

**İSTANBUL LOUNGE**  
**ANA TAŞINMAZ VE BLOK YAPILAR**  
**801 Ada, F21C21A2D Pafta , 9 PARSEL**  
**NO'LU BLOKLARIN TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI**

| İNDEKS ve İÇİNDEKİLER   | Sayfa No  |
|---|-----------|
| <b>İSTANBUL LOUNGE YÖNETİM PLANI İNDEKS ve İÇİNDEKİLER</b>  | <b>1</b>  |
| <b>BİRİNCİ BÖLÜM . GİRİŞ- KAPSAM -GENEL HÜKÜMLER</b>  | <b>2</b>  |
| MADDE 1 – KONUSU, KAPSAM ve UYGULAMA ALANI:   | 7         |
| <b>İKİNCİ BÖLÜM - ORTAK YERLER, ŞEYLER VE EKLENTİLER</b>  | <b>9</b>  |
| MADDE 2 - ORTAK YERLER:   | 9         |
| MADDE 3 - ORTAK ŞEYLER:   | 11        |
| MADDE 4 - KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER:   | 11        |
| <b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM - KAT MALİKLERİ İLE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI , HAKLAR ÜZERİNDEKİ SINIRLAMALAR ve YASAKLAR</b>                             | <b>14</b> |
| MADDE 5 - KENDİLERİNE TAHSİS EDİLEN BÖLÜMLER ÜZERİNDE:  | 14        |
| MADDE 6 - ORTAK YERLER ÜZERİNDE:  | 15        |
| <b>DÖRDÜNCÜ BÖLÜM - KAT MALİKLERİ VE KAT İRTİFAKI HAKKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI</b>   | <b>22</b> |
| MADDE 7 - GENEL KURAL :   | 22        |
| MADDE 8- BLOK YAPILARIN BAKIMI KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK:  | 23        |
| MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA:   | 25        |
| MADDE 10- ORTAK GENEL GİDERLERİN TEMİNATI   | 30        |
| MADDE 11- MÜSAADE MECBURİYETİ   | 32        |
| MADDE 12- YASAK İŞLER   | 33        |
| MADDE 13- HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ ve KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ   | 38        |
| <b>BEŞİNCİ BÖLÜM - İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ</b>   | <b>40</b> |
| MADDE 14- BLOK YAPI YÖNETİMLERİ ve KAT MALİKLERİ KURULLARI  | 40        |
| MADDE 15- TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU   | 46        |
| MADDE 16- TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU   | 49        |
| MADDE 17- TOPLU YAPI DENETİCİSİ   | 52        |
| MADDE 18- İSTANBUL LOUNGE YÖNETİCİSİNİN, YÖNETİM KURULU'NUN YÖNETMELİKLER UYGULAMAYA KOYMASI  | 53        |
| MADDE 19- BLOK YÖNETİCİSİNİN , YÖNETİM KURULUNUN, TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANININ , YÖNETİM ŞİRKETİNİN, PROFESYONEL YÖNETİCİNİN GÖREV VE YETKİLERİ | 53        |
| MADDE 20- TEMSİL VE İLZAM   | 59        |
| MADDE 21- YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU   | 62        |
| MADDE 22- YÖNETİM veya SERVİS ŞİRKETİ   | 62        |
| MADDE 23- BLOK YAPILARIN ve ORTAK YERLERİN İSİMLERİNİN SAKLILIĞI  | 64        |
| MADDE 24- ADRES BİLDİRME YÜKÜMLÜLÜĞÜ ve ŞEKLİ   | 64        |
| MADDE 25- TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ   | 65        |
| MADDE 26- TEBLİGAT USULLERİ   | 65        |
| MADDE 27- YÖNETİM PLANI ve KMK'dan DOĞAN İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ  | 65        |
| MADDE 28- ANAYAPININ HARAP OLMASI ,ESASLI ONARIM, YENİLEME, SONA ERME   | 66        |
| MADDE 29- SON MADDE ve YÖNETİM PLANINDA YAZILI OLMAYAN HUSUSLARIN UYGULANMASI   | 67        |
| GEÇİCİ MADDE 1 – GEÇİCİ YÖNETİM   | 67        |
| GEÇİCİ MADDE 2 – GEÇİCİ YÖNETİMDEN SONRAKİ TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU  | 68        |
| EKLER-  | 69        |
| EK-1: ARSA PAYLI BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLER LİSTESİ  |           |
| EK-2: İSTANBUL LOUNGE VAZİYET PLANI   |           |
| EK-3: İSTANBUL LOUNGE ÖZEL TAHSİSLİ ALANLAR PLANI   |           |
| <a href="#">EK-4: İSTANBUL LOUNGE PEYZAJ PROJESİ</a>  |           |
|   |           |

## BİRİNCİ BÖLÜM . GİRİŞ- KAPSAM - GENEL HÜKÜMLER

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain, kadastronun 801 Ada, F21C21A2D Pafta , 9 no'lu parseli üzerindeki kayıtlı ana taşınmaz üzerinde bulunan bloklardan oluşan İSTANBUL LOUNGE için, kat malikleri tarafından tanzim ve imza edilmiş kat Mülkiyetine tabi işbu parsel üzerinde toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim planı düzenlenmiş olup bu yönetim planına göre yönetilir.

Bu yönetim planı belirtilen blokların ve rekreasyon alanlarının yönetim planıdır. Yapılar İSTANBUL LOUNGE' nin bir unsurudur. Bu yönetim planı, İSTANBUL LOUNGE' nin tamamında ortak olarak uygulanır. İSTANBUL LOUNGE bir bütün kabul edilir. Blok yapılardan birinde bağımsız bölüm maliki olan, İSTANBUL LOUNGE'nin bütün ortak alanlarında iş bu yönetim planındaki özel tahsisler, sınırlamalar ve kısıtlar dahilinde hak sahibi ve bu yönetim planı dolayısıyla yükümlü, sorumlu sayılır.

### AMAÇ :

İşbu Yönetim Planının amacı aşağıda tanımlarda ayrıntıları belirtilen anagayrimenkul üzerinde kurulacak kat mülkiyeti ilişkilerinin yönetimi konusunu düzenlemek, yönetimden doğabilecek sorunları çözecek kuralları koymak; kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması aşamasından başlayarak kat irtifakı veya kat maliki sahiplerinin yönetime ilişkin hukuki durumlarını belirlemek, bu sıfatla ya da sair suretle, kat mülkiyeti ilişkilerine taraf veya dahil olanların yetki, ödev ve sorumluluklarını saptayarak, anataşınmazın tamamında, güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir tasarruf düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır. Yönetim planının ortak yerleri ve şeyleri saptayan ve düzenleyen aşağıdaki maddelerde yer alan hükümleri, Kat Mülkiyeti Kanununun 4. Maddesinin 1.fıkrasında yazılı "sözleşme" yerine kaim olmak ve bu hükmü doğurmak üzere konmuştur.

Yine işbu yönetim planı toplu yapı ve toplu yapı içindeki blok yapıların, bağımsız bölümlerin ve ortak yerlerin kullanma maksat ve şeklini, yönetim esaslarını, işletme masraflarının temelini teşkil eden gelir ve giderlerin düzenlenmesini, toplanmasını ve sarfını tanzim eder. Yönetim Planı bağımsız bölüm malikleri arasında sözleşme mahiyetinde olup, sağlıklı ve güvenli bir yaşamın sağlanması için tüm malik ve sakinler ile her ne nam altında olursa olsun Anagayrimenkul'de sürekli veya geçici olarak bulunanlar buradaki kurallara, komşuluk ilişkilerine ve karşılıklı haklara riayet etmek zorundadır.

İSTANBUL LOUNGE -anagayrimenkul ve anataşınmaz olarak da isimlendirilmektedir-, işbu yönetim planı hükümleri çerçevesinde yönetilecek olup; anagayrimenkulün yönetim ve kullanımında, hangi kısımda olursa olsun bütün bağımsız bölüm maliklerinin korunmaya değer çıkarları arasında makul ve adil bir dengenin kurulması şarttır.

İşbu yönetim planının uygulanmasında ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda (KMK'da) yer alan terim tanımlarına başvurulmak gerektiği takdirde, aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı tanımlar ve kurallar göz önünde tutulur.

Bu yönetim planında geçen kavramların tanımları şöyledir:

### ANA GAYRİMENKUL (ANAGAYRİMENKUL / ANAYAPI) PARSELİ :

Tapuya kat mülkiyeti kütüğü adı altında düzenlenmiş sicile kaydedilecek ve üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti tesis edilecek İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain, kadastronun 801 Ada, F21C21A2D Pafta , 9 no'lu parsel ile ifade edilen ana gayrimenkul arsasıdır.

### İSTANBUL LOUNGE:

EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş tarafından yatırımı ve çevre düzenlemesi yapılan İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain, kadastronun 801 Ada, F21C21A2D Pafta , 9 no'lu parseli üzerinde yer alan belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı yapıların tümü, toplu yapı halinde İSTANBUL LOUNGE olarak adlandırılmıştır."EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş" ve "İSTANBUL LOUNGE" ismi ve logosu ancak "EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş" nin talebi halinde değiştirilebilir. Kat Malikleri ve İSTANBUL LOUNGE Yönetimi bu değişim talebini kabul etmeyi taahhüt etmiştir. Aynı zamanda bu isimler müellif "EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş" 'nin onayı olmadan malikler veya İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından değiştirilemez. "EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş tarafından blokların çatısına konan " İSTANBUL LOUNGE " logosu ve/veya logoları büyüklük, renk, çizim açısından değiştirilemez, sökülemez. Logo(lar) ve yine "EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş tarafından imal edilmiş bulunan TÜRK BAYRAĞI ve DİREĞİ, Toplu yapının bir

parçası olup İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından ortak bütçeler dahilinde bakımının yapılması, hasarlanması ve eskimesi halinde aslına uygun değiştirilmesi, aydınlatılmasına yönelik enerji bedellerinin ödenmesi, karanlık saatlerde enerji tasarrufu amacı ile söndürülemeyeceği hususları kat maliklerince peşinen kabul edilmiştir.

İSTANBUL LOUNGE yöneticiliği adına açılacak hesaplarda ve kullanılacak çek karneleri ve emre muharrer bonolarda ve Vergi Dairesi, SGK vs. kamu kurum bildirimlerinde sorumluluk alanlarına göre "İSTANBUL LOUNGE YÖNETİCİLİĞİ" veya "İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ" unvanı kullanılacaktır.

İş bu yönetim planı içinde geçen "Anataşınmaz (anagayrimenkul veya anayapı olarak da geçmektedir) " tanımı "İSTANBUL LOUNGE" 'yi tanımlamaktadır. Yine iş bu yönetim planı içinde geçen "İSTANBUL LOUNGE" tanımı "anataşınmaz", "anagayrimenkul" veya "anayapı" olarak da tanımlamaktadır.

#### **ANA TAŞINMAZ (ANAGAYRİMENKUL / ANAYAPI) :**

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain, kadastronun 801 Ada, F21C21A2D Pafta , 9 no'lu parsel üzerinde yer alan Blok Yapıların birlik teşkil ettiği toplu yapılar kümesi ve kayıtlı ana taşınmazdır. Yönetim Planında, toplu yapıdan oluşan ana taşınmazın tamamına "İSTANBUL LOUNGE" veya "İSTANBUL LOUNGE TOPLU YAPISI", Ana taşınmazın tamamının yönetimine ise "İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ" denmektedir. "Ana taşınmaz" (anagayrimenkul veya anayapı olarak da geçmektedir) terimi, ana taşınmazı oluşturan 792 adet (792 adet Bağımsız bölümden teşkil A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, D-1, D-2, D-3, D-4, D-5, E-1a, E-1b, E-2a, E-2b, E-3, E-4 blokları oluşan kapsamda ) bağımsız bölüm ile bağımsız bölüm eklentileri, sorumluluk alanları (bahçe, teras, kapalı depolar, otopark alanları vs) ve ortak yerleri, ortak tesisleri, yer altı ve yer üstünde yapılmış bütün yapı ve tesisleri içerecek biçimde anlaşılır. İş bu yönetim planı içinde geçen "ana taşınmaz" , "anagayrimenkul" veya "anayapı" tanımı "İSTANBUL LOUNGE" 'nin bütünü tanımlamaktadır.

#### **KMK (KAT MÜLKİYETİ KANUNU):**

634 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanununu" ve bu kanunun değişik son halini ifade etmektedir. İş bu yönetim planının anagayrimenkulün ekonomik ve fiili ömrü hesap edildiğinde 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanunu"nun, kanunun içeriğinin, tanımının, maddelerinin değişebileceği göz önüne alınmalı, yürürlükte olan ve 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanununu"nun son halinin veya bu kanunun yürürlükten kaldırılması halinde yerine geçen kanunu ifade eder. İş bu yönetim planında 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu; kısaltması "KMK" olarak geçmektedir.

#### **MÜELLİF, YATIRIMCI VE YAPIMCI**

İş bu yönetim planının ilgili maddelerinde adı müellif, yatırımcı veya yapımcı olarak geçen şirket EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş dir. EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş "EROĞLU GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş" nin bir iştiraki olup, iş bu yönetim planı ile ilgili olarak kendisine verilmiş olan tüm yetkiler aynı zamanda "EROĞLU GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş" tarafından bağımsız veya beraberce kullanılabilir.

#### **TOPLU YAPI:**

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde kain, kadastronun 801 Ada, F21C21A2D Pafta , 9 no'lu imar parseli üzerinde belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder. İSTANBUL LOUNGE KMK'nun 9. (dokuzuncu) bölümü Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" kapsamında bir Toplu Yapı olarak değerlendirilmektedir. İş bu yönetim planı içinde geçen "toplu yapı" tanımı "İSTANBUL LOUNGE" 'ni tanımlamaktadır.

#### **BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

İSTANBUL LOUNGE (ana taşınmazın) sınırları içerisinde onaylı projeye uygun olarak , yer aldığı blok yapıda bulunan, özgülediği amaç doğrultusunda her biri başlı başına bir bütün olarak kullanılmaya elverişli bulunan, bağımsız kullanıma ayrılmış KMK'nun 12.maddesi uyarınca tapu idaresine verilen projeye göre inşa edilmekte /inşa edilmiş olan ve kat mülkiyeti kütüğünde kendisine sayfa ayrılmış mesken (konut) olarak kayıtlı bağımsız mülkiyet hakkına konu yapı bölümleridir. "Bağımsız Bölüm" teriminin kullanıldığı yerlerde bu terimin, o bölümün sorumluluk alanı ve eklentilerini de kapsamak üzere kullanıldığı farz edilir.

#### **KAT MALİKİ:**

İSTANBUL LOUNGE içerisinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde aynı hak olarak, mülkiyet, intifa, sükna, üst hakkı gibi kullanma imkanı olan tapuya tescil edilmiş hak sahibidir.

**BLOK YAPI:**

İşbu yönetim planında; , anagayrimenkul üzerinde yer alan apartman, müstakil bina veya bloklardan (blok yapılardan) her biri “Blok Yapı” olarak adlandırılır. İşbu yönetim planında; , 801 Ada, F21C21A2D Pafta , 9 no'lu imar parseli üzerinde yer alan bloklar A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, D-1, D-2, D-3, D-4, D-5, E-1a, E-1b, E-2a, E-2b,E-3, E-4 blokları olarak adlandırılmışlardır.

Bunlar;

| Blok Adı      | Bağımsız Bölüm Sayısı | Kullanım Şekli        | Arsa Payı Toplamı |                      |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|
| A-1           | 39                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 5196 / 90792         |
| A-2           | 15                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 1766 / 90792         |
| B-1           | 44                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 4355 / 90792         |
| B-2           | 20                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 1645 / 90792         |
| B-3           | 64                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 6383 / 90792         |
| C-1           | 24                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 2876 / 90792         |
| C-2           | 20                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 1644 / 90792         |
| C-3           | 48                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 5906 / 90792         |
| C-4           | 30                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 3594 / 90792         |
| C-5           | 20                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 1644 / 90792         |
| C-6           | 45                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 5532 / 90792         |
| C-7           | 30                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 3591 / 90792         |
| C-8           | 24                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 1948 / 90792         |
| C-9           | 45                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 5499 / 90792         |
| D-1           | 30                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 3592 / 90792         |
| D-2           | 20                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 1644 / 90792         |
| D-3           | 48                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 6456 / 90792         |
| D-4           | 15                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 1752 / 90792         |
| D-5           | 60                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 6053 / 90792         |
| E-1a          | 1                     | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 197 / 90792          |
| E-1b          | 43                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 5291 / 90792         |
| E-2a          | 3                     | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 513 / 90792          |
| E-2b          | 36                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 4677 / 90792         |
| E-3           | 34                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 4773 / 90792         |
| E-4           | 34                    | Bağımsız Bölüm        | Konut             | 4265 / 90792         |
| <b>Toplam</b> | <b>792</b>            | <b>Bağımsız Bölüm</b> | <b>Konut</b>      | <b>90792 / 90792</b> |

'den ibaret olup, toplam 792 Bağımsız Bölümdür.

**BLOK YAPILAR:**

KÜÇÜKÇEKMECE İSTANBUL LOUNGE PROJESİ işlevsel olarak farklı yapılardan müteşekkil olup bünyesinde sadece konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin bulunduğu 801 Ada, F21C21A2D Pafta , 9 no'lu imar parseli A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, D-1, D-2, D-3, D-4, D-5, E-1a, E-1b, E-2a, E-2b,E-3, E-4 nolu bloklardır. Bu bloklar toplu halde iş bu yönetim planında sıklıkla “İSTANBUL LOUNGE Blokları ” olarak adlandırılmıştır.

Anagayrimenkul'ün içinde yer alan münhasıran konut olarak kullanılacak bağımsız bölümler, bu bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak yer ve tesisler ile Konut Yapı Bloğu'na tahsis edilen ortak yer ve tesislerden oluşur.

### **SOSYAL TESİS YAPISI :**

801 Ada, F21C21A2D Pafta , 9 no'lu imar parseli içerisinde yer alan EK-2: İSTANBUL LOUNGE VAZİYET PLANI'nda "1" nolu SOSYAL TESİS olarak adlandırılan bina ve mahalleri ortak alan niteliğinde olup başlangıçta " EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş " tarafından projenin "Müşteri Hizmetleri ofisi" veya "Satış Ofisi" olarak kullanılacak, daha sonra Çocuk Kulübü/Kreş, Anaokulu, Fitness Salonu, Kuaför, Market, Cafe, Restaurant vs. amaçlı olarak kullanılması amacı ile İSTANBUL LOUNGE Yöneticisi veya İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu tarafından 19.r) "Ortak Alan ve Ortak şeylerin Kiraya Verilmesi:" maddesine göre bütün halinde veya bölümler halinde 3. gerçek veya tüzel kişilere kiraya verilebilecek veya yine İSTANBUL LOUNGE Yöneticisi veya İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu tarafından işletilebilecektir. Sosyal tesislerin işletilmesi amacı ile İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu üyeleri tarafından tüzel kişilik ve/ veya dernek kurulabilecektir. İlgili mevzuat çerçevesinde Dernek döner sermaye işletmesi ve/ veya iktisadi işletme vasıtası ile işletme fonksiyonu İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu' nda olup, denetimi ise İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu kontrolünde olacaktır. İşletme amacı ile dernek kurulması tercih edilirse Dernek Yönetim Kurulu'nun öncelikle İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun da dernek üyesi olması dikkate alınacak olup, İSTANBUL LOUNGE Kat Malikleri haricindeki kiracı dahil kullanma imkanı olsa da diğer kişilerin dernek üyesi olma imkanı olmaması sağlanacaktır. Toplu yapının tümünün yapı kullanma izin belgesinin alınmasına kadar ve ilgili idarece onaylanmasını izleyen tarihten itibaren 1 (bir) yıl müddetince Sosyal Tesisler ile ilgili olarak alınacak tüm kararlar GEÇİCİ MADDE 1 – GEÇİCİ YÖNETİM maddesine göre kurulacak Geçici Yönetim Kurulu tarafından alınacak olup kat malikleri bu konuda peşinen muvafakat vermişlerdir.

Diğer taraftan başlangıçta " EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş 'nin "Müşteri Hizmetleri Ofisi " veya "Satış Ofisi" olarak kullanılan söz konusu sosyal tesis dışındaki diğer sosyal tesisler, sosyal tesisler bünyesinde bulunan market, büfe, kuaför alanları, kapalı ve açık yüzme havuzları, çocuk havuzu, açık ve kapalı spor alanları, fitness salonu, havuz restaurant-cafe, tenis kortu/basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu vs. bütün amortisman ve işletme giderleri kat maliklerince karşılanması şartıyla Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından uygun görülebilecek bir yöntemle işletilecektir. Bu yöntem bir üst paragrafta yazılı olan biçimde de uygulanabilir.

### **EKLENTİ:**

İSTANBUL LOUNGE'nde onaylı projeye göre bağımsız bölümlerin dışında kalan ancak onaylı projesinde münhasıran belli bağımsız bölümlere tahsisli ve o bağımsız bölümün tapusuna eklenti olarak kaydedilen açık veya örtülü yer, alan, yapı, tesis ve benzeri mekan ve şeylerdir.

Eklentilere ilişkin düzenlemeler iş bu yönetim planının "MADDE 4 - KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER" maddesinde bulunmaktadır.

### **TAHSİS EDİLEN YERLER: (SORUMLULUK ALANI)**

İSTANBUL LOUNGE'nde anagayrimenkulün ortak yeri olup bir veya birkaç bağımsız bölümün yada yapı bloğunun kullanımına tahsis edilen münhasıran kullanma yetkisi verilmiş olan bahçe, kapalı depolar ve otopark alanları vesaire alanlardır.

Ortak yerlere ilişkin düzenlemeler iş bu yönetim planının "MADDE 4 - KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER" maddesinde yine kat maliklerinin kendilerine tahsis edilmiş yerler üzerindeki hakları haklar üzerindeki sınırlamalar ve yasakları ise "MADDE 5 - KENDİLERİNE TAHSİS EDİLEN BÖLÜMLER ÜZERİNDE" maddesinde bulunmaktadır.

### **ORTAK YERLER:**

İSTANBUL LOUNGE (Anagayrimenkul) arsa sınırları içinde ve bağımsız bölümler dışında kalan, onaylı proje ve işbu yönetim planında ortak yer olarak belirlenmiş olan, yapı tesisler ile bu suretle belirlenmiş olmasa bile niteliği gereği yahut korunma, yararlanma veya birlikte kullanma yönlerinden ortak yer ve şey sayılacak mekan, tesis, yapı ve sair şeyleri anlatır.Bu deyim, yer aldığı maddenin amaç ve kapsamına aykırı olmamak kaydıyla, Anagayrimenkul ve blok yapıların ortak yer ve tesislerini ihtiva etmektedir.

Ortak yerlere ilişkin düzenlemeler iş bu yönetim planının "MADDE 2 - ORTAK YERLER" maddesinde bulunmaktadır.

**BLOK KAT MALİKLERİ KURULU:**

İSTANBUL LOUNGE'ndeki her bir blok yapısında bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

**BLOK TEMSİLCİSİ (BLOK YÖNETİCİSİ) :**

Kat malikleri kurulu toplantısında ilgili blok kat malikleri tarafından toplu yapı temsilciler kurulunda blokta kat malikleri temsil etme üzere seçilen yönetim birimidir.

**TOPLU YAPI GENEL KURULU:**

Toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. Toplu Yapı Genel Kurulu yetkilerini Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna bırakmıştır.

**TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU:**

Toplu Yapı kapsamındaki A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, D-1, D-2, D-3, D-4, D-5, E-1a, E-1b, E-2a, E-2b, E-3, E-4 blok yapıların kat malikleri tarafından seçilmiş temsilcilerden oluşur.

**İSTANBUL LOUNGE (TOPLU YAPI) YÖNETİM KURULU:**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kendi aralarından toplu yapıyı yönetmek üzere seçtikleri 3 asıl ve 3 yedek kişiden oluşur. Bu kurul iş bu yönetim planında sıklıkla "Toplu Yapı Yönetim Kurulu", "Toplu Yapı Yönetimi", "İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu" veya "İSTANBUL LOUNGE Yönetimi" olarak geçmekle beraber esasen aynı Yönetim Kurulu'nu ifade etmektedir.

İSTANBUL LOUNGE YÖNETİM KURULU ve ona ilişkin maddeler İSTANBUL LOUNGE 'nin tamamının maliki tek malik olduğu sürece tek malik tarafından atandı ise atanan YÖNETİM KURULU tarafından uygulanacaktır. Diğer hususlar "BEŞİNCİ BÖLÜM - İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ" bölümünde yazılıdır.

**TOPLU YAPI YÖNETİCİSİ:**

İşbu yönetim planı ve KMK 'ca yöneticiye verilen hak ve yetkileri kullanan; Toplu Yapı Genel Kurulunun "Toplu Yapı Yönetim Kurulu" seçimi sırasında ayrıca belirlenen "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı" veya "Toplu Yapı Yönetim Kurulu" 'nun sözleşme yaptığı Servis veya Yönetim Şirketini ifade eder.

**İSTANBUL LOUNGE YÖNETİCİSİ / İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ:**

İşbu yönetim planı ve KMK 'ca yöneticiye verilen hak ve yetkileri kullanan; İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulunun kendi aralarından İSTANBUL LOUNGE 'yi yönetmek üzere seçtiği kat maliki olan gerçek ya da tüzel kişiyi , profesyonel yöneticiyi, Servis veya Yönetim Şirketini veya İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulunun "İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu" seçimi sırasında ayrıca belirlenen "İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu Başkanı" veya "İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu" 'nun sözleşme yaptığı Servis veya Yönetim Şirketini ifade eder.

Bu yönetim planındaki Yönetici (\*) ifadesi , İSTANBUL LOUNGE Yöneticisini, İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulunu , İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu Başkanı, müellif tarafından belirlenmiş olan veya sonradan , İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek olan Yönetim şirketlerini veya Profesyonel Yöneticiyi ve Yöneticileri ifade eder. Bu kişilerin her biri ise İSTANBUL LOUNGE Yönetimi'ni ifade eder.

**SERVİS veya YÖNETİM ŞİRKETİ:**

Yöneticiye tanınan görev yetkileri kullanmak üzere, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu görev ve yetki verdi ise "Toplu Yapı Yönetim Kurulu" tarafından iş bu yönetim planında alınan yetki ile görevlendirilen profesyonel yönetim tüzel kişiliğini temsil eder. Servis veya Yönetim şirketi ile ayrıca servis ve/veya yönetim hizmet sözleşmesi yapılır.

**İŞLETME GİDERLERİ: (ORTAK GENEL GİDERLER)**

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 olarak idamesi ve işletilmesi için yine bu yönetim planında belirlenen oranlarda kat maliklerinden müştereken tahsil edilecek genel giderleri olup, bu giderlerin ayrıntıları iş bu yönetim planının "MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA" maddesinde açıklanmıştır.

## **MADDE 1 – KONUSU, KAPSAM ve UYGULAMA ALANI:**

Bu ana gayrimenkulün malikleri inşaatın devam ettiği surece ve inşaat ikmal edildikten sonra dahi tatbik ve devam edilmek üzere, işbu yönetim planı ve eklerini tanzim ile Tapu Siciline tesciline karar vermişlerdir.

### **KONU:**

İşbu Yönetim Planı'nın konusu; esas olarak İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde bulunan 801 Ada, F21C21A2D Pafta , 9 no'lu parselde kayıtlı ana taşınmaz üzerinde, belediyece onaylı yerleşme planı ve uygulama projesine göre inşa edilmiş 792 adet bağımsız bölüm ile ait yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri ve benzeri yapı ve tesislerin bütününe kapsayacak kat mülkiyeti ilişkisi ve yönetim biçimini düzenleme ve bunun yönetimidir.

Yasaların emredici hükümleri saklı kalmak kaydıyla; gerek anagayrimenkulün yönetiminde gerekse yönetime dair ihtilafların hallinde bütün bağımsız bölüm maliklerini bağlayan bir sözleşme niteliğinde olan işbu Yönetim Planı hükümleri öncelikle uygulanır. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde iş bu yönetim planının "MADDE 29- SON MADDE ve YÖNETİM PLANINDA YAZILI OLMAYAN HUSUSLARIN UYGULANMASI" maddesinin hükümleri uygulanır.

### **KAPSAM:**

#### **Yer Bakımından Kapsam:**

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi 801 Ada, F21C21A2D Pafta , 9 no'lu parsel sayılı; 792 Bağımsız bölümden teşkil (A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, D-1, D-2, D-3, D-4, D-5, E-1a, E-1b, E-2a, E-2b, E-3, E-4 blokları) oluşan kapsamda, iş bu yönetim planına ekli vaziyet planında belirtilmiş yukarıda yazılı parsel üzerinde yetkili Belediyelerince onaylı yerleşim planı ve uygulama projeleri ve vaziyet planına göre yapılmış / ve yapılacak olan Blok Yapı' lar, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis, hizmetler ve bunların yönetimi ve sair hususlar bakımından birbiri ile bağlantılı birden çok konuttan oluşan bağımsız bölümü kapsayan İSTANBUL LOUNGE, KMK ve ilgili öteki yasaların emredici kuralları saklı kalmak koşuluyla, bu "Yönetim Planı"na göre yönetilir.

Bu Yönetim Planı, bir bütün kabul edilerek İSTANBUL LOUNGE'nin tamamında ortak olarak uygulanır.

Yönetim planının hükümleri, yukarıda yazılı ana taşınmazın sınırları içinde kalan arazi ile bunun üstünde ve altında meydana getirilmiş bina ve tesisleri, ana taşınmazın tamamına veya bağımsız bölümlere göre mütemmim cüz, eklenti yahut teferruat niteliği taşıyan bütün objeleri, bu nitelikte olmasa bile ana taşınmazda bulunan veya bulundurulacak sair eşya ve malları kapsar.

Yine

EK-1: ARSA PAYLI BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLER LİSTESİ :

EK- 2: İSTANBUL LOUNGE VAZİYET PLANI

EK -3 :İSTANBUL LOUNGE ÖZEL TAHSİSLİ ALANLAR PLANI

EK -4 :İSTANBUL LOUNGE PEYZAJ PROJESİ

Bu Yönetim planının ayrılmaz parçasıdır.

#### **Kişi Bakımından Kapsam:**

Bu Yönetim Planı, ana taşınmazdaki bütün bağımsız bölüm maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, intifa ve sükna hakkı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bunlardan bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış, hibe, trampa ve sair yollardan pay ve hak iktisap edecek olan bütün yeni malik ve hak sahiplerini, bu bağımsız bölümlerde kira ile ikamet edenleri, bağımsız bölümlerde herhangi bir sebebe dayanarak oturan ve faydalanan bütün üçüncü gerçek ve tüzel kişiler ve bunların bunların külli ve cüz'i halefleri ile başka bir hukuki sebebe dayanarak ana taşınmaza yahut ziyetlik yetkisine sahip bulunan kişileri ve bunlara tabi olarak bu hakları kullananları, ana taşınmazda hizmet, istisna, vekalet gibi bir ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişileri ve bunların işçi, müstahdem ve diğer görevlilerini, ana taşınmazın tamamı veya bir bölümü yahut bağımsız bölümleri üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca aynı veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri de bağlar. Bu kişiler Yönetim Planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar. Aksine halde gerek kat malikleri gerekse Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yönetici ya da yönetim veya servis şirketi, aykırılığın giderilmesi için yasal yollara münferiden tevessül edebilirler.

İşbu Yönetim Planı hükümleri, mezkur anagayrimenkulde kat mülkiyeti kurulmadan önce ve kurulduktan sonra mezkur anagayrimenkulün kiralanmasına dair imzalanmış ve/veya ileride imzalanacak tüm kira sözleşmelerinin özel şartlarından olup, kiracılar için de tüm hüküm ve mükellefiyetlerini doğurur. Bağımsız bölümlerini kiraya veren malik yahut intifa hakkı sahipleri kira sözleşmelerine, bu Yönetim Planı'na aykırı olan hiçbir hüküm koyamazlar. Bununla beraber bağımsız bölüm malikleri, kiracılarla yapacakları sözleşmelere bu yönetim planından doğan ve bağımsız bölüm malikine ait olan sorumluluk ve yükümlülükleri kiracının kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya ve işbu Yönetim Planı'nın bir nüshasını iletmekle yükümlüdürler. Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümü hariç tutarak, sadece eklenti ve münhasıran istifadelerine sunulmuş sorumluluk alanlarından yararlanılmasını öngören kira ve benzeri sözleşmeler yapamazlar. Blok yapıların ve bağımsız bölümlerin tahsis şeklini, niteliğini, cinsini değiştiremezler.

#### **İlişkiler Bakımından Kapsam:**

Yönetim Planı, kat mülkiyeti esasına göre tasarruf edilecek ana taşınmaz üzerinde, bu tasarruf biçiminden doğan bütün ilişkileri; bu meydana ana taşınmazın tamamından, bağımsız bölümlerden, eklentilerden ve ortak yerlerden yararlanılmasından, bunların kullanılmasından, korunmasından, bakım ve onarımından doğacak her türlü ilişkiyi; ana taşınmaz, bağımsız bölümler ve eklentileri ile ortak yerler üzerindeki hukuki ve maddi tasarruflar dolayısıyla kat malikleri, kat irtifakı ve diğer aynı hak sahipleri ve bunlara bağlı olarak ana taşınmazda oturan, bulunan veya herhangi bir suretle zilyet olan kişilerin aralarında meydana gelecek her çeşit ilişkiyi kapsar.



## İKİNCİ BÖLÜM - ORTAK YERLER, ŞEYLER VE EKLENTİLER

### MADDE 2 - ORTAK YERLER:

Sayılan ortak yerler münhasıran bir Blok Yapı' ya ait olması halinde o Blok Yapı' nın , tüm Blok Yapı' lar tarafından ortak olarak kullanılıyor ise , tüm taşınmazlar için ortak yerlerdir.

### Blok Yapıların Ortak Yer ve Tesisleri:

İSTANBUL LOUNGE yapısında , anagayrimenkulun ortak yerleri olarak tarif edilenlerin dışında kalan ve münhasıran bünyesinde yer aldığı veya tahsis edildiği blok yapıdaki bağımsız bölüm kat maliklerinin kullanımına bırakılan, her blok yapının içinde eklenti veya tahsisli alan olarak münhasıran bir bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilen bölümlerin dışında kalan; temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, giriş holleri, tesisat hacimleri, tesisat şaftları, asansör holleri, yürüyen merdivenler, tesisat şaftları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, elektrik, su ve havagazı, doğalgaz saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kapıcı daire veya odaları, personel mahalleri, depo, şebeke suyu, blok içi su dağıtım tesisleri, sığınaklar ile her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, yangın sistemleri, güvenlik sistemleri, çatılar, bacalar, bağımsız bölüm eklentisi hariç genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri, eklenti olarak tasrih ve tescil edilmeyen bilumum sahanlık ve koridorlar ve benzeri yerler ile bu yönetim planında ortak olduğu belirtilen yerler her halde yapıların ortak yerleri sayılır.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu Blok'taki ortak yerler ve tesisler ile doğrudan doğruya Blok Yapı'ya tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerden hiç kimsenin izin ve onayına gerek olmaksızın yararlanmak hakkına sahiptirler. Blok Yapı'lara tahsis edilmiş ortak alanlar sadece o bloktaki kat malikleri tarafından kullanılabilir. Bu hususta kısıtlamalar iş bu yönetim planınının 4. ve 6. maddelerinde yazılıdır. Kat maliklerinin ilgili blok yapıdaki ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları o bloktaki kat malikleri (Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu) tarafından öncelikle işbu Yönetim Planında yer alan hükümler, KMK , diğer hukuk ve hakkaniyet kuralları dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kat Malikleri kendi bağımsız bölümlerinin içinde yer aldığı blok yapılarla ilgili alanlarının dışında kalan diğer blok yapıların kapsamındaki ortak yerlerle ilgili herhangi bir kullanım ve faydalanma hakları mevcut değildir. İlgili Bloкта kat maliki olmamaları halinde o bloktaki ortak yerlerden yararlanamazlar, özel eşyalarını bırakamazlar ve arabalarını park edemezler.

### Toplu Yapının Ortak Yer ve Tesisleri:

#### İSTANBUL LOUNGE Parselinin Blok Yapısı Dışında Kalan Diğer Ortak Yer ve Tesisleri:

İSTANBUL LOUNGE yapısında; ana gayrimenkul parselinde inşa edilmiş ve bünyesinde bloklar bulunan, kat mülkiyetine konu birden fazla bağımsız bölüm barındıran konut nitelikli bağımsız bölümlerin oluşturduğu ve bağımsız bölüm maliklerinin ortak korunma, kullanma veya faydalanmasına tahsis edilen, belirli bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak alanlar ile eklentiler dışında kalan ve her bir blok yapının, binanın oturduğu saha dışında bulunan, münhasıran bir Blok Yapı' ya tahsis edilmemiş olan yer ve tesisleri ifade eder. Bu ortak yerler üzerinde tüm Bağımsız bölümlerin kullanım hakkı mevcuttur.

Bunlar; belirli bağımsız bölümlere tahsis edilen bahçeler dışındaki ortak bahçeler, bahçe duvarları ve parmaklıklar, bahçe oturma yerleri, sosyal tesisler, kapalı ve açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, süs havuzları, açık ve kapalı spor alanları,fitness salonları, spor sahaları, koşu ve yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu/basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu, toplu yapıyı çevreleyen duvarlar, ana yola bağlantılı toplu yapıya bağlanan yollar, bağlantı yolları, toplu yapı içi yollar, yaya yolları, rampaları, toplu yapı girişi ünitesi, merdivenler, yeşil alanlar (peyzaj alanları) , kuyu ve sarnıçlar, elektrik trafosu, trafo mahalleri , jeneratör, açık ve kapalı otoparklar (ortak garajlar), şebeke suyu ve toplu yapı içi su dağıtım tesisleri, hidrofor dairesi, derin kuyu, depo, yakıt depoları, su depoları, çevre drenaj bakım kuyuları, kanalizasyon, çöp, elektrik, telefon, radyo-televizyon, yangın, güvenlik, yönetim tesisleri, genel girişler, umumi tuvalet, varsa terfi merkezleri ve pis su arıtma merkezi, eklenti olarak tasrih ve tescil edilmeyen

bilumum sahanlık,koridorlar ve yerler ve benzeri yerler ile bu yönetim planında ortak olduğu belirtilen yerler her halde Toplu Yapının ortak yerleri sayılır. Bu yerler ayrıntıları ekli vaziyet planında gösterilen İSTANBUL LOUNGE 'nin Blok Yapısı Dışında Kalan ortak yeri mahiyetinde olan yerler Toplu Yapı Ortak Yeridir. Tüm ortak alanların işletimi ve yönetimi, amortisman, işletme ve yönetim masrafları işletme projesinde belirtilmek ve tüm bağımsız bölüm sakinlerine işletme avansı olarak yansıtılmak üzere toplu yapı yönetimi tarafından gerçekleştirilecektir. Toplu Yapının Ortak Yer ve Tesislerinin İşletme ve Yönetim masraflarının kat malikleri ve kiracıları ile diğer faydalanma imkanı olanlara nasıl dağıtılacağına ilişkin hususlar iş bu yönetim planının "MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA" maddesinde belirtilmiştir.

EK- 2: İSTANBUL LOUNGE VAZİYET PLANI' nda "Site İçi Yollar" tüm İSTANBUL LOUNGE'nin "ortak alanı" olup, bu alan geçiş, genel güvenlik, yangın ve afet müdahalesi için kullanılacaktır. Kat malikleri bu alanı ancak yaya ve araç geçiş amaçlı olarak kullanabilecek, kendilerine veya başkalarına ait herhangi mal, malzeme, araç vs. ekipmanlar bulunduramayacak, sabit veya taşınabilir tesis yapamayacak, açılır dahi olsa kapı vs, ya da fiziksel herhangi bir engel koyamayacaklardır. Bu yollarda ayrılmış araç park sahalarından kat malikleri ve kiracıları ile sükna hakkına sahip diğer hak sahipleri araç park yeri olarak kullanabileceklerdir. İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ bu alan ile ilgili yeni kuralları ve uygulamaları hayata geçirebilir.

Kat malikleri, Toplu Yapı üzerindeki ortak yer ve tesislerden hiç kimsenin izin ve onayına gerek olmaksızın yararlanmak hakkına sahiptirler. Kat maliklerinin Toplu Yapı üzerindeki ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca öncelikle işbu Yönetim Planında yer alan hükümler, KMK , diğer hukuk ve hakkaniyet kuralları dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Sosyal tesisler, kapalı ve açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, süs havuzları, açık ve kapalı spor alanları,fitness salonları, spor sahaları, koşu ve yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu/basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu, vs. bütün amortisman ve işletme giderleri kat maliklerince karşılanması şartıyla Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından uygun görülebilecek bir yöntemle işletilecektir.

Ortak yer ve tesislerin genel gider masrafları iş bu yönetim "MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA" maddesine göre paylaşılır.

Yukarıda sayılan tüm ortak alanların işletimi ve yönetimi, amortisman, işletme ve yönetim masrafları işletme projesinde belirtilmek ve tüm bağımsız bölüm sakinlerine işletme avansı olarak yansıtılmak üzere toplu yapı yönetimi tarafından gerçekleştirilecektir.

İSTANBUL LOUNGE'nin bağımsız bölümlerine ayrı ayrı veya birlikte tahsis eklenti ve işbu yönetim planı ve eklerinde belirtilen özel tahsis alanları ve şartları dışında, KMK'nun 4 ncü maddesinde sayılan yerler ile kat maliklerinin ortaklaşa kullanma, koruma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler, ile yukarıda sayılan ortak alan , tesis ve şeyler de kat maliklerinin ortak yerleri olup yine yukarıda sayılan ilgili blok yapılar , konut blok yapılar, toplu yapının tamamı ile ilgili bağımsız bölüm maliklerinin, sükna hakkı sahiplerinin ve kiracılarının ortak istifadesine arz olunmuştur.

Müşterek mülkiyete dahil tüm ortak yerlerde yapımcı firma tarafından yapılmış tüm imalat ve inşaatlara yönelik yapılacak iyileştirme, değiştirme ve geliştirme faaliyetleri toplu yapı yönetiminin teklifi ve yapımcı firmanın onayı ile temsilciler kurulunda veya ilgili blok genel kurulunda bütçesi onaylandığı taktirde gerçekleştirilebilir.

Blok Yapı'ların çatı, çatı katı, terasları kendilerine ait olup, oybirliği ile de olsa bu hususta Yönetim Planı'nda bir değişiklik yapılamaz.

#### **Sığınaklar :**

Sığınakları barış zamanında dilediği gibi kullanılma yetkisi İSTANBUL LOUNGE yönetiminin kontrolündedir. Ancak bu yetkiye rağmen sığınaklar ruhsat projesine uygun kullanılabilir, aksi taktirde İSTANBUL LOUNGE Yönetiminin ve Temsilciler Kurulu'nun ve her halükarda proje müellfinin müdahale hakları saklıdır. Sığınakların mevcudiyeti ortadan kaldırılamaz, duvarları yıkılamaz, otopark vs. amaçlı kullanılmak üzere boyutları küçültülemez.

### **MADDE 3 - ORTAK ŞEYLER:**

Blok yapının ana kanalları, genel elektrik tesisatları, genel giriş kapıları, umumi girişlerdeki mermerler, merdiven basamakları, korkuluk demir ve küpeşterleri, merdiven ve kapı otomatikleri ve bunlara ait tesisatlar ve bilumum tesisatları, kapılar, içme suyu, kirli ana su kolonları, rögarlar ve künkleri, künk kanalları, elektrik, su tesisatları, telefon, radyo, televizyon ve diğer faydalar için kurulan ortak şebeke ve antenleri, ışıklandırma sistemi, umumi antrelerdeki muhabere, yangın, alarm tesisat ve zilleri, damda mevcut her türlü gizli ve asma dereler, dikey yağmur boruları ve bilumum tesisatları, antenler blok yapı dışındaki elektrik, su tesisatları, telefon, radyo, televizyon ve diğer faydalar için kurulan ortak şebeke ve antenleri, ışıklandırma sistemi, muhabere, yangın, alarm tesisat ve zilleri, telefon hatları, spring sistemleri, sulama sistemleri, kuyular, bahçe duvarları, bahçe kapıları, ortak aydınlatma direkleri, banklar, kent mobilyaları, kanal ve mecralar ile umumun ifadesine bırakılan ve birlikte kullanım zorunluluğu olan diğer yerler ve şeyler müşterek mülkiyete dahil, ortak şeylerdir.

### **MADDE 4 - KULLANIMA TAHSİS EDİLEN YERLER:**

#### **Kullanıma Tahsis Edilen Yerler İlgili Haklar ve Yasaklar :**

Bu maddede anılan yer ve tesisler "[EK -3 :İSTANBUL LOUNGE ÖZEL TAHSİSLİ ALANLAR PLANI](#)"nda tahsis edilen ortak alanları gösterir mimari projelerde/ ruhsat projesinde belirtilmiş yerler olup sadece ilgili Bağımsız Bölümlerin münhasıran kullanımına bırakılmış olup, bu ortak yerler üzerinde diğer bağımsız bölüm maliklerinin bu sıfatla hiçbir şekilde kullanma, yararlanma ve herhangi bir müdahale hakkı bulunmamaktadır

Bu yönetim planında belirtilen şekilde kullanım hakkı tahsis edilen bağımsız bölüm malikleri; kendilerine tahsis edilen alanlarında, 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 faaliyetleri masrafları kendilerine ait olmak kaydı ile beklemeden gerçekleştirebilir.

