasıt, yer döşemesi, parke, fayans, seramik döşemeleri, sıva, pis su – temiz su dahil olmak üzere her türlü tesisat vs. çalışmalarıdır.Bu nitelikte olmayan tamirat, tadilat ve işlemler için bu madde hükümleri uygulanmaz)

c) Bağımsız bölüm malik ve kiracıları, dış cephelere, balkonlara, ana girişe, kat aralarındaki boşluklara, çatıya, kendi bağımsız bölümlerinin camlarına, kendileri veya emlakçılar tarafından kiralık, satılık vs. gibi hiçbir şey asamaz, yazı yazamazlar. Pano asamazlar, direk ve benzerlerini dikemezler. Balkonları camekanla veranda şekline sokamazlar.

d) Proje müellifi olan Sinpaş GYO A.Ş. ve site yönetiminin uygun gördüğü yerler dışında bir yere klima dış ünitesi monte edemezler. Site yönetiminin onay vermemesi veya ilgili kat maliki veya kiracının site yönetiminin bilgisi dışında klima dış ünitesi veya buna benzer herhangi bir ekipmanın dış cepheye monte edilmesi sonucu

tüm yasal haklar saklı kalmak şartı ile,ilgili şahsın binanın dış cephe izolasyonuna veya boyalara veya başka bir bağımsız bölüm malikinin veya site yönetiminin uğrayacağı zararlar buna sebebiyet veren bağımsız bölüm maliki tarafından karşılanır.

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

f) Bağımsız bölümlerin balkon ve pencelerinden halı, kilim vb. şeyler silkeleyemezler, su ve benzeri şeyleri dökemezler, çöp atamazlar, pencere içlerinde kuşlara yem veremezler,kedi köpek gibi hayvanlara yemeleri için yiyecek maddelerini pencereden atamazlar.Kurutmak maksadıyla da olsa çamaşır balkonlarının haricinde,binaların dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar.

g) Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde gürültü yapamazlar, gece geç saate kadar süren toplantılar tertip edemezler, nişan, düğün gibi toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye özen göstermek zorundadırlar.

h) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerini, gösterilen kullanım biçimi dışında, başka hiçbir maksat için kullanamazlar,başka maksatla kullanılmak üzere kiralayamazlar, satamazlar.

ı) Mesken olarak kullanılacağı belirtilen bağımsız bölümlerini, hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi, sinema, tiyatro, kahvehane, kulüp, bar, dans salonu, pavyon, elektronik oyunlar salonu vs. gibi eğlence yerleri ile, sendika, dernek, resmi daire, kurshane, lokanta, pastane vs. gibi ve imalathane, boyahane, temizleyici, dükkan, galeri, butik vs. gibi işyerleri, spor, bale, moda salonu, kuaför salonu, kreş, çocuk yuvası gibi iş yerleri kesinlikle açamazlar. Meskenler büro (Doktor, Avukat, Muhasebe vs.) için dahi olsa mesken dışında kullanılması kesinlikle yasaktır. Meskenlerde hangi maksatla olursa olsun kurs açılamaz. Bu bağımsız bölümler münhasıran mesken olarak kullanılır. Her ne nam altında olursa olsun işyeri olarak kullanılamaz, düzenlenemez, tabela asılamaz. 800 Ada 4 Parselde bulunan 38 nolu bağımsız bölümde bulunan mesken kreş olarak kullanılacak olup bu uygulamanın dışındadır. Tüm kat malikleri bu duruma muvafakat eder.

i) Site çevresi çevrili olup, giriş-çıkış tek veya daha fazla noktadan kontrollü olarak sağlanacaktır. Bu nokta, site güvenlik görevlilerince 24 saat koruma ve denetim altında tutulacaktır.

j) Bağımsız bölümlerde köpek vs. hayvan beslenmesi, ancak komşuluk hukuku ve hüsniyet kaidelerine aykırı olmamak, bahçede veya site dahilinde veya bağımsız bölüm balkonlarında bu hayvanları bulundurmamak, bağlamamak, gezdirmemek şartı ile mümkündür. Bu konuda ana şart bu gibi hayvanların gerek blok yapılarda, gerek ana taşınmazda ve gerekse Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı'daki diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemek ve ortak alanlara zarar vermemektir. Aksi takdirde bu gibi hayvanları bulunduramazlar.

k) Bağımsız bölüm malikleri, hiçbir şekilde, çatıya, balkonlara, dış cepheye, bahçe alanlarına veya buna benzer yerlere site yönetimince konulan mevcut çanak antenler dışında farklı veya ilave çanak antenleri, telsiz antenleri, TV antenleri, takamazlar, bayrak flama, reklam panosu veya ilan asamazlar.

l) Bağımsız bölümleriyle, eklenti ve ortak yerlerde patlayıcı veya pis kokulu veya radyoaktif maddeler bulunduramazlar ve diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapamaz, toz çıkartıcı çalışmalarda bulunamazlar.

m) Bağımsız bölüm malikleri sitede ikamet eden diğer komşularının rahat ve huzurlarını temin maksadı ile resmi tatil günlerinde konutlarında dekorasyon, tadilat veya tamirat gibi çalışmalar yapamazlar.

n) Bağımsız bölümlerinde, Türkiye Sigorta Yangın tarifesinde "Bina içinde fiyat zammı" gerektirecek "Yangın ihtimalini arttırıcı veya yangın vukuunda kolay ve ağır hasar verici mahiyette" olan bilumum maddelerin bulundurulması, yasaktır.

o) Bağımsız bölüm malikleri, diğer bağımsız bölümlerde, eklenti ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için ve/veya periyodik bakım gerekmekte ise, kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa buna müsaade etmek mecburiyetindedirler. Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması

gerekir. Bu nedenle bağımsız bölüm malikleri veya orada oturanların zarar görmeleri halinde, lehine müsaade edilen tarafın bu zararı derhal ödemesi ve zararı gidermesi zorunludur.

ö) Sosyal Tesis'in her türlü işletme ve amortisman giderlerinin site yönetimi bütçesinden karşılanarak site yöneticiliği tarafından işletilmesi durumunda; Site Yönetimi, Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı site sakinlerinin misafirlerinin havuz kullanımını talep etmesi durumunda, site yönetiminin belirleyeceği ücret karşılığında kapalı yüzme havuzundan faydalanmasına imkan sağlayabilir. Bu rakam site yönetimince arttırılabilir. Havuz mekanlarının kapasitenin üstünde dolması halinde boşalma oluncaya kadar havuz kapanır. Kişi sınırlamasına yönetim karar verir.

p) Kapalı yüzme havuzunun, spor tesislerinin, açık otoparkların, çöp alanlarının, çocuk oyun alanlarının, sosyal ve rekreasyon tesislerinin, yürüyüş alarının ve bu birimlerin eklentilerinin kendi blok yapı veya parselinde olduğundan bahisle Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapıyı oluşturan diğer parsellerin bağımsız bölümlerinin kullanımını engelleyemez.Bu birimlerin kendi parseline rastlayan blok yapı/yapılarda bulunan bağımsız bölüm malikleri Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapının diğer parsellerindeki bağımsız bölümleri lehine bu haklarından feragat etmişlerdir. Aynı şekilde diğer bağımsız bölüm sahipleri de bu birimlerin kendi parsellerinde olmadığını öne sürerek işletme giderine katılmaktan imtina edemez.Bu birimler ve eklentileri Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapının ortak alanları, şeyleri olarak kabul edilmiş olup, tek parsele ait veya kamuya terk edilmiş olsa dahi bakım, koruma, yenileme, geliştirme giderleri Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapıyı oluşturan tüm bağımsız bölümlerin dolayısıyla site yönetiminin sorumluluğundadır.

r) Yukarıda yazılı kullanma ve faydalanmaya ilişkin hususlar bu yönetim planında, Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen hak ve mükellefiyetler, bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar ile faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmek mecburiyeti vardır. Bağımsız bölüm malikleri kiracılarına işbu yönetim planından ana gayrimenkule ait yönetim planından bir nüsha vermek ve kira kontratına buna ait hüküm koymak zorundadırlar.

s) Bağımsız bölüme tahsisli ve/veya bağımsız bölümün eklentisi-içeriğinde bulunan havuzlar ile ilgili olarak havuz fonksiyonu korunacak olup içerisine dolgu yapılarak teras vb mekan ve/veya etrafı –üstü kapatılarak kapalı mekan oluşturulamaz.İlgili bağımsız bölümce sadece havuz niteliğinde kullanılabilecektir, sürekli olarak temiz tutulacaktır.Havuz suyunun boşaltılması durumunda bağımsız bölüm sahibince tedarik edilen koruyucu örtü ile kapatılacaktır.

