

AĞAOĞLU
MY WORLD
ATAŐEHİR

YÖNETİM PLANI



ATAŐEHİR

AĞAOĞLU MY WORLD SUNCİTY YÖNETİMİ



Yaşam Mimarı

Sayın Site sakinleri;

AĞAOĞLU MY WORLD YÖNETİM PLANI'nı dikkatlerden ya da gözlerden kaçmış olabileceğini öngördüğümüzden dolayı sizler için hazırlatıp sizlerle paylaşmayı uygun öngördük...

AĞAOĞLU MY WORLD YÖNETİM PLANI'mız konutlarımızda oturduğumuz ve yaşadığımız ya da mülk sahibi olduğumuz sürece yaşamımızın ayrılmaz bir **ANAYASA**'sı olacaktır.

Söz konusu Yönetim Planı, evlerimizi satın alınırken AĞAOĞLU'na – Akdeniz İnşaat A.Ş.'ye vermiş olduğumuz vekâletnameler ile alınmış olan yetkiler sonucunda hazırlanmış ve **tapu siciline tescil edilmiştir.**

Bu bağlamda gerek **SUNCİTY site yönetimi, gerek sakinler, gerek mülk sahipleri** için söz konusu Yönetim Planı içinde belirlenen hususlar, Planı'nın 634 sayılı Kat Malikleri Kanunu'na uygun şekilde **Ağaoğlu My World Temsilciler Kurulu tarafından değiştirilmediği sürece kararlarımızın REFERANS noktası AĞAOĞLU MY WORLD YÖNETİM PLANIMIZDIR...**

SUNCİTY site yönetiminin aldığı ve alacağı kararlar ve özellikle işletme – Yatırım bütçeleri bu plana uygun olarak ve yine bu plana dayanılarak yapılmaktadır.

Bu bağlamda siz sayın sakinlerimizin Yönetim Planını detaylı olarak okumanızı ve referans olarak almanızı, gerek gördüğünüzde site yönetim ofisine danışarak bilgilenmenizi önermekteyiz.

YÖNETİM PLANIMIZ iyice anlaşıldığı takdirde tüm kararlar ve site yaşam koşullarına uymada mutabık kalınacağı bir gerçektir...

Yaşam kalitesi yüksek huzur, mutlu ve keyifli bir birliktelik umuduyla...

SUNCİTY YÖNETİM KURULU

AĞAOĞLU MY WORLD

3337 ADA 3 PARSEL YÖNETİM PLANI

(AĞAOĞLU MY WORLD PROJE DAHİLİNDE Kİ 3353 ADA 1 PARSEL, 3342 ADA 5 PARSEL, 3345 ADA 4 PARSEL, 3337 ADA 3 PARSEL, 3361 ADA 1 PARSEL, 3357 ADA 3 PARSEL, 3339 ADA 4 PARSEL, 3338 ADA 4 PARSEL, 3344 ADA 5 PARSELLERLE BİR BÜTÜN OLARAK HÜKÜM İFADE EDER.)

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

MADDE 1.- GENEL HÜKÜMLER

KAPSAM

İstanbul ili Kadıköy ilçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3337 ada 3 parsel üzerinde belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış ve yapılacak D1 tipi 1.Blok ve D1 tipi 2.Blok ve D2 tipi 1.Blok ve D2 tipi 2.Blokları ile bunların içinde yer aldığı AĞAOĞLU MY WORLD proje dahilindeki 3353 ada 1 parsel üzerinde V1 tipi 1.Blok, V2 tipi 1.Blok, V2 tipi 2.Blok, 3342 ada 5 parsel üzerinde A1 tipi 1.Blok A1 tipi 2.Blok A2 tipi 1.Blok, A2 tipi 2.Blok, D2 tipi 1.Blok, D2 tipi 2.Blok, 3345 ada 4 parsel üzerinde B tipi 1.Blok B tipi 2.Blok B tipi 3.Blok 3361 ada 1 parsel üzerinde E tipi 1.Blok E tipi 2.Blok E tipi 3.Blok B tipi 1.Blok B tipi 2.Blok B tipi 3.Blok 3357 ada 3 parsel üzerinde E tipi 1.Blok E tipi 2.Blok B tipi 1.Blok D tipi 1.Blok 3339 ada 4 parsel üzerinde C tipi 1.Blok C tipi 2.Blok C tipi 3.Blok C Blok 4 Blok 3338 ada 4 parsel 3344 ada 5 parsel üzerinde B tipi 1.Blok B tipi 2.Blok B tipi 3.Blok D1 tipi 1.Blok isimli konut üniteleri, ticari donatı alan ve üniteleri alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı kapsayan toplu yapı alanı “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun” ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu “Yönetim Planı’na” göre yönetilir.

BLOK YAPI

Her müstakil parsel üzerinde yer alan apartmanlardan her biri Blok Yapı olarak adlandırılır.

ANA TAŞINMAZ

Bağımsız her bir parsel üzerinde yer alan Blok Apartmanların birlik teşkil ettiği yapılar kümesidir.