#### **Bahçe (Teras) Katları ve Bahçe (Teras) Alanı Tahsisleri İle İlgili Haklar ve Yasaklar :**

Sorumluluk alanları (tahsis edilmiş olan alanlar) ; bağımsız bölüm sahiplerinin mülkü değildir.

Bağımsız bölüm malikleri, iş bu Yönetim Planının ekinde verilmiş olan bağımsız bölümün kullanımına bırakılan bahçe alanlarında (kullanma hakkı münhasıran kendi bağımsız bölümüne sunulmuş bulunan sorumluluk alanlarında) yönetim planının diğer maddelerinde belirtilen yasalara da uymaya mecburdurlar. Kendilerine bahçe (teras) alanı tahsis edilen bağımsız bölümler bu alanlara inşaat ve imalat yapamazlar. Buralarda mevcut tesisatın sorumluluk alanlarının, genişletilmesi, daraltılması, değiştirilmesi, üzerinin kapatılması, istinad duvarı, bahçe duvarı, kagir duvar, çit, parapet duvar, paravan veya benzeri manialarla çevrilmesi, yükseltilmesi, alçaltılması yasaktır. Bu alanlarda mevcutların değiştirilmesi, üzerlerine inşai ilaveler yapılması kesinlikle mümkün değildir.

Bahçe niteliğindeki sorumluluk alanlarının, sadece bahçe olarak kullanılması öngörülmüştür. Ancak bu; kullanım, kullanım metrekaresini aşmamak, bitki dokusunu değiştirmemek, yüzeysel malzeme değişiklikleri yapmamak şartıyla bağımsız bölüm sahiplerince yeniden düzenlenebilir. Bağımsız bölüm sahibi bu konuda Toplu Yapı yönetim kurulunun onayını her aşamada almak zorundadır. Ağaçlar hariç olmak üzere; bahçelerde çiçeklerin yer ve türlerinin değiştirilmesi bu yasağın dışındadır. Dikilecek ağaçların türleri ana taşınmaz peyzaj projesi esas alınmak kaydıyla ana taşınmaz Toplu Yapı Yönetim Kurulu Kararı ile tespit edilir. Bu karara aykırı olarak gerek ana taşınmazın genel görünümü ve gerekse diğer bağımsız bölümlerin görüşünü etkileyecek ve engelleyecek şekilde ve boyda ağaç dikilemez.

Yukarıda sözü edilen bahçe bakım ve onarım masrafları ilgili bağımsız bölümlere ait olacak ve bağımsız bölümler kendi önlerindeki alanları kullanacaklardır. Bu bahçe terasların bakım ve onarımı mimari estetiğin korunması amacı ile Toplu Yapı Yönetimi tarafından yapılabilir, bedeli ilgili maliklere dağıtılabilir. Kat malikleri tahsis edilmiş olan bahçelere gereken özen ve ihtimamı göstermek zorunda olup, bahçelerin bakım eksikliği sebebi ile anayapının mimari güzelliğinin bozulduğunu gerekçe gösterilerek ilgili bahçe alanının bakımı başka bir karara gerek olmaksızın Toplu Yapı Yönetimi tarafından yapılır, bakım masrafları ilgili bağımsız bölümün ortak gider ve avans payına eklenir. Kat malikleri bu duruma itiraz edemezler.

Kullanıcılar yönetimin onayı olmaksızın; bina teknik donanımında diledikleri noktalara , ana altyapı şebekelerinden bahçe sorumluluk alanlarına lamba, projektör, çeşme, havuz bağlantısı, LPG bağlantısı yapamazlar. Yangın riski nedeniyle sık bitki dokusu çevresinde çıplak kablolu aydınlatma, projektör, meşale, ateş yakma yeri yapılamaz. Kullanıcının bu tür isteklerinde sürekli yönetime danışması esastır.

Bağımsız bölümler önündeki bahçeler ve teraslar bahçe kat bağımsız bölüm malikinin kullanımına tahsis edilmiştir. Diğer kat malikleri söz konusu alanda sürekli veya geçici hiç bir tasarrufta ( örnek olarak, barbekü, çocuk oyun alanı, ortak yeşil alan, vs) bulunamazlar. 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 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 müdahalelerde bahçe alanındaki döşeme kaplamasına zarar verilmesi halinde bu zarar İSTANBUL LOUNGE Yönetimince karşılanır.

### **Blok Bahçe Katları ve Bahçe Alanı Tahsisleri İle İlgili Haklar ve Yasaklar :**

Blokların bahçe giriş kotlarındaki mimari projede şimşir bitkisi ile ayrılmış hat ile bloklar arasındaki alanlar fiili kullanımı ve rahatlığı açısından çim bahçe şeklinde imal edilmiş olup, herhangi bir bağımsız bölüme tahsis söz konusu değildir. Öncelikli kullanım hakkı ilgili bölüme cephesi bulunan bağımsız bölüme aittir. Tahsis edilmemiş tüm alanlarda kullanıma ilişkin yetki ve sınırlamalar İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından belirlenir. Bu alanların teslimden sonra malikler tarafından bitkilendirilmesi mümkün olmayıp, çim alan olarak kullanılması zorunludur. Çim alan olarak düzenlenmiş bu bölümlere kalıcı bir şekilde masa, koltuk, sandalye, şezlong, şemsiye vs. malzemeler ile eşyalar koymak, herhangi geçici veya kalıcı tesis yapmak yasaktır.

Bu alanlarda kullanımdan kaynaklanan bozulmaların ve yeniden çim yapılması, mevcut halinin korunması, bakımı, onarımı ilgili malikin sorumluluğundadır. Bu alanlara konulacak her türlü yukarıda sayılan eşyalar ve malzemeler dışında saksılı bitkilerin cins, boyut vs. özellikleri İSTANBUL LOUNGE Yönetimince onaylanmalıdır.

Blokların bahçe giriş kotlarındaki mimari projede şimşir bitkisi ile ayrılmış hat ile bloklar arasındaki alanlara cephesi olan bağımsız bölümlerin önlerindeki çim alanların bakım ve onarımı işleri, ilgili malik tarafından İSTANBUL LOUNGE Yönetiminin uyarılarına rağmen yapılmaması halinde; bu bakım ve onarımlar mimari estetiğin korunması amacı ile İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yapılabilir, bedeli ilgili maliğe dağıtılabilir. Kat maliki tahsis edilmemiş olan çim alanları kullanırken gereken özen ve ihtimamı göstermek zorunda olup, çim alanlarının bakım eksikliği sebebi ile anayapının mimari güzelliğinin bozulduğunu gerekçe gösterilerek ilgili çim alanının bakımı başka bir karara gerek olmaksızın İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yapılır, bakım masrafları ilgili bağımsız bölümün ortak gider ve avans payına eklenir. Kat maliki bu duruma itiraz edemez.

Blokların bahçe giriş kotlarındaki mimari projede şimşir bitkisi ile ayrılmış hat ile bloklar arasındaki alanlara cephesi olan bağımsız bölümlerin önlerindeki çim alanlardan diğer maliklerin geçici surette faydalanması da mümkün olup, diğer maliklerde söz konusu cephesi olan bağımsız bölümler gibi yukarıda sayılan malzeme ve eşyaları sadece kullanımları esnasında bulundurabilirler, sürekli olarak bırakamazlar. Diğer malikler; Blokların bahçe giriş kotlarındaki mimari projede şimşir bitkisi ile ayrılmış hat ile bloklar arasındaki alanlara cephesi olan bağımsız bölümlerin bu alanlardan öncelikli faydalanma hakları olduğunu kabul etmişlerdir. Kullanıma ilişkin her türlü anlaşmazlık halinde İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından belirlenecek kurallar geçerlidir. Kat malikleri bu kurallara itiraz edemezler.

Blokların bahçe giriş kotlarındaki mimari projede şimşir bitkisi ile ayrılmış hat ile bloklar arasındaki alanlara cephesi olan bağımsız bölümler yukarıda sözü edilen öncelikli kullanım hakları dolayısı ile ayrıca bir masraf payı ödememekle beraber iş bu bölümde sözü edildiği hali ile kullanımlarından kaynaklanan çim alanlardaki bozulmaları beklemeden gidermek ve eski haline getirmekle yükümlüdürler.

Bu maddede sayılan alanların cephesi bulunan bağımsız bölümler arasında öncelikli kullanım sınırı bağımsız bölümün duvar hizası ile başlar diğer duvar hizası ile biter. Bu sınırın daha belirgin hale getirilmesi ancak İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından belirlenmiş ve EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş Şirketi'nin muvafakatini almış, malzeme, genişlik, yükseklik ölçüleri belirlenmiş olan paravan veya benzeri manialarla ayrılabilir. Aksi halde bu alanlarda mevcutların değiştirilmesi, üzerlerine inşai ilaveler yapılması kesinlikle mümkün değildir.

### **Katlarda Bulunan Ortak Tesisat Alanları ve Diğer Mahallerin Kullanımları:**

Katlarda bulunan hava bacaları, ısıtma, doğalgaz, su şaft ve sayaç alanları gibi alan ve tesisatlar ortak tahsiste olup yönetimi, istifadesi ile ilgili tasarruflar İSTANBUL LOUNGE Yöneticisi/ Yönetim Kurulu'na aittir.

### **Katlarda Bulunan Teras Alanı Kullanımları (Kat Terasları):**

Bağımsız bölümlerin katlarında bulunan teras alanları fiili kullanımı ve rahatlığı açısından teras şeklinde imal edilmiş olup, herhangi bir bağımsız bölüme tahsis söz konusu değildir. Öncelikli kullanım hakkı ilgili teras bölümüne cephesi bulunan bağımsız bölüme aittir. Tahsis edilmemiş tüm alanlarda kullanıma ilişkin yetki ve sınırlamalar İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından belirlenir. Terasların teslimden sonra bitkilendirilmesi ancak saksı vb. manialar ile mümkün olup, bakımı, onarımı ve oluşabilecek zemin izolasyon sorunlarının giderilmesi ilgili malikin sorumluluğundadır. Kat teraslarına konulacak bitkilerin cins, boyut vs. özellikleri İSTANBUL LOUNGE Yönetimince onaylanmalıdır.

Katlarda bulunan ve ilgili teras bölümüne cephesi olan bağımsız bölümlerin önlerindeki teras alanların bakım ve onarımı ile oluşabilecek zemin izolasyon sorunlarının giderilmesi işleri, ilgili malik tarafından İSTANBUL LOUNGE Yönetiminin uyarılarına rağmen yapılmaması halinde; bu bakım ve onarımlar mimari estetiğin korunması amacı ile İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yapılabilir, bedeli ilgili maliğe dağıtılabilir. İlgili malikler ayrıca bakım ve onarım eksikliği sebebi ile diğer maliklerin ve ortak alanların göreceği zararlardan da sorumludur. Kat maliki tahsis edilmemiş olan teras alanları kullanırken gereken özen ve ihtimamı göstermek zorunda olup, teras alanlarının bakım eksikliği sebebi ile anayapının mimari güzelliğinin bozulduğunu gerekçe gösterilerek ilgili teras alanının bakımı başka bir karara gerek olmaksızın İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yapılır, bakım masrafları ilgili bağımsız bölümün ortak gider ve avans payına eklenir. Kat maliki bu duruma itiraz edemez.

### **Katlarda Bulunan Teras Alanı Kullanımları (Kat Terasları):**

Bağımsız bölümlerin katlarında bulunan teras alanları fiili kullanımı ve rahatlığı açısından teras şeklinde imal edilmiş olup, herhangi bir bağımsız bölüme tahsis söz konusu değildir. Öncelikli kullanım hakkı ilgili teras bölümüne cephesi bulunan bağımsız bölüme aittir. Tahsis edilmemiş tüm alanlarda kullanıma ilişkin yetki ve sınırlamalar İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından belirlenir. Terasların teslimden sonra bitkilendirilmesi ancak saksı vb. manialar ile mümkün olup, bakımı, onarımı ve oluşabilecek zemin izolasyon sorunlarının giderilmesi ilgili malikin sorumluluğundadır. Kat teraslarına konulacak bitkilerin cins, boyut vs. özellikleri İSTANBUL LOUNGE Yönetimince onaylanmalıdır.

Katlarda bulunan ve ilgili teras bölümüne cephesi olan bağımsız bölümlerin önlerindeki teras alanların bakım ve onarımı ile oluşabilecek zemin izolasyon sorunlarının giderilmesi işleri, ilgili malik tarafından İSTANBUL LOUNGE Yönetiminin uyarılarına rağmen yapılmaması halinde; bu bakım ve onarımlar mimari estetiğin korunması amacı ile İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yapılabilir, bedeli ilgili maliğe dağıtılabilir. İlgili malikler ayrıca bakım ve onarım eksikliği sebebi ile diğer maliklerin ve ortak alanların göreceği zararlardan da sorumludur. Kat maliki tahsis edilmemiş olan teras alanları kullanırken gereken özen ve ihtimamı göstermek zorunda olup, teras alanlarının bakım eksikliği sebebi ile anayapının mimari güzelliğinin bozulduğunu gerekçe gösterilerek ilgili teras alanının bakımı başka bir karara gerek olmaksızın İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yapılır, bakım masrafları ilgili bağımsız bölümün ortak gider ve avans payına eklenir. Kat maliki bu duruma itiraz edemez.

### **Bloklarda Bulunan En Üst Kat Ortak Teras Mahallerin Kullanımları:**

A2,B2,C2,C5,C8,D2,D4 blokların en üst teras alanları ilgili bloklardaki sakinlerin kullanımına uygun blok ortak mahalleri olup İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından belirlenen usul ve esaslarda sadece blok malik ve sakinleri tarafından kullanılabilir. Blok malikleri bloğun üstündeki bu teras mahallerini kullanırken mevcut mimari durumunu ve sağlığını korumaya mecbur oldukları gibi bu alanlarda hiç bir şekilde sabit tesis yapamaz, diğer blok sakinlerinin kullanımına engel olamaz, izolasyonun zarar görmemesi için teras zemini ve yapı duvarlarına inşai işlem yapamazlar. İlgili blok malik ve sakinleri ortak kullanıma uygun üst kat terasları kullanırken kendilerinin ve çocuklarının güvenliklerini korumaya ve gerekli önlemleri almaya mecburdurlar. Teras alanlarında bulunan ve yönetmeliklere göre imal edilmiş olan korkulukların üzerine tırmanın ve diğer tarafa geçmenin düşme tehlikesi doğuracağını bilmekte ve kabul etmektedirler. Yazılan bu riskin gerçekleşmesi sonrası kat malikleri ve sakinleri İSTANBUL LOUNGE Yönetimi, Blok Yöneticisi ve imalatı gerçekleştirmiş olan EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş Şirketi'ni sorumlu ilan edemezler.

A2,B2,C2,C5,C8,D2,D4 bloklar dışındaki bloklarda bulunan teras mahalleri ve kısmi olarak imal edilmiş teraslarda yeşil alan olarak ayrılmış alanlar ortak tahsiste olup, ilgili blok malik ve sakinlerince kullanımı uygun olmamakla beraber yönetimi, istifadesi ile ilgili tasarruflar İSTANBUL LOUNGE Yöneticisi/ Yönetim Kurulu'na aittir.

#### **Bahçe Bağımsız Bölümlerin Gölge ve Parmaklık Kullanma Şartları :**

Bahçe kat olarak düzenlenen ilgili bağımsız bölümlerin sakinleri kullandıklarına tahsis edilen alanlarının üzerine bir mekanizma ile, açılıp kapanabilen tekstil örtülü bir gölge ve balkon kapılarına demir parmaklık yapabilirler. . Şöyle ki; bahçe kat sakinlerinin gölge ve balkon kapılarına demir parmaklık koyma talepleri için yapımçı firmanın hazırladığı bir proje var ise bu projenin uygulanması gereklidir. Sözkonusu projeler yok ise yapımçı firmanın onaylayacağı, İSTANBUL LOUNGE Yönetiminin yazılı izni ve karar defterine işleyeceği biçimde gölge ve balkon kapılarına parmaklık uygulanabilir. Aksi halde yapımçı firmanın izni ve İSTANBUL LOUNGE Yönetiminin yazılı izni ile karar defterine işlenmemiş şekilde bu işlerin yapılması yasaktır.

#### **Bağımsız Bölümlerden Geçen Ortak Tesisata İlişkin veya Tesisatın Bağımsız Bölüme Ait Kısımları :**

Kat malikleri özel mülkiyet gereği bağımsız bölümlerinden veya kendilerine tahsisli bulunan alanlardan geçen elektrik, temiz ve atık su, doğalgaz, telefon, Tv ve data yayını ve her türlü muhabere, alarm ve ikaz sistemlerine ait hat veya toprak üstü ekipmanlarının maliki oldukları veya kullandıklarına tahsis edildikleri alanlardan uzaklaştırılmasını talep edemezler, ileride Toplu Yapıya 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 bilakabili rücu beyan ederler. Ortak arızaların giderilmesi için yapılacak çalışmalar sonucu tahrip olabilecek alanlar ilgili kat maliki lehine eski durumuna getirilerek, yapılan tüm masraflar ilgili alanlarda İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİNİN ortak bütçesinden karşılanır. Aynı hususlar çatı teras kullanımlarının tahsis edildiği bağımsız bölüm kat malikleri için de geçerli olup, ilgili kat malikleri de çatılarda oluşabilecek arızaların giderilmesi hususlarında itiraz da bulunamazlar.

#### **Yönetim Planı ile Yapılan Tahsis ve Atamaların Değiştirilemeyeceği Hükümü :**

İşbu 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 muvafakati olmadan değiştirilemez. Atamalara ilişkin yönetim planı değişiklikleri ise iş bu yönetim planının "MADDE 27- YÖNETİM PLANI ve KMK'dan DOĞAN İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ" maddesinde yazılmıştır.

İSTANBUL LOUNGE bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümünün veya bölümlerinin bulunduğu, İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapısının bünyesindeki, ortak alanların bir kısmının her ne kadar ortak kullanıma ait olmasına rağmen, iş bu yönetim planı ile bağımsız bölüm sahiplerinin müstakil, tahsisli kullanımına özel olarak ayrılmış olduğunu, bağımsız bölüm sahiplerince imzalanmış veya imzalanacak olan vaziyet planında ayrılan yerlerin geçerliliğini ve ileriye dönük olarak, ayrılan yere "her ne sebeple olursa olsun itiraz etmemeyi, başkalarına ayrılan yerlerde de hiçbir hak talep etmemeyi peşinen kabul, taahhüt ve beyan ederler . Malikler bağımsız bölümlerinin dışında kalan alanlarda yatırımcı ve yapımçı EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş'nin ileriye dönük, teknik ve/veya idari nedenlerden dolayı değişiklik yapabilme hakkına sahip olduğunu ve bu değişikliklere itiraz etmeyeceğini, peşinen ve gayrikabili rücu olarak, kabul ve taahhüt ederler. Aynı şekilde bu maddede ve işbu yönetim planının diğer maddelerinde adı geçen tüm özel ve/veya genel kullanıma verilen tahsisler; bağımsız bölümler satış veya diğer yollar ile el değiştirirse dahi yeni maliklerce değiştirilemez, değiştirilmesi teklif edilemez ve şikayete konu edilemez.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM - KAT MALİKLERİ İLE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI , HAKLAR ÜZERİNDEKİ SINIRLAMALAR ve YASAKLAR**

Ana taşınmazın üzerinde kurulacak kat mülkiyeti ilişkisinin tarafları; adları bağımsız bölümlerin tapu kütüğündeki sayfasına kat maliki olarak tescil edilmiş kişilerdir.

Kat mülkiyetinin tesisine kadar geçecek sürede , gerekli giderleri ödeyerek arsa payına bağlı olarak oluşturulan kat irtifaklarının tescilli sahipleri, bu sıfatla hukuki durumun gerektirdiği ve elverdiği ölçüde işbu yönetim planının uygulanması açısından malik sayılırlar. Kat irtifakına ilişkin hükümler her halde saklıdır.

Bir bağımsız bölümün maliki tüzel kişi ise, kat mülkiyeti ilişkisinden doğan haklar tüzel kişinin yetkili yönetim kurulu organınca kullanılır.

Bir bağımsız bölüm üzerinde bağımsız bölümün tamamını kapsayan intifa veya sükna hakkı varsa, bu hakkın devamı süresince kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler, intifa veya sükna hakkı sahibince kullanılır. Medeni Kanunun çıplak mülkiyetin korunması hakkındaki hükümleri saklıdır.

Kat mülkiyetinden doğan ve malike kendi bağımsız bölümü ile ana taşınmaz ortak yerlerinde maddi kullanma ve yararlanma yetkisi veren haklar, bağımsız bölüm malikine bağlı olarak bağımsız bölümde bulunan kişilerce de kullanılır.

Bu kullanma yetkisi, kat malikinin sahip olduğu yetkilerden her halde fazla olmamak şartıyla, bağımsız bölümde malik ile birlikte yaşayan kan ve sihi hısımları; malik tarafından açık yada örtülü olarak onaylandığı ölçüde bağımsız bölümü, ortak yer ve şeyleri kullanma ve buralardan yararlanma yetkisine sahiptir.

Yine bağımsız bölümden geçici veya sürekli yararlanma yetkisi verilen diğer hukuki ilişkilerin tarafı olan kişiler, bu ilişkinin nitelik ve niceliği ölçüsünde kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olurlar.

Hak sahibi oldukları Blok yapı ve Toplu Yapı dâhilinde mevcut bulunan her nevi ekonomik ve sosyal değeri korumak ve özenle kullanmak ile yükümlüdürler. Bakım ve koruma yükümlülüğünün kapsamına, yapı içinde bulunan bağımsız bölümlerin, eklentileri ile ortak yer ve şeyler de dâhildir. Söz konusu kişiler, bakım ve koruma yükümlülükleri ile ilgili olarak alınan organ karar ve talimatlarına uymakla yükümlüdürler.

Kat maliki, işbu yönetim planı ile öngörülen yönetim sistemi ve düzeninin gereklerine, bu sistem ve düzenden doğan bütün sınırlamalara tabi olmak kaydıyla, ana taşınmazın yönetimine katılma hakkına sahiptir. Bağımsız bölümün üzerinde intifa hakkı tesis edilmişse yönetime katılma hakkı intifa devam ettiği sürece bu hakka sahip olan kimseye geçer. Bununla birlikte ana taşınmazda sürekli ve temelli olarak kalması öngörülen önemli tesisat ve değişiklikler yapılacaksa, bunlarla ilgili yönetim işlerine çıplak mülkiyet hakkı sahibi katılır. Kiracıların kat maliki adına yönetime katılması için, kat maliki tarafından açıkça yazılı bir belge ile yetkili kılınmış olmaları şarttır. Böyle bir yetki verilmemişse, kiracı ilgili kat malikleri kurulu toplantılarına kabul edilemez. Bu bölüm kiracıların bağımsız bölümlerle ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılması konusundaki dilek ve şikayetlerini doğrudan doğruya ilgili yöneticiye, atanmış olan yönetim veya servis şirketine, yönetim veya temsilciler kurullarına bildirmelerine ve sonucu hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

#### **MADDE 5 - KENDİLERİNE TAHSİS EDİLEN BÖLÜMLER ÜZERİNDE:**

İrtifak hakkı sahipleri ve kat malikleri kendilerine tahsis edilen ve mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler ve bunların eklentileri ve kullanimlarına tahsis edilmiş yerler üzerinde ve münhasıran yararlanmasına sunulmuş sorumluluk alanlarında bu Yönetim Planının ve KMK'nun ilgili hükümleri saklı kalmak kaydı ile, işbu yönetim planında yer alan kurallara ve kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklamalara uymak koşuluyla, sözleşmelerle beraber Medeni Kanunu'nun ve KMK'nun tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Bağımsız bölümlerini bizzat kullanabilecekleri gibi kira, intifa, oturma hakkı ve sair hukuka uygun yöntemlerle başkalarına da kullandırabilir, gayrimenkul mülkiyetinin kendilerine bahşettiği sair hakları kullanabilirler. Kat maliki, bağımsız bölüm üzerinde işbu yönetim planında öngörülen hüküm ve esaslara tabi olmakla kaydıyla, üçüncü kişiler lehine aynı hak devrini veya tesisini sağlayacak her türlü hukuki işlemde bulunabilir, kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına verebilir, kiralayabilir, paralı veya parasız olarak devredebilir. Söz konusu bağımsız bölümü devreden kişi, eklentiler ve/veya o bağımsız bölüme tahsisli bulunan yerler üzerindeki haklarını da, kendiliğinden devretmiş sayılır. Devreden kişi, eklentiler ve/veya o bağımsız bölüme tahsisli bulunan yerlerin kullanma haklarını mahfuz tutan şartlar ya da defiler ileri süremez. Bu yönde akdedilen sözleşmeler batıldır.

Kat malikleri ve irtifak hakkı sahipleri Belediye nizamlarına, imar ve sair kanun ve düzenlemelere uygun olarak anayapıya, ana yapının dış estetiğine, bina statik sistemine zarar vermemek, İSTANBUL LOUNGE nin genel mimarisine ve genel görüntüsüne aykırı olmamak, sıhhi tesisat ve projelerine aykırı olmamak, diğer paydaşların zarar ve zararları oluşmasına meydan vermemek, kullanma haklarını ihlal etmemek , kendi tasarruf sınırları içinde, tüm masrafları kendilerine ait olmak koşulu ile diledikleri onarım, tesis ,değişiklik ve yenilikleri yapmakta, iş bu yönetim planında belirtilen sınırlamalar dahilinde yer alan usul ve esaslara uymak koşuluyla tamamen serbesttirler. Bu değişiklik ve yenilikler, yönetim planının 8.2 Koruma Borcu maddesinde sayılan konuların dışında kalmak yine yönetim planının 12.8 maddesinde yazılı olan " Bağımsız Bölümlerde Bakım, Onarım, Dekorasyon, Tamirat ve Tadilat , Tesis ve Değişiklikleri Çalışmaları "maddesine ve ilgili diğer maddelerine uymak kaydı ve yapılacak masrafların tamamı ilgili kat malikine ait olmak ve gerekli izin ve muvafakatleri temin etmek şartı ile



kendi bağımsız dâhilinde mevcut olan tasarruf yetkisinin sınırları içinde kalmak kaydı ile yapılabilir. Ancak bu serbestlik kat malikinin bağımsız bölümünü yapımcı şirketten teslim almasından sonra başlar. Bu husus bütün bağımsız bölümler için muteber olup, diğer paydaşlar, bu tarz değişikliklere itiraz edemezler. İşbu Yönetim Planı ile gerekli paydaş muvafakati verilmiş addolunur. Dış estetik kararları İSTANBUL LOUNGE'nin proje müellifi yapımcısı olan EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş 'na aittir.

Bağımsız bölüm malikleri, kendilerine ait bağımsız bölümlerde (kendilerine tahsis edilen bağımsız bölüm dışında, eklenti ve tahsis edilen diğer yerler de dahil olmak üzere) meydana gelecek her türlü arızaları , hasarları, tamirat gereklerini ve değişimleri kendileri bertaraf edeceklerdir. Mali külfeti de kendilerine aittir.

Bağımsız bölüm malikleri, kendilerine ait bağımsız bölümlerde (kendilerine tahsis edilen bağımsız bölüm dışında, eklenti ve tahsis edilen diğer yerler de dahil olmak üzere) ortak tesis ve tesisat ve ortak şeylerdeki ( kendilerine ait bağımsız bölüm ve tahsis edilen yerlerden geçen ) kendisinin sebep olması veya bakımsız bırakması sebebi ile meydana gelecek her türlü arızaları , hasarları, tamirat gereklerini ve değişimleri Yönetici (\*) bilgisi ve kontrolü dahilinde kendileri bertaraf edeceklerdir. Bu hususta gerekli iş ve işlemler Yönetici (\*) tarafından yapılarak mali külfeti de ilgili malike ait olmak üzere tahsil edilir.

## **MADDE 6 - ORTAK YERLER ÜZERİNDE:**

Bağımsız bölüm kat malikleri, KMK ve işbu Yönetim Planında belirtilen ortak yerlere ve ortak şeylere, Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre, arsa payları oranında malik olurlar ve bu yerlerden kanun, sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre aşağıda gösterilen sınırlamalara riayet etmek şartıyla faydalanma hakkına sahiptirler. Ancak bu yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanma bakımından malikler, arsa paylarına bakılmaksızın eşit haklara sahiptirler. Bu Kural KMK'nun 16'ncı maddesinin 2. fıkrasında sözü edilen sözleşme hükmünde olmak üzere kabul edilmiştir.

Kat maliki ile diğer kullanma hakkı, sahipleri, ortak yerler ve ortak şeylere ilişkin bu yönetim planındaki düzenlemeler çerçevesinde buraları kullanmada birbirlerinin hakkına riayet etmeye ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

Ortak alan ve ortak yer olarak bırakılan ve kiraya verilmek için uygun mahiyette olan alanların kiraya verilmesi için Yönetici (\*) (Toplu Yapı Yönetim Kurulu) (İSTANBUL LOUNGE YÖNETİM KURULU) yetkilidir. Bu yetki düzenlemesi iş bu yönetim planının 19. maddesi "BLOK YÖNETİCİSİNİN , YÖNETİM KURULUNUN, TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANININ , YÖNETİM ŞİRKETİNİN, PROFESYONEL YÖNETİCİNİN GÖREV VE YETKİLERİ" r) fıkrası "Ortak Alan ve Ortak şeylerin Kiraya Verilmesi" hükmünde ve MADDE 20- "TEMSİL VE İLZAM" maddesinde düzenlenmiştir.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu bloklar dışındaki toplu yapıdaki ortak yerlerden ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler.

Kat maliklerinin iş bu yönetim planında "Madde 2 – Ortak Yerler" ve "Madde 3 – Ortak Şeyler" maddelerinde belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları yine bu sayılan maddeler ile "Madde 4 - Kullanıma Tahsis Edilen Yerler" maddeleri esas alınmak sureti ile hazırlanacak olan iş bu yönetim planında "İSTANBUL LOUNGE Yöneticisinin, Yönetim Kurulu'nun Yönetmelikler Uygulamaya Koyması" hükmüne göre hazırlanacak yönetmelik, teknik şartname, el kitabı ile, İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulunca veya kurulun verdiği yetkiye dayanarak İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİNCE hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir. Kat malikleri, bu ortak yer ve tesislerinden bu esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

Kat malikleri, iş bu yönetim planındaki "Madde 2 – Ortak Yerler" ve "Madde 3 – Ortak Şeyler" ve "Madde 4 - Kullanıma Tahsis Edilen Yerler" maddelerinde belirtilen ortak yerlerin bakım ve temizliğine, korunmasına itina göstermeye ve sağlığını titizlikle korumaya, buldukları bloğun ve her halükarda ayrıca toplu yapının (İSTANBUL LOUNGE'nin ) tamamının mimari durum ve güzelliğini korumaya mecburdurlar.

Kat maliklerinden herhangi biri, İSTANBUL LOUNGE için Temsilciler Kurulunun tümünün yazılı rızası olmadıkça İSTANBUL LOUNGE'nin ortak yerlerinde inşaat, onarım, tadilat ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz, balkonların veya parmaklıklarının rengini değiştiremez. Yine kat malikleri, bağımsız bölümün dış elemanlarında mevcut olan rengi, karakteri, görünümü değiştirecek veya etkileyecek boya, badana, sıva türünden işlemlerde yapamazlar. Zorunlu olan onarımlar dolayısıyla yapılacak bu tür iş ve işlemlerde, onarım ve yenilemenin önceki rengi, karakteri veya görünümü muhafaza etmesine özen gösterilir. Malikler gerekli teknik



verileri İSTANBUL LOUNGE Yönetimi'nden edinmek ve bu paragrafa aykırı bir şekilde yaptıkları imalatları derhal eski haline getirmek zorundadırlar.

Ancak kat maliklerinin Blok Kat Malikleri Kurullarında /Kurulunda talep ettiği , ve bu talep ile Temsilciler Kurulunda istediği inşaat,onarım ve tesisler , yenilik ve ilaveler için KMK'nın 42. ve 43. maddeleri ile iş bu yönetim planının 8.2.b) maddesi geçerlidir. Ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun İSTANBUL LOUNGE ne, herhangi bir bağımsız bölüme veya bağımsız bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya toplu yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Bağımsız Bölüm malikleri toplu yapının mimari estetiğine, dayanıklılık ve metanetine zarar verebilecek herhangi bir harekette veya tadilatla bulunamaz. Ortak kısımlardan olan bölme ve duvarlardan pencere ve kapı açamazlar. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde dahi toplu yapıya 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 toplu yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis veya değişiklik yapılabilir. Bağımsız Bölümlerde Bakım, Onarım, Dekorasyon, Tamirat ve Tadilat , Tesis ve Değişiklikleri Çalışmalarına ilişkin esaslar iş bu yönetim planının 12.8) maddesinde yazılıdır. Yine Blok Kat Malikleri Kurulu ortak yerler ile ilgili olarak verdiği kararlarda Toplu Yapı'nın tüm özelliklerini, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararlarını göz önünde bulundurmamak zorundadır.

Her kat maliki İSTANBUL LOUNGE'ne ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı, diğer kat maliklerine karşı sorumludur. İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapısı veya bloklarına ait ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı veya misafiri) zarar verirse, bu zarardan zararı veren ve kat maliki birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

Bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyetin devri sonucunu doğurabilecek tasarruflarla, intifa ve sükna hakkı tesisi için yapılacak tasarruflarda, ortak yerlere ilişkin hak ve yetkilerin, devreden veya hakkı tesis edende kalmasını öngören şartlar konamaz.

**Bağımsız bölüm malikleri, irtifak hakkı sahipleri, kiracıları intifa veya sükna hakkı sahipleri yahut bunların çalışanları ile geçici veya devamlı misafirleri;**

6.1 ) Kat malikleri; Blok Yapı' daki veya Toplu Yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken yer ve tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca / İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ'nce belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar. Kat malikleri ortak yerlerde gürültü yapamaz, özel olarak oyun, spor ve aktivite alanları olarak tahsis edilmiş yerler dışındaki yerlerde bu işleri yapamazlar. Ortak ve açık spor alanlarının kullanılma saatleri ve esasları İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ tarafından ilan olunur ve ancak ilan edilen saatlerde kullanılabilir. İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ gerekli sükûnet tedbirlerine yer vererek bitiş saati 24:00'ü geçmeyen gece maçlarına izin verebilir.

6.2 ) Ortak yerlerde ve herhangi bir bağımsız bölüme tahsisli mahallerde -tahsis edilen bağımsız bölüm maliki hariç- proje müellifi olan EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş 'nin muvafakati olmadan herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar.

6.3 ) Kat malikleri, yapıların dış cephelerinin görüntüsünü bozucu ve değiştirici teşebbüslere girişemezler. Tüm bağımsız bölüm malikleri hariçten görülecek şekilde hiçbir şekilde, bağımsız bölümlerine, kendi bağımsız bölümlerinin camlarına, ortak mahallere, dış cephelere, balkonlara, kendilerine tahsis edilen eklenti ve sorumluluk alanlarına, ana girişe, kat aralarındaki boşluklara, çatıya, tüm ortak mahallere içeriden ve dışarıdan, doğal mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde veya bozmasa dahi, yazı, pano, ilan, bayrak, tanıtıcı bayrak, flama, pankart, süs ve binaların dış görünümünü bozacak bir şekil, eşya, uydu anteni ve benzeri şeyler asamaz , reklâm panosu, tabela ve levha koyamaz, çakamaz, direk ve benzerlerini dikemez, aydınlık armatürleri ve değişik ışık rengi kullanamazlar. Türk Bayrağı ile Futbol takımlarının flamalarının asılması bu yasak hükmünün kapsamı dışındadır. Ancak bu durumda dahi asılacak bayrak veya flamaların alt kat sakinini rahatsız etmeyecek ebatta olması zorunludur. Kendileri veya emlakçılar tarafından kiralık veya satılık levhası asılamaz . Kiralık ve satılık tabelaları İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ'nin belirlediği yerlere asılabilir. Aşırı ve rahatsız edici şekilde göz alıcı aydınlatma yapamaz, çadır, çardak vb şeyler kuramazlar.

Bu bentte yazılı işlerin yapılmasına mutlak ihtiyaç duyulan hallerde, bağımsız bölüm maliki toplu yapı yönetim kurulundan (İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ'nden) özel izin almak zorundadır. Yönetim kurulu, hiçbir gerekçe göstermeksizin bu konudaki talepleri redde yetkilidir. Kırılan dış camların yerine orijinal camların takılması zorunludur.

Sosyal Tesisler ise özel durumları ile ilgili olarak bu yasak hükmü dışındadır. Cephesine İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ'nin belirlediği ve izin verdiği şekilde biçim, ebat, şekil ve içerikte , bez, afiş, döviz, bayrak, flama gibi madeni, bez, kağıt, plastik vs. tanıtıcı, reklam vs. amaçlı şeyleri asmakta, koymakta, dikmekte, monte etmekte

serbesttir. Tabela maliyeti ve düzenli vergi vs gibi bakım giderleri ilgili bölümlerin kullanıcılarına, işletmecilerine, kiracılarına veya bunlar yok ilse İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ'ne dolayısı ile tüm bağımsız bölüm maliklerine aittir.

6.4 ) İSTANBUL LOUNGE onaylı projesinde girişi sadece kendi bağımsız bölümünden olan ve iki tarafı duvar veya kısmi pencere olan "balkon" olarak belirlenen bölgelere yapılacak malzeme cinsi, şekli, rengi ve cam özellikleri -renk,görünüm vs- maliklerden gelen talep üzerine İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından projelendirilerek EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş tarafından da bu projenin onaylanması sureti ile açık balkonlarda "katlanır cam sistemi" ne izin verilebilir. İSTANBUL LOUNGE toplu yapısı onaylı projesinde teras alanlarda ve uzayan ve birden fazla bağımsız bölüm önünde bulunan balkon kısımlarında ilgili balkonun maliklerinin tamamı yaptırılmasını istese dahi "katlanır cam sistemi" de dahil olmak üzere hiç bir şekilde sabit veya toplanan camekan ,kiş bahçesi uygulanamaz.

Diğer taraftan tüm teras ve balkonlar kesinlikle sabit veya toplanan camekan ,kiş bahçesi ve diğer biçimlerde kapatılamaz.

Bu konuda tek istisna E Bloklarda bağımsız bölüm kapısı direkt olarak bahçe alana açılan bağımsız bölümler içindir. Bu bağımsız bölümlerde mevcut yapımcı firma tarafından imal edilmiş olan giriş kapısı önünde yağmurdan veya güneşten korunmak için sundurma (kapı üstü saçağı) imal edilmiştir. Mevcut imal edilmiş sundurma dışında bu sayılan bağımsız bölümler ancak İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından belirlenmiş ve EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş Şirketi'nin muvafakatini almış, malzeme, genişlik ,yükseklik ölçüleri belirlenmiş olan kapı önü rüzgarlık,camlama,camekan veya benzer fonksiyonları sağlayacak olan benzeri manialar uygulayabilir. Aksi halde bu alanlarda mevcutların değiştirilmesi, üzerlerine inşai ilaveler yapılması kesinlikle mümkün değildir.

Kat malikleri, panjur montajı yaptıramazlar. Yine bağımsız bölümler balkon ve teraslara, pergola, gölgelik, güneşlik, tente, şemsiye, barbekü, mangal vs. gibi hiçbir tesis yapamazlar. Bahçe malikleri hariç olmak üzere korunma amacına yönelik olarak katlarda pencere ve kapılarına parmaklık ve balkon demiri yaptıramaz. Bahçe kat maliklerinin balkon kapılarına demir parmaklık yapma veya gölgelik kullanma talepleri halindeki şartlar iş bu yönetim planının 4. maddesinde bulunan "Bahçe Bağımsız Bölümlerin Gölgelik ve Parmaklık Kullanma Şartları" bölümünde bulunmaktadır.

Ancak korunma amacına yönelik olarak kat malikleri elektronik sesli güvenlik sistemleri taktırabilir. Kat malikinin bu değişiklik için İSTANBUL LOUNGE Yönetiminden yazılı izin alınması gerekir.

Kat malikleri barbekü kullanılmaz ve mangal yakamazlar.

6.5) Bağımsız bölüm kat malikleri yapının orijinal mimari görünümünü etkilesin veya etkilemesin , proje müellifi olan EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş ve İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ Yönetiminin yazılı olarak uygun gördüğü veya konulan yerler dışında herhangi bir yere (hiçbir şekilde, çatıya, balkonlara, dış cepheye, bahçe alanlarına, kat bahçelerine veya buna benzer yerlere...) uydu anten, çanak, telsiz antenleri, TV antenleri, güneş enerjisi sistemi veya paneli, su deposu, klima, soğutma, ısıtma cihazları yahut vantilatör, jeneratör veya diğer herhangi bir cisim, eşya veya bunlara benzer herhangi bir ekipmanı bağımsız veya ek olarak ya da müştereken monte edemezler.

Bununla beraber İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ tarafından kat maliklerinin kullanımı amacı ile eğer konulmamış ise bağımsız bölümlerde bulundurulacak radyo ve telsiz antenlerinin; yapının ve tüm ana taşınmazın mimari ve doğal görünümünü bozmayacak boyutta olması ve estetik bakımdan elverişli nitelikleri taşıması şarttır. Ortak anten tesisatı dışında bağımsız bölümlere ayrıca anten takılamaz.

Klima montajı ancak projelerde belirlenmiş yerlere, projede yer belirtilmemişse proje müellifi olarak EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş'nin gösterdiği ve yazılı olarak izin verdiği yerlere İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ'nin haberi ve yazılı olarak izni dahilinde özellikle balkon veya açık bahçe içlerinde ve dışarıdan bakıldığında dış cephede çirkin görüntü yaratmayacak şekilde yapılabilir. Bu şartlar gerçekleşmeden maliklerce montajı yapılan klimaların sökümü İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ tarafından mahkeme kararına gerek olmaksızın yapılabilir, bina dış cephesinin eski haline getirilmesi masrafları ve bina yapısına verilecek zararlardan ilgili kat maliki sorumlu olup, İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ tarafından yapılan masraflar ortak bütçeden karşılanarak ilgili malike rücu edilir.

Bu bentte yazılı işlerin yapılmasına mutlak ihtiyaç duyulan hallerde, bağımsız bölüm maliki ana taşınmaz yönetim kurulundan İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ'nden ve proje müellifi olan EROĞLU YAPI İNŞAAT VE

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş'den özel izin almak zorundadır. Yönetim kurulu ve proje müellifi hiçbir gerekçe göstermeksizin bu konudaki talepleri redde yetkilidir.

Yazılı olarak izin verilen yerler de dahil olmak üzere herhangi kat maliki veya kiracının bu sayılanları dış cepheye monte edilmesi sonucu tüm yasal haklar saklı kalmak şartı ile ilgili malik veya kiracının binanın dış cephe izolasyonuna, dış cephe kaplamasına, sıvaya, boyaya veya herhangi bir mimari unsura yada başka bir bağımsız bölüm malikine diğer ortak alanlara vereceği zararlar, buna sebebiyet veren bağımsız bölüm maliki tarafından karşılanır. Bununla beraber izin verilmeyen alanlara monte edilen her unsurun sökülmesi ve ilgili alanın eski haline getirilmesi görevi İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ'ne aittir.

6.6) Her bağımsız bölüm maliki ve sakini hakkını münhasıran kendi bağımsız bölümünün sınırları içinde kullanmak ve ne taraftan ve nasıl olursa olsun en ufak biçimde dahi olsa kendisine tahsis edilen mekanın sınırları dışına taşan davranışlardan kaçınmak mecburiyetindedir. Bununla beraber Bağımsız bölüm mülkleri, anayapının güzelliğini, mimarî durumunu ve bütünlüğünü korumak ve ortak yerlerin bakım ve temizliğine özen göstermek zorundadır. Özellikle yangın merdiveni, merdiven, asansör, koridor, bağımsız bölüm önü ve sair tüm umumi yerlere eşya koymak, umuma mahsus geçit, koridor, galeri ve alanları kısmen bile olsa işgal etmek kesinlikle yasaktır. Koridor, merdiven ve sahanlıklarda yönetim tarafından çöp ayrımı amaçla konulabilecek standart ve tüm kata hizmet verecek çöp tenekeleri hariç olmak üzere, Kat Malikleri Kurulunca belirlenen yerler ve şekil dışında hiçbir yere kendilerine ait çöp tenekesi, motorsiklet, bisiklet, odun ve kömür sandıkları, çöp, hurda veya malzeme ve benzeri eşyaları bulunduramazlar, ortak yerleri işgal edemezler. Kapı önlerine ayakkabı, ayakkabılık, dolap, çöp toplama saati dışında çöp torbası v.s. koyamazlar. Bağımsız bölüm malikleri, kiracıları, çalışanları ve ziyaretçileri kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere özel eşya ve malzeme bırakamazlar ve arabalarını park edemezler.