ş) Bağımsız bölüme tahsisli ve/veya bağımsız bölümün eklentisi-içeriğinde bulunan kat bahçeleri ile ilgili olarak, bu alanlarda yalıtımlar, sulama sistemleri ve toprak serimi yapılmış olarak müşteriye teslim edilecek olup çimlendirme müşteri tarafından yapılacaktır. Müşteri bu alanda kenisine konut teslimi sırasında teslim edilen çim tohumları ile ve /veya gerektirmesi halinde daha sonra kendisinin temin edeceği çim tohumları ile çimlendirme yapmak zorundadır. Bu alanlar kat bahçesi niteliğinden başka bir amaç ile kullanılamaz, değiştirilemez, boşaltılıp içerisi doldurularak teras, üstü,etrafı kapatılarak kapalı mekan oluşturulamaz. Projenin ve sitenin görsel ve estetik anlamda ortak değeri olması sebebi ile otlanma,mantarlaşma ve bunun gibi olumsuz görüntülere engel olunacak şekilde bakımı ve idamesi kat maliki tarafından sağlanacaktır.Bu alanlarda yalıtıma zarar vermeden ,sulama sistemine zarar vermeden çim haricinde kök yapmayan çalı ve mevsimlik türü bitkilerle bitkilendirme yapılabilir. Aksi taktirde yalıtımlarda oluşacak zararlar ve yalıtımda oluşacak deformasyondan kaynaklı ortak alanlarda,diğer bağımsız bölümlerde oluşacak zararlar bu maddelere uymamış kat maliklerince karşılanacaktır.Ayrıca Kat bahçesindeki mevcut yeşil alan dışında, diğer alanlara ilave olarak yerleştirilecek saksılar için her 1m2.lik alana 1 adet olmak üzere (aralarında 1'er m mesafesi olan) 200 kg ağırlığı geçmeyecek şekilde saksı yerleşimi , site yönetimi onayı alınarak uygulanabilir. Kat malikinin konutunu teslimden 3 ay içerisinde bahçe peyzajını yapmış olmalıdır.
Tüm bunlara uyulmaması halinde cezai işlem uygulanacak olup doğan tüm zarar kat malikinden tahsil edilecektir.

t) Kendilerine bahçe alanı tahsis edilen bağımsız bölümler bu alanlara inşaat ve imalat yapamazlar. Sınırlarını kagir duvar, parmaklık, paravan veya bunlara benzer herhangi bir malzeme ile çeviremezler. Sadece bahçe sınırlarını küçük çocuk güvenliği ve evcil hayvan sebebi ile sınırlandırılması talebi halinde
Hmax =90 cm yüksekliğinde ve sınır bitkisi içerisinde(bahçe sınırı içinde) olacak şekilde , site yönetimince ve müellifçe belirlenen modelde çit yapılabilecektir. Bu imalat site yönetimi karar defterine işlenmesi ile mümkündür.Site yönetiminin belirleyeceği bitkilerle bölme yapabilirler.
Bu bahçelerde yapılacak aydınlatma müşterinimn isteği halinde müşteri tarafından yaptırılacak olup müellif firmaya başvurulması halinde, müellifin vereceği şartname veya projeye uygun olarak yapılabilir.

Kendilerine bahçe alanı tahsis edilen bağimsız bölümlerin bahçe alanlarında bitkilendirme ve yapısal sınırlandırmaları ve içerikleri **Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği'nde** tanımlanmıştır.
Tahsis edilen mekanlardaki havuzların havuz fonksiyonu korunacak olup içerisine dolgu yapılarak teras vb mekan ve/veya etrafı –üstü kapatılarak kapalı mekan oluşturulamaz. İlgili bağımsız bölümce sadece havuz niteliğinde kullanılabilecektir, sürekli olarak temiz tutulacaktır. Havuz suyunun boşaltılması durumunda bağımsız bölüm sahibince tedarik edilen koruyucu örtü ile kapatılacaktır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİ VE KAT İRTİFAKI HAKKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

MADDE 9 - GENEL KURAL :
Bağımsız bölüm malikleri, kendi bağımsız bölümlerini, tahsisli mahaller eklentileri, ortak yer ve şeyleri kullanırken, Kanun, Yönetim Planı, Kat Malikleri Kurulu Kararı ve bu kararlar doğrultusundaki Yönetici talimatlarına, doğruluk ve iyi niyet kurallarına uymak, birbirlerini rahatsız etmemek ve haklarını çiğnememekle yükümlüdürler.

Bağımsız bölüm maliklerinin borçlarını belirleyen bu ve diğer maddelerdeki kurallara, bağımsız bölüm kiracıları, oturma hakkı sahipleri yahut bağımsız bölüm ve eklentilerinde, herhangi bir sebeble, sürekli olarak bulunanlar dahi uymakla mükelleftir. Söz konusu bu mükellefiyetlere riayet hususunda, kendilerine yapılan yazılı ihbara rağmen, ademi riayete devam eden kiracı, intifa, sükna vesair hak sahipleri, bağımsız bölüm maliki ile birlikte ve müteselsilen sorumlu olurlar. Siteden bağımsız bölüm almak isteyen alıcı, site yönetimine müracaatı halinde, varsa bağımsız bölümün geçmiş döneme ait işletme gideri ve bu yönetim planı madde 4 uyarınca tahakkuk etmiş tazminat borcu olup olmadığını öğrenmek zorundadır.Siteden bağımsız bölüm satın alan yeni alıcı, varsa geçmiş dönemde ödenmemiş o bağımsız bölümün işletme giderinden sorumludur. Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı yönetimi dilerse bu alacağı yeni malikten tahsil etme yoluna gidebilir,bu halde, yeni malik bu borcun bağımsız bölümün kendisi tarafından satın alındığı döneme ait olmadığını öne sürerek borcun aslını,gecikme cezalarını ve eski malikin kat mülkiyeti kanunu ve bu yönetim planından doğan her türlü borcunu ödemekten imtina edemez

Bağımsız bölüm malikleri, şagilleri ve diğer kişiler, koku, gürültü, görünüş vesair şekillerde birbirlerini rahatsız etmemekle,pencere,balkon ve kapılardan bir şey dökülmesini, atılmasını, akmasını veya silkelenmesini önlemekle, Belediye Zabıtası talimatlarına riayetle,gürültü etmemekle, genel olarak Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı Ana Taşınmaz özel olarak da Blok yapı ile ilgili bütün kararlara ve tedbirlere uymak, gereğinde bu tedbirleri almakla, binada can ve mal emniyetini sağlamak hususunda parlayıcı, patlayıcı, yanıcı veya tehlikeli madde bulundurmamak, yangın, su baskını gibi tehlikeleri önleyecek her türlü tedbiri almak ve alınan tedbirlere uymakla yükümlüdürler.

MADDE 10 -BLOK YAPILARIN BAKIMI-KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK:

10.1 Bakım Borcu:
Kat malikleri,toplu yapı kapsamındaki ortak alan,ortak şey ve yapıların,bağımsız bölümlerinin bulunduğu blok yapıların ve bu yapılar kapsamındaki ortak alan, ortak şeylerin bakımından sorumludurlar.Bu sorumluluğun kapsamına gerek yapıların gerekse bağımsız bölümlerinin, gerekse eklenti, ortak yer ve şeylerinin kullanılmasına özen gösterilmesi, her türlü zarar verici davranıştan kaçınılması dahildir.

Bağımsız bölüm malikleri, şagilleri, intifa lehdarları ve bağımsız bölümlerde bulunan diğer kişiler, blok yapıyı temiz tutmak, ortak yer ve şeyleri,işler ve devamlı servise amade durumda bulundurulmasına özen göstermek, bu doğrultuda alınan karar ve yönetici talimatlarına ve servis şirketinin kurallarına uymakla yükümlüdürler.Her kat maliki, blok yapıya ve diğer bağımsız bölüm maliklerine karşı sorumludur. Her kat malikinin bu paragraftaki mükellefiyetleri Ana Taşınmaz ve SinpaşGYO Bosphoruscity Toplu Yapının bütünü içinde aynen geçerlidir.