AĞAOĞLU MY WORLD

İlişik vaziyet planında yer alan ve tariflenen alan ve yapıların bütünüdür.
(Ek:1)

KONUSU

İstanbul İli Kadıköy İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3337 ada 3 parsel sayılı gayrimenkulün malik ve mutasarrıfları, mezkur gayrimenkul üzerinde birbirinden ayrı Bloklar (Ana taşınmaz) adı altında ayrı blok yapı (apartman) yapmaya karar vermişlerdir.

D1 tipi 1.Blok yapı; 1 zemin ve 29 normal kattan, D1 tipi 2.Blok yapı; 1 zemin ve 30 normal kattan, D2 tipi 1.Blok yapı; 1 zemin 27 normal kattan, D2 tipi 2.Blok yapı; 1 zemin ve 27 normal kattan ibaret olmak üzere gayrimenkulün tamamını hisse itibar ederek, işbu arsa üzerinde (ana taşınmaz) yer alan ayrı blok yapıdan ve bunların muhtelif daire ve kısımlarından münferiden ve müstakilen istifade hususunda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince ve ekli sıra listesinde belirtilen şekilde taksim ve tahsislerini yapmış, inşaatın devam ettiği sürece ve inşaat ikmal edildikten sonra dahi tatbik ve devam edilmek üzere, işbu **YÖNETİM PLANI ve EKLERİ'** ni tanzim ile tapu siciline tesciline karar vermişlerdir.

Her bir blok yapının da içinde yer aldığı, bunların teşkil ettiği ayrı blok yapıdan ibaret bloklarının ve ekte vaziyet planında düzenlendiği şekliyle **AĞAOĞLU MY WORLD'** un İdaresi bağımsız bölüm maliklerini, intifa ve sükna hakkı sahiplerini ve yeni malik ve hak sahiplerini bağlayacağı gibi, bağımsız bölümlerini kiraya veren malik yahut intifa hakkı sahipleri kira sözleşmelerine, bu Yönetim Planı'na aykırı hüküm dahi koyamazlar. Blok yapıların ve bağımsız bölümlerin tahsis şeklini değiştiremezler.

İKİNCİ BÖLÜM

ORTAK YERLER, ŞEYLER ve EKLENTİLER

MADDE 2.-ORTAK YERLER

Her blok yapının, binanın oturduğu saha dışında ve eklenti olarak münhasıran bir bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilen bölümlerin dışında

kalan bahçesi, temel ve ana duvarları, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarları, tavan ve tabanları genel girişleri, merdivenleri eklenti olarak tasrih ve tescil edilmeyen bilumum sahanlık ve koridorları, damları, bacaları bağlantılı kanal yolları, işbu blok yapıya münhasır, müşterek mülkiyete dahil, ortak yerlerdir. Çatıda ve çatı altında veya herhangi bir yerdeki müşterek tesislere müdahale gereğinde ve mecburiyet halinde yapılacak işlemlerde ilgili kat maliki müsaade edecektir.

Yukarıda sayılanların dışında kalan fakat AĞAOĞLU MY WORLD' un ortak yeri mahiyetinde olan yerlerle, ana taşınmazın ortak yeri mahiyetinde olan yerler de ortak yerlerdendir.

Depo ve sığınak ve bahçelerin kat maliklerinin müşterek mutabakatıyla münhasıran bağımsız bölümleri kullanımına hasredilmiş kısımları kullanım yönünde ortak addedilemez ve bu hüküm değiştirilemez.

Ana taşınmazda bulunan zemin altı kapalı oto parkı da ortak yerlerdendir.

3353 ada 1 parsel, 3342 ada 5 parsel, 3345 ada 4 parsel, 3337 ada 3 parsel, 3361 ada 1 parsel 3357 ada 3 parsel, 3339 ada 4 parsel, 3344 ada 5 parsellerde yer alan havuzlar, her türlü havuz yapı ve tesisleri ile bunların bulunduğu alanlar ve 3338 ada 4 parsel üzerinde yapılacak otel ve alışveriş merkezi ile 3339 ada 4 parselde C tipi 1., 2., 3., 4. Blokların altında yer alan ve tasdikli projesinde gösterilen sosyal ve spor amaçlı, yer, yapı, ve tesislerin tümünün (bundan böyle işbu yönetim planında havuzlar, her türlü havuz yapı tesisleri ile bunların bulunduğu alanlar "AĞAOĞLU MY CLUB" olarak anılacaktır.) işletilmesi **AKDENİZ İNŞAAT ve EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.**' ne bırakılmıştır.

AKDENİZ İNŞAAT ve EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş. sözü edilen havuzlar, yer, yapı ve tesisleri kulüp anlayışı içerisinde yönetecek, çalıştıracak ve işletecektir ve bağımsız bölümler dışındaki tüm alanlar "AĞAOĞLU MY CLUB" olarak adlandırılacaktır. **AKDENİZ İNŞAAT ve EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.** bu yönetme, çalıştırma, işletme ve kullanma yükümlülük ve yetkilerini bizzat kullanabileceği gibi bir veya birden fazla kişilere de bırakabilir ve/veya devredebilir.