Kat malikleri bloklardaki ortak ve tesisat alanlarını özel amaçları için kullanamazlar ve bu alanlara özel eşyalarını bırakamazlar bu alandaki eşyalar İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından uyarıyı müteakip kaldırılabilir. İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından uygun bulunması halinde bu alanlarda çöp toplamak amacı ile çöp tenekeleri hijyen kurallarına uyulması şartı ile kullanılabilir.

Sosyal Tesisler için işleticiler, kiracılar kendilerinin kullandığı alanların veya tahsisli yerlerin kapı, pencere ve vitrin önlerine, koridorlara teşhir veya reklam maksadı ile de olsa İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından izin verilmedikçe herhangi bir şey koyamazlar ve asamazlar. Kullandığı alanların önüne eşya koyarak umuma mahsus geçit, koridor, galeri ve alanları kısmen bile olsa işgal etmeleri kesinlikle yasaktır.

Bağımsız Bölüm Malikleri günlük çöplerini İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ' nin saptayacağı esaslara uygun şekilde depolamakla yükümlüdürler. Bağımsız bölümlere ait çöpler behemahal plastik veya çevreci çözünen torbalar içinde alınır veya yönetim tarafından çöp ayrımı amaçla konulabilecek standart ve tüm kata hizmet verecek çöp tenekelerine atılır. Kat malikleri bağımsız bölümlerine ait çöplerin toplanması sırasında bağlı bulunan yerel yönetimin ve /veya İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİNİN atık yönetimi ile ilgili kurallarına uymakla yükümlüdürler.

#### 6.7) Ortak Otoparkların Kullanımı:

Otopark yerleri bağımsız bölümlere tahsisli olmayıp, kat malikleri ve diğer hak sahipleri, kendilerine özel bir alan ayrılmasını, tahsis edilmesini talep edemezler.

Ancak gerek görüldüğü takdirde İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tahsislendirmeyi ve otopark kullanımı kurallarını yayınlayacağı "Otopark Yönetmeliği" ile kararlaştırabilir. Tahsislendirme yapılmış ise tahsislendirmeye ilişkin aykırı kullanım kesinlikle yasaktır.

Otopark kullanım kuralları, İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ'nce kararlaştırılır ve uygulanır. Kat Malikleri Otopark Kullanım Kurallarına uymak zorundadır.

Kat malikleri arabalarını (otomobil) park ederken toplu yapı içinde vaziyet planına göre İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından belirlenen park yerlerine uygun şekilde park edeceklerdir. Ortak alan olan geçiş yollarına, otopark yeri olarak belirlenmeyen bahçelere, yollara, kaldırımlara ve diğer ortak alanların hiçbir yerine hiçbir şekil ve surette otomobil, araba bırakamazlar, park edemezler.

Tüm park yerleri dahil olmak üzere park alanını kullanırken , başka maliklerin kullanımına mani olmayacaklar , park yerlerinin önüne, çıkışlarına ve geçiş güzergahlarına park etmeyecek ve İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ 'nin alacağı kararlara aynen uyacaklardır. Uygun park edilmeyen araçlar hakkında, diğer maliklerin haklarının muhafazası için usule aykırı hareket eden malikin aracı usulünce park edilmesi için İSTANBUL LOUNGE

YÖNETİMİ gerekli uyarıyı yapar, tekrar etmesi durumunda iş bu yönetim planının ceza (\*) maddesinde hesaplanmış olan ceza (\*)'yı keser, ısrarı halinde aracı özel lastik kilitleri ile bağlayabilir. Kat malikleri otopark alanlarında araçlarından başka eşya, dolap, cisim , malzeme bulunduramazlar, bulundurdıkları taktirde ilk uyarının ardından yönetim tarafından kaldırılmasına mani olamazlar.

Kat malikleri otopark kullanımının sağlanabilmesi için otoparka bırakacakları otoların plaka numaralarını ve otolar değiştirildiğinde yeni plakaları güvenlik için İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ 'ne verir. Toplu Yapı içinde ve , kapalı otoparkta maksimum hız 20 km/ saat dir. Bu kurala uymayana Bağımsız Bölümler için iş bu yönetim planında belirlenmiş olan ceza (\*) maddeleri uygulanır. İSTANBUL LOUNGE Yönetimi bu hız limiti sağlamak için toplu yapı içinde uygun bulunduğu noktalara hız kesici plastik bariyerler koyabilir.

Mevzuata uygun olmayan LPG'li araçlar kapalı otoparka alınmaz. Girmesi çıkması zor ve diğer araçlar için tehlikeli olan geniş ve büyük araçlar ile üzerinde ağır yük bulunan araçlar otoparka alınmazlar.

Otoparklarda araçların birbirlerine çarpması veya sürtünmesi şeklinde meydana gelen kaza nedeni ile hiçbir malik veya üçüncü şahıs zararlarını ortak giderlerden ödenmesini isteyemez.

Otoparkta araç park yeri kullanım hakkı verilen malikler bu ortak yerlerin kullanım bakım temizlik ile çeşitli şekillerde yapılan giriş çıkış sistemleri vs. masraflarından kendilerine düşen payı aidatlarına ilave olarak ödemekten sorumludur.

Otopark giriş ve çıkışlarında anagayrimenkulün güvenliği ve çeşitli asayiş olaylarının önlenmesi, kat maliklerinin huzur ve refahının sağlanması, çeşitli terör olaylarının bertarafı, caydırılması için araç altları ve içleri İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ güvenlik personeli veya özel olarak anlaşma yapacağı bir güvenlik ekibince aranabilir. Bu aramalar sırasında amaçlanan anagayrimenkul kompleksinin vizyonu doğrultusunda sakinlerine ve misafirlerine vaat ettiği güvenli, rahat ve huzurlu ortamın sağlanmasıdır. Bu tür durumlarda kat malikleri ve onların kiracıları ile diğer suretle yararlananlar ile ziyaretçileri anlayış göstermek ile mükelleftir.

Mezkur bağımsız bölüm malik ve/veya sakinleri, ortak otoparkın yukarıda belirtilen kurallara uygun olarak kullanmakla yükümlü olduklarını kabul ile aykırı kullanmayacaklarını taahhüt ederler. Aksi halde İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu, İSTANBUL LOUNGE Yöneticisi ilgili malik, kiracı veya diğer bağımsız bölümlerden faydalananların ihlali yapan araç plakalarının otoparka girişini engelleyebilirler. Bu engellemeye itiraz edilemez.

Otopark alanları park yerleri bağımsız bölümlere ayrılmamış olsa dahi İSTANBUL LOUNGE Yönetimi Engellilerin park etme kolaylığını sağlamak ve asansör bölgesine kolay ulaşımı sağlamak açısından diğer malik ve kiracıların park edemeyeceği gerekli sayıda "Engelli Park Yerleri" oluşturabilir, bu yerlerin sayısını arttırabilir, azaltabilir. Bu uygulama sebebi ile kat malikleri ve diğer hak sahipleri, kendilerine de özel bir alan ayrılmasını, tahsis edilmesini talep edemezler.

6.8) İSTANBUL LOUNGE Yönetimi açık otopark alanlarında uygun bölgelerde ayrılmış olan ve sadece misafir araçların kullanımına sunulmuş olan "Misafir Araba Otopark" sahaları oluşturabilir. Bu sahalara girişler İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ tarafından kurulacak olan kartlı vs. sistemlerle sağlanacak olup, bu kartlar sadece kat maliklerinin misafirlerinin girişi sırasında kendilerine teslim edecek ve maksimum 24 saat ücretsiz park imkanı sağlayacaktır. 24 saati geçen parklamalarda Küçükçekmece İlçesinde faaliyet gösteren özel şahıs ve şirketlere ait kapalı otoparklarda uygulanan "En Yüksek Tarife'den" az olmamak kaydı ile İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ tarafından belirlenecek ücret tarifesi geçerli olacaktır.

6.9) Toplu Yapı çevresi çevrili olup, ana yaya girişi ve tüm otomobil, araba girişi ve çıkışı konutlar için tek noktadan kontrollü olarak sağlanacaktır. İhtiyaç olması halinde; bu noktaların , güvenlik görevlilerince 24 saat koruma ve denetim altında tutulması veya bilgisayar kontrollü giriş çıkış kartları , otomobil, araba giriş sistemi ile benzeri elektronik güvenlik sistemleri kurulması ile kontrolü İSTANBUL LOUNGE Yönetimine aittir.

6.10) Kat malikleri başlangıçta "Müşteri Hizmetleri Ofisi" veya "Satış Ofisi" olarak sosyal tesis ile diğer sosyal tesisler, kapalı ve açık yüzme havuzları, çocuk havuzu, açık ve kapalı spor alanları, fitness salonu, havuz restaurant-cafe, tenis kortu/basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu vs. ile açık ve kapalı otoparkların, çöp alanlarının ve bahçelerdeki diğer tesislerin işletme giderlerine İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından ilgili yılın işletme projesine dâhil edilmesi sureti ile karşılanacağından katılmak zorundadırlar. Kat Malikleri ve diğer kullanıcılar bu alanlarda hijyen kurallarına ve kullanım saatlerine uymak zorunda olup, bu kuralların belirlenmesi ve uygulanmasının sorumluluğu İSTANBUL LOUNGE Yönetimine aittir.

6.11) Bağımsız bölümde kiracı sıfatı ile oturanlar, kira haklarının sağladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler. Bağımsız bölümün kiralanması halinde ve bu sürede kiracıların kullandığı ortak yerlerden ,örneğin havuzlardan aynı anda tapuda malik olarak gözüken ancak bağımsız bölümü kiraya vermiş olan malikler istifade edemezler.

6.12) Kat malikleri sosyal tesisler, kapalı ve açık yüzme havuzları, çocuk havuzu, açık ve kapalı spor alanları, fitness salonu, havuz restaurant-cafe, tenis kortu-basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu vs. ile açık ve kapalı otoparkların, çöp alanlarının ve bahçelerdeki ortak diğer tesislerin ve bu gibi birimlerin eklentilerinin kendi bağımsız bölümlerine yakın olduğundan veya bu yakınlığın rahatsızlık yarattığından bahisle bağımsız bölümlerin kat malikleri ve kiracıları tarafından kullanımını engelleyemezler.

Bu birimlerin kendi bloklarına rastlayan, blok yapı/yapılarda bulunan bağımsız bölüm malikleri İSTANBUL LOUNGE Projesi diğer bağımsız bölümleri lehine bu haklarından feragat etmişlerdir. Aynı şekilde diğer bağımsız bölüm sahipleri de bu birimlerin kendi bloklarının yakınında olmadığını öne sürerek işletme giderine katılmaktan imtina edemez. Bu birimler ve eklentileri İSTANBUL LOUNGE ortak alanları, ortak yerleri ve ortak şeyleri olarak kabul edilmiş olup, anagayrimenkul parseline ait veya kamuya terk edilmiş olsa dahi bakım, koruma, yenileme, geliştirme giderleri anagayrimenkulü oluşturan tüm bağımsız bölümlerin dolayısıyla İSTANBUL LOUNGE Yönetiminin ve dolayısı ile kat malikleri ve kiracılarının sorumluluğundadır.

6.13) Kamuya terk edilmiş olsa dahi bakım, koruma, yenileme, geliştirme giderleri anagayrimenkulü oluşturan tüm bağımsız bölümlerin dolayısıyla İSTANBUL LOUNGE Yönetiminin ve dolayısı ile kat malikleri ve kiracılarının sorumluluğundadır.

6.14) İSTANBUL LOUNGE Yönetimi , anayapı ve bağlı blok yapılardaki tüm girişlere, garaj dahil, özel kartla açılabilen bariyerler koyabilir. Bu halde kat malikleri bu kartların kullanılmasına özen göstermek ve bilhassa sorumsuz üçüncü şahıslara aktarılmasına mani olmak zorundadırlar. Bu gibi intikallerde kat maliki sorumlu olur. İSTANBUL LOUNGE Yönetimi katlara gidecek üçüncü şahıslardan kimlik ve özel tanıtım kartı takılmasını isteyebilir.

6.15) Zemin ve zemin altındaki katlarda bulunan kat malikleri, kendi bağımsız bölüm ve girişlerinden, üçüncü şahısların diğer bağımsız bölümlere geçmesine mani olmak mecburiyetindedir.

6.16) Havuz kullanım kuralları İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ tarafından kararlaştırılır ve uygulanır. Kat Malikleri Havuz Kullanım kurallarına uymak zorundadır.

6.17) Bisikletler; bisiklet park yerlerinde ve/veya İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ'nin gösterdiği yerlerde saklanır.

6.18) İSTANBUL LOUNGE nde ortak yer ve tesislerden yararlanırken, tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar. Özellikle kullanım amacı şu işler için tesis edilmeyen, ortak alanlarda; bahçe, kat bahçesi , çatı ve teraslarda mangal yapamazlar, plaj kıyafeti gibi kıyafetlerle güneşlenemezler, alkollü içki vb. içemezler, kumar ve sair oyunlar oynayamazlar, oynatamazlar, kabul günü, düğün, nişan vs toplantı yapamazlar, diğer malikleri rahatsız edecek her türlü tutum ve davranışta bulunamazlar. Bu madde ancak; özel durumlar için İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ 'nden geçici süreyle alınacak izin ile esnetilebilir.. Ancak İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ izin verme serbestisine sahip olup, izin verilse dahi komşuluk haklarına, medeni kanuna, kamu huzuruna ve İSTANBUL LOUNGE genel güvenliğe aykırı davranış hal ve hareketlerde verilen izin geri alınabilir.

#### 6.19) **Ceza (\*) Maddesi :**

Hak ve yükümlülüklerine aykırı davranan, bağımsız bölümün sicilde ve iş bu yönetim planında ilgili maddelerde belirtilen kullanım amaçlarına uygun kullanmayan, işbu Yönetim Planı maddelerine, eklerine, Medeni Kanun, KMK, ilgili kat malikleri kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Yönetim Kurulu , Yönetici (\*) kararlarına, bunların düzenleyeceği iç yönetmeliklere aykırı olarak hareket eden ya da bu statüleri herhangi bir şekilde ihlal eden kat malikine, kiracılarına, herhangi bir sıfatla bağımsız bölümden sürekli bir şekilde yararlananlara veya sair hak sahiplerine ilgili Yönetici ve/veya Yönetim Kurulu tarafından yazılı bir uyarıda bulunarak, söz konusu durumun en geç yedi gün içerisinde uygun hale getirmesini veya ihlale son verilmesi talep edilir.

Bu süre sonunda, durumunu düzeltmeyen veya ihlalini sürdüren bağımsız bölüm maliki ya da diğer hak sahiplerine, ilgili Yönetici ve/veya Yönetim Kurulu'nca ikinci bir uyarı yazısı gönderilir. Söz konusu uyarı yazısı içeriğinde; "Tebellüğ tarihinden itibaren durumun sürdüğü ihlalin biçimine göre her gün veya her defa için kendisinden, tazminat hakkı saklı kalmak kaydı ile ilgili bağımsız bölümün emlak vergisi değerinin 1/360'nın, işbu Yönetim Planı'nın ilgili hükümleri uyarınca Borçlar ve Türk Ticaret Kanunları hükümleri anlamında cezai şart teşkil etmek üzere bir yıllık emsal kira bedeline kadar müteselsilen yönetime ödemek zorunda oldukları ve bu bedelin ceza olarak tahsil edileceği" bildirilir. "Ve ayrıca, 15 gün zarfında ihlalin bertaraf edilmemesi ya da durumun düzeltilmemesi halinde, KMK'nun 25. maddesinde ve iş bu yönetim planının "[MADDE 13- HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ ve KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ](#)" maddesinde sözü edilen çekilmezlik şartı gerçekleşmiş sayılarak, bu maddelere göre gerekli prosedürün başlatılacağı" ihtar yer alacaktır. Sözü edilen ihtarla rağmen bağımsız bölüm eski hale getirilmediği ya da ihlal sürdürülmeye devam ettiği takdirde,



İlgili Yönetici ve/veya Yönetim Kurulu, yasal prosedürün başlatılmasını teminen sorunu, bağlı olduğu Blok Kat Malikleri Kurulu veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na iletir.

Belirtilmiş olan cezai şart, ilgisinden tahsil edilerek, toplanan cezalar, bir banka veya diğer finansal kuruluşlar hesabında ifadesini bulan "Ceza Fonu"nu oluşturur. Toplu Yapı Yönetim kurulu/ Yönetici her altı ayda bir bu fonda toplanan paraların kendisi tarafından belli edilecek belirli bir yüzdesini anagayrimenkulün ortak yerleri ile ilgili olarak sarfetmeye ve işletme giderlerinde kullanmaya yetkilidir. Muhatabın hakkındaki cezai yaptırım uygulamasına vaki itirazı icra işlemlerini durdurmaz. Bu hükme rağmen adli ve icrai merciler nezdinde yapılan bir itiraz sebebiyle takibin durması ve tahsilâtın gecikmesine sebebiyet veren ilgili, bu nedenle borcun yüzde 40 (kırk)'ı ölçüsünde inkâr tazminatı ödeyeceğinin bilgi ve bilinci içerisinde.

Kat malikleri iş bu Ceza (\*) Maddesi'nin anagayrimenkulün mülk değerlerinin korunması için gerekli olduğu bilinci ile gayrikabirücu bu uygulamayı kabul etmişlerdir.

6.20) İSTANBUL LOUNGE ' nin Yönetici (\*) leri nin "Yönetmelikler" düzenlemesi ile ilgili yetki maddesi iş bu yönetim planının "MADDE 18- İSTANBUL LOUNGE YÖNETİCİSİNİN, YÖNETİM KURULU'NUN YÖNETMELİKLER UYGULAMAYA KOYMASI" maddesinde yazılıdır.

6.21) Kat Malikleri yasadan ve diğer düzenlemelerden doğan borç ve yükümlülüklerine aykırı hareketleri dolayısıyla, komşuları ve yönetim tarafından yapılacak uyarıları gereken saygı ve dikkat ile karşılamaya ve hiçbir gecikmeye yol açmaksızın derhal hukuka aykırılığı ortadan kaldırmaya, kendisi, kiracıları, müstahdemleri veya yardımcı kişileri ortak yerler ve şeylerin zarara uğramasına neden olmuşlarsa, bu zararı hemen gidermeye, kendilerine, tabi olarak bu yerleri ve şeyleri kullanan kimseleri uyarmaya, gereken hallerde engellemeye, ve önlemeye, ortak yerlerin muhafaza, bakım, işletme ve onarım giderlerinden payına düşen miktarları hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın ödemeye mecburdurlar.

6.22) Bağımsız bölüm malikleri ve/veya sakinleri; yangın merdivenleri, acil çıkış kapıları v.s. gibi anagayrimenkulün ve blok yapıların ve buralarda bulunanların güvenliği açısından hayati önem taşıyan mekanlara giriş çıkışı engelleyecek veya o mekanlarda geçişi zorlaştıracak her türlü davranıştan kesinlikle kaçınmak zorundadır. Aksine hareket halinde; uğranılacak zararın tazmini ve eski hale getirilme için yapılacak masrafların ödenmesinin yanı sıra, engelleyici davranış ve durumlar yönetim personeli veya güvenlik birimince bertaraf edileceği gibi, bu aykırılara sebep olanlardan kendilerine bu konuda bildirim yapıldığı tarihten giderildiği tarihe kadar geçen her gün için işbu yönetim planının bu maddesinde öngörülen ceza (\*) alınır.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM - KAT MALİKLERİ VE KAT İRTİFAKI HAKKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI**

### **MADDE 7 - GENEL KURAL :**

Bağımsız bölüm malikleri ve ondan daimi yararlananlar, ana taşınmazın çağdaş ve düzenlemiş tekniklerine göre oluşturulmuş mimari karakterini, prestijine uygun bir şekilde idaresini muhafaza ve devam ettirmekle yükümlüdürler.

Kat malikleri ayrıca, ana taşınmazı bütün olarak birlikte tasarruf koşullarına uygun halce bulunmasını, bu halin sürmesini ve bunlar için gereken koruma ve bakım işlerinin aksamadan yapılmasını sağlamak üzere birbirlerine karşı sorumludurlar.

Kat malikleri, ana taşınmazdaki haklarını kullanırken yasaların ve yönetim planının emir ve yasaklarına, ilgili blok genel kurulu, temsilciler kurulu, yönetim kurulu veya yetki alanları dahilinde yönetici tarafından alınmış kararlara tam olarak uymak zorundadırlar.

Kat malikleri ve kat irtifakı hakkı sahiplerinin borçlarının kapsamına giren başlıca yükümlülükler şunlardır;

### **7.1) Mütessesil Sorumluluk :**

Bağımsız bölüm maliklerinin borçlarını ve yükümlülüklerini belirleyen yönetim planının bu ve diğer maddelerdeki kurallara, kullanma ve faydalanmaya ilişkin hususlar ile diğer hükümlere, KMKnda öngörülen hak ve mükellefiyetlere, Yönetici, Blok Yapı ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu karar, talimat ve düzenlemelere; kat malikleri ile beraber bağımsız bölüm kiracıları, intifa, oturma hakkı ve sair nedenlerle diğer hak sahipleri yahut

bağımsız bölüm ve eklentilerinde, herhangi bir sebeple, sürekli olarak bulunanlar ile faydalananlar dahil dahi uymakla mükellef ve birlikte müteselsilen sorumludurlar.

Yasadan ve yönetim planından doğan borç ve yükümlülüklerin asıl yükümlü ve sorumlusu kat malikleridir. Bununla beraber Bağımsız bölüm malikleri veya intifa, kira hakkına dayanarak yahut bir başka surette bağımsız bölümlerden sürekli olarak yararlananlar, ana taşınmazın ve/veya taşınmazların korunması ve bakımı için kendilerine yüklenen borçlara, kendilerine tabi olarak ana taşınmazda ve/veya taşınmazlarda oturan veya bulunan kişilerin -çalıştırdıkları personel, ziyaretçi, müşterileri veya misafirlerinin ya da başka kişilerin de riayetini sağlamakla yükümlü ve Yönetim Planı'na aykırı düşen davranışları ile bu davranışların sebep olduğu zararlardan, söz konusu davranışı ifa edenlerle birlikte müteselsilen sorumludurlar. Ana taşınmazda, bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde hizmet, istisna, vekalet türünden herhangi bir ilişki nedeni ile zilyet veya yardımcı zilyet durumunda bulunanlar da, kanun veya bu yönetim planı hükümleri ile belirlenmiş olan emir ve yasaklamalara uymaya mecburdurlar. Söz konusu bu mükellefiyetlere riayet hususunda, kendilerine yapılan yazılı ihbara rağmen, davranışlarına devam eden kiracı, intifa, sükna ve sair hak sahipleri, bağımsız bölüm maliki ile birlikte ve müteselsilen sorumlu olurlar.

#### 7.2)Bağımsız Bölümlerin Satın Alma Yolu İle Devri Halinde Bağımsız Bölümün Eski Borçları :

Bir bağımsız bölümü satın alan kişi, satın aldığı bağımsız bölümün satın alınmasından önceki dönemi ait tüm yükümlülük ve sonuçlarından eski malikleri ile birlikte müştereken sorumludur. Toplu Yapıdan bağımsız bölüm satın alan yeni alıcı, varsa geçmiş dönemde ödenmemiş o bağımsız bölümün aidat (ortak gider ve avans payı) ve işletme giderinden sorumludur. Toplu Yapıdan bağımsız bölüm almak isteyen alıcılar İSTANBUL LOUNGE Yönetimine müracaatı halinde, varsa bağımsız bölümün geçmiş döneme ait aidat ve işletme gideri ve bu yönetim planındaki maddeler uyarınca varsa tahakkuk etmiş tazminat borcu olup olmadığını öğrenmek zorundadırlar. İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ 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 KMK ve bu yönetim planından doğan her türlü borcunu ödemekten imtina edemez. Bağımsız bölümlerini satın alan maliklerin tapuda tescilli olan iş bu yönetim planını okuyup inceledikten sonra bağımsız bölümlerini satın aldıkları kabul edilir.

#### 7.3) Başkalarını Rahatsız Etmeme :

Bağımsız bölüm malikleri birbirlerine karşı Medeni Kanunla düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymak iyi komşuluk ilişkilerinin gerektirdiği tavır ve davranışlarda bulunmakla yükümlüdürler.

Bağımsız bölüm malikleri, kendi bağımsız bölümlerini, tahsisli mahaller ile eklentileri, ortak yer ve şeyleri, istifadelerine sunulmuş sorumluluk alanlarını kullanırken; Anayasa, genel hükümler, KMK, ilgili diğer kanunlar, iş bu yönetim planında yer alan tüm hükümlerine, yönetim planı maddelerine göre alınan Temsilciler Kurulu ve/veya Kat Malikleri Genel kurul kararlarına, İSTANBUL LOUNGE Yönetimi karar ve talimatlarına ve varsa yönetim şirketinin talimatlarına, sınırlama ve yükümlülükler, doğruluk, dürüstlük ve objektif iyi niyet kurallarına, komşuluk hukuku esaslarına kesin olarak uymak, azami dikkati göstermek, birbirlerini rahatsız etmemek ve haklarını çiğnememekle, borç ve yükümlülükleri tam olarak yerine getirmekle yükümlüdürler. Bağımsız bölüm malikleri ana taşınmazda tasarruflarında doğruluk ve güven ilkesine titizlikle riayet etmeye , diğer kat maliklerini veya bu bağımsız bölümleri kullanan kişileri rahatsız edecek hareketlerden, kaçınmaya mecburdurlar. Kat malikleri Sosyal Tesisler içinde bulunan İSTANBUL LOUNGE Yönetimi nin organize ettiği tüzel kişilik , dernek iktisadi işletmesine ait olan işletmelerin veya 3. gerçek veya tüzel kişilere kiralanan alanlarda bulunan işletmelerin ticari faaliyetine engel olmayı da kabul ederler. Bağımsız bölüm kat malikleri tüm bu hususlara uymayı kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Bununla beraber Kat Malikleri ve diğer hak sahipleri "MADDE 12- YASAK İŞLER" maddesindeki iş ,işlem , eylem ve hareketleri de yapamazlar.

#### 7.4) Ortaklığın Giderilmesini İsteme :

Ana taşınmazın tamamında veya bağımsız bölüm maliklerinin arsa payları oranında malik oldukları ortak alanlarda, ortaklığın giderilmesi istenemez.

#### 7.5) Anayapının Mimari Güzelliği, Bütünlüğü, Sağlamlığı:

Bağımsız bölüm malikleri, anayapının ve bağlı blokların güzelliğini, mimari durumunu ve bütünlüğünü ve sağlamlığını korumak ve ortak yerlerin bakım ve temizliğine özen göstermek zorundadır.

#### 7.6) Adil Dengenin Sağlanması :

Yönetim açısından bağımsız bölümler arasında mevcut işlev farklarının özelliklerinin dikkate alınması ve her tip blok / bağımsız bölüm için, o blokun / bağımsız bölümün tahsis edildiği amaç ve ifade ettiği hizmet göz önünde

tutulurak yönetim ilkelerinin saptanıp, uygulanması şarttır. Ne var ki, sözü edilen farklı yönetim biçim ve ilkeleri, çeşitli bloklardan oluşan anagayrimenkulün birlik bütünlüğünü bozacak bloklardan birinin veya bazılarının yararına sonuçlar elde etmek için haklı görülmeyecek biçimde diğer blokların / bağımsız bölümlerin aleyhine dengeyi sarsacak bir nitelik taşıyamamalıdır.

Yönetim ve kullanım açısından hangi blokta / bağımsız bölümde olursa olsun bütün bağımsız bölüm maliklerinin korunmaya değer çıkarları arasında makul ve adil bir dengenin kurulması şarttır.

Yoğun biçimde malik, kiracı, müşteri ve ziyaretçi giriş çıkışının olduğu ve yoğun giriş çıkış özendirilmesi gereken Sosyal Tesislerde yönetim ve kullanımla ilgili ilkeler, faydalananların ve müşterilerin gerekli engellerle karşılaşmadan en rahat biçimde dolaşmalarını sağlayacak ve tercihlerini diledikleri tarzda kullanmalarını kolaylaştıracak bir nitelik taşımalıdır. Bu anlamda İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ gerekli yönetmelikleri yayınlatabilir, sosyal ve tesis ve mütememmimlerinden malik ve kiracılar ile diğer kullanma hakkı sahipleri haricindeki 3. kişi(ler)in , misafir(ler)in kullanma ve faydalanmasına ilişkin kural, sayı , sınır ve tarifeleri belirleyebilir. Kat maliklerinin bu yönetmelik, kural, sınır ve tarifelere itiraz hakkı ancak Temsilciler Kurulu Üyeleri eliyle yapılabilir.

## **MADDE 8-BLOK YAPILARIN ve ANATAŞINMAZIN BAKIMI KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK:**

### **8.1) BAKIM BORCU:**

8.1.a) Kat malikleri, blok yapının ve anataşınmazın bakımından sorumludurlar. Bu sorumluluğun kapsamına, ana taşınmazın , bağlı bloklarının , gerek bağımsız bölümlerinin, gerekse eklenti, ortak yer ve şeylerinin kullanılmasına özen gösterilmesi, her türlü zarar verici davranıştan kaçınılması dahildir . Ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

8.1.b) Bağımsız bölüm malikleri, intifa lehdarları ve bağımsız bölümlerde bulunan diğer kişiler, toplu yapıyı temiz tutmak, ortak yer ve şeyleri, işleri ve devamlı servise amade durumda bulundurulmasına özen göstermek, bu doğrultuda alınan karar ve İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ talimatlarına ve yönetim/servis şirketinin kurallarına uymakla yükümlüdürler. Her kat maliki, toplu yapıya ve diğer bağımsız bölüm maliklerine karşı sorumludurlar. Her kat malikinin bu paragraftaki mükellefiyetleri ana taşınmazın bütünü içinde aynen geçerlidir.

8.1.c) Kat malikleri veya onların bağımsız bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar, kendilerinin veya yakınlarının çocukları tarafından, toplu yapıda meydana getirilen zararları derhal ödemeye veya gidermeye mecbur oldukları gibi çocukların kendilerine ayrılan yerler dışında oynamamalarını ve gürültü yapmamalarını sağlamakla yükümlüdürler.

### **8.2) KORUMA BORCU:**

Bağımsız bölüm malikleri, kiracıları, intifa veya sükna hakkı sahipleri, , iş bu yönetim planının 5. madde hükmü mahfuz kalmak kaydıyla; İSTANBUL LOUNGE'nin bütünlüğünün korunması amacıyla,

8.2.a) Kendi bağımsız bölümleri dahilinde statik projesine aykırı olarak, kolon ve kirişlere müdahale edemezler, ana yapının ve bilhassa dış cephenin görüntü ve estetiğini bozacak ve/veya orijinalini değiştirecek şekilde değişik ilave, tesis, onarım , boya ve benzeri işleri yapamazlar. Dış cepheyi orijinalinden başka bir renge boyayamazlar. Kendi bağımsız bölümlerindeki tadilat,yenileme ve çalışmalarda iş bu yönetim planının 12.8 maddesinde yazılı olan " Bağımsız Bölümlerde Bakım, Onarım, Dekorasyon, Tamirat ve Tadilat , Tesis ve Değişiklikleri Çalışmaları "maddesine uymakla yükümlüdürler.

8.2.b) İSTANBUL LOUNGE ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına ilişkin yenilik ve ilaveler, blok yapının veya ana taşınmazın korunması, yıpranmasının önlenmesi kapsamında yapılması faydalı olan tadilat, tesisat değişikliği ilgili blok yapısının Kat Malikleri Kurulu veya toplu yapı ile ilgili ise Toplu Yapı Temsilciler kurulunun temsil ettiği toplu yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır. Yukarıda belirtilmiş olan işlerin gerçekleştirilmesi için Blok Kat Malikleri Kurulu'nun bu yönde, usulüne uygun olarak yapacağı toplantıda ilgili bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacağı karar ve muvafakati dışında , İSTANBUL LOUNGE Yönetimi nin oluru, bu konuda uzman ehil bir fen adamının ve/veya tüzel kişiliğe sahip bir işletmenin usulüne uygun olarak düzenleyeceği "mahsursuzdur" raporu ve yapımcı firmanın müsaadesiyle mümkündür. Yine kat maliklerinin kurullarda istediği inşaat,onarım ve tesisler , yenilik ve ilaveler için KMK'nın 42. ve 43. maddeleri geçerlidir.



Bu yenilik ve ilaveler giderleri, faydaya yönelik ve çok masraflı ve lüks olmayan harcamalar için iş bu yönetim planının "MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA" maddesindeki ilgili konudaki katılma payı hesabına göre katılma oranında (bağımsız bölümlerin arsa payı oranında) , lüks olan harcamalar için ise faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Bağımsız bölüm maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar, İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulunca veya ilgili blok kat malikleri kurulunca belirlenir. Alınan kararlara "çok masraflı ve/veya lüks" olarak itiraz eden kat malikleri ilgili itirazın sonucunun bağlanacağı sulh mahkemesi kararı ve Yargıtay onaması aşamasına kadar peşinen itirazi kayıt ile kendilerine düşen masraf payını ödemek zorundadırlar.

İSTANBUL LOUNGE 'nın ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya yapının bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından kullanılması gereken yerlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen bağımsız bölüm maliki, gidere katılmak zorunda değildir, bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri onların, yapılmasına karar vermiş olan bağımsız bölüm maliklerince ödenir.

Bununla birlikte toplu yapının veya ilgili blok yapının tümünü ilgilendiren ve binanın korunması, yıpranmasının önlenmesi kapsamında yapılması zaruri olan tadilat, tesisat değişikliği vs. tüm çalışmalar zaruretin ehil bir fen adamının bu yöndeki raporuyla tespit edilmesini takiben, yapımcı firma konuyla bilgilendirilmek kaydıyla İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından re'sen gerçekleştirilir ve masraflar toplu yapıdaki veya ilgili blok yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerine paylaşılır.

Ortak yerlerde ilgili Blok Kat Malikleri Kurulu Kararı ile ve/veya İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yapılacak tadilat,yenileme ve çalışmalarda iş bu yönetim planının 12.8 maddesinde yazılı olan " Bağımsız Bölümlerde Bakım, Onarım, Dekorasyon, Tamirat ve Tadilat , Tesis ve Değişiklikleri Çalışmaları "maddesinin hükümleri dikkate alınacaktır.

8.2.c) Kendi bağımsız bölümleri içinde, yeniden inşaat müsaadesi alınmasını icap ettiren bir değişiklik yapmak isteyen malik blok yapıdaki bütün kat maliklerinin rızalarından ve İSTANBUL LOUNGE Yönetimi nin olurundan başka ve mutlaka, EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş Şirketi'nin muvafakatini almak zorundadır. Yapının dış estetiğinde yapılacak değişiklik ve düzenlemelerde aynı prosedüre tabidir. Kendi bağımsız bölümlerindeki tadilat,yenileme ve çalışmalarda iş bu yönetim planının 12.8 maddesinde yazılı olan " Bağımsız Bölümlerde Bakım, Onarım, Dekorasyon, Tamirat ve Tadilat , Tesis ve Değişiklikleri Çalışmaları "maddesine uymakla da yükümlüdürler.

8.2.d) Kat malikleri, ortak yerlerde ve herhangi bir bağımsız bölüme tahsisli mahallerde herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar. Şöyleki; Bağımsız bölüm maliklerinden biri, diğer bağımsız bölüm maliklerinin tümünün rızasını ve İSTANBUL LOUNGE Yönetimi oluru ile yapımcı firmanın onayını almadıkça, blok yapının veya toplu yapının ortak yerlerinde inşaat, tadilat, tesis, badana, boya yapamaz, ortak yer ve şeyleri onaramaz, onları değiştiremez.

8.2.e) Eklentilerde, herhalde değişiklik, onarım ve tesisat yapılamaz. Eklentiler ile ilgili değişiklik, onarım ve tesisat yapılması yetkisi İSTANBUL LOUNGE Yönetimi teklifi ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na ait olmak üzere eklentinin tahsis edildiği kat malikinin oluru ile mümkündür.

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

8.2.g) Kat Malikleri ya da İSTANBUL LOUNGE Yönetimi , EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş'nin yazılı onayı alınmaksızın projeye aykırı olarak herhangi bir değişiklik yapamayacaklarını, yapmaları halinde proje müellifi olan EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş 'nin eski hale iade davası açma hakkının var olduğunu ve projeye aykırılığının ilk talebinde giderilmediği takdirde 2012 yılı için 50.000 TL. (ElliBinTürkLirası) olmak üzere projeye aykırılığın tespit edildiği yıla ait olan ve her yıl için ilgili devlet kuruluşunun açıkladığı enflasyon endeksi oranında arttırılarak hesap edilen ceza-i şartı, EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş'nin bu konuya ilişkin ilk yazılı talebinde ödemek zorunda olduklarını kabul etmişlerdir.

8.2.h) Öncelikli Satın Alma Hakkının Mevcut Olmıyışı : İSTANBUL LOUNGE kapsamındaki bir bağımsız bölümün veya kat irtifakına bağlanmış arsa payının satılması halinde, öteki bağımsız bölüm malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.

## **MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA:**

Kanunlarda, diğer düzenlemelerde ve bu yönetim planında başka türlü düzenlenmiş olmadıkça; bağımsız bölüm maliklerinin kendi.bağımsız bölümleri, ana taşınmaz ortak yerleri ve şeyleri ile ana taşınmazın yönetimine ilişkin borç, yükümlülük ve sorumluluklar, nitelik ve nicelik yönünden birbirinin aynıdır. Ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanma bakımından malikler, arsa paylarına bakılmaksızın eşit haklara sahiptirler.

Bununla beraber ana taşınmaz, ortak yerler, şeyler ve tesislere ait giderler aşağıdaki esaslara göre paylaşılır.

### **Genel Olarak Ortak Giderler :**

Toplu Yapı kapsamındaki belli bir Blok Yapı' ya ve münhasıran o bloktaki bağımsız bölüm maliklerinin ortaklaşa kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o Blok Yapı' daki kat maliklerine aittir. Toplu Yapı kapsamındaki Blok Yapı' lardan sadece birkaçının ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler o bloklardaki kat malikleri tarafından karşılanır. Toplu Yapı kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için ortak olan tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise Toplu Yapı içindeki bütün kat malikleri tarafından karşılanır. Belli bir veya birkaç bloktaki kat maliklerinin münhasır kullanımına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler sadece tahsis edilen kat maliki veya kat malikleri tarafından karşılanır. Bir ortak yer birden ziyade kat malikine tahsis edilmiş ise bu yerlere ilişkin giderler iş bu maddedeki paylaşım esası oranına göre tahsis edilen kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok Yapıda; ilgili Blok Yönetim Kurulu / Blok Yöneticisi veya Profesyonel Yönetici tarafından tanzim olunan Toplu Yapı kapsamındaki belli bir Blok Yapı' ya ve münhasıran o bloktaki bağımsız bölüm maliklerinin ortaklaşa kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin (ilgili Blok Yapının kapsamındaki ) ilgili yıl işletme projesi ile işbu proje gereği ilgili Blok yapı bağımsız bölüm malik ve/veya sakinleri tarafından Blok Yapı ortak giderleri için ödenecek bağımsız bölümlerin payına düşen yıllık ve aylık işletme gideri avansı olağan Blok Yapı Genel Kurulunca karara bağlanır.

Toplu Yapıda; Toplu Yapı Yönetim Kurulu / Toplu Yapı Yöneticisi veya Profesyonel Yönetici tarafından tanzim olunan Toplu Yapının kapsamındaki bütün bağımsız bölümler için ortak olan ortak alan, tesis ve yerlere ilişkin ilgili yıl işletme projesi ile işbu proje gereği Toplu Yapı bağımsız bölüm malik ve/veya sakinleri tarafından toplu yapı (anagayrimenkul) ortak giderleri için ödenecek bağımsız bölümlerin payına düşen yıllık ve aylık işletme gideri avansı olağan Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca karara bağlanır.

Yine Toplu Yapıda; Toplu Yapı Yönetim Kurulu / Toplu Yapı Yöneticisi veya Profesyonel Yönetici tarafından tanzim olunan Toplu Yapının kapsamındaki belli bir veya birkaç bloktaki kat maliklerinin münhasır kullanımına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ilgili yıl işletme projesi ile işbu proje gereği Toplu Yapıdaki sadece belirtilmiş olan belli bir veya birkaç bloktaki tahsis edilen bağımsız bölüm kat maliki veya kat malikleri ve/veya sakinleri tarafından toplu yapı (anagayrimenkul) ortak giderleri için ödenecek bağımsız bölümlerin payına düşen yıllık ve aylık işletme gideri avansı olağan Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca karara bağlanır.

Ortak genel giderler paylaşım anahtarı genel olarak iki türdür . Bu paylaşım esası KMK esas alınarak hazırlanmış olmakla beraber iş bu yönetim planının 9.10) maddesinde dağılım esasına ait kural sebebi belirtilmiştir.

Bağımsız bölüm malikleri, irtifak hakkı sahipleri, kiracıları intifa veya sükna hakkı sahipleri,

a) Gerektiğinde istihdam edilecek müdür ve idari personel, toplu yapı görevlisi, blok görevlisi, danışma, konsiyerj, güvenlik , temizlik , teknik personel, bahçıvan,bekçi gibi personel giderlerine, yönetici aylığı giderlerine, yönetim ve bunun gibi diğer personel giderlerine – işçi ücretleri, kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, vergi, sigorta ücretleri ve benzeri yükümlülükler dahil - ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım, kullanma giderleri gibi tüm diğer giderlere/avansa ve ortak tesislerin ve sosyal tesislerin<sup>(n)</sup> işletme giderlerine, çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri gibi enerji giderlerine, ortak bahçe bakım ve peyzaj düzenlenmesi giderleri ile bahsi geçmeyen diğer giderlere, demirbaş alımları için ödenecek giderlere ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında ; katılmakla yükümlüdür.

Diğer taraftan ortak genel giderler paylaşım anahtarı dışında bazı özel durumlara aşağıdaki paylaşım esaslarına göre katılırlar;

Ortak giderlerin paylaşımı, ortak yer , şey ve tesislerle ilgili kararların alınması ile ilgili olarak iş bu yönetim planının “BEŞİNCİ BÖLÜM - İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ” bölümündeki giriş açıklamaları ve diğer maddelerindeki usul ve esaslar uygulanır.

### 9.1) Konut Blok Yapıların Ortak Giderlerine Katılma (Blok Giderleri) :

Konut Blok yapılarının her birine ait olan giderler ilgili bütçe kalemlerinde belirtilmekle beraber bu blok yapıların her birinde sıklıkla gerçekleşecek masraf ve gider kalemleri Toplu Yapı Yönetimi (İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ) tarafından tek işletme projesinde değerlendirilebilir.

Genel olarak blok yapının ana giderleri; binanın (blok yapının) ana duvarları, bahçe, giriş çıkış yolları ve duvarları, çatı aydınlıkları ve camekanlar, genel giriş antreleri ve holleri, asansörler, merdivenler, merdiven sahanlıkları, elektrik, ısıtma, havalandırma tesisatları, su tesisatları ile bütün bu tesisatların bulunduğu mekanlar, televizyon ve uydu antenleri, yangın ihbar, yangın söndürme ve kapalı devre güvenlik tesisatlarının blok yapıya münhasıran kullanılan bölümleri, ortak aydınlatma tesisleri, ve burada sayılamamış olsa dahi tasdikli projede görülen bütün diğer ortak yer tanımına girerek ortaklaşa yararlanılan alan ve tesisler ile bağımsız bölümlerle ilgili işletme, bakım, onarım, sigorta ve yönetim giderleri ile hizmet veren personel veya varsa personel şirketlerine ait giderler Blok İşletme Giderini oluşturur.

Her bir blok yapının kendi genel giderleri blok yapılarıdaki bağımsız bölüm maliklerinden karşılanır. Kat malikleri ve irtifak hakkı sahiplerinden her biri, her bir blok yapıya ilişkin aşağıda sıralanan masraflar ile, KMKna göre ortak masraf addedilen giderler için toplanacak avansa aşağıda kriterleri gösterilen esas ve oranda katılmakla yükümlüdürler.