10.2 Koruma Borcu:
Bağımsız bölüm malikleri, kiracıları, intifa veya sükna hakkı sahipleri, 7. madde hükmü mahfuz kalmak kaydıyla;

a) Kendi bağımsız bölümleri dahilinde statik projesine aykırı olarak, duvar öremezler, ana yapının ve bilhassa dış cephenin görüntü ve estetiğini bozacak değişik ilave, tesis, onarım ve boya yapamazlar.

b) Toplu Yapı ve Blok yapının tümünü ilgilendirebilecek ve yapıların korunması, yıpranmasının önlenmesi ile ilgili; Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.Bu durumda masraflar blok yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerine arsa payları oranında paylaştırılır.
Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

c) Kendi bağımsız bölümleri içinde, yeniden inşaat müsaadesi alınmasını icap ettiren bir değişiklik yapmak isteyen malik blok yapıdaki bütün kat maliklerinin rızalarından ve Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı Yönetiminin olurundan başka ve mutlaka, Sinpaş GYO Anonim Şirketi'nin muvafakatini almak zorundadır. Yapının dış estetiğinde yapılacak değişiklik ve düzenlemelerde aynı prosedüre tabidir.

d) Bağımsız bölüm malikleri konutlarını teslim almalarından itibaren 90 günlük süre içinde EK'li vaziyet planında kendilerine tahsis edilmiş bulunan bahçe alanlarını yeşillendirmiş ve ağaçlandırmış olacaklardır. Bu süre zarfında, tahsis edilen özel bahçe alanlarında yeşillendirme ve ağaçlandırma işlemlerini yapmayan ilgili kat maliki namına söz konusu bahçe alanları yapımcı firma veya site yönetimi tarafından yeşillendirilip, bitkilendirilerek bedeli iligili kat malikinden tahsil edilir. Bütün kat malikleri bu durumu peşinen kabul ettiklerini ve fazlalık, gabin vs. itirazlarda bulunmayacaklarını, yönetim tarafından tanzim edilen ve bir tutara dayalı olan belgenin icra-iflas kanununun 68.nci maddesi normlarında belge olduğunu kabul, beyan ve taahhüt ederler.

e) Bağımsız bölüm maliklerinden biri, diğer bağımsız bölüm maliklerinin tümünün rızasını ve Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı Yönetimi olurunu,yapımcı firmanın onayını almadıkça, blok yapının ortak yerlerinde inşaat, tadilat, tesis, badana, boya yapamaz, ortak yer ve şeyleri onaramaz, onları değiştiremez.

f) Eklentilerde, herhalde Blok Yapının tümüne zarar verecek nitelikte değişiklik, onarım ve tesisat yapılamaz.

MADDE 11 - ORTAK GİDERLERE KATILMA

11.1 Genel Olarak; Blok Kat Malikleri diğer bloklar Blokları için ayrılmış ortak yer ve tesislerin giderlerine, diğer Blokların kendi giderlerine katılmazlar.

11.2 Yönetici, site sakinlerine sitenin kalite düzeyine yakışan hizmeti verebilmesi için, aşağıda belirtilen konulardan sitenin ilk kurulum aşamasında yapılan masrafları bütçelendirerek bütün bağımsız bölüm malikleri veya külli ve cüzi haleflerinden tahsil eder. Bunlar;

a) Sitenin ortak yerlerinin, kamuya terk veya özel mülkiyete tabi olup da site yöneticiliğin kullanımına sunulan bütün yeşil ve rekreatif alanların, göletlerin, suni nehirin, gezinti alanlarının, açık otoparkların, site giriş-çıkış merkezinin ve sitenin bu yönetim planı ile belirlenen diğer bütün ortak alanlarının, ortak şeylerin, itenin yararlanmasına sunulmuş alanların, site genelindeki dekoratif unsurların, banklar, şemsiyeler ve benzer unsurlar ile peyzaj uygulaması bu alanların hangi parselde olduğuna bakılmaksızın kurulum masrafları,

b) Site yönetiminin siteyi işletmeye aldığında, sitenin kalite düzeyine yakışır hizmetleri verebilmesi için oluşturulacak hizmet birimleri ile idari birimlerin kullanacağı teçhizat ve ekipmanların, telsiz, bilgisayar donanımları, ofis araçları, bilgisayar programları, işletim sistemleri, dekoratif unsurlar, koltuk, masa, sandalye ve buna benzer her türlü ofis ve diğer kullanım araçlarının satın alınması ve dekorasyonu için yapılan giderler gibi kurulum masrafları yönetici tarafından bütçelendirilerek bütün kat malikleri veya külli ve cüzi haleflerinden tahsil edilir.

Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı Sitesi konuşlandığı alan, uygulanan proje, mimari tasarım, hizmet kalitesi, dekoratif unsurlar dikkate alındığında üst gelir grubuna hitap eden seçkin bir site olduğundan dolayı kat malikleri bu sitenin seçkinliğine uygun bir şekilde yönetilmesi için yönetimce yapılan kurulum masrafları için fahiş ve lüks harcamalar olduğundan bahisle bu masrafları ödemekten imtina edemezler.

11.3 Her bir blok yapının kendi genel giderleri;

a) Her bir blok yapıya ait sigorta primleri,
b) Her bir blok yapıya ait ortak yer ve şeylerin bakım, onarım, güçlendirme, koruma ve güzelleştirme giderleri,
c) Sadece ilgili blok yapının maliklerinin istifade ettiği ortak yerlerin / tesislerin işletme giderleri,
d) Tüm blokların dış cephe temizlik ve bakım, onarım giderleri.

Yukarıda yazılı olan blok yapıyı ilgilendiren giderlerin tamamı sadece ilgili blok yapıdaki bağımsız bölümler aşağıdaki 11.4.g maddesindeki oranlarda katılırlar.

11.4 Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapının Müşterek Genel Giderleri:
11.3'de zikredilen ve münhasıran ilgili blok yapıları ilgilendiren masraflar dışında kalan ve bu yönetim planının 4.maddesinde belirtilen unsurlar ve Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen ortak alanlar ile -kamu eline geçip kamu yararına kullanılmaya başlayıncaya kadar kamuya terk edilmiş alanlar veya kullanılan kamu alanları üzerindeki müşterek şey ve yerlerle bilumum tesislere ve kullanılan kamu alanları nedeniyle kamuya ödenmesi gerekecek kira veya ecrimisil bedelleri ve diğer ortak mahallere ilişkin peyzaj alanları, yeşil alanlar, spor sahaları, rekreasyon alanları ve ortak otoparklar ile (özel işletmecisi tarafından işletilmemesi durumunda) Sosyal Tesis'in bakım, onarım, amortisman ve her türlü işletim masrafları ile birlikte bunların;

a) İşletme, bakım, onarım, tadilat, temizlik, koruma, yenileme ve güzelleştirme giderleri,
b) Park, bahçe, Sosyal Tesis, suni nehir, su göletleri, su deposu ve bağlantı sistemleri gibi diğer bütün ortak mahallerin tanzim, bakım, onarım, koruma gibi bütün masrafları ile su ve elektrik giderleri,
c) Sosyal Tesis (özel işletmecisi tarafından işletilmemesi durumunda) ve site yönetimi birimlerine ait her türlü ısınma, aydınlatma ,su,iletişim, bakım onarım,kırtasiye ve iletişim gibi bütün işletme masrafları,
d) Tüm aydınlatma ve ortak amaçlara yönelik enerji ve güvenlik sistemleri ile TV yayın sistemlerine ait masrafları,
e) Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı genelindeki Park ve bahçe sulanmasından doğan su giderleri ile kamu kuruluşlarınca kamuya terk yerlerin kullanımıyla ilgili olarak tahakkuk ettirilecek ecrimisil giderleri, bu alanların bakımı ve işletimi için ihtiyaç duyulan giderlerin tümü(ortak peyzaj alanlarının bakımı bir firmaya taşere edilmiş ise, bu yükleniciye ait giderlerin tamamı),
f) Ortak ana gayrimenkulün sigorta primleri ve yönetici aylığı, servis şirketi hizmet bedeli gibi giderlerine
g) Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı Ekli (Ortak Giderlere Katılım Oranları) ekinde belirtilen m2 oranlarında genel giderlere katılırlar.
h) Asansör giderleri; ilgili blok yapıya ait olmak üzere o blok yapıda bulunan bağımsız bölümler tarafından bu yönetim planının 11.4.g maddesinde belirtilen m2 oranlarında karşılanır.