Avans toplama ve masraf paylaşımı yönünden her bir blok yapısındaki her bağımsız bölüm bir birim olup, ilgili blok yapıya ilişkin masraflar ve bunların paylaşımı şöyledir:

Her kat maliki ;

a) Bloкта görev alabilecek ve sadece ilgili bloğun hizmetlerinde bulunacak blok görevlisi, danışma, konsiyerj, güvenlik , temizlik , teknik personel, bahçıvan, bekçi gibi personel giderlerine, yönetici aylığı giderlerine, yönetim ve bunun gibi diğer personel giderlerine – işçi ücretleri, kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, vergi, sigorta ücretleri ve benzeri yükümlülükler dahil - ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Blok yapının sigorta primlerine, blokların ve ortak alanların ısıtılması için yapılan yakıt, elektrik ve bakım ile onarım giderleri ve blok yapının ortak yer ve şeylerin işletme, bakım, koruma, güzelleştirme , güçlendirme ve onarım giderleri ile diğer giderlere, blok özel giderlerine ve sadece ilgili blok yapının maliklerinin istifa ettiği ortak yerlerin ve tesislerinin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;

c) Her bir bloktaki veya birden fazla bloktaki ortak kurulmuş ısıtma sistemlerinde bağımsız bölümlerin içindeki ısıtma sistemine ilişkin giderler belirlenen ısıtma hizmetlerinin verildiği süreler esas alınmak suretiyle kalorimetre ve/veya pay ölçer mevcut ise ısı paylaşımına ilişkin mevcut yönetmelikler uyarınca, kalorimetre ve/veya pay ölçer mevcut değil ise teknik verilere dayanılarak, söz konusu bloklardaki ısıtma sisteminden onaylı proje esasına bağlı olarak faydalanan blok bağımsız bölümleri arasında arsa payları esas alınarak ;

d) Bağımsız bölümlerde tüketilen soğuk ve sıcak su bedelleri, mevcut ise blok veya bağımsız bölümlerde mevcut saatler aracılığıyla belirlenecek tüketim miktarları esas alınmak suretiyle enerji paylaşımına ilişkin mevcut yönetmelikler uyarınca, değilse arsa payı oranında paylaşılır. Bağımsız bölümlerde tüketilen toplam su miktarı ile blok yapının veya toplu yapının tümünde tüketilen su miktarı arasındaki fark ortak yerler ve hizmetler için harcanmış addolunup bağımsız bölüm malikleri arasında arsa payı esas alınarak ;

e) Sıcak su için harcanan yakıt ve elektrik bedeli, teknik esaslara dayanılarak ısıtma için harcanan genel yakıt ve elektrik bedelinden ayrılarak, iş bu maddede sıcak suya ilişkin olarak belirtilmiş olan paylaşım esası (9.1) d) ile bağımsız bölüm malikleri arasında arsa payı esas alınarak

katılmakla yükümlüdür.

Ayrıca blok yapı sabit tesisatlarının yenilenmesi, yeni demirbaşlar edinilmesi ile yeni yatırımlara ilişkin giderler ilgili blok bağımsız bölüm malikleri arasında arsa payları oranında paylaşılır.

Yukarıda yazılı olan blok yapıyı ilgilendiren giderler gider dağılım esasına göre iş bu yönetim planı EK: ARSA PAYLI BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLER LİSTESİ 'deki bağımsız bölüm numaralarına göre verilen arsa payı oranında ve bağımsız bölüm sayısına sadece o blok yapıdaki bağımsız bölümlerce karşılanır.

## **9.2) Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma :**

İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Alanındaki Müşterek Genel Giderleri

9.1) 'de bahsedilen münhasıran ilgili blok yapıları ilgilendiren masraflar dışında kalan Yönetim Planına ve İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş, blokların ortak alanlarının bütünü üzerindeki ana taşınmazların tamamını ilgilendiren masraflar ve bu sayılan alanlarda ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (sulama, elektrik, temizlik, bakım, onarım, muhasebe,peyzaj vb.), İSTANBUL LOUNGE ni oluşturan anagayrimenkul parselinde bulunan bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanır.

Her kat maliki ;

İSTANBUL LOUNGE ortak giderlerinden;

a) Toplu Yapıda görev alabilecek tüm Toplu Yapının hizmetlerinde bulunacak Toplu Yapı görevlisi, danışma, konsiyerj, güvenlik , temizlik , teknik personel , bahçıvan , bekçi gibi personel giderlerine, İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Yönetimine verilecek olan ücretlerle ilgili giderlere, yönetici aylığı giderlerine, yönetim ve bunun gibi diğer personel giderlerine – işçi ücretleri, kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, vergi, sigorta ücretleri ve benzeri yükümlülükler dahil - ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Bunların dışında kalan tüm giderlere; toplu yapının sigorta primlerine, park, bahçe ve diğer ortak mahallerin tanzim ve bakım masrafları ile su giderlerine,yüzme havuzu ve bahçelerdeki ortak diğer tesislerin işletme giderlerine, tüm aydınlatma masraflarına, yangın tesisatı, algılama tesisatı, diğer ekipmanlar, asansör, trafo ve jeneratörlere ilişkin bakım ve işletme giderlerine,İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Yönetimi birimleri mahalleri ve birimlerine ait her türlü ısınma, aydınlatma ve su giderlerine, pis su kanalları, atık su arıtma tesisleri, Tv tesisatı, dahili santral, iç güvenlik sistemleri, personel donanım giderlerine, hidrofor, su deposuları, spor tesisi, yol, otoparklar ve havuz; süs havuzları temizlik, bakım,koruma ve onarımına, ısınma, elektrik, su ve doğalgaz ve işletme giderlerine, demirbaşlar için ödenecek giderlere, sosyal tesisler, kapalı ve açık yüzme havuzları, çocuk havuzu, açık ve kapalı spor alanları, fitness salonu, havuz restaurant-cafe, tenis kortu/basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu vs işletme giderlerine, çevre aydınlatma ile diğer tüm aydınlatma masraflarına, bahçe sulama giderleri gibi enerji giderlerine, ortak bahçe bakım ve peyzaj düzenlenmesi giderlerine, bahçelerdeki ortak diğer tesislerin işletme giderlerine, Toplu Yapı yapısının ortak yer, kamuya terk edilmiş alanlar, bütün ortak yerler, müşterek şey ve yerlerle bilumum tesislere ve diğer ortak mahallere ilişkin ve şeylerin işletme, kullanma ,bakım, temizlik, koruma, yenileme, tadilat, güzelleştirme , güçlendirme, geliştirme , yenileme ve onarım giderleri gibi diğer giderlere ve tüm Toplu Yapı yapısı maliklerinin istifade ettiği ortak yerlerin, ortak tesislerinin ve sosyal tesislerin<sup>(\*)</sup> işletme giderlerine, ortak mahallerin tanzim ve bakım masrafları ile su giderlerine ve giderler için toplanacak avansa ve tüm Toplu Yapıyı ilgilendiren bahsi geçmeyen diğer giderlere kendi arsa payı oranında;

katılmakla yükümlüdür.

Ayrıca İSTANBUL LOUNGE ortak alanında bulunan sabit tesisatlarının yenilenmesi, yeni demirbaşlar edinilmesi ile yeni yatırımlara ilişkin giderler tüm bağımsız bölüm malikleri arasında arsa payları oranında paylaşılır.

## **9.3) İSTANBUL LOUNGE'nin Diğer Paylaşım ve Faydalanma Esasına Dayanan Giderleri**

### **Diğer Verilecek Hizmetlerin Giderleri:**

Ana taşınmazda bazı diğer servis hizmetlerin verilmesi İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu ve / veya İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından kararlaştırılmış ise ; bağımsız bölüm temizliği, oto yıkama, , ütü ve kuru temizleme, bağımsız bölüm içi teknik servis servisi olarak belirtilmiş ve bağımsız bölümlerin kendi bünyeleri içinde veya içine yönelik olarak verilmesi öngörülmüş olan hizmetlerden tarife ücretleri çerçevesinde yararlanılacak

olduğundan, bunlar genel yönetim giderleri içinde mütalaa olunmayacak ve bağımsız bölüm malikleri arasında paylaştırılmayacaktır.

9.4) İSTANBUL LOUNGE' nın tümü için ortak çalışabilecek personeller istihdam edilmesi veya servis şirketinden sağlanması durumunda İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu tarafından bu personeller ve yapılan işlere ilişkin ortak bütçe oluşturularak hizmet verilen İSTANBUL LOUNGE bağımsız bölüm malikleri arasında 9.1 ve 9.2 de bahsedilen oranlarda paylaştırılacaktır.

9.5) 9.1'de ve 9.2'de bahsedilen bağımsız bölüm sayısı ve arsa payı oranında dağıtılacak giderlerin bağımsız bölümlere dağılımlarına ilişkin bağımsız bölüm arsa payı dağılım listesi (Yönetim planı Eki EK: ARSA PAYLI BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLER LİSTESİ ) yönetim planının sonunda bulunmaktadır.

Bağımsız bölümlerin payına düşen yıllık işletme gideri ve ödenecek aylık işletme gideri avansı; bağımsız bölümlerin **işletme giderine katılım oranı**; iş bu 9. maddenin paylaşım esasları ve ilgili alt başlıklarındaki (Ortak genel giderler paylaşım anahtarı) üzerinden hesaplanır. **işletme giderine katılım oranı** hesaplamasında kullanılan paylaşımı hesaplanacak bağımsız bölümün gider tipine göre bağımsız bölüm sayısı 1 (bir) hesap edilerek , toplam bağımsız bölüm sayısına oranı ile bağımsız bölümün arsa payının bağımsız bölümlerin toplam arsa payına oranıdır.

Her yıl Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda karara bağlanan ilgili yıl işletme projesindeki tahmini yıllık giderin paylaşım anahtarı ile masraf tipleri ayrılmak sureti ile bulunan yıllık toplamının **bağımsız bölümlerin işletme giderine katılım oranı** ile çarpımı; bağımsız bölümlerin payına düşen yıllık işletme giderine katılım payını verir. Hesaplanan bu yıllık katılım payı 12 aya bölünmek suretiyle, bağımsız bölüm malik ve/veya sakinlerinin ödeyeceği aylık işletme gideri avansı miktarı bulunur.

9.6) Yukarıda sayılan ortak masraflar karşılığı olarak bütün kat (bağımsız bölüm) maliklerinden, işletme projesi dışında dahi zaruri hallerde zamanlarda belli bir avans alınabilir. Kat (bağımsız bölüm) malikleri, bu avansı ödemekten imtina edemezler. Toplanacak avans miktarını tayin ve tespit yetkisi İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu , İSTANBUL LOUNGE Yönetimine aittir.

9.7) İSTANBUL LOUNGE'nin tamamı için tek bir işletme defteri tasdik ettirilir, gelir ve giderler bu deftere kaydedilir. Bununla beraber KMK ve iş bu yönetim planının 14. maddesi esaslarına göre ,gerekli görüldüğü taktirde diğer her blok yapı için ayrı ayrı işletme defteri tasdik ettirilebilir.

9.8) İSTANBUL LOUNGE' nde blok ortak alanları, toplu yapı ortak yer ve tesisleri için hazırlanan yönetim şirketinin, yöneticinin veya yönetim kurulunun yıllık işletme projesinin ana unsurları olan bir önceki yılın fiilen gerçekleşen ve istihdam edilen personelin yönetim şirketince taktir edilen aylık ücretlerine, elektrik ve su bedelleri fasıllarına, yönetim şirketinin bu akitte belirtilen ücretine, bu giderler toplamının % 15' inden fazla olmayan bakım, onarım genel gider paylarına itiraz edilemez, itiraz, işletme projesi yürürlüğünü durdurmaz, itiraz yeniden temsilciler kurulu toplantısını gerektirmez, işletme projesinde bu tutarı aşan fasıllara K.M.K uyarınca itiraz edilebilir. Sadece bu fasılların karara bağlanması için toplu yapı ortak alanlarında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplanabilir.

9.9) Her bağımsız bölüm maliki yapılacak blok yıllık olağan genel kurul veya olağanüstü 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.

9.10) İş bu genel giderlere katılma maddesi ve alt başlıkları KMKn 20 maddesinde belirtilen bağımsız bölümler arasında "Anagayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma Maddesi" esas alınarak düzenlenmiş olup, ilgili Kanun maddesinde düzenlenen "kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça" anagayrimenkulün ortak giderlerine hangi oranda katılacaklarına dair esaslar dikkate alınarak hazırlanmıştır.

9.11) **Toplu Yapının, Blok Yapıların Bir Kısımının veya Belirli Blokların Ortak Giderlerinin Paylaştırılması:** İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu veya görevlendirdiği taktirde İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu , toplu yapının tümünü, bir bloğunu, birden fazla bloğunu bir arada ilgilendiren genel gider kalemlerini KMK ve iş bu yönetim planı esasları çerçevesinde masrafın yapıldığı masraf merkezini tanımlamak ve ayırmak koşulu ile ilgili masraf merkezinden faydalanan bu maddede yazılmış olan bölümlendirmeyi esas almak suretiyle dağılımlarını bir dağılım anahtarı ile yapabilir, bu dağılım anahtarına göre işletme projesi hazırlayabilir, bu işletme projesini onaylayabilir. Masraf merkezi ayrıldıktan sonra giderler ilgili masraf merkezi bağımsız bölüm malikleri arasında iş bu maddenin 9.1'de ve 9.2'de bahsedilen esaslarına göre paylaştırılır.

## 9.12) İşletme Projesi:

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

Bu projede özellikle:

- Toplu yapının veya blok yapıların ortak yer ve tesislerine ilişkin yıllık yönetiminde yıl bazında olarak tahmini olarak gelir ve gider tutarları,
- Tüm giderlerden her kat malikine iş bu yönetim planının 9. maddesine göre düşecek tahmini miktar,
- Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin iş bu yönetim planının 9. maddesindeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı ve bu avansların ödeme şekil ve zamanları

Gösterilir.

İşletme projesi Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanır ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda aynen veya değiştirilerek onaylanmak suretiyle kesinleşir.

Toplu Yapı işletme bütçesi, Toplu Yapı içinde bulunan iş bu yönetim planının "MADDE 2 - ORTAK YERLER" maddesinde ve diğer maddelerinde sayılan tüm ortak alanların masrafları ile , ortak tesislerin bakım onarım ve işletme giderlerini ile çalışanların veya dışarıdan alınan hizmetlerin giderlerini ,İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yapılması kararlaştırılacak öteki hizmetlerin karşılanması için gerekli giderler ile iş bu yönetim planının "MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA" maddesi ile alt maddelerinde yazılı olan veya yönetim planının diğer maddelerinde yazılı olan gider kalemlerini kapsar.

Toplu Yapı İşletme Projesi hazırlanırken, devamlılık esas ilkesi göz önüne alınarak, Yeni Yıl İşletme Projesinin hazırlanması görevi mevcut görevdeki Toplu Yapı Yönetimine aittir. Toplu Yapı Yönetimi görevi devir edeceği ilgili Temsilciler Kurulu çağrısını yaparken veya en geç kuruldan 7 gün önce Yeni Dönem için hazırladığı İşletme Projesini Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlarla imzaları karşılığında veya iadeli mektupla gönderir, İSTANBUL LOUNGE girişindeki ve bloklardaki ilan panolarında birer suretini ilan eder, işletme projesinin Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda oylanmasını sağlar. İşletme Projesi İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kuruluna sunulur. Blok Kat Maliklerinden Temsilcileri aracılığı ile gelen görüşler doğrultusunda gerekirse yeni bir proje hazırlanır veya gerekli görülen ilaveler yapılır. Son şeklini alan İşletme Projesi Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sunulur. İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda işletme projesi incelenerek ya olduğu gibi veya değiştirilerek görüşülür ve karara bağlanarak kesinleşir.

Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye aşağıdaki şekilde itiraz edilebilir. İtiraz eden işletme projesinin hangi faslına itiraz ettiği belirtmelidir. İtirazlara ilişkin iş bu yönetim planının ilgili maddelerinin hakları saklıdır. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum işletme projesinin muhatabı olduğu İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu , Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır ve projeye kesin şekli verilir.

İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca, Blok Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici sorumluluk alanında gecikmeksizin (seçimini izleyen 7 gün içinde) bir işletme projesi yapar. İşletme projesinin kabulü için İSTANBUL LOUNGE ilgili Blok Kat Malikleri Kurulunu/ Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu toplantıya çağırır. Toplanan kat malikleri kurulu önceki paragraflarda olduğu gibi işletme projesi hakkında karar verir.

Kesinleşen İşletme Projesi veya İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları -bütün kat maliklerine duyurulur- İcra ve İflas Kanununun 68. maddesindeki (2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 68. maddesinin birinci fıkrası veya değişen ya da yeni ilgili kanun ve maddesi) sayılan belgelerden sayılır. Kat malikleri kurulunun onayından sonra masraf ve avansların tahsilini bu plana göre yeni yönetici yürütür. Her blok yapıya ilişkin giderler için ilgili blok kat malikleri kurulunun onayından sonra masraf ve avansların tahsilini bu plana göre İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu yürütür.

Ortak giderlerin paylaşımı, ortak yer , şey ve tesislerle ilgili kararların alınması ile ilgili olarak iş bu yönetim planının "BEŞİNCİ BÖLÜM - İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ" bölümündeki giriş açıklamaları ve diğer maddelerindeki usul ve esaslar uygulanır.

Toplu yapı blok yapılarının her birine ait olan giderler ilgili bütçe kalemlerinde belirtilmekle beraber bu blok yapıların her birinde sıklıkla gerçekleşecek masraf ve gider kalemleri Toplu Yapı Yönetimi (İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ) tarafından tek işletme projesinde değerlendirilebilir. Bu giderler Konut Blok yapılarının her birine beraberce ve ayrı ayrı olarak 9.1) maddesindeki esaslara göre dağıtılır.

Tüm kat maliklerinin ortak kullandığı her blok dışındaki ortak yer ve tesisler ile şeylere ait olan giderler ilgili bütçe kalemlerinde belirtilmekle beraber Toplu Yapı Yönetimi (İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ) tarafından tek işletme projesinde değerlendirilir. Bu giderler kat maliklerine 9.2) maddesindeki esaslara göre dağıtılır.

#### **MADDE 10- ORTAK GENEL GIDERLERİN TEMİNATI**

Kat maliklerinin kat mülkiyeti ilişkisi ve yönetim işleri dolayısıyla; öteki kat maliklerine, kat malikleri kuruluna karşı var olan sorumluluğu, kendi eylem ve davranışları yüzünden genel hükümler uyarınca doğmuş ve doğacak diğer sorumluluklarını ortadan kaldırmaz veya değiştirmez.

Kat malikleri, işletme projeleri giderlerine katılmak, bu giderler için saptanan avansları ödemek, ivedi durumlarda yönetim,kurulunca karar altına alınan ek ödemeleri yapmakla yükümlüdürler.

Kat malikleri kat malikleri kurulu tarafından usulüne göre alınmış karar bulunduğu taktirde ana taşınmazın ve ortak yerlerin büyük onarımı, tadili veya yenilenmesi için yapılması gereken harcamalara katılmak ve bu işlerin gerektirdiği avans ödemelerini zamanında yapmakla yükümlüdür. Ana taşınmazda, belli bir ana bölümde veya ortak yerlerde ani olarak ortaya çıkan ve acele olarak, giderilmesi zorunlu hasar ve bozukluklar olursa, bunların giderilmesi için.yönetim kurulunca onarım avansı toplanmasına karar verilebilir. Yönetim kurulunca karar verilerek ana taşınmazın tamamının veya belli bir bölümün sigorta edilmesi halinde, kat malikleri ana taşınmaz veya ana bölümün sigorta priminden kendilerine düşen payı da zamanında ödemekle yükümlüdürler. Kat malikleri, yapımcı firma tarafından veya sonradan malikler kurulu kararları ile kat maliklerinin kullanımına tahsis edilmiş trafo, jeneratör vs. gibi tesislerin ve bunlara ilişkin tesislerin her türlü bakım, onarım ve işletme giderlerine katılmakla yükümlüdürler.

10.1) İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu , İSTANBUL LOUNGE Yönetimi veya yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici (ler) ve Yönetim / Servis Şirketi ortak gider ve avans paylarını on iki ay için tespit ederek evvelden bildirir. İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu , İSTANBUL LOUNGE Yönetimi veya yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici (ler) ve Yönetim / Servis Şirketi eğer tercih ederse her ay işletme ve yatırım bütçelerine göre, toplanacak katılım paylarını tespit edebilir ve kat maliklerine bildirebilir. Toplu Yapı ortak giderlerini, gecikme tazminatını talep, tahsil ve gerekli yasal işlemleri yapmaya Yönetici (\*) yetkilidir.

Anagayrimenkulde veya ortak yerlerde giderilmesi gereken hasar ve bozuklukların ani olarak ortaya çıkması gibi ivedi durumlarda, İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu , İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu , İSTANBUL LOUNGE Yönetimi veya yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici (ler) ve Yönetim / Servis Şirketi bu gibi durumlarda ilgili olarak onarım avansı veya sair adlarla ek ödeme yapılmasına karar verebilir.

10.2) Bağımsız bölüm malik ve/veya sakinleri, her yıl Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda iş bu yönetim planının "MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA" maddesinde yazılı usulde hesaplanan ve karara bağlanan işletme gideri avansını, aylık olarak ödemek zorundadırlar. Katılım ( aidat , ortak gider ve avans payı, işletme gideri avansı) payları her ayın ilk 5 iş gününde ödenir. Gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş (%5) hesabıyla günlük olarak gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. Aylık yüzde beş (%5) gecikme tazminatı miktarı herhangi bir şekilde KMK'nda yeniden düzenlenmedikçe indirilemez ancak İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu toplantıya iştirak edenlerin temsil ettiği bağımsız bölümlerin sayı ve arsa payı bakımından salt çoğunluğu ile gecikme tazminatı miktarını gerekli görürse arttırabilir. Gecikme tazminatı tatbikatı aidatın son ödeme tarihi itibarıyla ilgili ayın son gününden itibaren gecikme gün adedine göre aylık olarak tatbik edilir. Kat Maliki, kiracı vasıtası ile katılım payı ödemek durumunda olsa dahi gecikme tazminatı tatbikatı malikine de yapılıır.

10.3) Kat malikleri işletme projesi ile belirlenen genel giderlere katılma payını ve avansları, sigorta primleri ile ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderlerini ödemekte tereddüt ederlerse veya ödemez ise , haklarında KMKnu 20. maddesinin 2 inci, 3 üncü fıkrası hükümleri uygulanır. Katılım ( aidat , ortak gider ve avans) paylarını ödememekte ısrar eden ve üç ay geciktiren kat maliki hakkında ve / veya her halükarda aylık tüm maliklerden yapılan toplam tahsilatın işletme projesinin aylık toplamının yarısından az gerçekleşmesi durumunda üç aylık süre beklenmeden ödemeyen malikler hakkında bu Yönetim Planına, KMK'na ve genel hükümlere göre Yönetici (\*) , İSTANBUL LOUNGE Yönetimi , diğer kat maliklerinden her biri, yönetici veya yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici (ler) ve Yönetim / Servis Şirketi tarafından, yönetim planına, KMKna ve genel hükümlere göre dava

açılabilir, icra takibi yapılabilir. İSTANBUL LOUNGE Yönetimi veya yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici (ler) ve Yönetim / Servis Şirketi Ortak gider ve avans payını ödemede geciken kat maliki hakkında, bu Yönetim Planına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yetkili ve yükümlüdür. Yine Toplu Yapı ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen kat malikine, diğer yaptırımlarla birlikte, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararıyla, borcunu ödeyinceye kadar, Toplu Yapı ortak yer, tesis ve hizmetlerinden yararlanmasının durdurulması yaptırımı da uygulanabilir.

10.4) Ortak giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan, kişinin, kiracısının, ailesinden birinin veya misafirin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, ortak gider, o kat maliki tarafından ödenir. Bu zarardan zararı veren ve kat maliki birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir. Söz konusu gideri diğer kat malikleri, ilgili Blok Yapı Yönetimi, İSTANBUL LOUNGE Yönetimi veya yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici (ler) ve Yönetim / Servis Şirketi ödemişlerse yaptıkları ödemeler nispetinde o kat malikine veya giderlere sebep olana rücu hakları vardır.

10.5) Bağımsız bölüm malikleri buldukları blok yapı ve/veya toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, ortak yer veya tesisler veya şeyler üzerindeki kullanma haklarından kısmen veya tamamen vazgeçtiğini, bağımsız bölümünü kullanmadığını, boş tuttuğunu veya kendisinin ya da kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını veya bunların başka bir blokta, parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu ileri sürmek suretiyle toplanacak "ortak gider" ve "avans payını" ödemekten kaçınmazlar, bu yönde herhangi bir defa ileri süremezler. Bir önceki kat malikinin işletme gideri avansı ve aidat vs. gibi borçlarına gayrimenkulün yeni maliki de müteselsil kefil sayılacaktır.

Yine Bağımsız bölüm maliklerinin müellif EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRIMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş ve Toplu Yapı Yönetim Kurulundan veya Temsilciler Kurulu'ndan izin almak suretiyle dahi olsa, kendi bölümlerine özel tesisat kurduğunu olmaları, benzer iş yapan personel istihdam ediyor olmaları bağımsız bölüm maliklerini, anagayrimenkul ortak giderlerine katılma ve tespit olunan işletme gideri avansını ödeme mecburiyetinden kurtarmaz.

10.6) Kat malikinin, bağımsız bölümlerinin 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. Ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bu bağımsız bölümlerden devamlı olarak yararlananlardan istenebilir. Bu suretle ödemede bulunanın umumi hükümler çerçevesinde kat malikine rücu hakkı saklıdır. Kiracının mal sahibine vaki peşin ödemede bulunduğu hakkındaki defa, müteselsil sorumluluğu ortadan kaldırmaz. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür. Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat malikinin ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu da ortadan kaldırmaz.

10.7) İSTANBUL LOUNGE Yönetiminin veya yönetim / servis şirketinin gider ve avans payını ödemeyen kat maliklerinden veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir. Noterlikçe veya imzası karşılığında yapılan ihtara rağmen, ödemeyi yapmayan ve borcu bu yolla da alınamayan bağımsız bölümler üzerine diğer kat maliklerinden biri, blok yöneticisi, İSTANBUL LOUNGE Yönetimi, yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici (ler) ve Yönetim / Servis Şirketi tarafından, yönetim planına ve KMK ile genel hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir, 634 sayılı Kanunun 22 nci maddesine göre kendi lehlerine kanuni ipotek konulabilir. Aynı kanunun 25 nci maddesi hükmü mahfuzdur. Yukarıda bahsedilen borçlardan kat malikleri kurulu kararı ile belirlenen ödemelerden veya kat mülkiyeti ilişkisinden doğan diğer parasal edimlerden dolayı kat maliki aleyhine yapılacak takiplerde bağımsız bölümde bulunan taşınır malların kat malikinin mülkiyetinde olduğu karine olarak kabul edilir. Medeni Kanunun 807. maddesinin son fıkrası hükmü ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 893 üncü maddesinin son fıkrası burada da uygulanır.

10.8) İSTANBUL LOUNGE'de bulunan yapıların tamamının tamamlanması beklenmeden anılan anagayrimenkul parselinde yapıların tamamının veya blokların kısmen tamamlanması ve oturumun kısmen de olsa başlaması halinde ilgili blok yapılarda, Kat Mülkiyet Kanunu uygulanacak olup, bu kanun uyarınca işletme avansı tahakkuk edecektir. Kat malikleri bağımsız bölümlerin içlerini, iç mimari ve dekorasyon işlemlerini ayrı ayrı kendileri yapabileceğinden dolayı bu işlerin bitmemesini veya oturmadıklarını ileri sürerek işletme avansı vermektan imtina edemezler. Kat malikleri bağımsız bölümlerini yapımcı şirketten teslim almalarından itibaren ilgili blok veya İSTANBUL LOUNGE ana taşınmazındaki teslim edilen bağımsız bölüm sayısı ne olursa olsun ortak gider ve avans paylarından sorumludur. Bağımsız bölümde oturmadığını, yerleşmediğini, iç tadilatı ve dekorasyonu bitirmediğini ileri sürerek aidat avansını ödemekten imtina edemez. Her halükarda kat malikleri ortak yerlerin muhafaza, bakım işletme ve onarım giderlerinden payına düşen ödemeleri – bağımsız bölümü teslim



almamış olsalar bile – hiç bir gecikmeye mahal bırakmaksızın ödemeye mecburdurlar. İSTANBUL LOUNGE'nde iskan alıncaya kadar ve iskan alındıktan sonra İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından mukaveleleri yapılcaya kadar geçecek sürede ortak alanlara ait su ve elektrik enerjisi kullanımları şantiye su ve elektrik mukavelelerinden gerçekleşecek olup, bu miktarlar İSTANBUL LOUNGE Yönetimi bütçesinden ödenecektir.

10.9) Ortak gider ve avans paylarının (aidat) ödeme yeri İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından ilan edilen bankada veya diğer finansal kuruluşlarda açılan hesaplarıdır. Kat malikleri aidatlarını son ödeme gününde yeri İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından belirlenmiş olan bankanın veya diğer finansal kuruluşların, anataşınmaza en yakın şubesinde açılan hesaba yatırırılar. Bu hesap numarası yeri İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yazılı olarak bildirilir, ilan edilir, gerektiğinde değiştirilebilir.

10.10) Kat malikleri taşınma işlemlerini yönetimin bilgisi dahilinde yapacaklardır. Yönetime bilgi vermeden ve varsa aidat borcu ödenmeden kat malikinin veya kiracısının taşınması ve nakliye aracının toplu yapıya giriş-çıkışı Yönetimce engellenebilir.

## **MADDE 11- MÜSAADE MECBURİYETİ**

### **Bağımsız Bölüme Giriş Müsaade Mecburiyeti :**

Ana taşınmazın bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdaki tesislerin yeniden yapılması için sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa veya ortak yer ve şeylerde, bağımsız bölüm maliklerinden birinin bölümünde veya bu bölümdaki tesislerde, eklentilerde, meydana gelen arızanın giderilmesi, hasar veya bozukluğun onarımı yahut tesislerin yeniden yapılması, yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüm veya eklentiye girmek gerekiyorsa, o bölümün malikleri, kullanıcıları veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmek, giriş veya müsaadesi vermek ve kendi bağımsız bölümde gerekli işlerin yapılmasını katlanmak mecburiyetindedirler. Şöyle ki ; acil durumlarda derhal, diğer hallerde ise en geç iki gün içinde, geçiş ve çalışma müsaadesi vermeye mecburdurlar. Bağımsız bölümlerine girme zorunluluğunun bulunduğu hallerde gerekli izni vermekten kaçınamazlar. Bu müsaadeyi gerektiği şekil ve sürede vermekten kaçınan bağımsız bölüm maliki, diğer bağımsız bölüm maliklerinin uğradığı zararı tazminle mükelleftir.

Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda, objektif iyi niyet kuralları gereğince yapılması gerekir. Bu arızaların giderilmesinde arızanın giderileceği bağımsız bölümdaki malikleri veya orada oturanların zarar görmeleri ya da herhangi başka bir zararı söz konusu olur ise , lehine müsaade edilen tarafın bu zararı derhal ödemesi ve zararı gidermesi zorunludur. Bu zarar, zararı doğuran sebebe göre, lehine müsaade edilen bağımsız bölüm sahibi veya şartları varsa İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ tarafından giderilir.

Hasar ve zarar ana gayrimenkulun ortak yerlerinde meydana gelmişse İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ ortak giderlerden karşılamak üzere bu zararı giderici işlemleri yaptırır. Bu gibi zararları karşılamak üzere Blok Yapı ve Ana gayrimenkule ait ortak yer ve tesisler ile tahsisli yerler sigorta ettirilir.

## **MADDE 12- YASAK İŞLER**

Kat malikleri ve iş bu yönetim planında [“7.1\) Müteselsil Sorumluluk”](#) maddesinde belirtilmiş olan “diğer hak sahipleri” ; yasaya ve sair tüm düzenlemelere aykırı davranışlardan kaçınmak, kendi bağımsız bölümleriyle ortak yerleri kullanırken hüsnüniyet kaidelerine , birbirlerine karşı Medeni Kanunda düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymak ve iyi komşuluk ilişkilerinin gerektirdiği tavır ve davranışlarda bulunmak , azami dikkati göstermek, uygar ve modern bir yaşamın gerektirdiği tavır, görüntü ve davranışı benimsemek, özellikle birbirlerini rahatsız etmemek ve birbirlerinin haklarına saygı konusunda gerekli özeni göstermek, bir bütün olarak İSTANBUL LOUNGE anayapısının yaşam kalitesini olumsuz etkileyebilecek her türlü hareketten kaçınmak ve bunlar dışında iş bu yönetim planının özellikle “7.3) [Başkalarını Rahatsız Etmeme](#)” maddesine ve diğer maddelerinin hükümleri ile Yönetim Planı'na göre alınan kararlara uymak ve aykırı hareket etmemek zorundadırlar.

Özellikle aşağıdaki fiilleri, işleri ve şeyleri yapamazlar.

12.1) Ana gayrimenkulun Kat irtifakı ve/veya kat mülkiyeti kütüğünde ve bu yönetim planında mesken (konut) olarak belirtilen - SOSYAL TESİS' lerde bulunan alanlar kiralanan veya İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından iş bu yönetim planında belirtilmiş olan usullerle işletiliyor ise bu işletme yapılan yerler dışındaki - mesken (konut) niteliğinde bağımsız bölümleri ve eklentilerden hiçbiri, kullanım biçimi olan mesken (konut) dışında bir amaçla kullanılamaz ve mesken dışında kiraya verilemez, mesken dışında satılamaz. Bu maksat dışında tahsis şekli değiştirilemez. Konut (mesken) olarak gösterilen bağımsız bölümlerin, konut dışında bir maksatla kullanılabilmesine izin verebilecek bir karar, ilgili blok kat malikleri kurulunda ve/veya İSTANBUL

LOUNGE Temsilciler Kurulu veya İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu/ Ana taşınmaz Yönetim Kurulunda alınamaz.

Bu amaçlar dışında bir amaçla ve özellikle işyeri, ofis, büro olarak kullanılamaz ve kullanım amacı dışında kira akdi vesair sözleşmeler düzenlemek suretiyle kiraya verilemez.

SOSYAL TESİS' lerde bulunan alanlar kiralanmış veya İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından iş bu yönetim planında belirtilmiş olan usullerde işletiliyor ise bu işletme yapılan yerler bu madde içinde sayılamaz.

12.2) Bağımsız bölümlerin balkon, kapı ve pencerelerinden halı, kilim, vb., şeyler silkeleyemezler, su ve benzeri şeyleri dökemezler, çöp vs. şeyler atamazlar, kuşlara yem veremezler, kedi - köpek gibi hayvanlara yemeleri için yiyecek atamazlar, kurutmak maksadıyla da olsa bu sayılan yerlere, binaların dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar. Çiçekler ancak balkon içlerine, kat bahçelerine, saksılara konulabilir, parapetlere saksı kesinlikle asılamaz. Balkon ve teras alanlarda diğer kat malikleri tarafından görülmeyecek şekilde ancak ayaklı portatif çamaşır kurutmalıkları kullanılabilir. Kapı önlerine ayakkabı, ayakkabılık, dolap, çöp toplama saati dışında çöp torbası v.s. koyamazlar. Kullanım hakkı başka bir kat malikinin olan alanlarda bu ve benzeri faaliyetlerde bulunamazlar, diğer kat maliklerinin konforunu bozacak, herhangi bir faaliyette bulunamazlar. Ancak bebek ve çocuk sahibi kat malikleri site yönetiminin kuralları çerçevesinde bebek ve çocuk puset/arabalarını (akülü arabalar hariç) bağımsız bölümlerinin kapılarının önüne koyabilirler. Çocuklar büyüdükten sonra ve/veya kullanılmayan bebek ve çocuk puset/arabaları terketmek sureti ile kapı önlerinde bulundurulamaz.

12.3) Kat Malikleri, sahibi buldukları bağımsız bölümleri münhasıran projesinde yazılı nitelikler ve Kat irtifakı ve/veya kat mülkiyeti kütüğünde ve bu yönetim planında belirtilen amacı doğrultusunda kullanacaklardır . Bununla beraber Kat malikleri, Bağımsız bölümlerini, Blok Yapı Genel Kurulları ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda kanuna ve yönetim planına aykırı olmayan ve alınmış olan kararlarına aykırı olarak kullanamazlar.

KÜÇÜKÇEKMECE İSTANBUL LOUNGE toplu yapısının tüm malikleri kendi bağımsız bölümlerini randevuevi, kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar. Tüm bağımsız bölümlerde bu tür işlerin yapılması yasaktır.

Bağımsız bölüm malikleri mesken (konut) olarak kullanılacağı belirtilen bağımsız bölümlerini, hiçbir şekilde konsolosluk, ataşelik, siyasi parti bürosu, sendika, dernek merkezi veya bürosu ve lokali olarak kullanmayacak ve pansiyon , hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino , kulüp, bar, dans salonu, pavyon, elektronik oyunlar salonu vs. gibi eğlence yerleri ile, sendika, dernek, resmi daire, dershane , kurshane, fırın, lokanta, pastane vs. gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, temizleyici, basımevi, dükkan, galeri, butik, çarşı , spor, bale, moda salonu, kuaför salonu, kreş, çocuk yuvası, emlak acentası, emlak komisyoncusu , gayrimenkul aracı gibi iş yerleri kesinlikle açamazlar. Bu bloklarda yukarıda sayılan işyerleri haricinde her türlü büro, ofis, ev-ofis gibi kullanımlar da yasaktır. Kat malikleri, A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7, C-8, C-9, D-1, D-2, D-3, D-4, D-5, E-1a, E-1b, E-2a, E-2b, E-3, E-4 bloklarda tapuda mesken (konut) olarak tescil edilen taşınmazlarda her ne şekilde ve surette olursa olsun ticari ve mesleki gayelerle kullanılmaması ve gerek KMK madde 24'de kat malikleri kurulu kararları ile açılacağı bildirilen işyerinin ve keza Yargıtay içtihatları ile açılacağı bildirilen avukat yazıhanesi, doktor muayenehanesi, muhasebe ofisi, mali müşavir bürosu, emlak acentası, mimarlık bürosu vb diğer büroların dahi açılmaması istek ve kararındadırlar. Bu nedenle bağımsız bölümlerin her ne şekilde ve surette olursa olsun mesken (konut) dışında bir şekilde ve maksatla kullanılabilmesine izin verebilecek bir karar Blok Kat Malikleri Kurulunda veya İSTANBUL LOUNGE Temsilciler / Yönetim Kurulunda alınamaz ve uygulanamaz. Bloklarda konut amaçlı yapılmış bağımsız bölümler münhasıran mesken olarak kullanılacak olup, hangi maksatla olursa olsun kurs açılmaz, ibadethane olarak kullanılamaz, mesken dışında kullanılamaz, her ne nâm altında olursa olsun işyeri olarak kullanılamaz, düzenlenemez, tabela asılamaz. Tüm bağımsız bölüm kat malikleri bu işler veya işlerden bir kısmının yapılmasına karar verse dahi bağımsız bölümün cins tashihine aykırı ve ilgili yerel yönetim tarafından izin verilmeyen işler ile yürürlükte olan kanun ve yönetmeliklere aykırı olan işler yapılamaz, işyerleri açılmaz. Mesken niteliğinde olan, bağımsız bölüm malikleri; bağımsız bölüm, eklenti ve sorumluluk alanlarında ticari ve siyasi amaçlı gösteri ve toplantılar yapamaz, hiçbir şekilde imalathane, boyahane, basımevi, atölye gibi imalat yerleri ile toz, duman, gürültü, titreşim meydana getiren işleri yapamazlar ve yine söz konusu yerleri 3. kişilere bu amaçlarla kiralayamaz ve başka suretle bırakamazlar, diğer komşuları rahatsız edici eylemlerde bulunamazlar. Mesken niteliğinde olan bağımsız bölüm malikinin tüzel kişi olması, bağımsız bölümün konut olarak kullanılması esasında ve şartında ilke olarak bir değişiklik yapmaz.

Tüm bağımsız bölüm kat malikleri bu işler veya işlerden bir kısmının yapılmasına karar verse dahi bağımsız bölümün cins tashihine aykırı ve ilgili yerel yönetim tarafından izin verilmeyen işler ile yürürlükte olan kanun ve yönetmeliklere aykırı olan işler yapılamaz, işyerleri açılmaz.

Bağımsız bölümlerin, yönetim planına bağlı kat malikleri sıra listesinde, anagayrimenkulün tasdikli projesi mucibi belirtilmiş kullanım amacına aykırı şekilde kullanılması ve/veya kullanılması halinde; ilgi bağımsız bölümü kullanım amacına aykırı şekilde kullanan veya kullandıran bağımsız bölüm malikine, bağımsız bölüm üzerinde intifa hakkı gibi sınırlı aynı hak veya kiracı sıfatı ile şahsi hak sahibine ve/veya herhangi bir sebeple bağımsız bölümden sürekli biçimde yararlananlara, yönetim kurulu / yönetici , yazılı bir uyarıda bulunarak durumu en geç bir hafta içinde uygun hale getirmelerini ister.

Kullanım amacına aykırı kullanımın bir hafta içinde düzeltilmemesi halinde; mezkur hak sahiplerine, yönetim kurulunca ikinci bir uyarı yazısı gönderilir. Bu yazıda, bir yandan yazının tebliğinden itibaren her gecikme günü için yönetim planının ilgili maddesi mucibi tahakkuk edecek ceza (\*) nın malik ile yine yönetim planının "7.1) Müteselsil Sorumluluk" maddesi gereği bağımsız bölümü kullanan diğer hak sahiplerinden müteselsilen tahsil olunacağı, diğer yandan da işbu ikinci uyarı yazısının tebliğinden itibaren 15 gün içinde mezkur aykırı kullanımın giderilmemesi halinde KMKnun 25.maddesinde sözü edilen çekilmezlik şartı gerçekleşmiş sayılarak bu maddeye göre bağımsız bölüm mülkiyetinin devri için dava açmak veya tahliye sebebi oluşturduğundan tahliyeyi temin etmek üzere gerekli yargı prosedürünün başlatılacağı bildirilir.

12.4) Mesken (konut) amaçlı tahsis niteliği olan bağımsız bölümlerde hayvan beslenmesi İSTANBUL LOUNGE Yönetimi'nden izin alınmasına bağlıdır. Bu gibi durumlarda hayvan besleyen veya hayvan alım satımı yapanların başkalarını rahatsız etmemeleri için yönetim planının iş bu maddesinde yazılı olmayan diğer kuralları da iç yönetmelikle Yönetim Kurulu / Yönetici(\*) / İSTANBUL LOUNGE Yönetimi / belli eder. Hangi tip hayvanlara izin verildiği de Yönetim Kurulu / Yönetici(\*) / İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından ayrıca belirlenir.

Bağımsız bölümlerde ve tahsisli ya da ortak alanlarda yırtıcı , sürekli ötücü, doğal olmayan yollarla üretilmiş laboratuvar veya doğal yaşam hayvanı dahil olmak üzere büyüklüğü ne olursa olsun evcil olmayan hayvanlar ile her türlü vahşi hayvanın ve kapalı yerlerde bulundurulması mutad olmayan horoz, tavuk, kümes hayvanları, koyun, inek, eşek, at vs. gibi küçük ve büyükbaş her türlü çiftlik hayvanının beslenmesi yasak olup bu tür hayvanlara kesinlikle izin verilmez.

Bağımsız bölümlerde evcil kedi , köpek, kuş vs. hayvanların beslenmesi ancak komşuluk hukuku ve hüsnüniyet kaidelerine aykırı olmamak, sorumluluğunu kabul etmek, ortak alanlarda, bağımsız bölüm balkonlarında, bahçelerde bu hayvanları bulundurmamak, yönetim tarafından belirlenen yerler dışında gezdirmemek ve bağlamamak, komşuluk hukuku kurallarına aykırı olmamak, ana taşınmazda bulunan diğer komşuları rahatsız etmemek, ayrıca yönetime aşı ve kayıt belgelerini vermek şartı ile mümkündür. Bu konuda ana şart bu gibi hayvanların beslenmesinde genel kural gerek blok yapılar, gerek ana taşınmazda ve gerekse İSTANBUL LOUNGE'ndeki diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemek ve ortak alanlara zarar vermemektir. Evcil hayvan sahipleri ortak alanlarda evcil hayvanları diğer malik ve sakinlerin korkmasını önlemek ve onlara zarar gelmesini engellemek maksadı ile tasmalı olarak dolaştırmak, bağımsız bölümlerinin içinde dahi olsa süreklilik gösteren sesler çıkarmalarını engellemek, hayvanlarının dışkılarını kendileri için ayrılan alanlar dışındaki yerlere yaptırılmasına müsaade etmemek, kesinlikle temizlemek ve poşet içerisinde bağlayarak çöpe atmak zorundadırlar. Evcil hayvanlar sebebi ile oluşan tüm pisliklerin temizlik işinden evcil hayvan sahipleri sorumlu tutulacaklar, temizlik işinin anayapı çalışanları tarafından yapılmasını talep edemeyeceklerdir. Her halükarda kat maliki veya kiracısı bağımsız bölümde kedi, köpek gibi evcil hayvan besleyeceğini yönetime bildirmedeği , yine aşı ve kayıt belgelerini vermediği müddetçe bu hayvanları besleyemez, bu işlemleri eksiksiz yapsa dahi insanlara saldırgan yapısı ile korku ve rahatsızlık veren köpeklerin bağımsız bölümde beslenmesine yönetimce izin verilmez. İSTANBUL LOUNGE Yönetimi gerektiğinde evcil hayvanlar yönünden de sayı tür, cins ve uygulama olarak da yasak sınırlamalar koyabilir. Bağımsız bölüme ait tahsisli olan alanlara, balkonlara, kat bahçelerine veya teras/bahçelere evcil hayvanlar için kulübe vs. konulması ve bu hayvanların devamlı barındırılması yasaktır.

Yukarıdaki kısıtlamalar, sınırlamalara uymayan ve başkalarını rahatsız eden malik , kiracı ve bağımsız bölümden faydalanma hakkına sahip olan diğer kişiler evcil dahi olsa bu gibi hayvanları bulunduramazlar. Söz konusu ilkelere uyulmaması halinde, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu/ Yönetim Kurulu / Yönetici (\*) tarafından ilkelere uymayan malik, kiracı ve diğer faydalananlar için olmak üzere her zaman yönetim planının veya iş bu maddenin ilk paragrafında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu/ Yönetim Kurulu / Yönetici (\*) 'lerin kısıtlı olarak verdiği bu izni geri alabilir, rahatsız etmeyenler için yönetim planının ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu/ Yönetim Kurulu / Yönetici (\*) 'lerin izni devam eder, bu karar iş bu yönetim planının bu maddesini değiştirme niteliğinde değildir. Bu maddeye göre verilmiş olan veya verilecek izin , izin alana bir imtiyaz tanımaz. Kurallara uymayan hayvan sahipleri

hakkında yasal işlemlerin yürütülmesi İSTANBUL LOUNGE Yönetimi sorumluluğunda ve zorunluluğundadır. Bununla beraber İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu Malikler Kurulu sadece toplantıya katılanların değil, tüm maliklerin salt çoğunluğu ile bu maddede sadece evcil hayvanların beslenmesine yönelik yazılı kurallarının bir kısmını değiştirebilir ,yeni kurallar koyabilir; bu karar iş bu yönetim planının bu maddesini değiştirme niteliğinde değildir.

Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kesilmesi konularında İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu yöneticisi tarafından belirlenen esaslara uyulur. Bu esaslar dışında ilgili yerel yönetimin koyduğu esaslar öncelikle geçerlidir.

12.5) Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde gürültü yapamazlar, gece geç saate kadar süren davet ve toplantılar yapamazlar. Nişan niteliğinde olan küçük çaplı toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi, kat malikleri kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar , tertip edemezler. Tüm davet ve organizasyonlar ile toplantılarında diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye özen göstermek zorundadırlar. Bağımsız bölümlerde ,ortak alanlardaki organizasyon ve aktiviteler ,sosyal tesisler de dahil olmak üzere sabah 06:00 dan önce akşam 24:00'den sonra kullanılamaz, yapılamaz.

12.6) Radyo, TV ve müzik aletleriyle benzeri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde, özellikle kendi bağımsız bölümün dışından duyulacak kadar yüksek sesle kullanamazlar. Özellikle bu cihazları sabah 08:00 dan önce akşam 23:00'den sonra başkalarının uykularına engel olacak ve rahatsız edecek seviyede bir ses ile kullanamazlar.

12.7) Anayapıda can ve mal emniyetini sağlamak amacıyla bağımsız bölümleriyle, eklenti, kendilerine veya birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilmiş yerler, varsa bodrum kat depolar ve ortak yerlerde patlayıcı, parlayıcı, kemirici, sızıcı özellikleri taşıyan, pis kokulu , koku yayıcı, radyoaktif maddeler ile yanıcı ve tehlike doğurucu kimyevi ve sair tehlikeli maddeler bulunduramazlar. Diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde ses, sarsıntı, titreşim, gürültü ve bu gibi işler yapamaz, koku, duman, toz çıkartıcı hareket, iş ve çalışmalarda bulunamazlar,hava ve gürültü kirliliğine neden olamazlar. İnşaat, onarım gibi meşru ve zorunlu durumlarda, bu durumun devam süresi ile sınırlı kalmak üzere, bu tip maddeler Yönetici (\*) den / İSTANBUL LOUNGE Yönetimi' nden izin alınarak ve özenle denetim ve koruma altında tutularak zarar- ziyanın tazmin koşulunu içeren taahhütname verilmesi şartı ile anılan yerlerde bulundurulabilir, diğer çalışmalar için ise izin alınmalıdır.

Yine bağımsız bölümlerinde, Türkiye Sigorta Yangın tarifesinde "Bina içinde fiyat zammı" gerektirecek "Yangın ihtimalini artırıcı veya yangın vukuunda kolay ve ağır hasar verici mahiyette olan bilumum maddeleri" bulunduramazlar.

#### **Bağımsız Bölümlerde Bakım, Onarım, Dekorasyon, Tamirat ve Tadilat , Tesis ve Değişiklikleri Çalışmaları :**

**12.8) Bağımsız bölüm mülkleri, anayapının güzelliğini, mimari durumunu ve bütünlüğünü ve sağlamlığını korumak ve ortak yerlerin bakım ve temizliğine özen göstermek zorundadır.**

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin içinde, ana yapıya zarar verecek nitelikte olmamak ve Toplu Yapıda ikamet eden veya İSTANBUL LOUNGE'yi kullanan diğer komşularının rahat ve huzurlarını temin ve iş bu yönetim planının 8.2 maddesinde sayılan konuların dışında kalmak koşuluyla, istedikleri bakım, onarım, dekorasyon, tamirat ve tadilat , tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

#### **Mimari ve Teknik Esaslara Uyma Yükümlülüğü:**

Bağımsız bölüm malikleri, anagayrimenkulun oluşturduğu mimari bütünlüğü, karakter, estetik ve sağlamlık açısından bozmadan korumaya mecburdurlar. Bu amaçla blok yapılar içinde yapılabilecek mimari değişiklikler sınırlı tutulmuş ve bu sınırlı değişiklikler izne bağlanmıştır. Bağımsız bölüm malikleri, kiracılar ve bağımsız bölümden bir hukuki yetkiye dayanarak yararlananlar, sözleşmelerinde bu hususta kayıt olup olmadığına bakılmaksızın bu zorunluluğa uymakla yükümlüdürler.

İş bu yönetim planına konu olan İSTANBUL LOUNGE anataşınmazının ilgili belediyede tasdikli mimari projesine aykırı her türlü fiil ve uygulama kesinlikle yasak olup; tüm kat malikleri İSTANBUL LOUNGE anataşınmazı ile maliki buldukları bağımsız bölümlerde proje hilafına hareket etmeyeceklerini kabul ve taahhüt ederler.

#### **Yasak Olan Dekorasyon, Tamirat ,Tadilat ve Tesis Değişiklikleri:**

Bağımsız Bölüm malikleri toplu yapı ve blok yapıların mimari estetiğine, dayanıklılık ve metanetine zarar verebilecek herhangi bir harekette veya tadilatla bulunamaz. Ortak kısımlardan olan bölme ve yine ortak kısımlara ait duvarlardan pencere ve kapı açamazlar. Bu Yönetim Planı ile birlikte tapuya verilen ve kat irtifakının temelini

oluşturan belediyece onaylı vaziyet planı ve projelerde yazılı brüt inşaat metrekare alanlar ve brüt taban alanları artırılmaz, yapı yükseklikleri değiştirilemez, her ne şekilde olursa olsun mevcut bina alanlarına ilave yapılamaz.

Kat maliki kendi bağımsız bölümünde dahi toplu yapıya 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 blok yapıya ve toplu yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis veya değişiklik yapılabilir.

Her bağımsız bölüme ilişkin iç düzenlemeye ilişkin mimari çizimler, elektrik çizimleri, mekanik çizimleri amblem levha üreticisinin imalat çizimleri v.s.'yi içeren kesin planların ne şekilde hazırlanıp, nasıl ve ne vakit teslim edileceği iç düzenlemede kullanılacak malzemenin özelliği, döşeme, bölümler, elektrik, su, ısı, klima, soğutma ve havalandırma tesisatları, sıhhi tesisat gibi konularda uyulacak esaslar, kısaca bağımsız bölümlerin iç düzenleme, dekorasyon ve teknik donanımına ilişkin bütün ilkeler iş bu yönetim planı ve Yönetim Kurulu / Yönetici (\*) / İSTANBUL LOUNGE Yönetimi/ tarafından hazırlanacak ve uzmanların önerilerine göre gereğinde değiştirilebilecek "Teknik Şartname, Tasarım ve Dekorasyon El Kitabı" 'nda gösterilmiş olup, bunlara uyulması mecburidir.

Bağımsız bölüm malikleri; bağımsız bölümlerinde ve tahsisli yerlerinde, diğer bağımsız bölümlere, anagayrimenkule ve çevreye hasar vermeksizin cepheleri içeriden ve dışarıdan hiç bir surette değiştirmemek (renk ve malzeme değişikliği dahil) ve İstanbul Lounge Yönetimi tarafından hazırlanacak olan "Teknik Şartname, Tasarım ve Dekorasyon El Kitabı" ve iş bu yönetim planının bu ve diğer hükümlerine uymak şartı ile sadece iç mekanda ve dışarıdan görünmeyen bölümlerde arzu ettikleri ve iş bu maddede yasaklanmamış olan tadilatı yaptırabilirler.

"Teknik Şartname, Tasarım ve Dekorasyon El Kitabı" ' na riayet edilmiş dahi olsa, binanın genel estetiği ile uyum içinde olmayan inşaat, değişiklik ve onarımlar kabul edilmez.

Bağımsız bölümü oluşturan binanın dış elemanlarında yapının mimari görünümünü etkilesin etkilemesin hiçbir değişiklik ve ilave yapamaz, farklılık yaratamazlar. Bu kapsamda bağımsız bölümünün dış kapısının ve pencerelerini büyütüp küçültemezler, birleştirmezler, konumunu, özelliklerini, vasıflarını ve rengini değiştiremezler, yeni pencere açamazlar, binanın balkonuna veya dışına, bahçesine çiçeklik yapamazlar, dış cephe kaplama ve boyaları ile korkulukların şeklini, vasıflarını ve renklerini değiştiremezler, blok ve anagayrimenkul parseli içindeki tüm yapı ve peyzajı aynen korumakla mükellefler.

Bununla beraber kendi bağımsız bölümleri dâhilinde statik projesine aykırı olarak; dış duvarları ve ayırıcı elemanları yıkamaz, geri yahut ileri alamaz, yeni duvarlar öremez, çatıda ve cephede dış görünümü etkileyecek başka değişiklikler yapamaz, bacaların yerini değiştirmez, bağımsız bölümün ve çatının yüksekliğini değiştirecek ameliyelere girişemez, balkon, teras ve çıkmaları yıkamaz, genişletemez, kapatamaz veya daraltmak gibi işlemler yapamazlar.

SOSYAL TESİS alanlarında İSTANBUL LOUNGE Yönetimi; statik projeye aykırı olmamak, proje müellifi EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRIMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş'nin iznini almak, bununla beraber iş bu maddede yazılı olan sınırlamalara ve İstanbul Lounge Yönetimi tarafından hazırlanacak olan "Teknik Şartname, Tasarım ve Dekorasyon El Kitabı" na tabi olmak kaydı ile bölümler oluşturabilir, SOSYAL TESİS içinde sabit veya taşınabilir duvarlar oluşturabilir, oluşan bu bölümleri kiralamalar ve/veya alt kiralamalar yaparak kiralayabilir, bu işlemler yapılırken oluşturulacak alanlara ilişkin tadilat, mimari ve tesisat projeleri ise yine İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yayınlanan "Teknik Şartname, Tasarım ve Dekorasyon El Kitabı"nın içeriğine aykırı düzenlemez, yine bu projeler proje müellifi EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRIMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş'nin oluru olmadan uygulamaya konamaz.

Kat malikleri bağımsız bölümleri içinde yapacakları tüm çalışma, Dekorasyon, Tamirat, Tadilat ve Tesis Değişikliklerinde yangın kaçışlarını engelleyecek bölme, bölümlendirmeler yapamazlar, kendi bağımsız bölümleri de dahil olmak üzere İSTANBUL LOUNGE'nin ve İSTANBUL LOUNGE içinde bulunan kişilerin yangın güvenliğini tehlikeye atamazlar.

Kat Malikleri ve/veya kiracıları kişisel hobileri, yaşamları, konforları veya profesyonel meslekleri yada işleri ile ilgili olsa dahi ile ilgili olarak yapacakları tadilatlarda, dekorasyon, tamirat, geçici veya taşınabilir veya sabit olmayan nitelikte dahi olsa kuracakları sistem ve tesislerde titreşim, ağırlık, hacim, basınç, ses şiddeti, manyetik alan, dalga boyu etkilerini dikkate almak, bu etkilerin İSTANBUL LOUNGE'nin mimari estetiğine, dayanıklılık ve metanetine yada diğer bağımsız bölümlerin emniyet ve konforuna zarar verebilecek herhangi bir nitelikte

olmadığının onayını İSTANBUL LOUNGE Yönetimi'nden yazılı olarak almak ve sonra uygulamak mecburiyetindedir.

### **Dekorasyon, Tamirat ,Tadilat ve Tesis Değişikliklerinde İzinler:**

Yapıların ve bilhassa işbu yönetim planının tadilat ve dekorasyonuna ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla;

Kendi bağımsız bölümleri içerisinde binanın ana taşıyıcı sistemine ve blok ortak alanlarına zarar vermemek koşuluyla ve yapılacak tüm tadilatlar ve iç mimari değişiklikler için projelendirme yapılarak, kullanılacak malzeme, ekipman, cihaz vb. ve ilgili detayların bu proje ekinde bulunması sureti ile EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş dan proje, İSTANBUL LOUNGE Yönetimi'nden ise yapım izni almak suretiyle tadilat yapılabilirler. İzni alman değişiklikler ancak İmar Mevzuatı gerekleri yerine getirilerek yapılabilir. Bu izinler yasalarca tanımlanan diğer izinlerin yerine geçmez veya bunları hükümsüz kaldığı anlamına gelmez. Bu nedenle gerekmesi halinde yerel idarelerden ve/veya kat maliklerinden alınacak izinler ilgili kat maliklerinin sorumluluğu altındadır.

Mevcut bir inşaat ve tesisatta, İstanbul Lounge Yönetimi tarafından hazırlanacak olan "Teknik Şartname, Tasarım ve Dekorasyon El Kitabı" ve iş bu yönetim planının bu ve diğer maddelerine uymayan herhangi bir değişiklik veya onarım yapılamaz.

Gerek inşaat gerekse değişiklik veya onarım aşamasında Yönetim Kurulundan izin alınması ve biten tesisat veya inşaatın Yönetim Kurulunca / İSTANBUL LOUNGE Yönetimince onaylanması şarttır.

### **Dekorasyon, Tamirat ,Tadilat ve Tesis Değişikliklerinde Kurallara Uymama:**

Bağımsız Bölüm Maliklerinden herhangi birinin yukarıda belirtilen kurallara uymayan mimari değişiklik girişimlerine Yöneticinin (\*) müdahale hakkı vardır

İç dekorasyonu yapılacak bağımsız bölümlerde "Teknik Şartname, Tasarım ve Dekorasyon El Kitabı"na uyulacak, Yönetici (\*) 'nin / İSTANBUL LOUNGE Yönetimi 'nin onayı alınarak uygulama yapılacaktır. Dekorasyon şartnamesine uygun olmayan ve Yönetici (\*) / İSTANBUL LOUNGE Yönetimi onayı alınmadan yapılan uygulamalarda, yapılan imalatlar imalatı yapan tarafından sökülecek, aksi takdirde Yönetici(\*) / İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından söktürülecek ve sökülme, temizlik v.b. bedeller dekorasyonu yaptırandan tahsil edilecektir.

Her türlü onarım ve gerekli değişiklik sırasında izlenecek yapı ve çalışma yöntem ve şeklinin Yönetici (\*) / İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından saptanacak genel vade ve esaslara uygunluğu sağlanacak, oluşacak moloz ve inşaat artıklarının diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmeyecek şekilde depolanması ve kaldırılmasına, temiz bir görüntü ve çevre sağlamak için özen gösterilecektir.

Yöneticinin (\*) / İSTANBUL LOUNGE Yönetimi 'nin yazılı ihtarına rağmen aykırılığı gidermeyenler aykırılığın giderilmesine kadar geçen beher gün için iş bu yönetim planının ceza (\*) maddesinde hesaplanmış olan ceza (\*)'yı ödemek ve bu maddenin diğer sonuçlarına katlanmak zorundadırlar.

### **Dekorasyon, Tamirat ,Tadilat ve Tesis Değişiklikleri Zamanı:**

İSTANBUL LOUNGE'nde bağımsız bölümlerde bakım, onarım, dekorasyon, tamirat ve tadilat , tesis ve değişiklik çalışmaları yapacak kat malikleri için , Toplu Yapıda oturan kat maliklerinin rahatsız olmaması için resmi tatil ve pazarları hariç olmak üzere sadece hafta içi ve Cumartesi günleri sabah 08:00 aksam 20:00 saatleri arasında dekorasyon çalışmalarına müsaade edilecektir. Pazar günleri ve resmi tatillerde bu sayılan çalışmaların yapılması kesinlikle yasaktır. Bağımsız bölümlerdeki her türlü yer, tavan, duvar işleri , döşeme, parke, fayans, seramik işleri , sıva , pis su - temiz su dahil olmak üzere her türlü tesisat vs. çalışmaları , kırma, vurma, delme ve türlü titreşim ve ses çıkaran imalat, montaj ve çalışmalar dekorasyon ve tadilat çalışmaları olarak değerlendirilir. Bu sayılan niteliklerde olmayan , ses ve titreşim oluşturmeyen tamirat, tadilat ve işlemler ile sıhhi, temiz ve pis su, mekanik, elektrik ve data tesisatlarında İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yapılan acil müdahale, tamirat ve onarımlar ile müellif mimar ve yatırımcının bağımsız bölümlerin tesliminden önceki çalışmaları için bu madde hükümleri uygulanmaz.

İSTANBUL LOUNGE Yönetimi; çalışma saatlerinin düzenlenmesini ve diğer hususları "Teknik Şartname, Tasarım ve Dekorasyon El Kitabı" nı kat maliklerine ilan etmek sureti ile çıkarabilir. İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yayınlanacak yönetmelikler ile İstanbul Lounge Yönetimi tarafından hazırlanacak olan "Teknik

Şartname, Tasarım ve Dekorasyon El Kitabı” , İSTANBUL LOUNGE'deki tüm mesken bağımsız bölümlerinin yaşayanlarının verimliliğini azaltmayacak, dinlenme olanaklarını ortadan kaldırmayacak saat ve zaman dilimlerini esas almakla beraber diğer taraftan İSTANBUL LOUNGE malik, sakin ve çalışanlarının rahat ve huzurunu ortadan kaldırmayacak ölçekte titreşim, toz ve ses üretmeyen tadilat çalışmalarını içerecektir. Bu yazılanlar yukarıdaki iki paragrafta yazılanlara aykırı olduğu şeklinde yorumlanamaz.

12.9) Kat Malikleri Belediye Zabıtası talimatlarına, genel olarak ana taşınmaz ve özel olarak da blok yapı ile ilgili iş bu Yönetim Planına aykırı olmayan her türlü karara ve tedbirlere aykırı davranamazlar. Kat Malikleri yangın, su baskını gibi tehlikeleri önleyecek her türlü tedbiri almak ve alınan tedbirlere uymakla da yükümlüdürler

12.10) Malikler ve sakinler bahçe ve ortak yerlere eklentiler yapamazlar, otopark edilecek yerlerin birisinin kendisine ait olduğunu iddia edemez, bu maksatla özel garaj, çatı, örtü ve teşkil edemezler.

12.11) Bağımsız bölümü oluşturan binanın dış elemanlarında yapının mimari görünümünü etkilesin etkilemesin hiçbir değişiklik ve ilave yapamaz, farklılık yaratamazlar. Bu hususta ayrıca iş bu yönetim planının “12.8) Bağımsız Bölümlerde Bakım, Onarım, Dekorasyon, Tamirat ve Tadilat , Tesis ve Değişiklikleri Çalışmaları” maddesindeki esaslara ve sınırlamalara dahildir.

12.12) Balkonlarda Kömür/Odun ateşi ile çalışan veya elektrikli olup üstü açık olan tarzdaki mangalların yakılması kesinlikle yasaktır. Ancak; üstü kapalı Amerikan Tarzı Kapaklı Lpg veya Elektrikli Mangal Kullanımı için İSTANBUL LOUNGE Yönetiminden yazılı izin alınması gerekir. İSTANBUL LOUNGE Yönetimi bu izni ilgili kat malikli veya kiracıya sadece komşuluk hukuku kurallarına aykırı olmama, ana taşınmazda bulunan diğer komşularını rahatsız etmeme şartıyla verir.

SOSYAL TESİS lerde yiyecek ve içecek ilgili bölümlerde gerekli tüm acil durum önlemlerinin alınması kaydı ve şartı ile kömürlü izgara, barbekü veya mangal kullanılması İSTANBUL LOUNGE Yönetimi'nin vereceği karar ve yazılı iznine bağlıdır. . Yine SOSYAL TESİS lerde yiyecek ve içecek ilgili bölümlerde tezgah altı tip yağ kapanı bulunması zorunludur.

12.13) Kat malikleri, bağımsız bölümlerde mevcut elektrik kapasitesini artıracak veya sıkıntıya sokacak cihazları Blok Kat Malikleri Kurulu ve birlikte Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun yazılı izni olmadan kullanamazlar.

12.14) Kat malikleri, bağımsız bölüme taşınma sırasında, taşınılan bağımsız bölüm maliki / malikleri ile taşınanlar, Toplu Yapı, Blok Yapı vs.' ye gelebilecek her türlü hasar ve 3. kişilerin uğrayabileceği zararlara karşı, her türlü önlemi almakla yükümlüdür. Buna rağmen oluşan hasar ve zararı mezkûr bağımsız bölüm sahibi ve/veya diğer hak sahibi müteselsilen tazminle mükelleftir.

12.15) Kat malikleri projede belirlenmemiş olan ve/veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından yazılı izin verilmemiş herhangi bir tip ısıtma ve soğutma cihazı kullanamazlar.

### **MADDE 13- HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ ve KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ**

13.1) Blok Kat Malikleri Kurulu, İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu tarafından verilen kararı yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan bağımsız bölüm maliki, KMK'nun hükümleri çerçevesinde Sulh Mahkemesine başvurarak kararın tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

13.2) Bağımsız bölüm maliklerinden birinin (veya kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlan kimsenin) KMK'nda veya bu Yönetim Planında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan bir başka bağımsız bölüm maliki, Sulh Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir.

Bağımsız bölüm maliki, İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna, İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yöneticisine başvurarak, davanın İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Yönetim Kurulu , Yönetim Kurulu Başkanı yöneticisi tarafından açılmasını da isteyebilir.

Bununla beraber söz konusu davayı İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Yönetim Kurulu , Yönetim Kurulu Başkanı yöneticisi ya da Profesyonel Yönetici (\*) malik iseler kendilerine başvuru olmadan açabilir ve açmakta yükümlüdürler.

13.3) Bağımsız bölüm kat maliklerinden biri yönetim planına, KMKna göre kendisine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse ve Site Yönetimin defalarca yaptığı yazılı ihtarlara karşılık veremez ve usulsüz durum devam ediyorsa, onlar, KMK'nun 25. Maddesi hükümleri uyarınca o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.



Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dava açılmasına kat malikleri kurulunca ve diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar verilir. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezlerse veya ilgili toplantıda çoğunluk sağlanamazsa, davayı öteki kat malikleri açar ve hâkim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrazı için davacılarca resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırıldığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hâkim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir.

Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir:

- Ortak giderlerden ve avanstan kendisine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması,
- Ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından KMK 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi,
- Bağımsız bölümünü veya bağımsız bölümün kiracıları, malik gibi tasarruf edenler veya intifa hakkı sahipleri tarafından bağımsız bölümün randevu evi veya kumarhane veya benzeri yerler olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması ve/veya iş bu yönetim planının 12. maddesinde belirtilen bağımsız bölümün cins tahsisine göre kullanımı yasak olan hallerde kullanımında ısrar edilmesi,
- Bağımsız bölümün maliki ya da tasarruf edenlerle geleneklerimiz, ulusal örf ve adetlerimize uymayacak şekil ve evsafa iffetsiz insanların girip çıkmalarına olanak 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,
- İş bu yönetim planının 6.19) Ceza (\*) maddesindeki cezanın uygulanmasını gerektirecek diğer tüm yasaklayıcı maddelere aykırı davranışların Sulh Mahkemesi hakiminin müdahalesine rağmen müdahale sonrasında ısrarla tekrarlanmaya devam etmesi,
- Yönetim planının bu maddesinde yazılmamış olan ancak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "HAKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ ve KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ" konulu ilgili maddesinde belirlenmiş diğer sakıncalı hususlarda davranılmaya ısrar edilmesi;

Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer.

İşbu Yönetim Planının bu ve 7.1) Müteselsil Sorumluluk maddesinde yer alan ana ilkeye uygun biçimde bağımsız bölüm üzerinde intifa hakkı sahibi kiracı v.s. gibi sıfatlarla zilyed bulunanların plana aykırı davranışlardan, bağımsız bölüm maliki de onlarla birlikte ve müteselsilen sorumludur. Bu gibi durumlarda, yukarıda sözü edilen uyarı yazıları malik ile birlikte intifa hakkı sahibi kiracı v.s.'ye gönderilir.

## BEŞİNCİ BÖLÜM - İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ

Ana taşınmaz "İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapısı" bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kurullarca yönetilir.

### İSTANBUL LOUNGE TOPLU YAPISI TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU ŞEMASI

Tüm Kat Malikleri sayısı : Bloklarda Toplam 792 malik adına  
Toplam : 25 Temsilci  
Toplu Yapı Temsilciler Kurulu : 25 Blok Temsilcisi  
İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Yönetim Kurulu : 3 asil + 3 yedek  
İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Deneticisi : 1 asil + 1 Yedek

### BLOK YÖNETİMLERİ SEÇİM ŞEMASI

Kat Malikleri Sayısı : Yönetim Planının 4. sayfasında verilen tablodaki blok ve bağımsız bölüm sayıları



Yönetici : 1 kişi Yönetici (Blok Temsilcisi) ya da 3 kişiden oluşan Yönetim Kurulu  
Denetim : 1 kişi Denetici (Blok Deneticisi) ya da 3 kişiden oluşan Denetim Kurulu

\*\* Tek bağımsız bölümden oluşan bloktaki malik Blok Temsilcisi (Blok Yöneticisi)'dir. Tek bağımsız bölümden oluşan bloktaki malik bloğun mülkiyetine tek başına sahip olduğundan Blok Temsilcisi seçimi yapılamaz, blok giderleri tek malik tarafından karşılanır, Blok genel kurulu yapılmaz.

\* KMK'ya göre 8 bağımsız bölümden az bağımsız bölümden oluşan bloklarda Blok Kat Malikleri Genel Kurulu yapılması zorunlu değildir. İlgili blok malikleri kendi aralarından bir Blok Temsilcisi (Blok Yöneticisi) ataması yapıp, imzalı bir kağıt ile İSTANBUL LOUNGE YÖNETİMİ'ne bildirimde bulunabilir veya MADDE 14- BLOK YAPI YÖNETİMLERİ v KAT MALİKLERİ KURULLARI işleyişini uygulabilirler.

#### **MADDE 14- BLOK YAPI YÖNETİMLERİ ve KAT MALİKLERİ KURULLARI:**

##### **14.a) Toplu Yapının Blok Yapıları Yönetimi İçin Blok Kat Malikleri Kurulu :**

Toplu yapı kapsamında bulunan "İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapısı" 'nin yer aldığı anagayrimenkul parselinde bulunan, 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.

Blok Kat Malikleri Kurulu, bloktaki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder. Kat malikleri kuruluna katılma hakkı bağımsız bölüm maliklerine aittir. Arsa payı ne olursa olsun bloktaki bütün bağımsız bölüm malikleri Blok Kat Malikleri Kurulunun birer tabii üyesidir ve bloktaki her bağımsız bölüm maliki bir oy hakkına sahiptir. Blok yapıda 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, asaleten veya vekaleten sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz, oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki veya kanuni intifa hakkına veya tapuda müseccel sükna hakkına sahip kimseler varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi veya bir temsilci temsil eder. Böyle bir temsilci seçemedikleri takdirde, bu kişilerden birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder. Bağımsız bölüm üzerinde intifa hakkı varsa, kurula intifa hakkı sahibi katılır. Şu var ki, anagayrimenkulde sürekli ve temelli olarak kalması öngörülen önemli tesisat veya değişiklikler yapılması söz konusu ise, intifa hakkı sahibinin, kuru mülkiyet sahibini temsil yetkisinin olduğunu gösterir bir vekalet ibraz etmesi şarttır. Aksi halde, toplantıya katılma hakkı kuru mülkiyet sahibine aittir.

Toplantıya katılmayan bir kişi vekaletnamesi olsa bile blok yöneticisi veya denetçisi adayı olarak gösterilemez ve seçilemez.

Kat maliklerinden her biri diğer kat malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler ancak bir kişi bütün oyların yüzde beşinden fazlasını (40 bağımsız bölüme kadar olan bloklarda 2 bağımsız bölüm ile sınırlı) kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır. Vekilin, bağımsız bölüm maliki olması şart değildir. Kanuni temsile ilişkin hükümleri saklıdır. Toplantılara bağımsız bölüm malikini temsilen vekil sıfatıyla katılanlar bağımsız bölüm maliki adına oy kullanırlar. Temsil yetkisi verilirken ,vekilin oy hakkı bulunmadığı hususunda sınırlama yapılamaz. Böyle bir sınırlama yapılmış ise vekil toplantıya alınmaz.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise (çocuk, kısıtlı) onun yerine velisi veya vasisi Kat Malikleri Kuruluna katılır. Bağımsız bölümün tamamı üzerinde intifa hakkı varsa; kurula katılma hakkı intifa hakkı sahibinindir. Bağımsız bölüm üzerinde kısmen intifa hakkının bulunması halinde ise, hem çıplak mülkiyet hem de kısmen intifa hakkına sahip olan tek kişi kurula katılır. Bağımsız bölümün bir tüzel kişiye ait olması halinde ise, kurula katılacak gerçek kişi tüzel kişinin yetkili organınca belirlenir.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren blok kat maliki, Kat Malikleri Kuruluna ve görüşmelere katılabilir fakat o karar hakkında oy veremez. Dolayısı ile Yöneticileri, Blok Yönetim Kurulu Üyeleri, Blok Denetçisi, Blok Denetim Kurulu Üyeleri kendi ibralarına yönelik oy kullanamazlar, ancak vekil olarak ellerinde bulundurdıkları oylar var ise bu oylar kendileri için güven telakkisi kabul edilerek, kendi ibralarına yönelik kullanılabilir.

Blok kat malikleri Kurulları, ne tapuda kayıtlı hisseleri, ne de eklenti ve ortak yerleri içine alacak projeye ve iş bu yönetim planına aykırı herhangi bir hususu karara bağlayamaz.

Blok Kat Malikleri Genel Kurullarına ait toplantı çağrısı iş bu yönetim planının "MADDE 26- TEBLİGAT USULLERİ" maddesine uygun olarak yapılır.

#### **14.b) Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantı Çağrı Usulü ve Toplantı Zamanı:**

Blok Kat Malikleri Kurulu, her yılın Ocak ayının ilk onbeş günü içinde kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından bir fazlasıyla toplanır.

Toplantının nerede, hangi tarihte ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi içeren toplantı çağrısı, yönetim ve blok ile ilgili harcama planı varsa bu harcamalara ilişkin işletme projesi ile birlikte, geçici yönetim süresince geçici yönetim tarafından ve geçici yönetimden sonra ise Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, olağan toplantılarda toplantıdan en az 7 gün önce, olağanüstü toplantılarda ise toplantıdan en az 15 gün önce iş bu yönetim planının "MADDE 26- TEBLİGAT USULLERİ" maddesindeki tebligat esaslarına göre bildirilir. Ayrıca bu paragraftaki ilgili belgeler Toplu Yapı Yönetimi tarafından ilgili blokların ilan panolarında tebligat sürelerinden genel kurul toplantılarının bitimine kadar ilan edilir.

İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayı sağlanamaması halinde en az bir , en geç iki hafta sonra ikinci toplantının yapılacağı ve ikinci toplantının da yer ve saati bildirilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az on beş günden fazla olamaz. Blok kat malikleri kendilerine tebligat yapılmadığını beyan ederek toplantı kararlarının iptalini isteyemezler. İlk toplantıda çoğunluk sağlanamaz ise ikinci toplantıda mevcut ne olursa olsun müzakere açılıp , toplantıya katılan kat maliklerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin oy çokluğu (salt çoğunluk) ile KMK ve yönetim planı hükümlerine uygun olarak yeter sayı ile ilgili hükümler saklı olmak kaydı ile karar alınır.

Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde Blok Temsilcisi (Blok Yöneticisi) veya Blok Deneticisi , eğer konu tüm toplu yapıyı ilgilendiriyorsa Toplu Yapı Yönetim Kurulu veya ilgili blok kat maliklerinin 1/3'nin istemi üzerine ve yukarıdaki çağrı usulüne uyularak her zaman olağanüstü toplantı yapılabilir. Toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün blok kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı gündemi veya gündem mevcut değilse sebebi de bildirilmek şartıyla, Blok Kat Malikleri Kurulu olağanüstü olarak toplanır. Olağanüstü toplantılarda sadece toplantı gündeminde belirlenmiş hususlar görüşülebilir, gündeme başka konu alınması mümkün değildir. Olağanüstü toplantı çağrılarında gündemden ayrı olarak toplantıyı talep edenlerin adları ile toplantı nedenleri de bildirilir. Toplantı yapma ve toplantıya çağırılmaya dair her türlü masrafı ilgili blok kat maliklerine yansıtılmak üzere genel bütçeye dahil edilir ve buradan karşılanır.

Toplu Yapının yeni inşası dolayısıyla ilk blok kat malikleri genel kurulu aynı yöntemle binanın fiilen bitirildiği ve/veya yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihi takip eden bir yıl içerisinde geçici yönetici tarafından uygun görülen yer,tarih ve saatte yapılır. Toplantı günü ve gündemi gecici yönetici tarafından kat maliklerine bildirilir. Belirtilen yer ve saatte toplanır. Kat malikleri bu çağrıya uymak zorundadır. Geçici Yönetici bu tarihe kadar toplu yapıda ve blok yapılarda gerçekleştirilmesi gereken hizmetler için gerekli işletme projesi ve bağımsız bölümlere tahakkuk eden işletme avans miktarlarını gösterir ödeme tablolarını hazırlayarak, toplu yapının ve blok yapının ilan panosunda ilan eder. Kat malikleri toplu yapının tamamen bitirilmemiş olması veya KMK şartlarının henüz oluşmadığını ileri sürerek,işletme avans borçlarını ödemekten imtina edemezler.Bu kapsamda ödenmeyen işletme avans borçlarına KMK hükümleri aynen uygulanır.

#### **14.c) Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantı Yeter Sayısı, Oya Katılma ve Karar Nisabı:**

Blok kat malikleri kurulu bloktaki bağımsız bölümlerin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanırlar ve toplantıya katılanların salt çoğunluğu (sayı ve arsa payı) ile KMK ve yönetim planı hükümlerine uygun olarak yeter sayı ile ilgili hükümler saklı olmak kaydı ile karar verir. İlk toplantıda yeter sayı sağlanamadığı takdirde toplantı açılmaz ve durum bir tutanakla tespit edilir. İlk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en az yedi gün ,en geç onbeş gün içerisinde önceden bildirilen yer ve saatte yapılır. İkinci toplantıda yeter sayı aranmaz ve mevcut kat malikleri tarafından temsil edilen bağımsız bölüm sayısı ne olursa olsun toplantı açılarak , toplantıya katılan maliklerin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin oy çokluğu (salt çoğunluk) ile KMK ve yönetim planı hükümlerine uygun olarak yeter sayı ile ilgili hükümler saklı olmak kaydı ile karar verir. Buradaki arsa payı bağımsız bölüm maliklerinin tapularında mevcut arsa paylarıdır. Karar nisabının hesaplanmasında, toplantıya katılıp da oy kullanmayanlar ile çekimser oy verenler de toplantıya katılmış sayılırlar.

Kiracıların bağımsız bölüm adına yönetime katılması için bağımsız bölüm malikinin açıkça yetki vermesi gerekir. Bu yetki ile kiracı sadece oy kullanabilir. Blok temsilcisi, Yönetici, Denetçi olamazlar. Böyle bir yetki verilmemişse kiracı bağımsız bölüm malikleri kurulu toplantısına kabul edilmez. Bu hüküm kiracıların, bağımsız bölümlerle ortak

yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılması konusundaki dilek ve şikâyetlerini doğrudan doğruya yönetici veya Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirmelerine ve sonucu hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

#### **14.d) Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı**

Toplantı, ilk toplantıda yeter sayıda bağımsız bölüm malikinin toplantı yerinde hazır bulunması, 2. toplantıda ise bu sayı aranmadan gelen maliklerin düzenlenen malikler cetvelini imzalaması ile başlar. Toplantıyı Blok Temsilcisi (Yöneticisi) veya onun bulunmaması halinde en yaşlı üye açar.

Blok kat malikleri olağan ve olağanüstü kat malikleri kurullarını 1 Başkan, 1 oy toplama memuru ve 1 sekreter'den teşekkül eden toplantı divanı yönetir. Toplantı divanının diğer üyeleri ise kat malikleri kurulundaki üyeler arasından tek tek oylama yöntemi ile seçilir. Adaylar isimlerini yazdırır ve en çok oyu alan 3 üye sırası ile başkan, oy toplama memuru ve sekreter olur. Sekreter'in toplantı karar tutanağını yazma görevi bulunduğu kuruldaki seçilen sekreter profesyonel bir yazmana yazma işini devredebilir ve yazdıklarının görüşülenlere uygun olduğunu denetler. Bu hususlar blok olağan ve olağanüstü kat malikleri kurulları içinde aynen geçerlidir. Divan başkanı gündemin görüşülmesi ile toplantı düzenini sağlar. Toplantının disiplinini sağlamak, başkanın görevidir. Başkan toplantıya katılanların görüş ve düşüncelerini serbestçe açıklamalarına imkan sağlayan bir tutum içinde olmakla yükümlüdür.

#### **14.e) Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı Gündem ve Görüşmeler:**

Blok Kat Malikleri Kurulu gündemi kat maliklerine toplantı çağrısı ile birlikte Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından gönderilmiş olup, kurul gündeminde mevcut olan maddeleri görüşür. Ayrıca gündeme ilave edilmesi istenen konular yazılı önerge ile divan başkanına iletilir, divan başkanı gündeme eklenmesi talep edilen konuların tek tek kat malikleri tarafından oylanmasını sağlar. Genel kurulunda mevcut olan kat maliklerinin 1/3 çoğunluğunun onayı ile gündeme yeni konunun alınması kabul edilir. Gündeme alınan konuların görüşmeye açıldıktan sonra onaylanması ise KMK ve yönetim planı ile bunlarda saklı olan yetersayı hükümlerine göredir.

#### **14.f) Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı Kararları:**

Bloğun kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, ilgili blok kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

Anayapıdaki Bloklar, blok kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir. Blok yapıların kendi alanlarının yönetimi, İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu, İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu kararlarına aykırı olmamak kaydı ile ilgili blok kat malikleri kurulu tarafından, bu yönetim planı, ve KMK başta olmak üzere ilgili kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir. Kararlar, blokta bulunan bütün bağımsız bölüm malikleri ile bunların külli ve cüzi haleflerini kiracılarını, yahut bağımsız bölümlerde başka sebeplerle oturan ve kullananlar ile bağımsız bölümü sonradan iktisap edenleri, yöneticileri, denetçileri bağlar, bunların hepsi bu kararlara uymakla yükümlüdür. Kararların bilinmemesi mazeret sayılmaz. Kat maliklerinin toplantıya katılmamış veya aleyhte oy kullanmış yahut başka biçimde karara karşı çıkmış olması; bu kat maliklerine, kat malikleri kurulunca usulüne uygun olarak alınan kararlara uymama hakkını vermez. Kat malikleri kurulunda alınan kararlar, mahkemeden yürütmenin durdurulmasını sağlayan bir ihtiyati tedbir kararı alınmadıkça uygulanır.

Blok kat malikleri genel kurullarında görüşülen hususlarda tutulan karar suretleri, seçilen Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) tarafından veya her halükarda Toplu Yapı Yönetimi tarafından toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile gerekiyorsa bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlara veya bölümlerden başka şekilde faydalananlara usulü dairesinde duyurulur. Toplantıda bulunmamış olanlara gönderilen ancak yeniden istemeleri halinde tüm giderleri peşinen ödenmesi halinde gönderilir. Gönderimler Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi), İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu, yetkilendirilmiş ise profesyonel yönetici veya Yönetim /Servis Şirketi tarafından yapılır. Neticede tüm karar suretlerinin isteyen bir malik, kiracı veya faydalanma hakkına sahip kimseye bedeli ve masrafının isteyen tarafından karşılanması kaydı ile tekrar tekrar da olsa verilmesi zorunludur. İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu eğer internette duyuru ve karar tutanaklarını yayınlamış veya elektronik posta ile gönderme imkanı sağlamış ise ihtiyacın bu şekilde karşılanmasını talep edebilir, bu taktirde bilgilerin basılı halde tekrar verilme zorunluluğu yoktur.

Blok kat malikleri kurullarınca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak KMK 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 anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut

onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.

Husumet , kat maliklerini temsilen Blok Yöneticisi'ne , Blok Yönetim Kurulu Başkanına husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Blok Yöneticisi veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu , açılan davayı ilgili bloktaki bütün kat maliklerine duyurur. Kurul kararının 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. Hakimin kararı ile ve tespit edilen süre içinde hakimin kararını yerine getirmeyenlerle ilgili hususlar . KMK 'nun 33 inci maddesinde yazılıdır.

#### **14.g) Blok Kat Malikleri Kurulunun Görevleri:**

Blok Kat Malikleri Kurulu Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) veya Blok Yönetim kurulu' nu seçerler.

Blok Kat Malikleri Kurulu iş bu Yönetim Planı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluğuna tevdi edilmiş işlerle ilgili kararlar alamazlar. Bu hususlarda karar almaları durumunda bu kararlar Kat Maliklerini bağlamaz.

Blok Kat Malikleri Kurulunun Toplu Yapının tamamına veya bir bölümüne ilişkin aldığı kararlar temsilci seçimi hariç tavsiye niteliğindedir. Seçilen blok temsilcisi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda kararlara dilediği gibi katılmak haklarına haizdirler. **14.h) Blok Kat Malikleri Kurulu ile İlgili Kayıt ve Belgeler; Karar ve İşletme Defteri :**

Toplantılarda tutulan tutanaklar Blok Temsilcileri tarafından Toplu Yapı Yönetim Kuruluna verilir. İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapısında tek bir yönetim öngörüldüğünden bloklara ait işletme defteri, karar defteri ve diğer belgeler, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından saklanır.

Blok kat malikleri kurullarının kararları her blok yapı ve ana taşınmaz için ayrı ayrı olmak üzere (1)'den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühürü ile tasdikli birer adet deftere (Karar Defteri) yazılarak, toplantıda, bulunan bütün kat maliklerince imzalatılabilir. Ancak bağımsız bölüm sayısının çokluğu sebebi ile kat malikleri kurulu kararları toplantı anında bilgisayarda tutanak halinde yazılmak sureti ile tutanağa madde olarak "toplantı kararlarının Divan Heyeti tarafından imza edilmesi ve katılımcı kat maliklerinin toplantı tutanağı eki olan karar imza listesini onaylaması hususu genel kurulun salt çoğunluğu ile oylamaya sunulmuştur" eklenmiş ise bu durumda toplantı sonunda toplantı karar tutanağı yazılır ve divan heyetince her sayfanın altı imzalanarak, toplantı karar listesi sonuna ilave edilir. Karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini karar defterine veya imza attıkları karar tutanağı eki imza listesinin kendi sayfalarının önüne veya arkasına belirterek imza koyarlar. Kararlar, ayrı bir kağıda el, bilgisayar veya daktilo ile yazılarak deftere yapıştırılabileceği gibi, noter tasdikli ve sıra numarası yazılı kağıtlara da yazılabilir.

Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

Bloklarda Denetim Kurulu veya denetçi denetim sonucunu Karar Defterine yazar , imzalar veya Denetim Raporunu ayrı olarak yazarak imzalar, Bu denetim raporu ilgili karar defterine eklenir.

Ayrıca, Blok Yöneticisi tarafından, blok ile ilgili harcamalar mevcut ise bilumum gelir ve giderlerin kaydı için, noterce tasdikli bir işletme defteri tutulması sağlanır. İşletme defterleri ve her yıl Ocak ayı içinde notere kapatılır. Standart işletme defteri ihtiyaca cevap vermez ise İSTANBUL LOUNGE ihtiyaçlarına uygun bir muhasebe ve yönetim programında tutulacak kayıtlara ait çıktılarda noter tasdikli boş kağıtlara döküm alınarak tutulabilir, bunlar da iş bu yönetim planındaki İşletme Defteri adını alır. Muhasebe Yönetim programının özelliğine göre İşletme Defterleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından saklanır. Her blok yapı ve ana taşınmaz için ayrı ayrı tutulabileceği gibi bir arada Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na ait olan aynı defterde de tutulabilir.