11.5 Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapının Personel giderleri :
Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapının ortak hizmetlerinin yürütülmesi için istihdam edilen müşterek personelin, servis şirketi kadrosunda bulunup da site yöneticiliği hizmetlerinde görevlendirilen personelin ve bu gibi görevlilerin (işletme müdürü, müdür yardımcısı,personel veya teknik müdürü, bahçevan, temizlik ve servis görevlisi, teknisyen,genel hizmet görevlisi, güvenlik görevlisi, güvenlik amiri, muhasebe şefi, muhasebe ve personel memuru, elektrik ve telefon teknisyeni, tesisat teknisyeni, sekreter, kapı kontrol görevlisi, spor öğretmeni, havuz bakım teknisyeni, şöför ve benzeri) personelin hizmetlerinden bütün parsellerdeki bağımsız bölümler yararlanacağı için, bu kimselere ait maaş, kıdem tazminatları, ihbar tazminatları, ssk ödemeleri, vergi giderleri, ulaşım, iaşe, melbusat, fazla mesai, izin ve resmi tatil ücretleri gibi bütün masraflar tüm parsellerdeki mevcut bağımsız bölüm malikleri arasında 11.4.g maddesinde belirtilen m2 oranlarında paylaştırılacaktır.

11.6 Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu yapıda atanan/seçilen Yönetici ; yukarıda 11.5 inci madde de belirtilen personel ve ihtiyaç halinde istihdam edilebilecek diğer bütün personelin sözleşmelerini imzalamaya veya imzalanan sözleşmeleri tadil etmeye, görev şartlarını belirlemeye, görev tanımlarını yapmaya, ücretlerini tayin

etmeye, bu personellere ihtarname göndermeye, ücret artışları ve fazla mesai ücretlerini takdir etmeye, gerekli görmesi halinde imzalanan sözleşmeleri feshetmeye, kıdem ve ihbar tazminatlarını ödemeye, her türlü hukuki işleri bizzat veya vekalet vereceği avukat ile takip etmeye hülasa her türlü personel rejimini belirleme gibi konularda tam olarak yetkili kılınmıştır.

11.7 Bağımsız bölüm malikleri, ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek yahut kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla, bunlardan faydalanmaya ihtiyaç ve lüzum bulunmadığını ileri sürmek suretiyle, gider ve avans payını ödemekten imtina edemezler. Bir önceki kat malikinin işletme gideri avansı ve aidat vs. gibi borçlarına gayrimenkulun yeni maliki de müteselsil kefil sayılacaktır.

11.8 Yukarıda sayılan ortak masraflar karşılığı olarak bütün bağımsız bölüm maliklerinden, işletme projesi dışında dahi yönetici tarafından ihtiyaç hissedilmesi durmunda belli bir avans alınabilir.Bağımsız bölüm malikleri, bu avansı ödemekten imtina edemezler.Toplanacak avans miktarını tayin ve tespit yetkisi Yöneticiye aittir.

11.9 Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapının tamamı için bir işletme defteri tasdik ettirilir, gelir ve giderler bu deftere kaydedilir.

11.10 Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapıda Yöneticinin faaliyet dönemi işletme projesinin ana unsurları olan istihdam edilen personelin Yönetici tarafından takdir edilen aylık ücretine, elektrik ve su bedelleri fasıllarına, Servis Şirketinin bu akitte belirtilen ücretine, bu giderler toplamının % 30'undan fazla olmayan bakım, onarım genel gider paylarına itiraz edilemez, itiraz, işletme projesi yürürlüğünü durdurmaz,itiraz yeniden kat malikleri kurulu toplantısını gerektirmez. İşletme projesinde bu tutarı aşan fasıllara K.M.K uyarınca itiraz edilebilir. Sadece bu fasılların karara bağlanması için K.M. kurulu toplanabilir.

11.11 Her bağımsız bölüm maliki yapılacak olağan genel kurul veya olağan üstü genel kurul toplantılarına katılmak veya kendisini bir vekil ile temsil ettirmek gereğinden hareketle, bu toplantılarda alınan kararlardan bilgi sahibi olunmadığı veya tebligat yapılmadığını öne sürerek, alınan kararlara itiraz edemez.

MADDE 12- ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI:
Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki veya site sakini hakkında, diğer kat maliklerinden herbiri veya yönetici veya servis şirketi tarafından, yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanununa ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş (%5) hesabıyla günlük gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir surette faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

Kat malikinin, 11. madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar ve yeni malikler de müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa Yöneticinin, yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri veya servis şirketi lehine, kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Medeni Kanunun 893. maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

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

MADDE 13- MÜSAADE MECBURİYETİ
Ortak yer ve şeylerde, bağımsız bölüm maliklerinden birinin bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde, eklentilerde, meydana gelen hasar veya bozukluğun onarımı yahut tesislerin yeniden yapılması için, diğer bir bağımsız bölüm veya eklentiye girmek gerekiyorsa, o bölümün malik veya şagilleri, acil durumlarda derhal, diğer hallerde ise en geç iki gün içinde, geçiş ve çalışma müsaadesi vermeye mecburdurlar.

Bu müsaadeyi gerektiği şekil ve sürede vermekten kaçınan bağımsız bölüm maliki, diğer bağımsız bölüm maliklerinin uğradığı zararı tazminle mükelleftir.

MADDE 14- YASAK İŞLER
Ana gayrimenkulün bu yönetim planına belirtilen mesken niteliğinde alanları, bağımsız bölüm ve eklentilerden hiçbiri (Yönetim Planında yazılanlar hariç) mesken dışında bir amaçla kullanılamaz ve mesken dışında kiraya verilemez. Bu maksat dışında tahsis şekli değiştirilemez. Sinpaş GYO A.Ş tarafından imal ve inşaa ettirilen müşterek mülkiyete tabi ortak alanlar (kamuya terk edilenler dahil) üzerinde, bu alanların kullanım, tahsis amaçlarına matuf veya yenileştirme amacıyla yapımcı firmanın onayı alınmaksızın hiçbir tadilat, değişiklik, yenileştirme faaliyeti gerçekleştirilemez.

MADDE 15- KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ
Kat maliklerinden biri yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanununa göre kendisine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, Kat Mülkiyeti kanununun 25. Maddesi hükümleri uyarınca o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mahkeme tarafından belirlenen değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dava açılmasına kat malikleri kurulunca sayı ve arsa payı bakımından çoğunlukla karar verilir. kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezlerse, davayı öteki kat malikleri açabilir ve davalının bağımsız bölümünün, davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devrolunur. Söz konusu dava kararın alındığı tarihten itibaren 6 ay içinde her halükarda hakkın doğumundan başlamak sureti ile 5 yıl içinde kullanılabilir.

Aşağıdaki hallerde çekilmezlik hali varsayılır:

a) Ortak giderlerden ve avanstan kendisine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması,
b) Sulh Hakiminin Kat Mülkiyeti Kanunun 33. maddesi gereğince verdiği emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekle devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi.
c) Konut olan kendi bağımsız bölümünü, masaj salonu, kuaför, güzellik salonu, lokal, kulüp, dernek, parti veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak veya kiracıları, malik gibi tasarruf edenlerce intifa hakkı sahipleri tarafından kullanılmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı hareketle bulunması.
d) Bağımsız bölümün maliki ya da tasarruf edenlerle geleneklerimize, milli örf ve adetlerimize uymayacak şekil ve evsafta iffetsiz insanların girip çıkmalarına imkan sağlayacak şekilde kullanılması, bağımsız bölümde veya ortak yerlerde uyuşturucu bulundurulması, içilmesi, satılması, terörist faaliyetlerde kullanılması, terörist faaliyetlere, suçlulara, suç teşekküllerine yardım ve yataklık faaliyetlerinde kullanılması, patlayıcı madde ve ruhsatsız silahlar bulundurulması.
e) Aşağıda yazılı ticari bağımsız bölümlerin;

BLOK 1(EMİRGAN ÇAYHANESİ) .....EMİRGAN KAFE
BLOK 2(KANLICA YOĞURTCUSU) .....KANLICA KAFE
BLOK 3(KANDİLLİ BALIKÇISI) …….KANDİLLİ RESTORANI
BLOK 10 (BEYLERBEYİ RESTORANI) ……...BEYLERBEYİ RESTORANI
BLOK 38 (KREŞ) ve
BLOK 59 (MESCİT)'in
karşılarında yazılı amaçların dışında başka amaçlarla kullanılması Kat Mülkiyeti Kanunu 25. Maddesinde açıklanan çekilmezlik hali oluşturur.

BEŞİNCİ BÖLÜM

ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ

MADDE 16- BLOK KAT MALİKLERİ GENEL KURULU:
16.1 Oluşması, Yetki alanı ve Görevleri
Tapu kütüğüne Blok niteliğinde kayedilen blok yapılarda bulunan bağımsız bölüm malikleri Blok Kat Malikleri Kurulunu oluşturur.Toplu Yapı'da ayrık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak toplanırlar.

Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu tarafından seçilen servis şirketi aynı zamanda Blok Yöneticisi olup, hizmet, servis, yönetim hizmetlerini profesyonel olarak yerine getirir.
Blok Kat Malikleri Kurulu, Blok yöneticisinin bütün hesap ve işlemlerini, deneticinin raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda Yöneticiyi aklama veya sorumlu tutma kararı verilir.
Toplu Yapı bünyesindeki blok yapılarda ve/veya blok niteliğinde olmayan yapılarda, her Blok ayrı ayrı toplanır. Kat malikleri kendi Blokları dışındaki toplantılara katılamaz, oy veremezler. Blok Kat Malikleri Kurulunda Toplu yapıya ilişkin olarak alınan kararlar tavsiye niteliğindedir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda onaylanmadıkça kat maliklerini bağlamaz.

16.2 Kurula Katılma ve Oy Hakkı
Her kat maliki arsa payı oranına bakılmaksızın bir tek oy hakkına sahiptir. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, Blok kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçemedikleri takdirde, bu kişilerden birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır.
Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler gözönüne alınmaz.
Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.

16.3 Toplanma ve Çağrı
Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı Sitesi Blok kat malikleri kurulu ve diğer kurullar Kat mülkiyeti kanunu kriterleri kapsamında iki yılda bir olmak üzere toplanır. İlk Blok Kat Malikleri Genel Kurul Toplantılarının Geçici Yönetim tarafından belirlenir ve devam eden toplantılar iki yılda bir aynı ayın, aynı haftası Cumartesi gününe isabet eden gün ayrıca bir duyuruya gerek olmadan ilan panolarında yazılı gündem ile yine ilan panolarında belirtilen yer ve saatte Blok sırasına göre Blok kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından bir fazlasıyla toplanır.
Yönetici bu tarihe kadar sitede gerçekleştirmesi gereken hizmetler için gerekli kurulum giderleri ile, İşletme projesi ve bağımsız bölümlere tahakkuk eden işletme avans miktarlarını gösterir ödeme tablolarını hazırlayarak, sitenin ilan panosunda ilan eder. Kat malikleri sitenin tamamen bitirilmemiş olması veya Kat Mülkiyeti Kanunu şartlarının henüz oluşmadığını ileri sürerek,işletme avans borçlarını ödemekten imtina edemezler.Bu kapsamda ödenmeyen kurulum giderleri ve işletme avans borçlarına Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri aynen uygulanır.
Kat malikleri kendilerine tebligat yapılmadığını beyan ederek toplantı kararlarının iptalini isteyemezler. Toplantıyı Divan Başkanı olarak mevcut Yönetici sevk ve idare eder.
Önemli bir sebebin çıkması halinde,Yöneticinin çağrısı, denetçinin isteği veya kat maliklerinden 1/3'ünün dileğiyle, toplantı için istenilen tarihten en az 15 gün önce taahhütlü mektupla sebebi bildirilmek şartıyla, Blok kat malikleri her zaman toplanabilirler. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı belirtilir.

16.4 Tebligat
Bağımsız Bölüm Sahiplerine Tebligat, Tebligat Kanunu EK MADDE 1 hükümlerine göre yapılır. "Kat Mülkiyeti Kanununun uygulandığı hallerde, 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."

16.5 Toplantı ve Karar Yeter Sayısı
Blok Kat Malikleri Kurulu, Blok kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verilir.
Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılmazsa, ikinci toplantı 7 günden aşağı olmamak kaydı ile engeç 15 gün içerisinde önceden bildirilen yer ve saatte toplanır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.
Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantılarında yalnız o toplantının gündeminde yazılı hususlar konuşulabilir. Ancak toplantıya katılanların üçte biri isterse başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

16.6 Kararların Bağlayıcılığı
Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, toplantıya ve karara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar. Kurul toplantısına katılan ancak Kat Mülkiyeti Kanununun 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir.

16.7 Kararların Yazılması Ve İmzalanması
Blok Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, yönetici tarafından karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince veya yetki verilen divan heyetince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler.

16.8 Blok Temsilcisi
Blok'un bulunduğu parsel kat malikleri kurulu toplantısında ilgili blok kat malikleri tarafından toplu yapı temsilciler kurulunda bloktaki kat maliklerini temsil etmek üzere seçilen/atanan yönetim birimidir. Blok temsilcisi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda, temsil ettiği bloktaki bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir. Blok Kat Malikleri Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu tarafından belirlenen Servis şirketini Blok Yöneticisi ve temsilcisi olarak atamış sayılır. Kat Malikleri arasından seçilen Blok temsilcisi fahri çalışır. Ücret ödenmez. Blok Temsilcisi, ilgili Blok'u temsil ve ilzam eder. Blok Temsilcisi, işbu sıfatı dolayısıyla, diğer blok kat maliklerine karşı vekil gibi sorumludurlar.

16.9 Bloklar ve Temsil ettikleri oy sayıları
Blok Niteliğinde Olmayan Yapılar: Toplam 26 oy (*BLOK 1(EMİRGAN ÇAYHANESİ) 1 oy, BLOK 2(KANLICA YOĞURTCUSU) 1 oy, BLOK 3(KANDİLLİ BALIKÇISI) 1 oy, BLOK 10 (BEYLERBEYİ RESTORANI) 1 oy, BLOK 38 (KREŞ) 1 oy, BLOK 25 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) 1 oy, BLOK 26 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) 1 oy, BLOK 28 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) 1 oy, BLOK 29 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) 1 oy, BLOK 30 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) 1 oy, BLOK 33 (RUMELİ HİSARI YALISI) 1 oy, BLOK 37 (YENİKÖY YALISI) 1 oy, BLOK 41 (BOĞAZİÇİ YALISI –M) 1 oy, BLOK 42 (BOĞAZİÇİ YALISI –B) 1 oy, BLOK 45 (ÇUBUKLU YALISI) 1 oy, BLOK 46 (BOĞAZİÇİ YALISI –M) 1 oy, BLOK 47 (BOĞAZİÇİ YALISI –B) 1 oy, BLOK 49 (ANADOLU HİSARI YALISI) 1 oy, BLOK 50 (BOĞAZİÇİ YALISI –B) 1 oy, BLOK 53 (VANİKÖY YALISI) 1 oy, BLOK 54 (BOĞAZİÇİ YALISI –B) 1 oy, BLOK 57 (BEYLERBEYİ YALISI) 1 oy, BLOK 58 (BOĞAZİÇİ YALISI –M) 1 oy, BLOK 59 (MESCİT) 1 oy, BLOK 64 C (OTO YIKAMA) 1 oy, BLOK 35 (BOĞAZİÇİ YALISI –A) 1 oy*),

BLOK 4 -116 oy,
BLOK 5 - 122 oy,
BLOK 6 -116 oy,
BLOK 7- 122 oy,
BLOK 8- 122 oy,
BLOK 9- - *90 oy,*
BLOK 11 - *90 oy,*
BLOK 12 - 126 oy
BLOK 13 - 126 oy
BLOK 14- 123 oy
BLOK 15 - 125 oy
BLOK 16 - 124 oy
BLOK 17- *113 oy,*
BLOK 18- 113 oy
BLOK 19 - 120 oy,
BLOK 20 - 120 oy,
BLOK 21- *142 oy,*
BLOK 22- *142 oy,*
BLOK 23 - 117 oy,
BLOK 24 –20 oy,
BLOK 27 –20 oy,
BLOK 31 –20 oy,

BLOK 34 –20 oy,
BLOK 36 –20 oy,
BLOK 40 –20 oy,
BLOK 44 –20 oy,
BLOK 51 –20 oy,
BLOK 52 –20 oy,
BLOK 55- 20 oy,
BLOK 32- 10 oy,
BLOK 39 - 10 oy,
BLOK 43 - 10 oy,
BLOK 48 - 10 oy,
BLOK 56 - 10 oy,
BLOK 60 - 10 oy,
BLOK 61 - 10 oy,
BLOK 62 - 120 oy,
BLOK 63 - 143 oy.

16.10 Blok Denetçisi
Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından seçilen Denetleme Kurulu, toplu yapı kapsamındaki tüm blok yapılar, blok niteliğinde olmayan yapılar, ortak yerler ve tesisler ve Toplu Yapının tamamında Denetim yetki ve görevini haizdir.

MADDE 17- TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU:

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, Bütün toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. 5711 sayılı kanunla değişik Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun tüm yetkileri işbu Yönetim Planı ile Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna devredilmiştir.

MADDE 18 – TOPLU YAPI YÖNETİMİ
Toplu Yapı Yönetimi iki birimden oluşur;
a) **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu**,
b) **Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu**.

Toplu Yapı Sitesi bünyesindeki Blokların her birindeki kat malikleri; 634 saylı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 5711 sayılı kanun ile değişik 69.maddesi kapsamında, ilgili blok yapıya ilişkin yönetim işlerini ifa etmek üzere, kendi aralarında toplantılarını yaparak blok yapı yönetimini oluştururlar. Seçilen blok yapı temsilcileri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu oluştururlar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu daha sonra kendi aralarında bir toplantı yaparak, ilgili faaliyet dönemindeki rutin yönetim hizmetleri ile ilgili kararlar alacak 3 kişilik Merkez Yönetim Kurulunu seçerler. Üyeler temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı dikkate alınarak temsilcilerin sayı ve arsa payı bakımından salt çoğunluğu ile seçilirler.

Toplu Yapı temsilcileri içerisinden her faaliyet döneminde 3 kişi olmak üzere bu yönetim planı ile belirlenmiş olanlar merkez yönetim kurulunu teşkil eder.

18.1 Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Oluşumu Ve Görevleri:
Toplu Yapı Site Yöneticiliği bünyesindeki blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda temsil edilebilmesi için blok ve blok niteliğinde olmayan yapı temsilcileri seçilir. Bu temsilciler sadece ilgili blok kat maliklerince seçilir. Blok temsilcisi seçiminde gönüllülük esastır. Ancak ilgili blok yapıda herhangi bir bağımsız bölüm maliki blok temsilcisi olmak üzere aday olmamış ise,bu durumda blok yapıda mevcut bağımsız bölümlerin en küçük numaralı bağımsız bölüm malikinden başlamak sureti ile her dönem sıra ile bir kat maliki blok temsilcisi olur. Blok temsilcisi sadece seçildiği blok ile ilgili konularda blokunu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu nezdinde temsil eder. Toplu Yapı Sitesi'nde tek bir yönetim öngörüldüğünden blok temsilcisi ayrıca İşletme ve Karar Defteri tutmaz. Blok temsilcisi olmak için kat maliki olma mecburiyeti aranmaz.
Blok Temsilcisi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda temsilcisi olduğu blok yapıyı temsil eder. Blok yapıda mevcut bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir.
Seçilen blok temsilcileri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu oluştururlar. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantılarından sonra en geç bir ay içerisinde yöneticinin organizasyonu ile kendi

aralarında bir toplantı yaparak, ilgili faaliyet dönemindeki rutin yönetim hizmetleri ile ilgili kararlar alacak 3 kişilik Merkez Yönetim Kurulunu seçer/atarlar.

18.2 Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, toplantıya katılan Blok temsilcilerinin temsil ettikleri oy çoğunluğu ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun karar suretleri, toplantıda bulunmamış olanlara istemeleri ve tüm giderleri peşinen ödenmesi halinde gönderilebilir. Bu karar suretlerinin isteyen bir hissedara verilmesi zorunludur. Kurul toplantısına katılan ancak Kat Mülkiyeti Kanununun 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir. Yönetim planı ve kanunun yasaklayıcı hükümlerine aykırı olan kararlara her zaman itiraz edilebilir.

Bu halde husumet yöneticiye tevcih edilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararlarının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır. Sulh Hakimi icranın durdurulması hakkında bir karar verene kadar itiraz edenler, genel kurul kararına uymak zorundadırlar.

MADDE 19- TOPLU YAPI MERKEZ YÖNETİM KURULU

Toplu Yapı Temsilcileri Kurulu toplanarak kendi aralarından iki yıl süre ile görev yapmak üzere 3 kişilik Toplu Yapu Merkez Yönetim Kurulu Üyelerini ve 3 yedek üyeyi seçer. Karar Toplu Yapı Temsilcileri Kurulunun (temsil edilen oy) sayısının yarıdan bir fazlası oyla alınır.

Toplu Yapı Kapsamındaki bloklar, ortak yer ve tesisler Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu tarafından, bu yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Merkez Yönetim Kurulu, dönem içerisinde belirli periyotlarla toplanarak, site yöneticiliği hizmetleri ile ilgili kararları alırlar. Merkez Yönetim Kurulu kararlarını çoğunlukla alırlar. 2 Merkez Yönetim Kurulu üyesinin imzası karar için yeterlidir. Toplu Yapı kapsamında tek bir işletme projesi ve tek bir karar ve işletme defteri tutulur.

Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu Kararları, bütün bağımsız bölüm malikleri ile bunların külli ve cüzi haleflerini kiracılarını, yahut bağımsız bölümlerde başka sebeblerle oturan ve kullananlar ile bağımsız bölümü sonradan iktisap edenleri, yöneticileri, denetçileri bağlar. Bunların hepsi bu kararlara uymakla yükümlüdür.

Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu, yöneticilik yetki ve görevlerini sözleşme ile prfesyonel Hizmet Şirketine verecektir. Ancak bu husus kat maliklerinin, Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan, kendi konutlarının gereksinimlerini saptama, sorunlarını giderme, karar verme, toplanma, işletme bütçesini onaylama ve denetleme haklarını ortadan kaldırmayacaktır. Görev ve yetkilerin bu madde de belirtilen şekilde sözleşme ile bir servis şirketine bırakılması ile, Yönetim kurulu, Servis şirketine devredilmiş görev ve yetkilerin söz konusu şirket tarafından icrası sırasında, servis şirketi tarafından kurul önüne getirilmiş olmak kaydı ile servis şirketi tarafından görüş, öneri ve karar verilmesini istediği konularda görüş, öneri ve karar verir. Servis şirketi bu görevlerle ilgili Yönetim Kuruluna karşı sorumlu olacaktır. Ancak Kat Malikleri Kuruluna karşı ibra sorumluluğu Yönetim Kurulunundur.

MADDE 20 – HİZMET ŞİRKETİ

Toplu Yapı Sitesi farklı yapıdaki Bloklarıyla bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olduğundan sitenin büyüklüğü, bağımsız bölüm adedinin çokluğu ve çeşitliliği nedeni ile mevcut tesislerden tam anlamı ile yararlanılabilmesi, hizmetlerin modern bir biçimde ifa edilebilmesi için yönetimin ve işletmenin tam kadro ve teşkilatla organizesi öngörülmüştür. Bu nedenle Toplu Yapı Sitesinin yönetimi, işletilmesi, bakımı, onarımı, güvenliği vs. gibi işlerin düzenli ve siteye yakışır şekilde yürümesi için profesyonel Servis Şirketi ile yönetilmesi öngörülmüştür. İlk beş yıl için Profesyonel Servis Şirketini seçmek, sözleşme yapmak Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulunun görev ve yetkisindedir. Beş yıllık sürenin sonunda, yeni servis şirketi seçimi hakkında karar tüm kat maliklerinin pay ve paydaş çoğunluğu ile alınır. Yeni servis şirketi seçilene kadar eski servis şirketinin görev ve yetkileri devam eder.

Hizmet şirketi, yukarıda sayılan hizmetlerle birlikte, Yöneticilik görevlerini yerine getirir. Toplu Yapı Merkez Yönetim Kuruluna karşı sorumlu olupToplu Yapı Temsilciler kurulunca ve Merkez Yönetim Kurulu tarafından alınan, yürürlükteki kanun ve Yönetim Planına aykırı olmayan kararları tatbik eder.

Profesyonel Servis şirketi ile sözleşme imzalandığı andan itibaren, Blokların hizmet ve yönetimi de bu servis şirketi tarafından yerine getirilir ve işbu Yönetim Planında ve KMK'da Yöneticiye verilen tüm yetkileri kullanır.

Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu, aşağıda sayılan işlerin tümünü bir Hizmet Şirketine verebileceği gibi, hizmetleri ayırarak (yönetim, işletme, güvenlik, temizlik, peyzaj, bakım, onarım) ayrı ayrı Hizmet şirketlerine de verebilir. Uygulanması istenen konular ile ilgili olarak Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer yasal mevzuattan kaynaklanan ibra sorumluluğu Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulunundur.
Hizmet Şirketi ile yapılacak sözleşme yazılı olarak yapılmak zorundadır. Sözleşmenin süresi 5 yıla kadar olabilir. Süre dolduğunda aynı sürelerle tekrar uzatmak mümkündür, bu konuda karar tüm kat maliklerinin pay ve paydaş çoğunluğu ile alınır. Hizmet Şirketi ile yapılan sözleşme süresinden önce feshedilemez. Fesh edilebilmesi için servis şirketinin fesih tazminatını ödemek kaydı ile kat maliklerinin pay ve paydaş çoğunluğu gerekir. Hizmet Şirketi, personel seçiminde özgür olmakla birlikte, site sakinlerine kaşı suç işleyen, kaba ve özensiz hareketlerle site sakinlerini huzursuz eden personelin görevlerine son verilmesi yönündeki Toplu Yapı Merkez Yönetim Kurulu ihtarının tebliğine rağmen, çalıştırılmaya devam edemez.
Hizmet şirketi, kat maliklerinden 11.4.g maddesinde belirtilen m2 oranları oranları üzerinden toplanacak işletme avanslarına göre ücretlendirilecektir. Hizmet şirketiyle ilgili her türlü uyuşmazlık tahkim marifetiyle çözümlenecek olup, bu husus hizmet sözleşmesinin zorunlu kapsamına dahil edilecektir.