#### **14.ı) Blok Yöneticisi (Temsilcisi) Seçimi :**

Kat malikleri, blok yapının yönetimini bir yıl için; kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye, üç kişilik bir kurula veya bir profesyonel yöneticiye ya da yönetim / servis şirketine verebilirler; bu kimseye Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) , kurula da Blok Yönetim kurulu denir. Eski yönetici (temsilci) ler yeniden seçilebilirler. Ancak hizmetlerle ilgili personelin dışarıdan sağlanması durumunda ilgili servis şirketi Toplu Yapıda

görevlendirilmiş bir servis şirketi varsa bu servis şirketi dışında bir şirket olamaz. Kat malikleri blok yapının yönetimi için Yönetim Kurulu atadıkları taktirde, ilgili kat malikleri kurulunda atadıkları yönetim kurulu üyelerinden birisinin Yönetim Kurulu Başkanı olmasını ayrıca oylarlar. Seçilen Blok Yöneticisi veya Blok Yönetim Kurulu Başkanı Blok Temsilcisi olarak tanımlanır ve Toplu Yapı Temsilciler kurulunun tabi bir üyesi olur. İlgili bloğu Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil eder. Blok Yöneticisi veya Blok Yönetim Kurulu , Blok Yönetim Kurulu Başkanı kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır. Yönetici (Temsilci) veya Blok Yönetim Kurulu her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır, eskileri tekrar atanabilir, görevleri yenisi seçilinceye kadar devam eder. Kat malikleri blok yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, 634 sayılı KMK hükümleri uygulanır, kat maliklerinden birinin başvurması üzerine yönetici sulh mahkemesi tarafından tayin edilir.

Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin ilgili bloğun kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, 634 sayılı KMK hükümleri uygulanır.

Temsilcilerin adları, soyadları ile ev adresleri ile telefon numaraları seçimi izleyen 7 gün içinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirilir.

Seçtiği temsilci ve yardımcılarını Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirmeyen blokların giriş kapısına bu hususu hatırlatan bir yazı ile toplu yapı temsilciler kurulu toplantısı tarih, yer, gün ve saati ile gündemini bildirir duyuru asılır ve yapılacak toplantıya usulüne uygun seçilmiş blok temsilcisi katılmazsa veya blok genel kurulunda seçilmiş temsilci istifa eder yada ölüm vs. gibi sebeplerle görevi yapamayacak hale gelirse olağanüstü blok genel kurulu toplantısı yapılması gereği bildirilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu; ilgili blok kat maliklerine toplantı çağrısını da yapabilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısında temsilcisi bildirilmeyen bloklara blok kat maliklerinden temsilci ve yardımcılarını seçimi için ilgili Blok Olağanüstü Genel kurulu çağrısı yapılması, ilgili bloğa mahkemece yönetici (temsilci) atanması da görüşülerek karara bağlanır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ilgili blok yöneticisi (temsilcisi) atanana kadar toplu yapı ile ilgili kararlarını ve ilgili blok ile ilgili kararları ilgili blok temsilcisi olmadan alabilir. Sonradan belirlenen ilgili blok temsilcisi ve ilgili blok malikleri bu kararlara itiraz edemezler.

Blok Yöneticisi ( Blok Temsilcisi) görevi için ortak gider ve avans paylarından kendi bağımsız bölümüne düşen payın yarısını ( aidatın yarısını) ödemez. Blok Yönetim Kurulu seçimi yapıldığı taktirde sadece Blok Yönetim Kurulu Başkanı görev için ortak gider ve avans paylarından kendi bağımsız bölümüne düşen payın yarısını ( aidatın yarısını) ödemez. Blok Yöneticisi veya Blok Yönetim Kurulu Başkanının birden fazla bağımsız bölümü varsa bağımsız bölümlerinden en yüksek ortak gider ve avans payı olan dikkate alınır, diğer bağımsız bölümleri dikkate alınmaz. Ancak blok kat malikleri kurulu katılanların oy çokluğu ile ilgili yıl için Blok yöneticisi ve Blok Yönetim Kurulu Başkanına bir ücret verilmesine karar verebilir. Seçilen blok yöneticisi veya blok yönetim kurulu başkanı aidatının tamamını ödemek isterse bu yönde karar alınabilir. Alınan ücret kararı sadece ilgili yılı bağlar.

#### **14.i) Blok Kat Malikleri Kurulunda Seçilen Blok Temsilcisinin Görevleri:**

Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi- Anayapının ilgili bloğunun temsilcisi ) ilgili Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısında o tarihe kadar yapılan faaliyetler ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun çalışmaları hakkında bilgi vermekle yükümlüdür.

Blok Yöneticisinin (Blok Temsilcisi- Anayapının ilgili bloğunun temsilcisi) temel görevi ilgili bloğunu ve kendi blok kat maliklerini Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda Toplu Yapıda ile ortak paylaşılan şey, ortak yer masraflar konusunda ve Toplu Yapının tümüne ilişkin ortak sorunlarda temsil etmektir. Toplu Yapı Yönetim Kurulunun seçimine katılır ve blok kat maliklerinin Toplu Yapıdaki ortak yaşama dair sorunlarını ve Toplu Yapı Temsilciler kurulu tarafından çözülmesi gereken bloğu ile ilgili sorunlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iletir.

Blok Yöneticisi (Temsilcisi) aşağıda yazılı olan görevlerini ve ilgili KMK ve iş bu yönetim planından doğan diğer görevlerini ve sorumluluklarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na devretmiştir.

- a) Genel yönetim işlerinin görülmesi , KMKnun, Yönetim Planının uygulanması, Blok kat malikleri kurulunca verilen Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararlarına, yönetim planına , Kat Mülkiyeti Kanuna aykırı olmayan kararların yerine getirilmesi,
- b) Bloğun gayesine uygun olarak kullanılması, korunması bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması,

c) İşletme Projesi: Blok Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici sorumluluk alanında gecikmesizin işletme projesi yapar. İşletme projesi yapılmasına ilişkin açıklamalar iş bu yönetim planının 9. maddesi "ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA"nın 9.12) "İşletme Projesi" bendinde ve 19. maddesi "BLOK YÖNETİCİSİNİN , YÖNETİM KURULUNUN, TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANININ , YÖNETİM ŞİRKETİNİN, PROFESYONEL YÖNETİCİNİN GÖREV VE YETKİLERİ" 'nin z) bendinde yazılıdır.

Toplu Yapının İşletme Projesi bu madde içerisinde değerlendirilemez. İş bu fıkradaki İşletme Projesi sadece ilgili blok yapı ile ilgili harcama ve masraf kalemlerini içerir, Toplu Yapıda Temsilciler Kurulu tarafından onaylanan Toplu Yapı İşletme Projesinin hazırlanması Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na onaylanması Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na aittir.

d) Bu maddede yazmayan diğer görev ve yetkilerin bazıları ; iş bu maddedeki sınırlamalar da geçerli olmak sureti ile yönetim planının 19. maddesi "BLOK YÖNETİCİSİNİN , YÖNETİM KURULUNUN, TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANININ , YÖNETİM ŞİRKETİNİN, PROFESYONEL YÖNETİCİNİN GÖREV VE YETKİLERİ" maddesinde sayılmıştır.

e) Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) bloğunun yukarıda ve bir önceki maddede atılan maddedeki belirtilen yöneticilik hizmetlerini yapar, yer alan hususlarda, ayrıca kat malikleri kurulunun veya kat maliklerinin rızasına ihtiyaç olmaksızın yetkilidir.

#### **14.j) Blok Yöneticisinin Sorumluluğu :**

Blok Yöneticisi, Blok Kat Malikleri'ne karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

#### **14.k) Blok Yöneticisinin Sorumluluğunun Devri :**

Blok Yöneticisi veya Blok Yönetim Kurulu yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini, Kat Malikleri Kurulunun onayıyla, bir sözleşme ile kısmen veya tamamen bir gerçek kişi veya herhangi bir Servis / Yönetim Şirketine devredebilir. Ancak hizmetlerle ilgili personelin dışarıdan sağlanması durumunda ilgili servis şirketi Toplu Yapıda görevlendirilmiş bir servis şirketi varsa bu servis şirketi dışında bir şirket olamaz. Bununla beraber her halükarda Blok Yöneticisi (Temsilcisi)  aşağıda 14.i) maddesinde yazılı olan görevlerini ve ilgili KMK ve iş bu yönetim planından doğan diğer görevlerini ve sorumluluklarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na devretmiştir.

Profesyonel yönetici, yönetim kurulunun aldığı kararlar çerçevesinde ve onun gözetimi ve denetimi altında iş görür. Anagayrimenkulün yönetiminin bu şekilde profesyonel bir yönetici vasıtası ile yürütülmesi, ilke kararlarının yönetici veya yönetim kurulunca alınması mecburiyetini ve yönetici veya yönetim kurulunun, yönetim faaliyetlerinden ötürü kat malikleri kuruluna karşı sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Gerçek kişi sözleşmeli profesyonel yönetici veya tüzel kişi sözleşmeli profesyonel yöneticinin yetkili temsilcisi Blok kat malikleri kurulu toplantılarına oy hakkı bulunmaksızın katılabilir.

#### **14.l) Blok Deneticisi – Blok Denetim Kurulu:**

Blok Kat malikleri kurulu sadece kendi blok yapıları ile ilgili denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu Blok Kat malikleri kurulu toplantısı öncesi hazırladığı raporu kat maliklerin Yöneticisi aracılığı ile çoğaltılarak birer örneği imzalı elden teslim veya taahhütlü mektupla gönderilmesini sağlar. Raporu ayrıca Blok Kat malikleri kuruluna sunar. Raporda denetimin sonucunu ve bloğun yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir. Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, Blok Karar Defterine yazar veya bir tutanak ile tarih koyarak altını imza ederler. Kendi aralarında bir başkan seçebilirler. Yeniden seçilebilirler. Blok Deneticisi / Blok Denetim Kurulu fahri çalışır, ücret almaz. İşletme giderlerinden payına düşeni tam öder.

Blok Deneticisi / Blok Denetim Kurulu denetim işlemini mali yönden, defter, fatura, evrak üzerinde her 6 ayda bir yapar. Ara denetimin kat maliklerine ilan edilme zorunluluğu yoktur.

Blok Deneticisi / Blok Denetim Kurulu bu raporları ve vereceği kararları ve gerekli gördüğü diğer hususları, raporlarını ve kararlarını ilgili Blok Karar Defterine veya defter Toplu Yapı Yönetiminde bulunuyorsa tutanak ile deftere iliştilmek kaydı ile Toplu Yapı Yönetimine de gönderebilirler.

Hazırlanan denetleme raporuna ilgili Blok Yöneticisinin (Temsilcisinin) , atanmış olan Profesyonel Yöneticinin veya Yönetim /Servis Şirketinin itirazı halinde denetim raporu ve hesaplar Blok Yöneticisi (Temsilcisi) , Blok Yönetim Kurulu ve varsa Yönetim Şirketi veya belirlenen Yönetici il Deneticisi / Blok Denetim Kurulu tarafından beraberce belirlenecek Türkiye S.M.M.M. odası yetki belgesine sahip bir uzman tarafından incelenecektir. Bu inceleme raporu kesindir. Bu denetim ve rapor için ödenecek ücret Blok bütçesinden ödenir. Bu Denetim Raporu ve Sonuçları ayrıca Blok Yöneticisi/Yönetim Kurulu tarafından ilgili Blok kat maliklerine çoğaltılarak usulu dahilinde gönderilir.

Blok Deneticisi / Denetim Kurulu isterse kendisi yerine denetim kontrolünü bir mali müşavir veya denetim işini yapabilecek bir şirkete masrafı Blok Yönetimi tarafından karşılanmak sureti ile yaptırabilir. Ancak vekaleten denetim işini devredemezler. Denetim raporunu kendileri imzalamak ve yazılı olarak sunmak mecburiyetindedirler.

#### **MADDE 15- TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU :**

Ana taşınmazın en yüksek yönetim organı, "İSTANBUL LOUNGE (Anagayrimenkul) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu" dur. Bu kurulca alınacak kararların geçerli olabilmesi için , kurulun bu yönetim planında gösterilen esaslara uygun olarak toplanması ve kararların bu esaslara uyularak alınması gerekir

İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı yapısı (anataşınmazı) kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesislerin yönetimi İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu tarafından yapılır. Bu kurul iş bu yönetim planında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olarak adlandırılır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Blok Yöneticileri (blok temsilcileri) tarafından teşkil edilir.

Blok kat malikleri olağan genel kurulları sonrasında Şubat ayının içinde Pazar günü toplanarak kendi temsilcileri arasından seçimle 3 kişilik Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu teşkil ederler. Toplu Yapı Yönetim Kurulu seçimine ilişkin esaslar 16.a) "Toplu Yapının Yönetimi İçin Yönetim Kurulu" maddesinde yazılıdır.

**Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her yıl Şubat ve Eylül aylarında iki kez , Toplu Yapı Yönetim Kurulu ise en geç ayda bir toplanarak Toplu Yapı ve Blok Sorunları ile ilgili çözümleri üretir ve kararları alırlar.**

#### **15.a) Toplu Yapının Yönetimi İçin Temsilciler Kurulu :**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Blok Kat Malikleri Blok Kat Malikleri Kurulunca seçilen 25 adet Blok Temsilcisinden oluşur.

Süresinde toplantı yapıp temsilcilerini blokların Blok Temsilcisi atanmasına ilişkin hükümler yönetim planının 14.g) "Blok Kat Malikleri Kurulunun Görevleri" ve 14.ı) "Blok Yöneticisi (Temsilcisi) Seçimi" maddelerinde yazılıdır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsilciler temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir. Ancak karar sayıları iş bu yönetim planının 15.c) maddesinde yazılmıştır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilen kat maliki; Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) kendi bloğundan bir kat malikini temsilciler kurulunda vekalet vermek sureti ile görevlendirebilir. Ancak kendi bloğu dışından Toplu Yapıda başka bir bloktaki kat malikini veya toplu yapıda yöneticisi seçtiği blokta dahi olsa başka bağımsız bölümün kiracısını yada görevlendirmez.

Toplu Yapı Yönetim Kurulunda yer alsın ya da almasın Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'ndan ve/veya Blok Yöneticiliğinden istifa eden , ölüm vs. sebeplerle boşalan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelikleri için Toplu Yapı Yönetim Kurulu , Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı veya Temsilciler Kurulu ilgili blok kat maliklerini olağanüstü toplantıya çağırır. İlgili toplantı gündeminde Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) seçimi ve ilgili yetkilerin verilmesi dışında başka madde yer almaz, üyeliği boşalan temsilcinin seçtiği Blok Genel Kurulundaki alınan diğer kararlar aynen uygulanır.

#### **15.b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı:**

**Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her yıl Şubat ayının içinde Pazar günü ve Eylül ayının içinde Pazar günü olağan olarak toplanır.**

**Toplantının nerede, hangi tarihte ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi içeren toplantı çağrısı, Toplu Yapı ile ilgili harcama planı varsa bu harcamalara ilişkin işletme projesi ile birlikte, geçici yönetim süresince geçici yönetim tarafından ve geçici yönetimden sonra ise mevcut Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından Blok Temsilcilerine en geç Şubat ayının ilk haftası sonunda - olağan toplantılarda toplantıdan en az 7 gün önce, olağanüstü toplantılarda ise toplantıdan en az 15 gün önce- iş bu yönetim planının "MADDE 26- TEBLİGAT USULLERİ" maddesindeki tebligat esaslarına göre bildirilir. Ayrıca bu paragraftaki ilgili belgeler Toplu Yapı Yönetimi tarafından ilgili toplu yapı bloklarının tümünün ve toplu yapının girişindeki ilan panolarında tebligat sürelerinden genel kurul toplantılarının bitimine kadar ilan edilir.**

**İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az on beş**

günden fazla olamaz. Temsilci üyeler kendilerine tebligat yapılmadığını beyan ederek toplantı kararlarının iptalini isteyemezler. İlk toplantıda çoğunluk sağlanamaz ise ikinci toplantıda mevcut ne olursa olsun müzakere açılıp , toplantıya katılan temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin oy çokluğu (salt çoğunluk) ile KMK ve yönetim planı hükümlerine uygun olarak yeter sayı ile ilgili hükümler saklı olmak kaydı ile karar alınır.

Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettiği bağımsız bölümlerin toplamının 1/3 çoğunluğunun, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun veya Toplu Yapı Deneticisinin istemi üzerine olağanüstü olarak her zaman toplanabilirler. Toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün Toplu Yapı Temsilcilerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı gündemi veya gündem mevcut değilse sebebi de bildirilmek şartıyla, İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu olağanüstü olarak toplanır. Olağanüstü toplantılarda sadece toplantı gündeminde belirlenmiş hususlar görüşülebilir, gündeme başka konu alınması mümkün değildir. Olağanüstü toplantı çağrılarında gündemden ayrı olarak toplantıyı talep edenlerin adları ile toplantı nedenleri de bildirilir. Toplantı yapma ve toplantıya çağırılmaya dair her türlü masrafı Toplu Yapı kat maliklerine yansıtılmak üzere genel bütçeye dahil edilir ve buradan karşılanır.

Toplu yapının yeni kuruluşu dolayısıyla ilk Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ilk Blok Kat Malikleri Kurulları Toplantılarının yapılmasına müteakip yukarıda belirtilen yöntemle toplu yapının fiilen bitirildiği ve/veya yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihi takip eden bir yıl içerisinde geçici yönetici tarafından uygun görülen yer,tarih ve saatte yapılır.Toplantı günü ve gündemi gecici yönetici tarafından temsilcilere bildirilir. Belirtilen yer ve saatte toplanılır. Temsilciler bu çağrıya uymak zorundadır. Geçici Yönetici bu tarihe kadar toplu yapıda gerçekleştirilmesi gereken hizmetler için gerekli işletme projesi ve bağımsız bölümlere tahakkuk eden işletme avans miktarlarını gösterir ödeme tablolarını hazırlayarak, toplu yapının ilan panosunda ilan eder. Kat malikleri toplu yapının tamamen bitirilmemiş olması veya KMK şartlarının henüz oluşmadığını ileri sürerek,işletme avans borçlarını ödemekten imtina edemezler.Bu kapsamda ödenmeyen işletme avans borçlarına KMK hükümleri aynen uygulanır.

#### **15.c) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplanma ve Karar Yeter Sayısı:**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin temsil ettiği bağımsız bölümlerin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplanan üyelerin temsil ettiği bağımsız bölüm sayısının oy çokluğu ile KMK ve yönetim planı hükümlerine uygun olarak yeter sayı ile ilgili hükümler saklı olmak kaydı ile karar verir. İlk toplantıda yeter sayı sağlanamadığı takdirde toplantı açılmaz ve durum bir tutanakla tespit edilir. İlk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en az yedi gün ,en geç onbeş gün içerisinde önceden bildirilen yer ve saatte yapılır. İkinci toplantıda yeter sayı aranmaz ve mevcut temsilciler tarafından temsil edilen bağımsız bölüm sayısı ne olursa olsun toplantı açılarak , toplantıya katılan temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin oy çokluğu (salt çoğunluk) ile KMK ve yönetim planı hükümlerine uygun olarak yeter sayı ile ilgili hükümler saklı olmak kaydı ile karar verir. Toplu Yapı temsilciler Kurulu üyeleri olağan toplantılarda yalnız o toplantının gündeminde yazılı hususları konuşulabilir. Ancak toplantıya katılan temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettiği bağımsız bölüm sayılarına bakılarak temsil ettikleri bağımsız bölümler sayısının toplamının üçte biri isterse başka hususlarda gündeme alınarak görüşülebilir. Gündeme alınan konuların görüşmeye açıldıktan sonra onaylanması ise KMK ve yönetim planı ile bunlarda saklı olan yetersayı hükümlerine göredir. Buradaki arsa payı bağımsız bölüm maliklerinin tapularında mevcut arsa paylarıdır.Karar nisabının hesaplanmasında, toplantıya katılıp da oy kullanmayanlar ile çekimser oy verenler de toplantıya katılmış sayılırlar.

#### **15.d) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararlarının Bağlayıcılığı:**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları İSTANBUL LOUNGE içerisinde anagayrimenkul imar parselinde bulunan tüm bağımsız bölüm kat maliklerini, Blok Kat Malikleri Kurullarını, Blok Temsilcilerini (Blok Yöneticilerini) , Toplu Yapı Yönetim ve Denetim Kurulları ile bütün İSTANBUL LOUNGE sakinleri ile bunların külli ve cüzi haleflerini, kiracılarını, yahut bağımsız bölümlerde başka sebeplerle oturan ve kullananlar ile bağımsız bölümü sonradan iktisap edenleri toplantıya katılmasalar dahi bağlar ve bunların hepsi bu kararlara uymakla yükümlüdür. Kararların bilinmemesi mazeret sayılmaz. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun toplanma şekli sebebi ile Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) olmayan kat maliklerinin toplantıya katılmamış olmaları, Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) olup da yine toplantıya katılmamış olması veya katılıp aleyhte oy kullanmış yahut başka biçimde karara karşı çıkmış olması; bu kat maliklerine ve Blok Yöneticilerine (Blok Temsilcilerine), Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca usulüne uygun olarak alınan kararlara uymama hakkını vermez. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda alınan kararlar, mahkemeden yürütmenin durdurulmasını sağlayan bir ihtiyati tedbir kararı alınmadıkça uygulanır.

#### **15.e) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararları**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından, Noterce her sayfası mühürlenmiş Karar Defterine yazılır ve toplantıya katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek kararın altına imza ederler.



Anayapının kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından çözülür ve karara bağlanır.

Anayapıdaki blokların dışında bulunan tüm ortak alanlar ve anataşınmaz, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından, sözleşme, yönetim plâni ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda görüşülen hususlarda tutulan karar suretleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından kat malikleri ile gerekiyorsa bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlara veya bölümlerden başka şekilde faydalananlara usulü dairesinde duyurulur. Kat maliklerine gönderilen Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Kararları kat maliklerinin yeniden istemeleri halinde tüm giderleri peşinen ödenmesi halinde gönderilir. Gönderimler Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yapılır. Neticede tüm karar suretlerinin isteyen bir malik, kiracı veya faydalanma hakkına sahip kimseye bedeli ve masrafının isteyen tarafından karşılanması kaydı ile tekrar tekrar da olsa verilmesi zorunludur. Toplu Yapı Yönetim Kurulu eğer internette duyuru ve karar tutanaklarını yayınlamış veya elektronik posta ile gönderme imkanı sağlamış ise ihtiyacın bu şekilde karşılanmasını talep edebilir, bu taktirde bilgilerin basılı halde tekrar verilme zorunluluğu yoktur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak KMK 32 nci madde hükmü gereğince bağımsız bölümünün bulunduğu bloğu ve bağımsız bölümünü ilgilendiriyorsa veya temsil ettiği blokta bulunan bağımsız bölümleri veya temsil ettiği bloğu ilgilendiriyorsa, aykırı oy kullanan her Blok Yapı Temsilcisi karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat Blok Yapı Temsilcisi kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Ancak KMK'nın ilgili hükmünde yazılı bulunan "her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde" koşulu Toplu Yapı Temsilciler kurulu üyeleri için uygulanamaz.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca verilen kararlar aleyhine, KMK 32 nci madde hükmü gereğince Blok Temsilcileri hariç olmak üzere toplu yapıda bulunan ancak alınan karar direk olarak bağımsız bölümünün bulunduğu bloğu ve bağımsız bölümünü ilgilendiriyorsa, her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat Malikleri bağımsız bölümünün bulunduğu bloğu ve bağımsız bölümünü ilgilendirmeyen Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları hakkında itirazda bulunamaz ve dava açamazlar.

Husumet Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından seçilen Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerine veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanına. husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu , açılan davayı bütün kat maliklerine ve Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır. Sulh Hakimi icranın durdurulması hakkında bir karar verene kadar itiraz edenler, toplu yapı temsilciler kurulu kararına uymak zorundadırlar. Hakimin kararı ile ve tespit edilen süre içinde hakimin kararını yerine getirmeyenlerle ilgili hususlar . KMK 'nun 33 inci maddesinde yazılıdır.

#### **15.f) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu İşletme ve Karar Defteri**

Toplu Yapının genelini kapsayan bir işletme projesi ve bir karar ve bir işletme defteri tutulur. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları, (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sahifesi noter mühürü ile tasdikli bir deftere veya bilahare bu deftere yapıştırılmak suretiyle bilgisayar ortamında yazılan bir kağıda yazılarak, toplantıda bulunan temsilciler tarafından imzalanır. Karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar. Kararlar, ayrı bir kağıda el, bilgisayar veya daktilo ile yazılarak deftere yapıştırılabileceği gibi, noter tasdikli ve sıra numarası yazılı kağıtlara da yazılabilir. Bir husus hakkında ileride çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

#### **15.g) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Görevleri:**

- Üyeleri arasından 3 asil ve 3 yedek üye seçerek Toplu Yapı Yönetim Kurulunu oluşturur.
- Toplu Yapı Yönetim Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından hazırlanan toplu yapı işletme projesini onaylar, tadil eder veya yeniden yapar. İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu kararları 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68. maddesi 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.
- İSTANBUL LOUNGE sınırlarını belirleyen ekli vaziyet planı uyarınca, bu sınırlar içinde bulunan yerlerin genel aydınlatılması, blok içlerinin aydınlatılması, park, bahçe, spor alanı gibi İSTANBUL LOUNGE dahilindeki

alanlardan yararlanmak, bakım, onarım, ve kullanılmaları için esasları tespit eder ve bu amaçla Belediye ve resmi mercilerle ilişkiler kurar ve bu konularda kararlar alır, Toplu Yapı da yer alan tüm ortak yerler, tesisler ile bunların bakım, onarım ve işletilmesine ilişkin kararların alınmasını sağlar.

D. Alınan kararların Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından uygulanmasını sağlar.

E. Ortak alanların kullanım şeklini belirler.

F. Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Deneticisini seçer.

G. Bu Yönetim Planında yer alan yaptırımların uygulanması konusunda kararlar alır.

H. Toplu Yapı Konut Blok Yöneticilerinin (Blok Temsilcisi) görevlerini iş bu yönetim planında yazılı usuller dahilinde yapar veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yapılmasını sağlar.

I. Bu maddede yazmayan diğer görev ve yetkilerin bazıları ; iş bu maddedeki sınırlamalar da geçerli olmak sureti ile yönetim planının 19. maddesi "BLOK YÖNETİCİSİNİN , YÖNETİM KURULUNUN, TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANININ , YÖNETİM ŞİRKETİNİN, PROFESYONEL YÖNETİCİNİN GÖREV VE YETKİLERİ" maddesinde sayılmıştır.

İ. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu , Toplu Yapının yukarıda ve bir önceki maddede atflanan maddedeki belirtilen yöneticilik hizmetlerini yapar, yer alan hususlarda, ayrıca kat maliklerinin rızasına ihtiyaç olmaksızın yetkilidir.

#### **15.h) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerinin Sorumluluğu:**

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri, Temsil ettikleri blok yapıların Bağımsız Bölüm maliklerine karşı aynen vekil gibi sorumludurlar.

#### **MADDE 16- TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU :**

##### 16.a) Toplu Yapının Yönetimi İçin Yönetim Kurulu :

Toplu Yapı Yönetim Kurulu 1 yıl için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun ilk toplantısında kendi aralarından 3 asil 3 yedek üye olmak üzere seçilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyeleri, Toplu Yapı Temsilciler kuruluna katılan temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır. Bu oylamada KMKndaki yetersayılara ilişkin hüküm geçerlidir. Burada sayılan Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun her üyeliği için sırası ile ayrı ayrı oylanarak seçim yapılır. Toplu Yapı Yönetim Kurulunun bir üyeliğine seçilen temsilci diğer üyeliklere aday olamaz ve seçilemez. Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı (Toplu Yapı Yöneticisi) , Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Toplu Yapı Yönetici Yardımcısı) , Toplu Yapı Muhasip Üye ve Toplu Yapı Yedek Üye olarak seçilirler. Seçimlerde aday olan üye temsilcilerden en yüksek oyu alan iki üyenin oyları eşit olduğu taktirde ilgili Yönetim Kurulu üyeliği için oylama iki üye açısından tekrar edilir, iki üyeden biri diğeri lehine ikinci oylamadan çekilebilir, ikinci oylamada oyları yine eşit olduğu taktirde en yüksek oyu alan iki üye arasında kura seçimi ile ilgili Yönetim Kurulu üyeliği belirlenir. Bu hüküm iş bu yönetim planı esaslarına ve Kat Mülkiyeti Hukuku'na aykırılık olarak yorumlanamaz.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu Yedek Üyeleri asil üye değildir, Toplu Yapı Yönetim Kurulu toplantılarında yer almaz. Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifa , ölüm, ısrarla 3 kez üst üste Toplu Yapı Yönetim Kurulu Toplantısına katılmama vs. sebebi ile boşalan asil üyeliklere Toplu Yapı Yedek Üyelerinden birisi Yönetim Kurulu diğer iki üyesi tarafından davet edilir. Boşalan üyelik Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı (Toplu Yapı Yöneticisi)'ne ait ise yeni yönetim kurulu kendi aralarından temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile yeniden Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı (Toplu Yapı Yöneticisi) , Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Toplu Yapı Yönetici Yardımcısı) , Toplu Yapı Muhasip Üyesini belirlerler. Boşalan üyelik Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı (Toplu Yapı Yöneticisi) dışında ise Yedek Üye boşalan üyenin yerine geçer ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu toplantılarına iştirak eder.

İstifalar , ölüm, ısrarla 3 kez üst üste Toplu Yapı Yönetim Kurulu Toplantısına katılmama vs. neticesinde boşalan Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelikleri için yedek Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyeliklerinden seçim şansı kalmadığı taktirde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Olağanüstü Toplantıya çağırılarak yeniden Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Yedek Üyelikleri seçimi yapılır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda , Yönetim Kurulu üyeliklerine veya Denetici üyeliklerine seçim şansı kalmadığı taktirde ve her halükarda aynı zamanda Toplu Yapı Temsilciler Kurulundan boşalan ilgili Blok Yöneticiliklerinin (Blok Temsilcisi) seçimi için Toplu Yapı Yönetim Kurulu , Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı , veya Temsilciler Kurulu ilgili blok kat maliklerini olağanüstü toplantıya çağırır. İlgili toplantı gündeminde Blok Yöneticisi (Blok

Temsilcisi) seçimi ve ilgili yetkilerin verilmesi dışında başka madde yer almaz, üyeliği boşalan temsilcinin seçildiği Blok Genel Kurulundaki alınan diğer kararlar aynen uygulanır.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin temsil ettiği blok bağımsız bölüm sayısına bakılmadan üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar alır. Toplu Yapı Yönetim Kurulunun kararları her sayfası noterce onaylanmış Toplu Yapı Yönetim Kurulu karar defterine yazılır ve altı toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalarlar. Bu defter Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları ile devir teslim tutanakları da tarih sırasına göre ve numara verilmek suretiyle saklanır.

#### **16.b) Ücret Ödenmesi:**

Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği ödenecekse miktar ve şartları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır, alınan karar ilgili yılı bağlar.

#### **16.c) Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun Görevleri:**

Kanun diğer düzenlemeler ve bu Yönetim Planındaki kurallara uyarak Blok Kat Malikleri Kurulunun tavsiyelerinden de yola çıkarak Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca alınan kararlara bağlı olarak Toplu Yapı'ın bütün yönetim işlerini yürütür.

Başlıca görevleri şunlardır:

- A. Toplu Yapının ortak yerlerinin amaca uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve yönetimi için gerekli çalışmaları yapmak, bunların sonuçlarını Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna bildirmek, ivedi önlemleri almak, gözetim ve denetimi sağlamak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca alınan kararları uygulamak, uygulanmasını sağlamak,
- B. Bağımsız bölüm malikleri ile diğer ilgili kişilerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmelerini sağlamak, aykırı davranışlar hakkında gerekli yaptırımlara başvurmak, Toplu Yapı ve ortak yerleri ilgilendiren konularda 3. kişiler ve resmi mercilerle ilişkiler kurmak, yasal girişimlerde bulunmak, tebligat yapmak, tebligat kabul etmek, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açmak, icra takibi yapmak ve kanuni ipoteğin tapuya tescilini sağlamak, İSTANBUL LOUNGE aleyhine açılmış dava ve takiplerde İSTANBUL LOUNGE toplu yapısını temsil etmek,  
İSTANBUL LOUNGE'ni üçüncü kişiler önünde Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Gerektiğinde vekil tayin edebilir.
- C. Blok Kat Malikleri Kurulu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu olağan ve olağanüstü toplantıya çağırarak,
- D. Bağımsız bölüm maliklerinden genel giderlere katılma payları ile avansları toplamak, gerektiğinde ivedi hallerde Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu olağanüstü toplantıya çağırarak sureti ile ek ödeme kararı alınmasını talep etmek,
- E. Gelir gider kayıtlarını tutmak, belgeleri muhafaza etmek,
- F. İşletme projesini yapmak, bağımsız bölüm maliklerine bildirmek, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca kabul edilen işletme projesini uygulamak,
- G. Blokların ve ortak yerlerin korunması, bakımı ve onarımı ile işletilmesi için gerekli görevli ve hizmetlileri belirlemek, bunlarla sözleşmeler akdetmek, yenilemek, feshetmek, bunlara ait vergi ve primleri ödemek,
- H. Yönetime ait paralardan günlük harcamalar dışında kalanları ulusal bir bankanın veya diğer finansal kuruluşların anataşınmaza en yakın şubesine yatırmak,
- I. Blok Kat Malikleri Kurulu tutanaklarını, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Karar Defteri ile Gelir ve Gider Defterlerini usulüne uygun olarak notere tasdik ettirmek, belgeleri muhafaza etmek,
- J. Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna yaptığı hizmetler ve işler hakkında bir yıllık karar ve faaliyetlerinden bilgi vermek,
- K. Görev süresi sonunda görev süresine ilişkin gelir ve giderleri gösterir bir bilanço ve faaliyet raporu hazırlamak ve bunu müteakip dönemde gerçekleştirilmesi muhtemel gelir ve giderler gözönünde tutularak hazırlanmış işletme projesi önerisi ile birlikte kat maliklerine göndererek, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda görüşülmesini sağlamak,
- L. En az ayda bir olmak üzere yeteri kadar toplantı yapmak,
- M. Bağımsız bölüm maliklerinden gelecek şikayet ve önerileri incelemek değerlendirmek, yanıtlamak, uygun gördüğü önlemleri almak, bunların sonuçlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ilk toplantısına sunmak, İSTANBUL LOUNGE toplu yapısına ait gelirlerin toplanması, giderlerin sarfına ait iş ve işlemler Yönetim Kurulu üyesi olan muhasip üye tarafından yapılır ve buna ait belgelerin toplanması, muhafazası ve kayıtların tutulması, defterlerin tasdiki gibi mali işlere ait bütün görevler muhasip üyenin görevi olup onun sorumluluğundadır.

Yönetime ait banka veya diğer finansal kuruluş hesaplarından para çekilmesi herhangi iki Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyesinin müşterek imzası ile olur. Bu husustaki ayrıntılar yönetim planının MADDE 20- "TEMSİL VE İLZAM" maddesinde yazılıdır.

N. Bu maddede yazmayan diğer görev ve yetkilerin bazıları ; iş bu maddedeki sınırlamalar da geçerli olmak sureti ile yönetim planının 19. maddesi "BLOK YÖNETİCİSİNİN , YÖNETİM KURULUNUN, TOPLU YAPİ YÖNETİM KURULU BAŞKANININ , YÖNETİM ŞİRKETİNİN, PROFESYONEL YÖNETİCİNİN GÖREV VE YETKİLERİ" maddesinde sayılmıştır.

O. Toplu Yapı Yönetim Kurulu , Toplu Yapının ve iş bu yönetim planı ile yetkilendirilmişse bağlı bloklarının yukarıda ve bir önceki maddede atılan maddedeki belirtilen yöneticilik hizmetlerini yapar, yer alan hususlarda, ayrıca Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca, Blok Kat Malikleri Kurullarınca veya kat maliklerinin rızasına ihtiyaç olmaksızın yetkilidir.

Ö. Bu Yönetim Planında, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun (İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulunun) yöneticilerin görevleri ile ilgili eksik hükümlerin çıkması halinde, bu durumda 634 sayılı KMK'daki yöneticiler ile ilgili hükümler uygulanır.

### **16.c) Toplu Yapı İşletme Projesi:**

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

İşletme projesi görevdeki Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanır ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda aynen veya değiştirilerek onaylanmak suretiyle kesinleşir. Devamlılık esası dolayısı ile Görev Süresi biten Toplu Yapı Yönetim Kurulu ana taşınmazın gelecek bir yıl boyunca uygulanması muhtemel olan İşletme Projelerini hazırlar. Yeni Seçilen Toplu Yapı Temsilciler Kurulu 'nun ilk toplantısı çağrısı ile beraber Yeni Seçilen Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine gönderir. İşletme Projesinin gönderi esasları iş bu yönetim planının 15.b) "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantı Çağrı Usulü ve Zamanı" maddesinde yazılıdır. İşletme projesinin ayrıca blok girişlerine birer sureti **Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ilk toplantısından** 15 gün evvel asılmak sureti ile ilan edilir.

Toplu Yapı işletme bütçesi, yakıt paralarının toplanmasına, aidat, tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri ayrıca blok ortak alan ve Toplu Yapı içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma ısıtma, periyodik temizlik, temizlik firması, güvenlik görevlisi, peyzaj bakımı, bahçıvan, otopark görevlisi vb. verilecek tüm hizmetlerde yararlanılacak elemanların giderleri, toplu yapıya bordolu çalışan personellerin giderleri , blok ortak tesislerinden hidrofor, asansör, jeneratör, havuz vb tesislerin bakım onarım ve işletme giderlerini ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından yapılması kararlaştırılacak öteki hizmetlerin karşılanması için gerekli giderleri kapsar.

Blok Kat Maliklerinden Temsilcileri aracılığı ile gelen görüşler doğrultusunda gerekirse Temsilciler Kurulu İlk toplantısında işletme projesini revize ederek yeniden oylar. Eğer Temsilciler Kurulu ilk toplantısında İşletme Projesini revize ederek kabul etmez ve mevcut işletme projesini de onaylamaz ise Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda seçilen Toplu Yapı Yönetim Kurulu 7 gün içinde yeni bir işletme projesi hazırlar veya gerekli görülen değişik, eksiltme ve ilaveler yapılır. Son şeklini alan İşletme Projesi Olağanüstü Temsilciler Kurulu toplantı çağrısı ile Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sunulur. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda işletme projesi incelenerek ya olduğu gibi veya değiştirilerek görüşülür ve karara bağlanarak kesinleşir. Kesinleşen İşletme Projesi ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İİK 68. maddede sayılan belgelerden sayılır.

Toplu Yapı İşletme Projesinin oylanmasında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na katılmış olan üyelerin temsil ettiği bağımsız bölümlerin salt çoğunluğu esas alınır.

Toplu Yapı İşletme projesine ve dağılımına ilişkin esaslar iş bu yönetim planının "MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA" maddesinde ve diğer maddelerinde yazılıdır.

### **16.d) Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun Sorumluluğu**

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

### **16.e) Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun Görevlerinin Devri:**

Toplu Yapı Yönetim Kurulu anagayrimenkulün yönetimini, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun onayıyla, bir sözleşme ile kısmen veya tamamen bir gerçek profesyonel yönetici veya herhangi bir Servis / Yönetim Şirketine devredebilir.

Profesyonel yönetici, yönetim kurulunun aldığı kararlar çerçevesinde ve onun gözetimi ve denetimi altında iş görür. Anagayrimenkulün yönetiminin bu şekilde profesyonel bir yönetici vasıtası ile yürütülmesi, ilke kararlarının yönetim kurulunca alınması mecburiyetini ve yönetim kurulunun, yönetim faaliyetlerinden ötürü kat malikleri kuruluna karşı sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Gerçek kişi sözleşmeli profesyonel yönetici veya tüzel kişi sözleşmeli profesyonel yöneticinin yetkili temsilcisi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu / kat malikleri kurulu toplantılarına oy hakkı bulunmaksızın katılabilir.

## ***MADDE 17- TOPLU YAPI DENETİCİSİ - TOPLU YAPI DENETİM KURULU:***

### **17.a) Toplu Yapının Denetimi İçin Denetçi ve Denetim Kurulu :**

Toplu Yapı Deneticisi, 1 yıl için Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ilk toplantısında kendi aralarından 1 asil ve 1 yedek üye olmak üzere seçilir. Toplu Yapı Yönetim Kurulunun bir üyeliğine seçilen temsilci Toplu Yapı Deneticisi olarak aday olamaz ve seçilemez. Toplu Yapı Deneticisi asil ve yedek üyesi Toplu Yapı Temsilciler kuruluna katılan temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır. Bu oylamada KMKndaki yetersayılara ilişkin hüküm geçerlidir. Seçimlerde aday olan üye temsilcilerden en yüksek oyu alan iki üyenin oyları eşit olduğu takdirde ilgili asil ve yedek denetici üyeliği için oylama iki üye açısından tekrar edilir, iki üyeden biri diğeri lehine ikinci oylamadan çekilebilir, ikinci oylamada oyları yine eşit olduğu takdirde en yüksek oyu alan iki üye arasında kura seçimi ile ilgili Yönetim Kurulu üyeliği belirlenir. Bu hüküm iş bu yönetim planı esaslarına ve Kat Mülkiyeti Hukuku'na aykırılık olarak yorumlanamaz.

Toplu Yapı Deneticisi Yedek Üyesi asil üye değildir, deneticilik görevini normal şartlarda üstlenmez. Toplu Yapı Deneticisi üyeliğinden istifa , ölüm vs. sebebi ile boşalan asil denetici üyeliğine Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından yedek üye davet edilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda Toplu Yapı Deneticisi üyeliğine seçim şansı kalmadığı takdirde ve her halükarda aynı zamanda Toplu Yapı Temsilciler Kurulundan boşalan ilgili Blok Yöneticiliklerinin (Blok Temsilcisi) seçimi için Toplu Yapı Yönetim Kurulu , Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı , veya Temsilciler Kurulu ilgili blok kat maliklerini olağanüstü toplantıya çağırır. İlgili toplantı gündeminde Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) seçimi ve ilgili yetkilerin verilmesi dışında başka madde yer almaz, üyeliği boşalan temsilcinin seçildiği Blok Genel Kurulundaki alınan diğer kararlar aynen uygulanır.

### **17.b) Toplu Yapı Denetçisinin Denetim İşlemi :**

Toplu Yapı Deneticisi denetim işlemini mali yönden, defter, fatura, evrak üzerinde her 6 ayda bir yapar ve neticesini müteakip Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısına bir raporla sunar; denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir. Bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir. Bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine gönderilir. Yapılan 6 aylık denetim sonuçları denetçi tarafından dilendiği takdirde kat maliklerinin bilgilerine sunulmak üzere İSTANBUL LOUNGE'un ilan panosunda ilan edilir.

Toplu Yapı Deneticisi ayrıca her takvim yılının birinci ayı içinde Toplu Yapı Temsilciler kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine tarafından gönderilir.

Toplu Yapı Deneticisi bu raporu ve vereceği kararları ve gerekli gördüğü diğer hususları, (1) den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak altını imza eder. Eğer bu defter bulunmuyorsa raporlarını ve kararlarını Toplu Yapı Yönetim Karar Defterine veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Defterine de yazabilirler.

Hazırlanan denetleme raporuna Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanının, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyelerinin, toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerinin, atanmış olan Profesyonel Yöneticinin veya Yönetim /Servis Şirketinin

itirazı halinde denetim raporu ve hesaplar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve varsa Yönetim Şirketi veya belirlenen Yönetici tarafından beraberce belirlenecek Türkiye S.M.M.M. odası yetki belgesine sahip bir uzman tarafından incelenecektir. Bu inceleme raporu kesindir. Bu denetim ve rapor için ödenecek ücret İSTANBUL LOUNGE bütçesinden ödenir. Bu Denetim Raporu ve Sonuçları ayrıca Toplu Yapı Yönetimi tarafından Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine çoğaltılarak usulu dahilinde gönderilir.

Toplu Yapı Deneticisi fahri çalışır, ücret almaz. İşletme giderlerinden payına düşeni tam öder. Toplu Yapı Deneticisi isterse kendisi yerine denetim kontrolünü bir mali müşavir veya denetim işini yapabilecek bir şirkete masrafı İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından karşılanmak sureti ile yaptırabilir. Ancak vekaleten denetim işini devredemezler. Denetim raporunu kendileri yazılı olarak ve kendi imzası sunmak mecburiyetindedir.

#### **MADDE 18- İSTANBUL LOUNGE YÖNETİCİSİNİN, YÖNETİM KURULU'NUN YÖNETMELİKLER UYGULAMAYA KOYMASI :**

İSTANBUL LOUNGE ' nin Blok Kat Malikleri Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek olan Yöneticiler ve Yönetim Kurulları ile yetkilendirildikleri taktirde Yönetim / Servis şirketleri veya Profesyonel Yöneticiler; Kanuna ve yönetim planına aykırı olmamak kaydıyla ortak yerlerin kullanılmasına ilişkin düzenleme yapmaya, gereken kuralları koymaya, bu kuralları günün ihtiyaçlarına göre değiştirerek düzenlemeye ve ayrıntılı yönetmelikler yürürlüğe koymaya yetkilidir. Özellikle ortak yerlerin yönetimi, bakımı ve işleyişi ile ilgili konularda daha ayrıntılı "Yönetmelikler" düzenleyerek yürürlüğe koyabilir. Kat malikleri bu "yönetmeliklere" riayet etmek mecburiyetindedir.

Kat Malikleri, Bu Yönetim Planının yanısıra, Yöneticiler ve Yönetim Kurulu ile yetkilendirildikleri taktirde Yönetim / Servis şirketleri veya Profesyonel Yöneticiler tarafından hazırlanmış Kat Malikleri Kurulu tarafından onaylanmış tüm İşletme Planlarına ve Yönetmeliklere

- "Teknik Şartname, Tasarım ve Dekorasyon El Kitabı",
- "Otopark Yönetmeliği",
- "İşletme Yönetmeliği, Kullanım Talimatnamesi ve Yaşam Kitabı"

na riayet etmek ve talimatlara uymakla yükümlüdürler.

#### **MADDE 19- BLOK YÖNETİCİSİNİN , YÖNETİM KURULUNUN, TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANININ , YÖNETİM ŞİRKETİNİN, PROFESYONEL YÖNETİCİNİN GÖREV VE YETKİLERİ:**

Bu başlıktaki, maddedeki Yönetici (\*) ifadesi , Blok Yöneticisini (Temsilcisini) , Toplu Yapı Yönetim Kurulunu , Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanını, müellif tarafından belirlenmiş olan veya sonradan , Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek olan Yönetim şirketlerini veya Profesyonel Yöneticiyi ve Yöneticileri ifade eder. Bu kişilerin her biri ise İSTANBUL LOUNGE Yönetimi'ni ifade eder.

Blok Yöneticisinin (Blok Temsilcisinin) temel görevi bloklarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil etmek Toplu Yapı Yönetim Kurulunun seçimine katılmak ve kat maliklerinin sorunlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iletmeğidir.

Blok Yöneticisi (Temsilcisi) 14. maddede ve aşağıda yazılı olan görevlerini ve ilgili KMK ve iş bu yönetim planından doğan diğer görevlerini ve sorumluluklarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na devretmiştir.

Ayrıca yine bu başlıktaki Yönetici ifadesi Blok Kat malikleri tarafından belirlenen Blok Yöneticisini , müellif tarafından belirlenmiş olan veya sonradan , Blok Kat malikleri Kurulu tarafından belirlenecek olan Bloğu yönetecek Yönetim şirketlerini veya Profesyonel Yöneticiyi ve Yöneticileri ifade eder. Ancak Blok Kat Malikleri tarafından belirlenecek Blok Yönetim şirketi veya Profesyonel Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) iş bu yönetim planının 14. maddesi "BLOK YAPI YÖNETİMLERİ ve KAT MALİKLERİ KURULLARI" , 15. maddesi "TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU", 16. maddesi, "TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU" maddelerindeki ve yönetim planının diğer maddelerindeki tüm sınırlamalara tabidir. Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna veya Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yönetim planı ile devir edilmiş yetki ve sorumlulukları kullanamazlar.

İSTANBUL LOUNGE Kat Malikleri; kanunda sayılan ve aşağıdaki hususlarda iş bu yönetim planı ile , Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu , Yönetim şirketi , Profesyonel Yönetici ve Yöneticilerin burada yazılı olan sıra ile bir önceki tarafından yetkilendirildiği taktirde görevli ve yetkili sayıldığını kabul eder. Ayrıca kat

malikleri genel kurullarında seçilen ve / veya görev devredilen yöneticinin aşağıdaki konularda yeniden kat malikleri kurullarından yetki almasının gerekmediğini kabul eder, peşinen bu görev ve yetkilerin yönetim planı ile verildiğini kabul ve beyan ederler.

Yönetici (\*), KMK'nun başta 35,36,37,39. maddeleri ve diğer maddeleri ile işbu yönetim planının öngördüğü görevleri yerine getirir, yetkileri kullanır. Yönetici (\*), mevzuatta yer alan emredici hükümlere aykırı olmamak kaydı ile işbu yönetim planı hükümleri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve blok kat malikleri kurulu kararları, KMK çerçevesinde , ana taşınmazın yönetimi ve kullanımı ile ilgili her kararı almaya, alınan kararları uygulamaya yetkilidir. Bu kararlar, ana taşınmazda uygun biçimde ilan edilir ve Temsilciler Kurulu Üyelerine , kat maliklerine gönderilir.

19.a) Genel yönetim işlerinin görülmesi , KMK'nun, Yönetim Planının uygulanması,

19.b) Yönetim planının diğer maddelerinden, KMK'ndan ve sair ilgili mevzuattan doğan işler ile Blok Kat malikleri kurullarınca, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca verilen ve KMK ile Yönetim Planına aykırı olmayan kararların yerine getirilmesi ve bunlarla ilgili işlerin yapılması,

19.c) Anagayrimenkulün, blok yapıların ve anayapıdaki tüm bina, yeşil saha, çocuk parkı, otopark, diğer ortak alanlar, dahili santral merkezi ve diğer tüm merkezi tesis ve şeylerin gayesine uygun olarak kullanılması, korunması bakımı ve onarımı için gereken çalışmaların yapılması, tedbirlerin ve önlemlerin alınması, önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılması, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım ve onarım planlarının yapılması, işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesi, gözetiminin ve denetiminin sağlanması, çöp toplama, haberleşme, ulaşım, alışveriş gibi hizmetlerin yürütülmesinin organize edilmesi,denetlenmesi, Anagayrimenkul ve Toplu Yapı alanı içinde ve dışında kalan yeşil alanların içindeki spor alanları, çocuk bahçeleri ve havuzların yapım, bakım, onarım, güvenlik ve işletme hizmetlerinin yürütülmesi,

19.ç) Anagayrimenkulün ve ilgili kurullarca yetkilendirilmiş ise blok yapıların bir yıllık yönetimine ilişkin tahmini gelir ve gider tutarlarını ve tüm giderlerden her bağımsız bölüm malikine düşecek tahmini miktarın hesaplanması, tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her bağımsız bölüm malikinin ödemesi gereken avans miktarını gösteren bir İşletme Projesinin yapılması, bağımsız bölüm maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığı yahut taahhütlü mektupla bildirmesi, Temsilciler Kurulunca veya ilgili Kat Malikleri Kurullarınca kabul edilen işletme projesinin uygulanması,

19.d) Anagayrimenkulün ve blok yapıların genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta giderleri gibi genel giderler ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu / kat malikleri kurulunca belirlenen diğer harcamalar için iş bu yönetim planında belirtilmiş katılma paylarına karşılık teşkil eden ve belirlenmiş olan zamanda, her yıl için belirlenmiş bu toplam giderleri 12 (oniki)'ye bölerek, kat maliklerinden avans olarak belirlenmiş olan aylık dilimlerdeki son ödeme tarihlerinde toplanması, avansların talep ve tahsil edilmesi ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması, ivedi hallerde yapılması gereken harcamaları yaparak ek ödeme listelerinin düzenlenmesi ve buna göre avans talep ve tahsil edilmesi,

19.e) Anagayrimenkulün ve bağlı blokların ortak yerlerinin, şeylerin ve emtianın kullanılması, işletilmesi , bakımı ve korunması, onarılması, temizliği, denetlenmesi ile ilgili iş ve işlemlerin yapılması,

19.f) Anagayrimenkulde ve bağlı bloklarda yapılacak her çeşit düzenleme, dekorasyon, teknik donanım, onarım ve değişikliklerde uyulması mecburi teknik şartname ile iş bu yönetim planı çerçevesinde ana taşınmazın kullanımı ile ilgili emredici esasları belirten iç esasların hazırlanması,

19.g) Kat malikleri ile diğer ilgili kişilerin ortak yerler ve şeylerin kullanılmasından doğan borç ve yükümlülüklerine veya kendi bağımsız bölümlerinin kullanılmasına hakkındaki sınırlama ve kayıtlamalara aykırı davranışlarının önlenmesi, bu yönde bütün tedbirlerin alınması, uygulamaların yapılması, bu tür aykırılıkları tespit etmek üzere gereken gözetim ve denetim işlerinin görülmesi,

19.h) Anagayrimenkulün ve blok yapıların yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralardan toplanması,

19.ı) Anagayrimenkulün ve blok yapıların tümünü veya bir kısmını ilgilendiren konularda üçüncü kişiler ve resmi makamlarla ilişki kurulması, başvurulması, üçüncü kişilere karşı yasal olarak yetkili olduğu konularda yasal girişimlerde bulunulması, dava ve takibi yapılması, ana taşınmazı ilgilendiren hususlarda tebligat yapılması, tebligatın kabul edilmesi,

19.i) Anagayrimenkulün ve blok yapıları ilgilendiren bir surenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması,

19.k) Anagayrimenkulün ve blok yapıların korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması,

19.l) KMK ile iş bu yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararlarından doğan kat mülkiyetine, ortak yerler ve emtianın kullanılmasına ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen ve aykırı davranan kat malikleri ve/veya bağımsız bölümlerden yararlanan tüm ilgililer ile yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle kat maliklerini temsilen üçüncü şahıslara karşı yasa ve iş bu yönetim planı ile öngörülen yaptırımların uygulanmasını sağlamak üzere

dava açılması, icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi, Toplu Yapı Temsilcileri Kurulu / Yönetim Kurulu / Blok Kat Malikleri Kurulu kararlarının iptaline ilişkin olarak veya yapmaya yetkili olduğu işler nedeniyle kat malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerinin temsil edilmesi, belirtilen dava ve takiplere ilişkin olarak avukat tevkil edilmesi, görevlendirilen avukatlara verilecek ücretler ve yargılama giderlerinin ortak giderlerden karşılanması,

Var ise bahçe katı, çatı katı terasları ve benzerleri gibi vaziyet Planı ve/veya işbu Yönetim Planı hükümleri uyarınca kullanım hakları kendilerine bırakılmış bulunan kat maliklerinin, söz konusu haklarını kullanırken, iş bu Yönetim Planı'nda vazedilen esaslara aykırı davranışları, bakım yapmamaları, dış cephe boya, motif ve sair yerleşmiş ilkeleri ihlal etmeleri durumunda, söz konusu ihlaller karşısında yasal ve idari önlem ve yaptırımların uygulanması ; gerektiğinde, onların adına söz konusu ihlalin bertaraf edilmesi, onarımların yerine getirilmesi ve harcanan gideri, % 20 (yüzde yirmi) fazlası ve diğer fer'ileri ile birlikte muhataplarından tahsil edilmesi,

19.m) Bilumum ortak giderler için lüzumlu paraların doğrudan veya yöneticiler vasıtasıyla avans olarak toplanması, diğer gelirlerin tahsili, yönetim ile ilgili işlerin yapılması için toplanan avansları yatırmak, paraları muhafaza etmek ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada veya diğer finansal kuruluşlarda İSTANBUL LOUNGE, İSTANBUL LOUNGE Yönetimi adına veya kendi adına ve fakat İSTANBUL LOUNGE YÖNETİCİSİ sıfatı gösterilmek suretiyle, hesaplar açtırılması, günlük harcamalar için gerekli olan meblağ dışındaki nakit parayı banka veya diğer finansal kuruluş hesaplarında bulundurulması, söz konusu meblağların enflasyona karşı korunması yönünde tedbirler alınması, banka veya diğer finansal kuruluş hesaplarından para çekilmesi, bilumum ortak giderler borçlarının ödenmesi,

19.n) Ortak Alanların , Ortak Şeylerin , Ortak Tesislerin, Ortak Makine ve Teçhizatın ayrı olarak Taşınmazların Tamamı veya Bir Bölümü veya Ana taşınmaz İçin Sigorta Sözleşmeleri Akdedilmesi, Sigorta limitlerini tesbit etmek, sigorta primlerini iş bu yönetim planının "MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA" maddesinde belirtilmiş olan paylaşım esasına göre bağımsız bölüm maliklerinden tahsil etmek,

19.n-1) İSTANBUL LOUNGE, anagayrimenkulün, Toplu Yapının ve/veya blok yapılar ortak yer ,ortak şey, tesis, makine ve teçhizatların gerektiği ölçüde sabit kıymet, makine kırılması, 3. şahıs ve İşveren Mali Mesuliyet , nakit kasa bulunuyorsa kasa açısından deprem, yangın ve doğal afetlere karşı sigorta ettirilmesi

19.n-2) Ayrıca kapsam alanına göre Toplu Yapı Temsilciler Kurulu , Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından yetkilendirildiği takdirde yetkilendirildiği ana taşınmazın tamamı, bağımsız bölümleri veya bir bölümü için sigorta sözleşmeleri akdedilmesi,

İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulunun Kat Malikleri Kurulunun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden yaptırılır. Belirlenecek değerler vergi değeri ile uyumlu olmalıdır. Ancak, İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu yapının sigorta değerini arttırabileceği gibi her bağımsız bölüm sahibi de kendi bağımsız bölümünün sigortasını arttırabilir. Kat malikleri, sigorta giderlerine iş bu yönetim planının "MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA" maddesinde belirtilmiş olan paylaşım esasına göre katılmakla yükümlüdürler. Sigortalanmış toplu yapının hasara uğraması halinde tahsil edilecek sigorta bedeli iştirakleri nispetinde kat maliklerine ödenir. Hasarın onarılmasında KMKnun 21 nci maddesi uygulanır. Ana gayrimenkulün veya herhangi bir blok yapının tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine bir sözleşme yok ise, bağımsız bölüm maliklerine iş bu yönetim planının "MADDE 9- ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA" maddesinde belirtilmiş olan paylaşım esasına göre paylaşılır. Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır.

Bağımsız bölüm malikleri ana gayrimenkulün veya herhangi bir blok yapının sigortalanmasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler, bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.

Yürürlükte bulunan mevcut Sigorta Kanunlarının emredici hükümler saklıdır.

19.o) Yöneticinin kendi sorumlu olduğu blok yapılar ve anagayrimenkulde sorumlu olan kurul esas alınmak kaydı ile Blok Kat Malikleri Kurulunun, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun toplantıya çağırılması ve blok yapıların genel kurullarının doğrudan veya yönetim kurulu aracılığı ile toplantıya çağırılmasının temini ve toplantı gündemlerinin hazırlanması, toplantı ile ilgili hazırlıkların yapılması, kurul kararları ile ilgili bütün uygulamaların gerçekleştirilmesi,

19.ö) Toplu Yapı Deneticisinin (veya denetim kurulunun), Anayapı Denetçisinin (veya denetim kurulunun), ilgili kurullarca yetkilendirilmiş ise Bloklar veya Bloklar Deneticisinin (veya denetim kurulunun) inceleme ve denetleme iş ve işlemlerinin kolaylaştırılması, ilgili denetçiye (denetim kurulu'na) gereken bilgilerin verilmesi, hesapları ve kayıtları incelemelerine imkan sağlanması,



Toplu Yapı Yöneticisi her 6 ayda bir Toplu Yapı Deneticisinin (veya denetim kurulunun) veya bloklarda denetçinin talebi ile altı aylık işlemlere ilişkin hesap özeti vermekle mükelleftir.

19.p) Anagayrimenkulün ortak alanlarına ve muhasebe kayıtları açısından blok yapılara veya blok yapıların bir kısmının ortaklaşa kullandığı ortak tesislere ait gelirlerin toplanması, giderlerin sarfına ait iş ve işlemler , bütün gelir ve harcamaları kapsayan, teknik esaslara uygun muhasebe kayıtlarının tutulması, bu konuda gereken kuralların belirlenmesi, kayıtların dayanağı olan belgelerin düzgün şekilde hazırlanması, toplanması, kayıtların tutulması ve muhafaza edilmesi,gerektiğinde bu işlerin icrasını temin etmek için elemanlar (muhasebe işi yapabilecek) istihdam edilmesi veya işi bu olan 3. kişi muhasebecilere veya tüzel kişiliklere bu işlerin yaptırılması,

19.r) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca verilen kararlar ve belirlenen ilkeler çerçevesinde, Toplu Yapı ortak yer ve tesislerin işletilmesine veya kiraya verilmesine, ve / veya bunlar üzerinde tasarruf veya idari işlemlerde bulunulmasına, yeni ortak tesislerin yapılmasına,mevcut tesislerin daha iyi duruma getirilmesine ilişkin sözleşmeleri ve diğer hukuki muameleleri, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu temsilen yapılması,

#### **Ortak Alan ve Ortak şeylerin Kiraya Verilmesi:**

Ortak alan ve ortak şey ( örnek olarak dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması ve benzeri kiralamarlar) olarak bırakılan ve/veya kiraya verilmek için uygun mahiyette olan alanların kiraya verilmesi için Yönetici (\*) yetkilidir. "Her halükarda Ortak Alan ve Ortak Şeylerinin Kiraya Verilmesi" ile ilgili olarak elde edilecek gelirler yasaya göre kat maliklerinin olup; kat malikleri anagayrimenkulün değerinin artırılması, tercih edilmesinin sağlanması, ortak gider ve avans paylarının (aidat) düşürülmesi amacı ile bu gelirlerin tüm kat malikleri tarafından oybirliği ile değiştirilmedikçe ortak giderlerin karşılanması amacı ile kullanılabilceğini, İşletme Projesi gelirleri olarak değerlendirilebileceğini kabul ve taahhüt ederler. Bu gelirlerin yürürlükteki Vergi Kanunu açısından mükellefiyeti kat maliklerinin olup, yıllık muafiyet sınırları üzerinde doğabilecek gelir vergisi miktarları Yönetici (\*) tarafından kat maliklerinin banka hesaplarına sözü edilen kira gelirlerinden gönderilir.

Bu yetki KMK'da belirtilen "yetersayı için konulmuş hükümlerin kanuna göre saklı olması" ve KMK md:24/2'de belirtilen %100 oy aranan "ortak yerlerin gelir amaçlı kiraya verilmesi"ne yönelik hükümlere ve iş bu yönetim planında yeter sayı aranan hükümlere aykırı olarak yorumlanamaz. Kat malikleri "ortak yerlerin gelir amaçlı kiraya verilmesi" kararının ve yetkisinin Yönetici (\*) 'ye ait olduğunu bilmekte ve bu durumu gayrikabirücu, kat' i olarak kabul , beyan , taahhüt etmekle beraber bu hususa ilişkin oy haklarından feragat etmişlerdir. Bu madde; anayayı kat maliklerinin haklarının korunması , anayapının ekonomik durumu, bağımsız bölümlerin ve anayapının beraberce maddi değerlerinin korunması , ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yönelik olarak bir zorunluluk hali ile iş bu yönetim planına yazılmıştır. Tüm bağımsız bölüm malikleri bilmektedir ki; bu hususta tüm maliklerin %100 olumlu oyunun aranması gerçekleşmesi mümkün olmayan bir çoğunluktur. Benzer anagayrimenkullerde ortak yer ve şeylerin kiraya verilmesi durumu her zaman gözlenmekle beraber, yönetim planlarında ilgili bir madde olmamasına rağmen hiçbir zaman bu hususta KMK'ya göre %100 olumlu oy verilmiş olması ihtimal dahilinde olmadığı kolayca müşaade edilebilir. İSTANBUL LOUNGE Yönetici (\*) 'sinin KMK, Medeni Kanun ve diğer yasalara aykırı hareket etmesi durumunu ortadan kaldırmak için iş bu madde yönetim planına konmuş olup, kat malikleri bu madde hükmü hakkında iş bu yönetim planının "MADDE 25- TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ", "MADDE 27- YÖNETİM PLANI ve KMK'dan DOĞAN İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ", "MADDE 29- SON MADDE ve YÖNETİM PLANINDA YAZILI OLMAYAN HUSUSLARIN UYGULANMASI" ve diğer maddelerine göre kat maliklerinin bir değerlendirme yaparak yönetim planının yürürlükte olan Kat Mülkiyeti Kanununa aykırı olan maddeleri geçersizdir" gerekçesi ile itiraz ve ihtarlarda bulunmaları, dava açmaları neticesinde kendileri de dahil olmak üzere tüm maliklerin faydasına olan ortak alan ve yer gelirlerinin ortadan kalkmasına yol açılabileceğinin bilinmesi gerekmektedir.

Bununla beraber yönetici (\*) iş bu yönetim planının kendisine verdiği yetkiye dayanarak ortak yer ve şeyleri dürüstlük ve ilkelilik esasını göz önünde bulundurarak kiraya verebilir. Kira bedelinin zamanın şartlarına en uygun biçimde ve mümkün olacak en optimum yüksek bedelle belirlenmesi (çok yüksek kira bedeli, kiranın ödenmemesine kiraya verilmesi beklenen ortak yer ve şeyin kiracı bulamamasına yol açacağı da göz önüne alınmak sureti ile) belirlenmesi, kira sözleşmesinin düzenlenmesi ve imza edilmesi, kiraya verilen ortak yerlerin kiralalarını zamanında tahsil edilmesi, kira borcunu ödemeyen veya sözleşmeye aykırı hareket eden kiracıların ikaz edilmesi, gerekli bildirimlerin yapılması, gerektiğinde tahliyeleri, kira sözleşmesinin feshi için veya borcun tahsili için kanuni yollara başvurulması Yöneticinin (\*) görevi olup , Yönetici (\*) bu hususlarda da kat maliklerine karşı bir vekil gibi görevlidir.

Bu işler dışında gelir amaçlı olarak, anayayı mimari güzelliğini bozmayacak şekilde İSTANBUL LOUNGE bahçe alanlarında, sosyal tesisler bünyesinde, blok ortak alanlarında, duvarlarda, giriş hollerinde, lobilerde,asansörlerde, otoparklarda veya iş bu yönetim planında sayılmış olan diğer ortak tesislerde totem,tabela,one-way vision, led

ekran, info ekranları uygulamalarının yapılmasına, malik ve sakinlere yönelik olarak dağıtım yapılabilecek broşür, el ilanı veya benzeri reklam materyallerinin dağıtılmasına, anayapının web sitesi ve sosyal medya platformlarındaki banner ve reklam bağlantı uygulamalarına, anayapı malik ve sakinlerine İSTANBUL LOUNGE yönetimi tarafından gönderilecek mektup, bildirim, mail veya diğer gönderilerin bir bölümüne reklam materyali veya banner uygulamaları yapılmasına İSTANBUL LOUNGE Yönetici (\*) 'si yetkilidir. BU paragrafta yazılan işler alelade gelir amaçlı işler olarak değerlendirilmekte olup, ayrıca Blok Kat malikleri Kurulları , Toplu Yapı Temsilciler Kurulları, Yönetim kurulları tarafından karar alınmasını gerektirmeden belli tarifelere bağlanarak ilan edilebilir, tarife fiyatlarında İSTANBUL LOUNGE malik, kiracı ve diğer faydalanma hakkı olanlara indirimler yapılabilir.

Bu yetki iş bu maddeye göre MADDE 20- "TEMSİL VE İLZAM" maddesinde düzenlenmiştir.

19.s) Anagayrimenkulün , ilgili kurullarca yetki verilmiş ise blok yapıların veya blok yapıların bir kısmının paylaştığı ortak yer ve tesislerin korunması, güvenliğinin sağlanması, temizliği, bakımı, onarımı ve işletilmesi için verilmesi gereken benzeri hizmetlerin tespit edilmesi, organize edilmesi, bu konularda profesyonel nitelikteki gereken sözleşmelerin üçüncü kişilerle, tüzel kişiliklerce veya işçiler ile aktedilmesi, görevli ve hizmetlilerin belirlenmesi, iş ve hizmetlerin görülmesinde onlara talimat verilmesi, gözetim ve denetiminde bulunulması, yapılan sözleşmelerin uygulanmasının denetlenmesi, gereken hallerde sözleşme ilişkisinden doğan hakların kullanılması, işçilerin birikmiş kıdem tazminat miktarlarını saklamak üzere bankada veya diğer finansal kuruluşlarda kıdem tazminatı hesabı açılması, kıdem tazminat yükü kadar miktarın bu hesapta bloke edilmesi, sözleşmelerin feshedilmesi, yenilenmesi, tadil edilmesi, sözleşme ilişkileri dolayısıyla resmi kurum ve kuruluşlarla ilişki kurulması, prim ve öteki ödemelerin zamanında yapılması için gereken önlemlerin alınması,

19.ş) Blok Kat malikleri Kurulları , Toplu Yapı Temsilciler Kurulları, Yönetim kurulu mevcutsa yönetim kurulu kararlarının, ayrıca kendi kararlarının usulüne uygun olarak bir "Karar Defterinde" tutulmasının sağlanması, Yönetimle ilgili bütün belgelerin, protokollerin, yapılan ihtarların ve tebligatların özetlerinin ve tarihlerinin muntazam bir şekilde dosyalanması, söz konusu belge , defter ve dosyaların muhafaza edilmesinin sağlanması, İSTANBUL LOUNGE adına tahsil edilen tüm gelirler ve harcanan bütün giderleri K.M.K'nun 32. maddesinde sözü geçen deftere ( "Gelir ve Gider Defterleri" veya "İşletme Defteri") tarih sırasıyla yazılmasının ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgelerin bir dosyada saklanmasının sağlanması, "Karar Defteri" ile "Gelir ve Gider Defterlerini"nin usulüne uygun olarak notere tasdik ettirilmesi, defterlere yazılan maddelerin belgelerinin ayrıca muhafaza edilmesi, tutulan tüm defterlerin her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde notere kapatılmasının sağlanması,

19.t) Ana gayrimenkulde ve/veya bloklarda çalışacak olan işçilerin (eğer gerekli ise) işe alınması, bunlarla iş sözleşmelerinin akdi, sözleşmelerin tadili veya yenilenmesi, feshi, gerekli ihbar ve ihtarların yapılması, iş koşulları ve sürelerinin nizamlanması, icra takibi yapılması veya dava açılması, işçiler tarafından açılan takip ve davalarda, kat maliklerini temsilen hazır bulunması, işçilerin birikmiş kıdem tazminat miktarlarını saklamak üzere bankada veya diğer finansal kuruluşlarda kıdem tazminatı hesabı açılması, kıdem tazminat yükü kadar miktarın bu hesapta bloke edilmesi, ücret ve tazminatların ödenmesi makbuz ve ibra alınması, sözleşmesi feshedilen veya sona eren apartman görevlisi , kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi ve sair görevlilerin varsa bu görevleri nedeniyle tahsis edilmiş yerlerinin on beş gün içinde boşaltmalarının sağlanması,süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine başvurulması,

19.t) 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 koşulları ve sürelerinin nizamlanması, icra takibi yapılması veya dava açılması, işçiler tarafından açılan takip ve davalarda, kat maliklerini temsilen hazır bulunması, işçilerin birikmiş kıdem tazminat miktarlarını saklamak üzere bankada veya diğer finansal kuruluşlarda kıdem tazminatı hesabı açılması, kıdem tazminat yükü kadar miktarın bu hesapta bloke edilmesi, ücret ve tazminatların ödenmesi makbuz ve ibra alınması, sözleşmesi feshedilen veya sona eren apartman görevlisi , kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi ve sair görevlilerin varsa bu görevleri nedeniyle tahsis edilmiş yerlerinin on beş gün içinde boşaltmalarının sağlanması,süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine başvurulması,

19.u) Ana gayrimenkulde ve/veya bloklarda düzen, bakım, inzibat ve iç güvenliği sağlamak, deprem, yangın, su baskını vs. gibi afet durumlarında gereken önlemleri almak, işbu Yönetim Planı'nda ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve/veya yetkilendirildiği kat malikleri kurulları kararlarına aykırı davranış ve engellemeleri bertaraf etmek ve benzeri amaçlarla, gerektiğinde, ana gayrimenkul ile ilgili güvenlik, bakım ve koruma işlevlerini yerine getirecek teşkilatlanmaları kurmak ve bunların çalışmalarını denetlemek ve 3. tüzel kişi özel güvenlik ve gözetim firmalarıyla ve/veya yetkili kimlik belgesine haiz özel güvenlik ve gözetim işçileri ile hizmet sözleşmeleri yapmak, ilgili valilikten onaylı özel güvenlik ve/veya gözetim birimi kurmak,

19.ü) Görev süresi sonunda , Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna ve/veya yetkilendirildiği kat malikleri kurullarına yaptığı hizmetler ve işler hakkında bir yıllık karar ve faaliyetlerinden bilgi verilmesi, görev süresindeki gelir ve giderlere ilişkin hesap durumunu gösterir bir bilanço ve faaliyet raporu hazırlamak ve bunu müteakip dönemde gerçekleştirilmesi muhtemel gelir ve giderler gözönünde tutularak hazırlanmış işletme projesi önerisi ile birlikte

Temsilciler Kurulu üyelerine ve/veya yetkilendirildiği Blok Kat Malikleri kurullarını oluşturan maliklere göndererek, Blok Kat Malikleri Kurulunda görüşülmesini sağlamak,

19.v) Toplu Yapı Bağımsız bölüm maliklerinden gelecek şikayet ve önerileri incelemek değerlendirmek, yanıtlamak, uygun gördüğü önlemleri almak, bunların sonuçlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun ve/veya yetkilendirildiği Kat Malikleri Kurulunun ilk toplantısına sunmak.

19.y) Bu Yönetim Planında, Yöneticinin görevleri ile ilgili eksik hükümlerin çıkması halinde, bu durumda 634 sayılı KMK'daki yöneticiler ile ilgili hükümler uygulanır.

19.z) İşletme Projesi yapmak , İSTANBUL LOUNGE Kat Malikleri Kurulu'na onay için götürmek , kabulü sonrasında uygulanmasını sağlamak. İşletme projesi ve İşletme projesi yapılmasına ilişkin diğer açıklamalar iş bu yönetim planınının 9. maddesi "ORTAK GENEL GİDERLERE KATILMA"nın 9.12) "İşletme Projesi" bendinde yazılıdır.

Yönetici, İSTANBUL LOUNGE'un yukarıda belirtilen yöneticilik hizmetlerini yapar. Bu maddede yukarıda yer alan hususlarda, ayrıca Kat Malikleri kurulunun / yönetim kurulunun/ kat malikleri kurulunun veya kat maliklerinin rızasına ihtiyaç olmaksızın yetkilidir. KMK ile diğer kanunlarla sözleşme ve bu yönetim planındaki görevlerden başka özellikle aşağıdaki işleri de görür,

19.aa) Blok Yöneticisi (Anayapının ilgili bloğunun temsilcisi) ilgili Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısında o tarihe kadar yapılan faaliyetler ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun çalışmaları hakkında bilgi vermekle yükümlüdür.

19.ab) Blok Yöneticisi (Anayapının ilgili bloğunun temsilcisi) ilgili bloğunu ve kendi blok kat maliklerini Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda Toplu Yapıda ile ortak paylaşılan şey, ortak yer masraflar konusunda ve Toplu Yapının tümüne ilişkin ortak sorunlarda temsil eder. Toplu Yapı Yönetim Kurulunun seçimine katılır ve blok kat maliklerinin Toplu Yapıdaki ortak yaşama dair sorunlarını ve Toplu Yapı Temsilciler kurulu tarafından çözülmesi gereken bloğu ile ilgili sorunlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iletir.

Yönetici, İSTANBUL LOUNGE'un yukarıda belirtilen yöneticilik hizmetlerini yapar. Bu maddede yukarıda yer alan hususlarda, ayrıca temsilciler kurulunun / yönetim kurulunun/ kat malikleri kurulunun veya kat maliklerinin rızasına ihtiyaç olmaksızın yetkilidir. KMK ile diğer kanunlarla sözleşme ve bu yönetim planındaki görevlerden başka özellikle aşağıdaki işleri de görür,

19.ac) **Bağımsız Bölümlerin Sigorta Ettirilmesi:** Blok Kat Malikleri Kurullarında veya Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda çoğunluk ile karar alınmış ise ilgili karar alınan blok yapılara ait bütün bağımsız bölüm gayrimenkullerin veya yetki verilenlerin toplu olarak sigorta ettirilmesini sağlar,

19.aç) Anagayrimenkul, Toplu Yapı alanı içinde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar,

19.ad) İSTANBUL LOUNGE Kat Malikleri Kurulu tarafından belirlenecek olan Yöneticiler ve Yönetim Kurulları, KMK'na ve yönetim planına aykırı olmamak kaydıyla belirli konularda, özellikle ortak yerlerin yönetimi, bakımı ve işleyişi, anagayrimenkulde yapılacak her çeşit iç düzenleme, dekorasyon, teknik donanım, onarım ve değişikliklerde uyulması mecburi teknik şartnameleri içeren "Teknik Şartname, Tasarım ve Dekorasyon El Kitabı" ile anagayrimenkulün - bağımsız bölümlerin genel kullanım kuralları ile ilgili emredici esasları belirten ve işbu kurulların ihlali durumunda uygulanacak müeyyideler ile ilgili konularda daha ayrıntılı "Yönetmelikler" ve bu bilgilere havi "İşletme Yönetmeliği, Kullanım Talimatnamesi ve Yaşam Kitabı" hazırlayıp, düzenleyerek yürürlüğe koyabilir. Kat malikleri bu "yönetmeliklere" , "İşletme Yönetmeliği, Kullanım Talimatnamesi ve Yaşam Kitabı"na riayet etmek mecburiyetinde olup, işbu statünün işlerliğini temin etmek, bu statülerden doğabilecek müeyyidelerin tatbikini sağlamak Yöneticiler ve Yönetim Kurulları ile yetkilendirildikleri taktirde Yönetim / Servis şirketleri veya Profesyonel Yöneticiler'e aittir.

19.ae) İSTANBUL LOUNGE 'nın Blok Kat Malikleri Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek olan Yöneticiler ve Yönetim Kurulları ile yetkilendirildikleri taktirde Yönetim / Servis şirketleri veya Profesyonel Yöneticiler; Kanuna ve yönetim planına aykırı olmamak kaydıyla anagayrimenkulde yapılacak her çeşit iç düzenleme, dekorasyon, teknik donanım, onarım ve değişikliklerde uyulması mecburi teknik şartnamelere göre tadilat projelerini onaylar,

**19.af) Toplu Yapıda Bağımsız Bölüm Harici veya Bağımsız Bölüm Dahili Kat Servisi Hizmetleri'nin Verilmesi:**

Bu hizmetlerin verilmesi zorunlu olmayıp, Toplu Yapı Kat Maliklerine talep halinde verilecek hizmetler olup, hizmetlerin tamamı veya bir kısmının Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda işleme konulması karara bağlanabilir yine hizmetlerin tamamı veya bir kısmının Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda işleminden kaldırılması kararı alınabilir. Bu hizmetlerin işleme konulması ve işleminden kaldırılması için Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun salt çoğunluğunun kararı yeterlidir. Bu hizmetlerin tamamı ihtiyari olup, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararı ile tamamı veya bir kısmı halinde işleme konulabilir veya işleminden kaldırılabilir.

Kişiyeye ve bağımsız bölüme özel resepsiyon Hizmeti,  
Toplantı salonu ve toplantı organizasyonu hizmeti (business-lounge),  
Bağımsız bölümler dahilinde olmak üzere teknik bakım ve onarım (sıhhi, otomasyon ve mekanik - elektrik tesisat) servisi ,  
Bağımsız bölümlerin temizlenmesi, camların silinmesi hizmeti (house-keeping),  
Emlak ve Gayrimenkul Danışmanlığı hizmeti,  
Havuz çevresi sosyal tesis hizmeti,  
İçme Suyu servisi hizmeti,  
Bağımsız bölümlerde ilaçlama hizmeti,  
Araç yıkama servisi  
Elbise yıkama, ütü ve kuru temizleme servisi ve terzi hizmeti,  
Bağımsız bölümlerde ilaçlama hizmeti,

Yönetim tarafından gerek görüldüğü takdirde vale-parking hizmetleri

Yukarıda belirtilen hizmetlerden Bağımsız Bölüm Harici veya Bağımsız Bölüm Dahili Kat Servisi Hizmetleri bölümü, bağımsız bölümlere talep halinde verilecek ve karşılığında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya Toplu Yapı Yönetimi'nin denetiminde, servis veren yönetim tüzel kişiliği, yönetim şirketi, servis şirketi , tüzel veya özel kişilikçe belirlenecek bedel tahsil olunacaktır.

Yöneticinin bu görev ve yetkileri kullanırken kullanacağı temsil yetkisi bir sonraki maddede yazılıdır.

**MADDE 20- TEMSİL VE İLZAM:**

Bu başlıktaki, maddedeki Yönetici (\*) ifadesi , Blok Yöneticisini (Temsilcisini) , Toplu Yapı Yönetim Kurulunu , Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanını, müellif tarafından belirlenmiş olan veya sonradan , Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından belirlenecek olan Yönetim şirketlerini veya Profesyonel Yöneticiyi ve Yöneticileri ifade eder. Bu kişilerin her biri ise İSTANBUL LOUNGE Yönetimi'ni ifade eder.

Blok Yöneticisinin (Blok Temsilcisinin) temel görevi bloklarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda temsil etmek Toplu Yapı Yönetim Kurulunun seçimine katılmak ve blok kat maliklerinin sorunlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kuruluna iletmektir.

Blok Yöneticisi (Temsilcisi) 14. maddede ve aşağıda yazılı olan temsil ve ilzam yetkilerini ve ilgili KMK ve iş bu yönetim planından doğan diğer temsil ve ilzam yetkilerini Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na devretmiştir.

Ayrıca yine bu başlıktaki Yönetici (\*) ifadesi Blok Kat malikleri tarafından belirlenen Blok Yöneticisini , müellif tarafından belirlenmiş olan veya sonradan , Blok Kat malikleri Kurulu tarafından belirlenecek olan Blok Yapıyı Yönetecek Yönetim şirketlerini veya Profesyonel Yöneticiyi ifade eder. Ancak Blok Kat Malikleri tarafından belirlenecek Blok Yönetim şirketi veya Profesyonel Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) iş bu yönetim planının 14. maddesi "BLOK YAPI YÖNETİMLERİ ve BLOK KAT MALİKLERİ KURULLARI" , 15. maddesi "TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU", 16. maddesi, "TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU" maddelerindeki ve yönetim planının diğer maddelerindeki tüm sınırlamalara tabidir. Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna veya Toplu Yapı Yönetim Kuruluna yönetim planı ile devir edilmiş sorumlulukları ile temsil ve ilzam yetkilerini kullanamazlar.

İSTANBUL LOUNGE Kat Malikleri; kanunda sayılan ve aşağıdaki hususlarda iş bu yönetim planı ile , Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve İSTANBUL LOUNGE Yöneticisi veya İSTANBUL LOUNGE Yönetim Kurulu, Yönetim şirketi , Profesyonel Yönetici ve yöneticilerin burada yazılı olan sıra ile bir önceki tarafından yetkilendirildiği takdirde yetkili sayıldığını kabul eder. Ayrıca kat malikleri genel kurullarında seçilen ve / veya görev devredilen yöneticinin

aşağıdaki konularda yeniden kat malikleri kurullarından yetki almasının gerekmediğini kabul eder, peşinen bu yetkilerin yönetim planı ile verildiğini kabul ve beyan ederler.

İSTANBUL LOUNGE bağlı blokları ve Toplu Yapı Ortak Alanları ile ilgili gerekli olan işler , işlemler, sözleşmeler dahil olmak üzere yapılması gerekenler , iş kanunu , medeni kanun , KMK ve yönetim planı hükümlerini yerine getirmek için kat malikleri adına yapılacak diğer işlemler ve bankalar ve diğer finansal kuruluşlar da dahil olmak üzere özel şahıslar, tüzel şahıslar, 3. kişiler, müdürlükler, devlet kurumları, gerektiğinde sosyal sigortalar kurumu, gerektiğinde maliye ve vergi dairesi ile ilgili işler ile Toplu Yapı ortak alanları kapsamında olan bakım, onarım, tamir , yenileme , yatırım projesinde varsa yatırım satın almasını yapma , işletme ve yatırım projeleri içinde kalmak kaydı ile açık hesap çalışma , borçlanma yapma ve tüm bu işler için kendi dönemi de dahil olmak üzere ilerideki yönetim dönemlerini de kapsayacak sözleşme akitleri yapma, Türkiye’de hizmet veren tüm kamu veya özel bankalarla veya diğer finansal kuruluşlarla çalışma yapmak (vadeli, vadesiz, yatırım ve fon hesapları açma , hesap kapama, internet şubesi işlemleri için şifre alımı , faiz, repo, fon taahhuku yaptırma , yaptırılan taahhukları çekme, hesaptan ödeme yapma, eft, havale yapma, hesaptan para çekme, en fazla birikmiş kıdem tazminatı oranında hesap blokesi koyma, kaldırma, blokenin onda biri miktarında kredi kartı kullanma ) için kendi yönetim sınırları dahilinde ve yukarıda belirtilen sınırlamalar dahilinde olmak üzere “Yöneticiye” (\*) temsil yetkisi verilmiştir.

İSTANBUL LOUNGE Blokları ve Toplu Yapı Ortak Alanları ile ilgili İski (veya ilgili bölge sular idaresi) , İğdaş (veya ilgili bölge doğalgaz idaresi) , Boğaziçi Elektrik Dağ. A.Ş. (veya ilgili bölge elektrik idaresi) , Türk Telekom A.Ş. , Kablo Tv Aş. (veya ilgili bölge telefon / internet / kablo tv / data vs. hizmetleri idaresi), hat ve tesisat geçişlerinde altyapı şebekesinin kurulması ve bu altyapı üzerinden internet ve benzer her türlü telekomünikasyon hizmetinin ücretsiz verilmesi için TURKCELL SUPERONLINE İLETİŞİM A.Ş., BORUSAN İLETİŞİM A.Ş veya başka bir dağıtım şirketi ile anlaşmak veya bu yazılı şirket, müdürlük, kamu kurumlarının özelleştirilmesi, devir olması, satılması halinde yeni sorumlu tüzel kişilikler, 3. şirketler ve diğerleri ile ilgili olarak , bunlara bağlı işletme ve bakım müdürlüklerinde abonelik müracaatlarında bulunmak,mukaveleleri akdetmek, dilekçeleri, matbu evrakları, abonman mukavelelerini imzalamak, kabullerini yapmak, sayaçları değiştirmek, yeni sayaçlar bağlatmak,depozitoları yatırmak, fazla yatırılanları geri almak, bu konularla ilgili yapılabilecek her türlü işlemi Blok ve Toplu Yapı kat malikleri adına yapmak, imzaları atmak, dilediği kişi ve kişileri yukarıda belirtilen işler ile ilgili vekil tayin etmek için “Yöneticiye” (\*) temsil yetkisi verilmiştir ve yetkili kılınmıştır.

İSTANBUL LOUNGE Blokları ve Toplu Yapı Ortak Alanlarına ait ortak alan masraflar ve işletme projeleri veya yatırım projeleri ilgili kat malikleri kurullarında kabul edildiği takdirde, işletme projesinin tatbiki ile gerekli işletme avansını toplamak, iş bu yönetim planına göre bağımsız bölüm kat malikleri ve kiracılar arasında paylaşım yapmak, gerektiğinde işletme projesinin fasılları arasında aktarma yapmak, kat malikleri kurulları tarafından eğer yetki verilmiş ise tahmini işletme projesinin gerçekleşen miktarları karşılamaması durumunda aradaki farkı kat malikleri ve kiracılarından toplamak, varsa geçen dönem bütçe fazlasını kat malik ve kiracılarına yeni dönem aidatlarına mahsup etmek, varsa geçtiğimiz dönem bütçe açığını kat malikleri kurulları tarafından eğer yetki verilmiş ise kat malik ve kiracılarından toplamak veya yeni dönem aidatlarına ilave etmek için “Yönetici” (\*) yetkili kılınmıştır.

Ortak gider ve avans paylarını (aidat) ödeme süresini 90 (doksan) gün olmak üzere geçiren; 3 ay toplamında birikmiş ortak gider ve avans payı (aidat) bulunan kat maliki veya kiracılar veya sükna hakkı bulunanlar için icra işlemi yapması , bu dairelerin icraya vermesi ,avukat ve diğer masrafların borçludan tahsil edilmesi , son ödeme gününü geçirenlere iş bu yönetim planınının 10.2 maddesinde hesabıyla gecikme tazminatı uygulanması için “Yönetici” (\*) yetkili kılınmıştır.

Kat Mülkiyeti Yasasına, Yönetim Planına, Blok Yapı Kat Malikleri Genel Kurulu Kararlarına, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarına, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Kararlarına uymayanlar hakkında dava açılması, blok, Toplu Yapı ortak alanlarına müdahale edilmesi halinde, müdahalenin önlenmesi , eski hale getirilmesi, avukat tevkil edilmesi, ecrimisil talep edilmesi, Kat Mülkiyeti Yasası 33. madde doğrultusunda hakimın müdahalesinin istenmesi konularında dava açması, gereken tedbirleri alması konusunda ve açılmış davaları, takipte olan icraları sürdürmesi konularında “Yönetici” (\*)’ ye tam olarak yetki verilmiştir.