MADDE 21- SERVİS ŞİRKETİNDE ARANACAK ÖZELLİKLER

Seçilmiş Servis şirketinin görev süresinin dolması ve yeniden seçilmemesi, sözleşmenin site kat malikleri kurulu tarafından kat maliklerinin pay ve paydaş çoğunluğu ile tazminatı ödenerek süresinden once fesihi durumunda servis şirketinin yerine yeni bir servis şirketi ile sözleşme yapılması sözkonusu olduğunda, aylık işletme gideri toplamı ciddi bir meblağ olduğundan, kat maliklerinin ali menfaatlerini korumak maksadı ile, yönetime kısmen veya tamamen talip olacak servis şirketinden aşağıdaki özellikler aranır:
a) Şirket ise ödenmiş sermayesi, şahıs veya adi ortaklıklar ise bankadan alacakları nakit veya kredi limitlerinin sitenin 1 yıllık işletme giderinden fazla olmalıdır ve ana sözleşmesinde iştigal alanında site yöneticiliği hizmetinde bulunmak yazılı olmalıdır.
b) Şirket ise ortaklarının yüz kızartıcı bir suçtan dolayı hüküm giymemiş, takipsizlikle sonuçlansa bile bu suçlardan birinden takibata, soruşturmaya uğramamış olmalıdır.(savcılık belgesiyle tevsik edilir)
c) Sitenin bütününün 6 aylık işletme giderinin toplamı kadar, bir bankanın limit dahili müddetsiz kati teminat mektubunu site merkez yönetim kuruluna vermelidir. Teminat mektubu komisyonu servis şirketi tarafından ödenir. Servis şirketinin görevinin bitiminden ve ibrasından 6 ay sonra teminat mektubu iade edilir. Servis şirketinin görevi devam ettiği sürece, her 6 ayda bir teminat mektubunun tutarı, o dönem toplanan toplam 6 aylık işletme gideri toplamından az olmamak üzere artırılır. Teminat mektubunun tutarı, hiç bir dönemde sitenin bütününden toplanacak 6 aylık işletme gideri toplamından az olamaz. Aksi halde ayrıca bir ihtara lüzum kalmadan yönetim görevini üstlenen servis şirketinin görevi son bulur. Yukarıda belirtilen özellikleri taşımayan servis şirketi veya kişi yetkisiz sayılır. Yetkisiz servis şirketi yeniden K.M. kurulu toplanmadan ve bu hususlar yerine getirilmeden siteyi temsil ve ilzam edemez. İşletme gideri toplayamaz, sarf edemez.
Yukarıda belirtilen şartlar işbu yönetim planı ile görevlendirilen ilk profesyonel yöneticinin tayininde aranmaz.
Kat malikleri tarafından yapılan yönetim hizmet sözleşmesinin bu yönetim planında belirtilen nedenlerle sona ermesi durumunda yeni bir servis şirketi ile veya aynı servis şirketi ile yönetim hizmet sözleşmesi yapma yetkisi Toplu Yapı Merkez Yönetim Kuruluna verilmiştir.

MADDE 22 – GEÇİCİ OLARAK ATANAN HİZMET ŞİRKETİ

Toplu Yapı kapsamındaki bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesisler tamamlanıncaya ve istikrar tesis edilinceye kadar işbu Yönetim Planında Kat Malikleri Kurulları, Yönetici olarak tanımları yapılmış yönetim organları için öngörülmüş tüm hak ve yetkiler, bu sıfatla ana taşınmazın yönetim ve işletmesinin başladığı tarihten itibaren ilk kat malikleri toplantısına kadar yapımcı firma hasebiyle Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından atanacak olup, Kentsel Hizmetler Yapı ve İşletme Sanayi Ticaret A.Ş., Hizmet Şirketi ve yönetici olarak atanmıştır. Geçici olarak atanan servis şirketi yapımcı firma Sinpaş tarafından değiştirilebileceği gibi, başka firma da atanabilir.
Yönetici bu tarihe kadar sitede gerçekleştirmesi gereken hizmetler için gerekli İşletme projesi ve bağımsız bölümlere tahakkuk eden işletme avans miktarlarını gösterir ödeme tablolarını hazırlayarak, sitenin ilan panosunda ilan eder. Kat malikleri sitenin tamamen bitirilmemiş olması veya Kat Mülkiyeti Kanunu şartlarının henüz oluşmadığını ileri sürerek, işletme avans borçlarını ödemekten imtina edemezler. Bu kapsamda ödenmeyen işletme avans borçlarına Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri aynen uygulanır.

MADDE 23 – YÖNETİCİNİN GÖREV ve YETKİLERİ

a) Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanması.
b) Yönetim Planının uygulanması.
c) Toplu yapı Kat malikleri kurulunca ve Merkez Yönetim Kurulu tarafından verilen ve Kat Mülkiyeti Kanunu ile Yönetim Planına aykırı olmayan kararların yerine getirilmesi.

d) Toplu Yapı bünyesindeki, Blok yapıların, tesislerin gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması,

e) Toplu Yapı bünyesindeki Blok yapılar, tesisler ve ortak alanların genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve kalorifer yakıt depo ve tevzi sistemleri, sıcak ve soğuk su işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması,

f) Toplu Yapı ve bünyesindeki parsel ve blok yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi,

g) Toplu Yapı ve bünyesindeki parsel ve blokların tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü,

h) Toplu Yapı ve bünyesindeki parsel ve blok yapıları ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması,

ı) Toplu Yapı ve bünyesindeki parsel ve blok yapıların korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması,

i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi,

j) Blok yapıların genel giderlerine katılma ve avans paylarının, işletme projesine uygun olarak ve kat malikleri kurulunca tespit edilecek zamanlarda toplanması ve bu avansların harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması,

k) Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri K.M.K'nun 32. maddesinde sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle, diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapattırılması mecburidir. Yönetici her dört ayda bir merkez denetleme kurulunun talebi ile dört aylık işlemlere ilişkin hesap özeti vermekle mükelleftir.

Ana gayrimenkulde çalışacak olan işçilerin (eğer gerekli ise) işe alınması, bunlarla iş sözleşmelerinin akdi, sözleşmelerin tadili veya yenilenmesi, feshi, gerekli ihbar ve ihtarların yapılması, iş şartları ve sürelerinin nizamlanması, icra takibi yapılması veya dava açılması, işçiler tarafından açılan takip ve davalarda, kat maliklerini temsilen hazır bulunması, ücret ve tazminatların ödenmesi makbuz ve ibra alınılması hususlarında, ayrıca kat maliklerinin rızasına ihtiyaç olmaksızın, yetkilidir.

l) Site yönetiminin teşkili ve yapımcı firmanın iskan ruhsatını almasına müteakip imar-inşaat-çevre-su kanalizasyon-elektrik-orman ve benzeri konuların hukuki durumundan mütevellit kanun, tüzük, yönetmelik ve bu konulardaki mevzuatın değişmesi, iptali, düzenlenmesi, yürürlüğe girmesi ile oluşacak imar-inşaat-idari izin sürecindeki yenilik ve değişikliklerin getirdiği işlemlerin takip ve ifası, kat malikleri ve site yönetimi tarafından yapılacaktır.

m) Toplu Yapı Temsilciler kurulu ve/veya Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmesizin bir işletme projesi yapar. Bu proje özellikle:

   i. Ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları,
   ii. Tüm giderlerden her kat malikine düşecek tahmini miktar,
   iii. Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarı, gösterilir.

   Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya mektupla bildirilebileceği gibi, yönetim planının 11-9 maddesi kapsamında sitenin ilan panosuna asılarak ilan edilebilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye aşağıdaki şekilde itiraz edilebilir. İtiraz eden işletme projesinin hangi fasılına itiraz ettiği belirtmelidir. İşletme projesi iki fasıl halinde tanzim edilir. I. fasılda personel giderleri, yakıt giderleri, ortak su ve elektrik giderleri, çevre ve bahçelerin bakım onarım ağaçlandırma giderleri, yazışma ve kırtasiye giderleri, II fasılda ise ortak alanlara yapılacak tadilat, bakım onarım ve eklerle ilgili giderler yer alır.İşletme projesi avans tahsilatını öngördüğü cihetle I. fasıla giren işletme projesi bölümlerini itiraz edilemez,II fasıla itirazlar olması durumunda gerekir ise K.M. kurulu toplanır ve oy çokluğu ile karar verilir.Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanunun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

n) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve/veya Kat Malikleri Genel Kurulunun toplantıya çağrılmasının temini ve toplantı gündemlerinin hazırlanması, Toplantının sevk ve idaresi.

o) Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapıdaki bina, yeşil saha, çocuk parkı, açık otopark, tenis kortu, spor sahaları, dahili santral merkezi, yakıt depolama merkezi, su dağıtım depo ve şebekeleri suni gölet ve nehirler ile diğer tüm merkezi tesis ve şeylerin gayrimenkulün ve sitenin gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirleri alır.

MADDE 24 - TEMSİL VE İLZAM

Yönetici (Hizmet Şirketi), Toplu yapıyı temsil ve ilzam eder. Hizmet Şirketi, Toplu Yapı Site Yöneticiliği adına bankalarda hesap açar, para yatırır, para çeker, lüzumlu harcamaları yapar, çek karnesi talep eder, çek ve senet keşide eder, avukat tayin eder, vekaletname verir, vekaletten azil eder, PTT, SSK, Belediye, Maliye, Emniyet Müdürlüğü, Elektrik Kurumu, İSKİ, İGDAŞ, Banka dahil olmak üzere bütün özel ve resmi kurumlarda siteyi temsil ve ilzam eder. Sözleşmeler, abonman işlemleri yapar bunları imzalar, işletme projesini tanzim, tadil eder. Personel istihdam eder, personel ücretlerini tayin ve tediye eder, kara nakil taşıt araçları ve iş makineleri iktisap eder, Toplu Yapı Yöneticiliği adına tescil ettirir, Toplu Yapı Yöneticiliği adına dava ve icra takipleri yapar bu maksatla Avukata vekaletname verir. Gayrimenkul ve menkul kiralar. Finansal kiralama yapar.

5188 sayılı ÖZEL GÜVENLİK HİZMETLERİNE DAİR KANUN VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ kapsamında sitenin güvenlik ihtiyaçları ile ilgili usul ve esasları belirler, kamu veya özel kuruluşlar nezdinde ihtiyaç duyucağı her türlü müracatı yapar, takip eder, sonuçlandırır, lüzumlu harcamaları yapar, gerektiğinde site yöneticiliği adına sözleşmeler imzalar.
Bu işlemlerin ifası için ayrıca kat malikleri kurulu kararı aranmaz.

MADDE 25- YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU
Yönetici, Toplu Yapıyı temsil ve ilzam eder. Yönetici, işbu sıfatı dolayısıyla, diğer kat maliklerine karşı, vekil gibi sorumludurlar. Yönetici, olağan kat malikleri toplantısında, bir evvelki dönem itibariyle toplanan avansın ve yapılan masrafların hesabını vermekle yükümlüdür.

MADDE 26 – TOPLU YAPI DENETİM KURULU SEÇİMİ VE GÖREVİ
Toplu Yapı Sitesi, 3 kişilik Denetim Kurulunca denetlenir. Denetciler, Toplu yapı kapsamındaki blok yapılar, blok niteliğinde olmayan yapılar, ortak tesisler, ortak alanlar ve şeyler ile ilgili olmak üzere Toplu Yapı Sitesi'nin tamamında denetim yetki ve görevine haizdir.
3 kişilik Denetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından ve Kat Malikleri arasından seçilir. Toplu Yapıda Yönetici, seçilen Denetim Kurulu tarafından mali yönden, defter, fatura, evrak üzerinde dört ayda bir denetlenir. Denetçiler, denetim görevlerini kurul olarak yapar ve çoğunlukla karar alırlar. Karar için 2 denetçinin imzası yeterlidir. Yapılan denetim sonuçları kat maliklerinin bilgilerine sunulmak üzere sitenin ilan panosunda ilan edilir. Yedi gün içinde bu hesaplar ile ilgili bir itiraz olmaz ise, bu aynı zamanda kat malikleri adına o dönem için Yöneticinin ibra edilmesi anlamına gelir.
Seçilen Denetim Kurulu fahri çalışır,ücret almazlar. İşletme giderinden paylarına düşeni tam öderler. Denetleme raporuna Yöneticinin itirazı halinde,denetim raporu ve hesaplar Yönetici tarafından belirlenecek, Türkiye S.M.M.M. odası yetki belgesine sahip bir uzman tarafından ayrıca incelenecektir. Bu inceleme rapouru kesindir. Bu şekilde yapılacak inceleme ve denetim için ödenecek ücret Toplu Yapı bütçesinden ödenir.

ALTINCI BÖLÜM
SON HÜKÜMLER

MADDE 27 - Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı Sitesinde, bağımsız bölümlerin hak sahiplerine teslim edilmeye başlanması ile birlikte Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanmaya başlanacaktır. Kat malikleri, bağımsız bölümlerin içlerini, iç mimari ve dekorasyon işlemlerini ayrı ayrı kendileri yapacağından dolayı, bu işlerin bitmemiş olması nedeni ile binaların tamamlanmamış olduğunu ileri süremezler ve bu durumu Kat Mülkiyet Kanunu'un uygulanmaması ve kurulum giderleri ile, işletme avanslarının ödenmemesi nedeni olarak gösteremezler.

MADDE 28 - Sinpaş GYO Bosphoruscity ismi ve proje müellifi Sinpaş GYO A.Ş'nin belirlediği genel yapı içerisindeki ortak yerlerin isimleri, blok yapıların bu yönetim planının TANIMLAR bölümünde belirtilen isimleri değiştirilemez.

MADDE 29 - Kat malikleri, kiracılar değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakların ad ve soyadını, iş adresini, en çok on gün içinde Yöneticiye bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümde oturanlara borç ve yükümlerini bildirmeye mecburdur.

MADDE 30 - Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı site sakin ve malikleri Kat Mülkiyeti kanunu ve bu yönetim planına uygun hareket ederler. Aksi halde gerek kat malikleri, gerekse yönetici, aykırılığın giderilmesi için yasal yollara münferiden tevessül edebilirler.

MADDE 31-İşbu Yönetim Planı ve eklerine ve yönetim kurulu'nun alacağı kararlara aykırı hareket eden bağımsız bölüm maliki veya kiracı sıfatı ile hak sahibi olanlardan veya herhangi bir sıfatla bağımsız bölümden süreli veya sürekli bir şekilde yararlananlar, her ihlal için, Kat Malikleri kurulunca takvim yılı başında tespit edilmek üzere belirlenen cezai şartı ödemeyi peşinen kabul ve taahhüt ederler. Cezai şart olarak tahsil edilen tutarlar işletme giderlerinde kullanılır. Bu cezai şart bedeli her halükarda 200-TL'sından az olamayacaktır.

MADDE 32 - Bu Yönetim Planının ve kat mülkiyeti kanununun uygulanmasından doğacak tüm ihtilaflarda Küçükçekmece Mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

Bu yönetim planı 32 maddeden ibarettir.

MALİKLER :

……..

YÖNETİM PLANI EKLERİ :

EK-1 : Kadastral Plan
EK-2 : Sinpaş GYO Bosphoruscity Toplu Yapı Vaziyet Planı
EK-3 : Açık-Kapalı Otopark Planları -Otopark Yönetmeliği ve Tahsis Listesi
EK-4 : Ticari Birimler Ziyaretçi Ve Işletme Şeması
EK-5 : Açık Ticari Alanlar ve Bilboard-Reklam Alanları Yönetmeliği
EK-6 : Site Yönetim Planı Eklentiler Föyü
EK-7 : Gölet-İskele Alanları Yönetmeliği
EK-8 : Blok 23 Sosyal Tesis Yerleşim Şeması
EK-9 : Blok 14-Blok 15 Sosyal Tesis Yerleşim Şeması
EK-10 : Ortak Giderlere Katılım Oranları
EK-11 : Kullanım Tahsisi Bahçe Alanları ve Peyzaj Mimarisi Yönetmeliği
EK-12 : Bağımsız Bölümler Özellikli Kullanım Tahsisleri Föyü