İSTANBUL LOUNGE Blokları ve Toplu Yapısının ortak kullanımı dahilinde olan alanların idaresi, temizliği, teknik bakım onarımı, bahçelerin bakım ve onarım, ortak alanların güzelliğinin ve sağlamlığının korunması amacıyla kat malikleri kurullarında kabul edilmiş olan onaylı işletme projelerinde belirtildiği şekilde ve harcama kalemleri açık olarak belirtildiği şekilde ilgili kalem bütçesinin yıllık toplam miktarını geçmemek suretiyle yürürlükte olan KMK, İş Kanunu, Sosyal Sigortalar Kanunu, Konut Kapıcıları Tüzüğü gibi ilgili kanun , yönetmelik ve tüzükler dahilinde ve ilgili vergi yasaları, yönetmelikleri ve muktezalar çerçevesinde bunlarla beraber kesinleşmiş Yargıtay ve Danıştay kararları ile sınırlı kalmak kaydı ile her çeşit ve nam altında bedenen çalışan ve sadece ortak alanlara hizmet veren diğer taraftan, Gelir Vergisi Kanununun 23 üncü maddesine göre, apartman ve sitelerde, bahçelerde ve

ticaret mahalli olmayan diğer yerlerde personel, adam, çalışan, işçi, eleman, kapıcı, apartman görevlisi, temizlik elemanı, teknik eleman, servis elemanı, orta hizmetçiliği, bahçıvanlık, kapıcılık, tesisatçı, kaloriferci, elektrikçi ve güvenlik görevlisi gibi özel hizmetlerde çalıştırılan ve "hizmetçi" kavramı içerisinde değerlendirilen her türlü çalışan istihdam etmeye, istihdamı sonlandırmaya, ilgili kamu ve özel kuruluşlara bildirimlerde bulunmaya, SGK veya ismi değişirse ilgili sosyal güvenlik kurumu ile ilgili bilumum işlemlerini yapmaya, aylık prim ve hizmet belgesinin Sosyal Güvenlik Kurumuna internet ortamında verilebilmesi için anılan bu kuruma başvuruda bulunmaya, e-bildirge sözleşmesini imzalamaya, kullanıcı kodu ve kullanıcı şifresi zarfını kurumdan imza karşılığı teslim almaya, iş yerinde çalışan sigortalılara ilişkin aylık prim ve hizmet belgesinin internet ortamında kuruma gönderilmesi ve bu konudaki diğer işlemlerin yerine getirilmesi hususunda "Yönetici" (\*) temsil ve ilzama mezun ve yetkili olmak üzere vekil tayin edilmiştir. İstihdamdan doğan sosyal güvenlik primi kesintisi, mevzuata göre mevcut olması halinde gelir vergisi, damga vergisi kesintisi primi vs. olarak adlandırılan prim ve kesintileri yatırmaya, ülke şartları ve minimum asgari ücret şartları dahilinde değişen enflasyon koşullarında maaş zammı yapmaya, istihdamdan doğan sorunlar için İş Kanunu ve yönetmeliklerden doğan hak ve gereklilikleri uygulamaya, belirli belirsiz iş sözleşmesi akde, akti feshe, ilgili hizmetlerin dışarıdan 3. özel kişi veya tüzel kişi ve kurumlardan sağlamak için gerektiğinde sözleşme akde, akti feshe, faturalandırılmayan bedeni işler için tutanak ile hizmet almaya, alınan hizmet için yasal stopaj ayırmaya, stopajın vergi dairelerine ödenmesine dair tüm işler ve kat malikleri kurulunun yetkili olduğu tüm işlerin yapılması için "Yönetici" (\*)'ye tam olarak yetki verilmiştir.

Ortak yer ve şeylerin dürüstlük ve ilkelilik esasını göz önünde bulundurarak kiraya verilmesi, kira bedelinin belirlenmesi, kira sözleşmesinin düzenlenmesi ve imza edilmesi, kiraya verilenlerin kiralalarının zamanında tahsil edilmesi, kira borcunu ödemeyen veya sözleşmeye aykırı hareket eden kiracıların ikaz edilmesi, gerekli bildirimlerin yapılması, gerektiğinde tahliyeleri, kira sözleşmesinin feshi için veya borcun tahsili için kanuni yollara başvurulması ve bu hususlarda kira sözleşmelerinde "kiraya veren" ve "malik sayılan" kişi ve tüzel kişiliklerin hakları konularında yine bu konularda kat malikleri kurulunun yetkili olduğu tüm işlerin yapılması için "Yönetici" (\*)'ye tam olarak yetki verilmiştir. "Yönetici" (\*) bu kiralama yetkisini kullanma konusunda alacağı bir kararla dışarıdan bir profesyonel yönetici veya yönetim/ servis şirketi'ni yetkili kılsa bile sözleşmeleri onaylama yetkisi münhasıran "Yönetici" (\*)'ye aittir.

İSTANBUL LOUNGE Blok Yapılarının her birinin temsili için tek başına ilgili Blok Yöneticisi veya Blok Yönetim Kurulu Başkanı imzası yeterlidir.

Yine Blok Yöneticisi (Temsilcisi) 14. maddede ve aşağıda yazılı olan temsil ve ilzam yetkilerini ve ilgili KMK ve iş bu yönetim planından doğan diğer temsil ve ilzam yetkilerini Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na devrettiğinden İSTANBUL LOUNGE Blok Yapılarının her birinin temsili için iki Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyesinin imzası yeterlidir. Temsil için gerekli imzanın bulunması halleri bir sonraki paragrafta mevcuttur.

İSTANBUL LOUNGE'nin ve İSTANBUL LOUNGE TOPLU YAPI YÖNETİMİNİN temsili için iki Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyesinin imzası yeterlidir. Temsil için gerekli iki imza Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi ikisinden sağlanabileceği gibi, zaruri veya acil durumlarda en az biri Toplu Yapı Yönetim Kurulu olmak üzere bir herhangi bir Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyesinden de sağlanabilir.

İSTANBUL LOUNGE'nde bulunan Blok Kat Malikleri Kurulları, kendi blokları için dışarıdan bir profesyonel yönetici veya yönetim / servis şirketini "yönetici" olarak atadıkları taktirde bu profesyonel yönetici veya yönetim / servis şirketi tek başına ilgili bloğu Kat Maliklerini temsil ve ilzam eder.

***Yine İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Temsilciler Kurulu onayı ile toplu yapının yönetimi için dışarıdan bir profesyonel yönetici veya yönetim/ servis şirketi görevlendirildi ise bu temsil ve ilzam için "MADDE 22- YÖNETİM ŞİRKETİ" maddesindeki esaslar geçerli olup, yönetim planının iş bu MADDE "20- TEMSİL VE İLZAM" maddesindeki temsil yetkileri vermek için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun yazılı kararı gerekir.***

#### **MADDE 21- YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU:**

Bu başlıktaki "Yönetici" (\*) ifadesinin tanımı 19. madde ilk paragrafında ve 20. madde ilk paragrafında ve devamında açıklanmıştır. Yöneticiler (\*), iş bu sıfatları dolayısıyla, Blok Yöneticileri (Temsilcileri) ve Blok Yönetim Kurulu Başkanları seçildikleri bloğun diğer kat maliklerine karşı, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri temsil ettikleri blok kat maliklerine karşı, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Üyeleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerine karşı, yönetim planının ilgili maddelerinde yazılı olduğu şekli ile atanan Profesyonel Yönetici (ler) ve Yönetim / Servis şirketleri kendilerini atayan ilgili Blok Malikler Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurullarına karşı bir vekil gibi sorumludurlar. "Yönetici" (\*) belirlendiği kurula göre, Bloklarda Olağan ve

Olağanüstü Kat Malikleri Toplantısında, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda Olağan ve Olağanüstü Temsilciler Kurulu Toplantısında bir evvelki takvim yılı veya sorumluluk dönemi itibariyle toplanan avansın ve yapılan masrafların hesabını vermekle yükümlüdür.

Blok Kat malikleri kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kararın alındığı kurullar esas alınmak kaydı ile kat maliklerini temsilen ilgili Blok Kat malikleri Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunca belirlenen “Yöneticiye” (\*) husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Ayrıca ilgili iş bu yönetim planının maddeleri saklıdır. “Yönetici” (\*), açılan davayı ilgili bloktaki bütün kat maliklerine, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

Profesyonel Yönetici veya Yönetim/ Servis Şirketi atandığı kurula bağlı olarak ; İSTANBUL LOUNGE'ni, İSTANBUL LOUNGE Blok Yapılarını, İSTANBUL LOUNGE TOPLU YAPISINI temsil ve ilzam eder.

## **MADDE 22- YÖNETİM veya SERVİS ŞİRKETİ :**

### **22.a) Yönetim veya Servis Şirketinin Belirlenmesi, Yapılacak Sözleşme**

İş bu Yönetim planının “Geçici Madde 1- GEÇİCİ YÖNETİM” maddesinde , “Geçici Madde 2- GEÇİCİ YÖNETİMDEN SONRAKİ TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU” maddesinde belirtilmiş olan Geçici Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulları ile bu sürelerden sonra görev alacak Toplu Yapı Yönetim Kurulları bir sözleşme ile yönetim hizmetlerinin yürütülmesini tamamen veya kısmen birbirini izleyecek belli sürelerle bir tüzel kişiye yaptırabilir. Sözleşmede tüzel kişi tarafından yürütülecek ve ifa edilecek hizmetler karşılığında yapılacak ödemeler ve hizmetlerin aksamaması halinde sözleşmenin feshedilmesi dahil uygulanacak yaptırımlar açıkça belirtilir.

### **22.b) İşleyişi , Teşekkül Tarzı , İlk 5 Yıl İçin Görevlendirilme Zorunluluğu**

İSTANBUL LOUNGE, bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olacağından, kullanım ve hizmetlerle ve tesislerle ilgili olarak merkezileştirilmiş bulunmakla ve toplu yapının büyüklüğü, bağımsız bölüm adetlerinin çokluğu, mevcut ve yapılacak tesislerden tam anlamıyla yararlanılabilmesi , hizmetlerin modern bir şekilde ifa edilebilmesi, idarenin tam kadro ve teşkilatla yapılmasını gerektirdiğinden, İSTANBUL LOUNGE TOPLU YAPISI'ndaki yaşam ve hizmet standartının oluşturulması amacıyla, bir sözleşme ile asgari bu madde de belirtilen sürede yönetim hizmetlerinin yürütülmesini bir yönetim veya servis şirketi vasıtasıyla yerine getirmesi öngörülmüştür.

Geçici Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Geçici Yönetimden Sonraki Toplu Yapı Yönetim Kurulları; söz konusu yönetim ve hizmet işlerini, profesyonel yönetim veya servis şirketi vasıtasıyla yerine getirmeye yetkili olup, KMK'nda ve işbu Yönetim Planı'nda Yöneticilere ve Yönetim Kurulu'na tanınmış bulunan yetkilerin kullanılması ve İSTANBUL LOUNGE ile ilgili tüm iş ve işlemleri yerine getirilmesini temin amacıyla bir Yönetim Sözleşmesi akdedebilir.

Asgari olarak ana taşınmazın ekli vaziyet planında belirtilen komple inşaatın tamamlanıp bitirilmesi ve işbu yönetim planının tapu sicil muhafızlığına tescil edildiği tarihten itibaren en az 5 (beş) yıl , azami olarak ana taşınmazının tamamında kat mülkiyeti tesisinden itibaren en az 5 (beş) yıl müddetle Eroğlu Yapı İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme San. Tic. A.Ş. 'nin yönetim kurulunun görevlendirerek sözleşme yapacağı yönetim veya servis şirketi, İSTANBUL LOUNGE anayapısını iş bu yönetim planına göre yönetme hakkına sahip olup, kat malikleri de bunu peşinen kabul ve uymak mükellefiyetini üstlenmişlerdir. İSTANBUL LOUNGE anayapısı ve bağlı blok yapıları içinde yer alan bir bağımsız bölümü iktisap eden kişiler, Yönetim Planı'nda açık olarak ifade edilen bu sözleşme ilişkisinden haberdar olmadıklarını ileri sürerek, bu temelde herhangi bir itiraz ileri süremezler; defide bulunamazlar, hak talebinde bulunamazlar.

Kat malikleri yönünden bu madde, satış akdinin esaslı bir unsuru olup yapımçı şirket olan EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRIMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş. hakkından feragat etmedikçe hiçbir şekil ve surette bu hak bertaraf edilemez, servis şirketine ilişkin maddeler değiştirilemez. Ana taşınmaz yönetim kurulu, yönetim hizmetlerinin gereği gibi yürütülüp yürütülmediğini devamlı olarak izlemek ve denetlemekle yükümlüdür. Kat malikleri, yönetim veya servis şirketinin yürüttüğü hizmetlerden dolayı geçici yönetim kurulu tarafından işletme projesine bağlanan aylık masraf, ücret ve avans gider paylarını; zamanında ödemekle mükelleftir.

Azami olarak İşbu yönetim planının tapu sicil muhafızlığına tescil edildiği ve ana taşınmazının tamamında kat mülkiyeti tesisinden itibaren 5 (beş) yıl sonrasında Toplu Yapı Kat Malikleri Yönetim veya Servis şirketinin

devamı, sözleşmesinin fesh edilmesi, bir başka şirket ile çalışılması veya Yönetim veya Servis şirketi görevlendirilmemesi hususlarında maliktedirler. Bu süre devamında yönetim veya servis şirketi görevlendirilmesi halinde belirlenmesi, yapılacak sözleşme , görevleri , sorumlulukları , yetkilendirilmesi, temsil ve ilzam, işleyişi , teşekkül tarzı ve giderlerine ilişkin konularda bu maddenin diğer hükümleri uygulanır.

### **22.c) Görevleri , Sorumlulukları , Yetkilendirilmesi, Temsil ve İlam**

Yönetim veya Servis şirketi bu yönetim planı, KMK vesair mevzuatın gerektirdiği tüm yöneticilik görevlerini bizzat ifa edecektir.

Toplu Yapı Yönetim Kurulu yönetim hizmetlerinin yürütülmesini tamamen veya kısmen birbirini izleyecek belli sürelerle bir tüzel kişiye yaptırması halinde; iş bu yönetim planında 19. madde de ("İSTANBUL LOUNGE YÖNETİCİSİNİN , YÖNETİM KURULUNUN, TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANININ , YÖNETİM ŞİRKETİNİN, PROFESYONEL YÖNETİCİNİN GÖREV VE YETKİLERİ" ) de belirtilmiş olan kendi görev ve yetkilerinin tamamını veya belirlediği kısmının Yönetim veya Servis şirketine devri konusunda ayrıca bir yazılı karar alır. Bu kararın karar defterine veya defterlerine geçirilmesi şartı ile beraber Yönetim veya Servis şirketi ile yapılacak sözleşmede bu görev ve yetkilerin yazılması şartı da aranır.

Yönetim veya Servis Şirketi, ana taşınmaz yönetim kurulunun tavsiye kararlarına da uyarak işletme projesi hazırlar ve buna göre toplu yapıyı yönetir. İşletme projelerinin ana taşınmaz yönetim kurulu ile birlikte yapılması, yönetim kurulu vasıtasıyla kat maliklerine sunulması, kat maliklerince yedi gün içinde itiraz edilmediği veya kat malikleri kurulunca değiştirilmediği takdirde projedeki hususların yerine getirilmesini sağlar. İşletme projesinin kabulüne ilgili hususlar iş bu yönetim planının ilgili maddelerinde yazılıdır. İşletme projesinin onayından sonra masraf ve avansların tahsilini bu iş bu yönetim planına göre yönetim veya servis şirketi yürütür.

Yönetim veya Servis şirketi İSTANBUL LOUNGE' ni, İSTANBUL LOUNGE'ni , Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurullarını , bu yönetim planının "MADDE 20- TEMSİL VE İLZAM" maddesinde yazılı olan ancak Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından belirlenen sınırlar dahilinde aldığı yetkiye dayanarak temsil ve ilzam eder, İş bu yönetim planı, KMK vesair ilgili mevzuatın gerektirdiği yöneticilik görevlerini bizzat ifa eder, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na ve dolayısı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na karşı sorumludur. Bununla beraber ibra sorumluluğunun muhatabı Toplu Yapı Temsilciler Kuruludur. Yönetim veya Servis Şirketi'nin bu görev ve yetkileri kullanılabilmesi için görevlendirme kararında bu yönetim planının "MADDE 20- TEMSİL VE İLZAM" maddesinde yer alan temsil ve ilzamların karar defterine veya defterlerine geçirilmesi, ayrıca kararın noterden tasdik edilmesi şartı da aranır.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu onayı ile Toplu Yapı Yönetim Kurulu "toplu yapının yönetimi" görevi için bir Yönetim / Servis Şirketini , bir Profesyonel Yöneticiyi seçimle atayabilirler. Yönetim Şirketi veya bir Profesyonel Yönetici Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından sınırları belirlenmiş bedel ve ücretleri alarak karşılığında fatura keserek çalışırlar. Profesyonel yöneticinin çalışması karşılığında stopaj ödemesi yapılabilir veya serbest meslek makbuzu kabul edilebilir. Profesyonel yönetici İSTANBUL LOUNGE tarafından bordrolu olarak istihdam edilmiş ise ücret ve haklar açısından İş Kanunu hükümleri uygulanır.

Yönetim Şirketi bizzat veya sermayesine iştirak edeceği ve görevlendireceği bir şirket vasıtasıyla 19. Maddede yazılı görev ve yetkileri deruhte eder. Profesyonel yönetici 19. Maddede yazılı görev ve yetkileri deruhte eder. bordrolu çalışan profesyonel yönetici için yetkilerin Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca verilmesi gerekmektedir.

Yönetim veya Servis şirketi, ana taşınmaz temsilciler kuruluna , temsilciler kurulu yönetim kurulunu yetkilendirdi ise yönetim kuruluna karşı sorumludur. Şirketin görevlendireceği kişi Yöneticilik görevlerini ifa eder, şirket görevlendireceği kişiyi değiştirdiğinde durumu derhal bildirir.

### **22.d) Giderleri**

Yönetim veya Servis şirketinin, şirket yönetim kurulu üyeleri, şirket başkanı ile şirketin merkezinde bulunan ve İSTANBUL LOUNGE Yönetimi ile ilişkisi olmayan idare personelinin ücretleri, bina kirası, telefon . faks, yolluk, vergi, sigorta v.s. genel giderleri, tümüyle yönetim veya servis şirketine aittir.

İSTANBUL LOUNGE Yönetimi ile ilgili yönetim, müdür, sekreter, muhasebeci, tahsildar, bakım memurları, teknik personel, temizlikçi, bahçıvan, bekçi ve hizmetin gerektirdiği diğer personelin ücret , yergi, ssk primleri, fon ve tazminatları ile İSTANBUL LOUNGE yönetim merkezine ait binaların kirası, telefon, yolluk, elektrik, su, ısıtma, soğutma gibi işletme masrafları vesair bütün yönetim giderleri İSTANBUL LOUNGE yönetim giderlerinden sayılacaktır.



### **MADDE 23- BLOK YAPILARIN ve ORTAK YERLERİN İSİMLERİNİN SAKLILIĞI:**

Projenin bütünlüğü, tanınırlığı ve referansları dikkate alınarak, bu Yönetim Planı'nda belirlenmiş olan İSTANBUL LOUNGE ismi ve proje müellifi EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş 'nin belirlediği genel yapı içerisindeki ortak yerlerin isimleri, blok yapıların isimleri değiştirilemez. "İSTANBUL LOUNGE" ismi ve logosu ancak "EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş" nin talebi halinde değiştirilebilir. Kat Malikleri ve İSTANBUL LOUNGE Yönetimi bu değişim talebini kabul etmeyi taahhüt etmiştir. Aynı zamanda bu isimler müellif "EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş" 'nin onayı olmadan malikler veya İSTANBUL LOUNGE Yönetimi tarafından değiştirilemez.

### **MADDE 24- ADRES BİLDİRME YÜKÜMLÜLÜĞÜ ve ŞEKLİ:**

Kat Malikleri, bağımsız bölümlerini hangi sıfatla olursa olsun kullananları ve bunlarda meydana gelen değişiklikleri, değişikliğin vuku bulduğu tarihten itibaren en çok on gün içinde İSTANBUL LOUNGE Yönetimine bildirmeye ve tevdi etmeye ilgili kanun ve yasalar çerçevesinde ilgili kamu birimlerine bildirimleri yapmaya ve bağımsız bölümde oturanlara borç ve yükümlerini bildirmeye mecburdur.

Söz konusu bildirim şu şekilde yapılır. Kat malikleri bağımsız bölüme taşınmaları halinde kendileri veya bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri taktirde kiracıları, kiracılar değişikçe yeni kiracıları veya bağımsız bölümlerinde intifa, oturma hakkı ve sair haklarla kullanarak başka sıfatla oturacakların adı, soyadı, TC Kimlik No, telefon, ev ve iş adreslerini içeren bilgi formlarını doldurup bu bilgi formlarını, kira sözleşmesinin veya mezkûr hak sahipliğinin nevini belirten belgenin yada sair devir sözleşme ve belgenin bir örneğini (veya fotokopisini) , iş bu Yönetim Planı'nın bir kopyasının bağımsız bölümü kullananlara tebliğ edildiğini tevsik eden tebellüğ belgesini, en çok on gün içinde İSTANBUL LOUNGE Yönetimine bildirmelidir.

Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerinin sürekli olarak bir başkasının kullanımına terk edilmesi sonucunu doğuran intifa, kira, v.s. sözleşmelerinde, işbu yönetim planına yollama yaparak yönetim planı hükümlerinin sözleşmenin diğer tarafı için bağlayıcı olduğunu açık biçimde belirtmek ve yönetim planı ile eklerinin bir örneğini imza karşılığı karşı tarafa vermekle yükümlüdürler. Bağımsız bölüm maliklerinin yönetim planından doğan sorumlulukları saklı olup; işbu sorumlulukları, akdettikleri sözleşmenin diğer tarafı ile birlikte müştereken ve müteselsilen devam eder.

Yukarıda belirtilen bildirim yükümlülüklerinin, on gün içinde yerine getirilmemesi halinde, bağımsız bölümle ilgili her nevi gider ve yükümlülük, münferiden bağımsız bölüm malikine tahmil edilebilir ve bağımsız bölümü kullananların blok ve/veya Toplu yapı'ya girişleri engellenebilir. Bu konudaki karar ve takdir yetkisi ilgili Yönetici ve/veya Yönetim Kurulu'na aittir.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa veya bizzat iş görmüyorsa kendi tebligat adreslerini ve tebligat adreslerindeki sonradan oluşacak değişiklikleri en geç 10 gün içinde İSTANBUL LOUNGE Yönetimine bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin Yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

Bağımsız bölümde malik yada kiracı olduğunu belgelemeyen hak sahibi ortak alanlardan ve sosyal tesislerden faydalanamazlar. Bu konuda yönetimce görevlendirilen güvenlik personelinin kimlik kontrolü yapma yetkisi mevcuttur.

### **MADDE 25- TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ:**

İSTANBUL LOUNGE ortak yer ve tesislerinin, bir aynı hakla kayıtlanması, ortak yapı ve tesisler ile Toplu Yapı arsasının mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi tasarrufi işlemlerin yapılması İSTANBUL LOUNGE tüm kat maliklerinin oybirliğiyle verilmiş kararlarına bağlıdır.

Ancak, ortak alanlarda bulunan ve ilgili kurumlarca verilecek hizmetin aksatılmadan yerine getirilmesi, bakım ve onarımın yapılabilmesi amacıyla projesindeki alanlar (telekom vb.) bu yönetim planının tapuya tescili ile ilgili kurumlara tahsis edilmiş sayılır.

İSTANBUL LOUNGE kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değiştirilmesi gibi önemli yönetim işleri için İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulunun kat malikleri kurulunun oy birliğiyle karar vermesi gerekir.

Kat malikleri Kurulunca ve/veya Temsilciler Kurulunca alınacak kararlarda KMK'nın 24/2, 28/3,30, 34/4, 41/3, 42/1, 44/a, 44/b, 45. maddelerinde ve diğer madde ve Yargıtay kararları ile Hukuk Genel Kurulu (HGK) kararlarında belirtilmiş "yetersayı için konulmuş hükümlerin kanuna göre saklı olduğu" gerekçesi göz önüne alınır. Ancak KMK md:45 'de belirtilen anayapının ortak yer ve şeylerinin (dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması ve benzeri ) kiralanması ile ilgili kararlar için yönetim planının 19. maddesi "BLOK YÖNETİCİSİNİN , YÖNETİM KURULUNUN, TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANININ , YÖNETİM ŞİRKETİNİN, PROFESYONEL YÖNETİCİNİN GÖREV VE YETKİLERİ" r) fıkrası "Ortak Alan ve Ortak şeylerin Kiraya Verilmesi" hükmünde ve MADDE 20- "TEMSİL VE İLZAM" maddesinde düzenlenen hükümler geçerlidir.

#### **MADDE 26- TEBLİGAT USULLERİ:**

Bu yönetim planının içeriğinde bulunan ve tebligata ilişkin zorunluluk, gereksinim ve hususlar yürürlükteki KMK ve tebligata ilişkin kanunlara göre yürütülür.

Kat malikleri veya tapuya kayıtlı diğer hak sahipleri tapu işlemleri sırasında beyan ettikleri adreslerini kanuni ikametgahları olarak kabul ederler. İSTANBUL LOUNGE bloklarında ikamet etmeyen kat maliklerine K.M.K. veya yönetim planının uygulanmasından kaynaklanan her türlü özel, resmi ve adli tebligat bu adreslere yapılır ve bu adreslere yapılacak tebligatları Tebligat Kanununun 35. maddesi uyarınca kabul etmiş sayılırlar. Adres değişikliğini noterden tanzim ettireceği bir tebligat veya İSTANBUL LOUNGE Yönetimine tebellüğüne havi bir belge ile vaktinde bildirmeyen kat maliki tebligatı tebellüğ etmiş kabul olunur ve tebligata itiraz hakkını kaybeder. Genel Kurul toplantı çağrısı, kararları veya her türlü özel, resmi ve adli tebligat, yukarıdaki adreslere iadeli taahhütlü olarak bildirileceği gibi ayrı olarak blok kat maliklerinden bloklarda oturanlara, söz konusu bağımsız bölümden fiilen yararlanan kiracı veya iş bu yönetim planında "MADDE 10- ORTAK GENEL GIDERLERİN TEMİNATI" maddesi 10.6) da belirtilen diğer kişilere de imza karşılığı tebliğ olunabilir. Eğer bağımsız bölüm boş ise ve bağımsız bölüm malikine ait adres tespiti yapılamıyorsa bu durumda tebligat her halükarda konu olan bağımsız bölümün adresine iadeli taahhütlü olarak yapılır, toplu yapı ve ilgili bloğun girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılmak suretiyle mezkur kişilere tebliğ olunur. Bu adreslere ve kişilere yapılan tebligat geçerli olup, o bağımsız bölüm malikine yapılmış sayılır.

İş bu maddede sayılmış olan tebligat usulleri, yönetim planının yazılmış olduğu tarihteki KMK ve Tebligat Kanununun 35. maddesi uyarınca belirlenmiş olup; sayılan kanunlarda yapılacak değişiklikler ile tebligat, bildirim, toplantı çağrı ve toplantı kararları duyurularının gelişen teknolojinin imkan vereceği yeni tebligat biçimleri ile yapılması imkanının oluşması halinde, İSTANBUL LOUNGE yönetimi kat maliklerine sağlayacak faydanın artırılması için yasal yeni tebligat usullerini uygulayabilir.

KMK'nda ve işbu yönetim planında farklı bir hüküm bulunmadıkça , yönetim kurulunca bağımsız bölüm maliklerine yapılacak tebligatta 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 3220 sayılı kanunla eklenmiş "ek madde" hükmüne göre hareket edilir

#### **MADDE 27- YÖNETİM PLANI ve KMK'dan DOĞAN İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ:**

İşbu yönetim planının hükümleri, ana taşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti ilişkilerinden ve bu ilişkilerin ve bu ilişkilerin yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün sorunlarda ve ihtilaflarda mevzuatta yer alan ve aynı konuyu düzenleyen tamamlayıcı ve yorumlayıcı nitelikteki kurallara tekaddüm eder ve birinci derece öncelikli olarak uygulanır.

Yönetim Planı taraflar arasında sözleşme mahiyetindedir. Bağımsız bölüm malikleri, gerek bağımsız bölüm, eklenti ve münhasıran yararlanmalarına sunulmuş sorumluluk alanlarında ve gerekse ortak yerler ve şeyler üzerindeki borç ve yükümlülükleri dolayısıyla bu yönetim planında öngörülen usul ve esaslara göre yetkili kılınmış birim tarafından kendilerine bildirilen özel yaptırım kararlarına uymak ve bunların gereklerini derhal yerine getirmekle yükümlüdürler. Bu yükümlülük bütün bağımsız bölüm malikleri ile halefleri bağlayan ve yasayla kabul edilmiş olan yönetim planı uyarınca öngörülmüş bir sözleşme yükümlülüğü olup, bağımsız bölüm malikleri bu sözleşme yükümlülüğünün bütün sonuçlarına katlanmayı kesin olarak kabul ve taahhüt etmişlerdir.

Bu yönetim planının ve KMK'nun uygulanmasından doğacak tüm ihtilaflarda İstanbul Mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

İş bu yönetim planında yer alan herhangi bir hükmün , KMKna veya başka mevzuata aykırı bir hal teşkil etmesi veya herhangi bir sebepten ötürü hükümsüz kalması, diğer hükümlerin geçerliliğini etkilemez.

İSTANBUL LOUNGE Yönetim planının maddelerinin , bir kısmının veya tamamının değiştirilmesi için İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun (792 Bağımsız Bölüm Kat Malikinin) ilgili gündem maddesi ile olağanüstü olarak toplanması ve sadece toplantıya katılanların değil bütün kat maliklerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin arsa payı ve sayı bakımından tamsayısının beşte dördünün oyu şarttır.

Ancak işbu Yönetim Planının 4. maddesinde yazılan ve tahsis edilen alanları düzenleyen maddenin değişimi ancak tahsis ve atama yapılan bağımsız bölümlerin rızası ve muvafakatı olduğu taktirde İSTANBUL LOUNGE Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun (792 Bağımsız Bölüm Kat Malikinin ) tamamının oy birliği ile alacakları karar ile değiştirilebilir.

Yönetim planının maddelerinin , bir kısmının veya tamamının değiştirilmesi için Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun veya Temsilciler Kurulu üyelerinin kat malikleri namına temsil yetkisi bulunmamaktadır.

İşbu yönetim planının bu maddesi (27. maddesi) ise değiştirilemez. Yeni Yönetim Planı kabul edildiği taktirde iş bu madde aynı neticeye doğuracak şekilde yeni yönetim planına yazılır. Tüm kat malikleri bu hususu gayr-i kabulü rücu olarak kabul ederler. Aksi durumda tahsis edilen alanlarının tahsis sahiplerinin bu madde ile ilgili olarak yasal hakları saklıdır.

Yönetim planının yukarıda yazılmış koşullar ile bir maddesinin, maddelerinin , bir kısmının veya tamamının değiştirilmesi halinde değişikliğin geçerli olması için tapu dairesinde sicile kayıt edilmesi şarttır. Tapu dairesindeki sicil işlemi için karara olumlu oy kullanan kat maliklerinin bizzat veya noter vekaleti ile vekillerinin tapu idaresinde bulunması / bulundurmasını sağlamaları şarttır. Aksi halde değişiklik sadece karara olumlu oy kullanan kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olur, olumlu oy kullanmayan veya sonradan iktisap edenleri bağlamaz.

Kat maliklerinin KMK'nun 33 üncü maddesine göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

#### **MADDE 28- ANAYAPININ HARAP OLMASI ,ESASLI ONARIM, YENİLEME, SONA ERME:**

Kat mülkiyetinin sona ermesi konusunda , aşağıdaki ikinci fıkrada yer alan özel hükümler dışında , KMK'nun 46,47,48. maddeleri uygulanır.

Bir veya birden fazla bağımsız bölüm tamamen harap olursa, bağımsız bölüm maliklerinin harap olan bağımsız bölümleri yeniden yaptırma yükümlülükleri yoktur. Bununla birlikte harap olan yapının malik veya malikleri , ana taşınmazda KMK , bu yönetin planı, kat malikleri kurulu ve ana taşınmaz yönetim kurulunun karar ve uygulamalarından doğan bütün borç ve yükümlülüklere tabi olurlar ve bütün giderlere katılma yükümlülükleri aralıksız devam eder.

Bağımsız bölüm maliki , harap olan bölümün yeniden inşasına karar verir ise yapılacak bina zemine oturma alanı ve konumu itibari ile eski yapının aynı olacağı gibi , kotları, yüksekliği, kat sayısı, çıkmalar ve genel olarak bütün mimari özellikleri bakımından da evvelki yapının ölçü, nitelik ve özelliklerini aynen taşımak zorundadır. Kısmi harabiyet hallerinde yapılacak onarım ve yenilemelerde de yukarıdaki kural uygulanır.

Harabiyet nedeni iie yeniden inşa ve kısmi onarım işlerinde bu yönetim planının hükümlerine aynen uyulur ve bağımsız bölüm maliki inşaat veya onarım ile ilgili plan ve projelerini de bağlayarak ana taşınmaz yönetim kuruluna yazılı bilgi verir.

Ana taşınmaz yönetim kurulu , tamamen harap olan yapının bu haliyle ana taşınmaz bütünlüğünü, estetiğini ve doğal görünümünü olumsuz şekilde etkilediğini, kirliliğe yol açtığını saptarsa; bağımsız bölümün malikinden bu durumun giderilmesi için önlen alınmasını ister. Bağımsız bölüm maliki gereken önlemleri almazsa , ana taşınmaz yönetim kurulu masrafları bağımsız bölüm malikine ait olmak üzere gerekli önlemleri onun nam ve hesabına almaya ve uygulamaya yetkilidir.

## **MADDE 29- SON MADDE ve YÖNETİM PLANINDA YAZILI OLMAYAN HUSUSLARIN UYGULANMASI:**

Bu yönetim planı 29 madde ve 2 Geçici Madde olarak tanzim edilmiş olup tapu siciline tescille yürürlüğe girer. İSTANBUL LOUNGE isimli proje kapsamında yukarıda belirtilmiş anagayrimenkul imar parselinde kurulacak olan İSTANBUL LOUNGE, 634 sayılı KMK'nun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu yönetim planına göre yönetilir. İSTANBUL LOUNGE bağımsız bölüm maliki sahiplerinin hak ve borçları İşbu Yönetim Planı hükümlerine göre belirlenir. İş bu Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, sözleşme, tapu sicilinde veya kat maliklerinin sözleşmelerinde de hüküm bulunmaması hallerinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) , 5711 sayılı kanun, Medeni Kanun ve ilgili kanun hükümleri ile kanunlarda yazılı değil ise yüksek mahkeme ve yargıtay kararları , herhangi bir karar mevcut değil ise bir bilirkişinin (tercihen iş bu yönetim planı yazarının) yazılı önerisi uygulanır. Yine bu yönetim planının KMK ve Medeni Kanun hükümlerine aykırı olan maddeleri için kanun maddeleri uygulanır. Ancak İşbu Yönetim Planının hiçbir hükmü Türk Medeni Kanunu Madde 2'de dürüstlük kuralına ve yukarıda yazılı ilkelere ters düşecek biçimde yorumlanamaz.

Yönetim planı metin ve muhtevası tevdi tarihinde okunup doğruluğu ve beyanlara uygunluğu görülerek yetkili ve kimlikleri aşağıda yazılı bütün bağımsız kat maliklerince oybirliğiyle kabul , imza , beyan ve ikrar edilmiş, kat irtifakı kurulması için tapu müdürlüğüne verildiği tarihten itibaren geçerli olması için tapu siciline tescil ettirilmiştir.

### **Geçici Madde 1- GEÇİCİ YÖNETİM ve GEÇİCİ DENETİM**

Amaç ; EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş. olarak bugüne kadar gerçekleştirdiği projelerinden edindiği tecrübeleri kat maliklerine aktarmak, idari ve teknik yapılanmayı organize etmek, işletme bütçesinin yapılması, aidatların belirlenmesi, toplanması, idari ve teknik personellerinin alımı, İSTANBUL LOUNGE'nin bakımı, korunması, güvenliğin sağlanması v.b. gibi teslimden hemen sonra ortaya çıkabilecek yönetsel ve idari boşluğu doldurarak ortaya çıkabilecek sorunlara kısa sürede müdahale ederek zaman ve emek kaybına yol açılmasının önüne geçmek, işlerin geciktirilmeksizin sağlıklı bir şekilde yürümesini sağlamak ve kat maliklerinin ve ileride yönetimde görev alacak maliklerin İSTANBUL LOUNGE yöneticiliğine oryantasyonunu sağlamak amacıyla Geçici Yönetim oluşturulmuştur.

İSTANBUL LOUNGE kapsamında bütün yapılar, ortak yer ve tesisler kapsamında kalan son yapının yapı kullanma izin belgesinin ilgili idarece onaylanmasını izleyen tarihten itibaren 1 (bir) yıl, İşbu Yönetim Planında İSTANBUL LOUNGE için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu , Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Blok Yapıları için Blok Kat Malikleri Kurulu ile Blok Yöneticisi (Blok Temsilcisi) için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler, EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş'nin atayacağı 3 üyeden oluşan Geçici Yönetim Kuruluna verilmiştir. Bu sayılan 3 üyeden oluşan Geçici Yönetim Kurulu'nun belirlenmesi esasları; iş bu yönetim planının 16. maddesinde belirtilmiş olan 3 Asil ve 3 Yedek üyeden oluşan Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun oluşma biçimine aykırı olarak yorumlanamaz.

Bununla birlikte eğer Toplu Yapıda, en son tamamlanan yapının yapı kullanma izin belgesinin alındığı tarihten önce, fiili olarak yaşam başlamış, kat maliklerinden bir kısmı bağımsız bölümlerini teslim almış, teslim alınan bağımsız bölümlerde yaşam başlamış ise bu durumun bir düzen ve hizmet gerektirdiği göz önünde bulundurularak geçici yönetim en son tamamlanan yapının yapı kullanım izin belgesi alınmadan önce dahi göreve başlayabilir.

Geçici yönetim görev süresi dolmuş olsa dahi Geçici Yönetim Kurulu "Geçici Madde 2" de yer alan "GEÇİCİ YÖNETİMDEN SONRAKİ İSTANBUL LOUNGE YÖNETİM KURULU" kurulu seçilene kadar görevini sürdürür.

Geçici Yönetim Kurulu İSTANBUL LOUNGE'nin büyüklüğü, bağımsız bölüm adetlerinin çokluğu ve yapılacak tesislerin tam anlamıyla kullanılabilmesi, hizmetlerin modern bir şekilde ifa edilebilmesi, idarenin tam kadro ve teşkilatla yapılabilmesi ve İSTANBUL LOUNGE'deki yaşam ve hizmet standartlarının oluşturulması amacıyla, söz konusu yönetim ve hizmet işlerini, profesyonel yönetim veya servis şirketi vasıtasıyla yerine getirmeye yetkilidir.

Geçici Toplu Yapı Yönetim Kurulu EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş'nin çağrısı üzerine ilk Geçici Yönetim Kurulu toplantısını yapar. Geçici Yönetim Kurulu, üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar alır. Geçici Yönetim kararlarını, her bir sayfası notere onaylatılmış Geçici Yönetim Kurulu Karar Defterine işler.

Geçici yönetim Kurulu bu tarihe kadar toplu yapıda gerçekleştirmesi gereken hizmetler için gerekli İşletme projesi ve bağımsız bölümlere tahakkuk eden işletme avans miktarlarını gösterir ödeme tablolarını hazırlayarak, toplu yapının ilan panosunda ilan eder. Kat malikleri toplu yapının tamamen bitirilmemiş olması veya KMK şartlarının henüz oluşmadığını ileri sürerek, işletme avans borçlarını ödemekten imtina edemezler. Bu kapsamda ödenmeyen işletme avans borçlarına KMK hükümleri aynen uygulanır.

Geçici yönetimin sona ermesi ile birlikte Geçici Madde 2'de belirtilen Toplu Yapı Yönetim Kurulu , tüm ortak alanları her hangi bir işleme gerek kalmaksızın kendiliğinden devir ve teslim almış sayılır.

Geçici Toplu Yapı Yönetim Kurulu yukarıda belirtilen süreyi beklemezsiniz de uygun zamanda Toplu Yapı Yönetimini Geçici 2. maddedeki "GEÇİCİ YÖNETİMDEN SONRAKİ TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU"na devir edebilir.

Geçici Yönetim Kurulu'nun faaliyetlerini; "EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş."nin atayacağı "Geçici Denetici" denetler. Bu sayılan "Geçici Denetici"nin belirlenmesi esasları; iş bu yönetim planının 17. maddesinde belirtilmiş olan 1 Asil ve 1 Yedek üyeden oluşan İSTANBUL LOUNGE Deneticisi- İSTANBUL LOUNGE Denetim Kurulu'nun oluşma biçimine aykırı olarak yorumlanamaz. "Geçici Denetici" denetim işlevini "17.b) İSTANBUL LOUNGE Denetçisinin veya İSTANBUL LOUNGE Denetim Kurulunun Denetim İşlemi" maddesindeki esaslar dahilinde yapar. İSTANBUL LOUNGE Temsilciler Kurulu teşkil edilmediği için raporunu "Geçici Yönetim Kurulu"na verir.

## **Geçici Madde 2- GEÇİCİ YÖNETİMDEN SONRAKİ TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU**

Geçici Yönetim Kurulu'nun görevini tamamlamasından sonra ; İSTANBUL LOUNGE ana taşınmazının tamamında kat mülkiyeti tesisine kadar ve tüm ana yapıda kat mülkiyeti tesisinden itibaren en az 5 (beş) yıl süre ile müellif EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş tarafından belirlenecek ve atanacak olan 3 kişilik Toplu Yapı Yönetim Kurulu ; İSTANBUL LOUNGE ve İSTANBUL LOUNGE TOPLU YAPI YÖNETİMİNİ, İSTANBUL LOUNGE Bloklarının her birini yönetecektir.

İş bu yönetim planının "MADDE 15- TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU" ve "MADDE 16- TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU" maddelerinde ve diğer maddelerde yazılı olan Toplu Yapı Yönetim Kurulu teşkili ile ilgili maddeleri İSTANBUL LOUNGE ana taşınmazının tamamında kat mülkiyeti tesisine kadar ve tüm ana yapıda kat mülkiyeti tesisinden itibaren en az 5 (beş) yıl süre için uygulanmayacak olup Toplu Yapı Temsilciler Kurulu; bu süre zarfında müellif EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş tarafından belirlenecek ve atanacak olan 3 kişilik Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nu Toplu Yapı Yönetim Kurulu olarak seçecektir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyeleri bu maddede yer alan süre zarfında yapacakları toplantılarda iş bu yönetim planında "MADDE 16- TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU" ve altında "16.a) Toplu Yapının Yönetimi İçin Yönetim Kurulu" maddesinde yer alan Toplu Yapı Yönetim Kurulu seçimine ilişkin esasları uygulayamaz ve müellif EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş tarafından belirlenecek ve atanacak olan 3 kişilik Toplu Yapı Yönetim Kurulu haricinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu seçimi yapamazlar. Ancak Toplu Yapı Temsilciler Kurulu diğer görev ve yetkilerine haiz olup, toplantılarını yönetim planının "MADDE 15- TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU" maddesindeki esaslarına göre yaparak yine iş bu yönetim planında örneğin "MADDE 17- TOPLU YAPI DENETİCİSİ" maddesinde yazılı olan diğer görevlerini ifa ederler.

Müellif EROĞLU YAPI İNŞAAT VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SAN. TIC. A.Ş tarafından belirlenecek ve atanacak olan 3 kişilik Toplu Yapı Yönetim Kurulu iş bu yönetim planında yazılı olan ilgili maddelerindeki Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun tüm sorumluluk, görev, yetki, temsil ve ilzam haklarına sahip olacaktır.

Geçici Yönetimden Sonraki Toplu Yapı Yönetim Kurulu yukarıda belirtilen süreleri beklemezsiniz de uygun zamanda Toplu Yapı Yönetimini "MADDE 16- TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU" maddesinde yazılı kurula devretilir.

Bu yönetim planı 29 madde ve 2 Geçici Madde olarak tanzim edilmiş olup tapu siciline tescille yürürlüğe girer.

İş bu tescil edilmiş olan yönetim planının yürürlükte olan Kat Mülkiyeti Kanununa aykırı olan maddeleri geçersizdir. Bu maddeler için yürürlükte olan Kat Mülkiyeti Kanunu maddeleri uygulanır. / /20

**EKLER:**

EK-1: ARSA PAYLI BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLER LİSTESİ :

EK- 2: İSTANBUL LOUNGE VAZİYET PLANI

EK -3 :İSTANBUL LOUNGE ÖZEL TAHSİSLİ ALANLAR PLANI

EK -4 :İSTANBUL LOUNGE PEYZAJ PROJESİ

**EK-1: ARSA PAYLI BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLER LİSTESİ :**

**Liste Örneği :**

| Parse<br>I No | Blok<br>Adı/<br>Blok<br>No: | Daire<br>No<br>(Bağım<br>sız<br>Bölüm<br>No) | Kat No | Niteliği | Maliklerin<br>Soyadı | Adı | - Arsa Payı | İmzası : |
|---------------|-----------------------------|--|--------|----------|----------------------|-----|-------------|----------|
|---------------|-----------------------------|--|--------|----------|----------------------|-----|-------------|----------|