Tüm kat malikleri ile külli ve cüzi halefleri, yukarıda ki hükmünde gösterilen ortak yer ve eklentilerin "AĞAOĞLU MY WORLD" tarafından "AĞAOĞLU MY CLUB" olarak kullanım ve yararlanılması ile ilgili her türlü hak ve yetkilerinden **AKDENİZ İNŞAAT ve EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.** lehine geriye dönülemez biçimde

ve kesin olarak feragat etmişlerdir. Kat malikleri ile külli ve çüzi halefleri ortak yer, eklenti ya da başka bir gerekçe ile **AKDENİZ İNŞAAT ve HİZMETLERİ A.Ş.**'nin ve site sakini olmayan müşterilerinin **AĞAOĞLU MY CLUB'** ı kullanmasını ve **AĞAOĞLU MY CLUB' tan** yararlanmasını engelleyemezler.

Kat malikleri ve site sakinleri de **AKDENİZ İNŞAAT ve EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.** ve/veya **AĞAOĞLU MY WORLD** yönetiminin belirleyeceği parasal ve diğer yükümlülükleri yerine getirmek koşulu ile **AĞAOĞLU MY CLUB'** tan yararlanma hakkına sahiptirler.

MADDE 3.- ORTAK ŞEYLER

Blok yapının ana kanalları, genel elektrik kotraları, genel giriş kapıları, umumi girişlerdeki mermerler, merdiven basamakları, korkuluk demir ve küpeşmeleri, merdiven kapı ve otomatikleri ve bunlara ait tesisat ve bilumum tesisatları, kapılar, kirli ana su kolonları, rögarlar ve künkleri, künk kanalları, elektrik, su tesisatları, telefon, radyo ve televizyon için kurulan ortak şebeke ve antenleri, tv, video kapalı yayın sistemi, yangın sistemi, umumi antrelerdeki muhabere, yangın alarm tesisat ve zilleri, damda mevcut her türlü gizli ve asba dereler, dikey yağmur boruları, paratonerler ve bilumum tesisatları, anten, bahçe ve ihata duvarları, bahçe kapıları, müşterek mülkiyete dahil ortak şeyler.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİ İLE KAT İRTİFAK HAKKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

MADDE 4.- KENDİLERİNE TAHSİS EDİLEN BÖLÜMLER ÜZERİNDE

İrtifak hakkı sahipleri ve kat malikleri kendilerine tahsis edilen bağımsız bölümler üzerinde, bu Yönetim Planı ve Kat Malikleri Kanunu'nun tanıdığı bütün hak yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri ve irtifak hakkı sahipleri, belediye nizamlarına, ana dış estetiğine ve **AĞAOĞLU MY WORLD**'un genel mimarisine sıhhi tesisat ve projelerine aykırı olmamak diğer paydaşların zarar ve ziyanlarına meydan vermemek, kullanma haklarını ihlal etmemek ve iş bu Yönetim Planı'nın 7.ci maddesinin (B) bendinde sayılan konuların dışında kalmak kaydı ve yapılacak masrafların tamamı kendisine ait olmak şartıyla, kendi tasarruf sınırları içinde, diledikleri değişiklik ve yenilikleri yapmakta tamamen serbesttir.

NOT: Bu husus bütün bağımsız bölümler için muteber olup, diğer paydaşlar, bu tarz değişikliklere itiraz edemezler. İş bu Yönetim Planı ile gerekli paydaş muvafakat verilmiş addolunur.

Dış estetik kararları **AĞAOĞLU MY WORLD**'un yapımcısı olan **AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.** 'ne aittir.

MADDE 5.- ORTAK YERLER ÜZERİNDE

Paydaşlar, ortak yerleri aşağıda gösterilen sınırlamalara riayet etmek şartıyla, kullanma hakkına sahiptirler.

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

b) Ortak yerlerde herhangi bir bağımsız bölüme tahsisli mahallerde herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar.

c) Bağımsız bölüm maliki ve kiracıları, dış cephelere, balkonları, ana girişe, kat aralarındaki boşluklara, çatıya, kendi bağımsız bölümlerinin camlarına hiçbir şey asamaz, yazı yazamazlar. Pano asamazlar, direk ve benzerlerini dikemezler. Balkonları camekânla veranda şekline sokamazlar.

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

e) Bağımsız bölümlerin balkon ve penceresinden halı, kilim vb. şeyler silkeleyemezler, su ve benzeri şeyleri dökemezler, çöp atamazlar, pencere içlerinde kuşlara yem veremezler, kedi köpek gibi hayvanlara yemeleri için yiyecek maddeleri pencereden atamazlar.

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

g) Kat Mülkiyeti (Kat irtifakı) kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerini, gösterilen kullanım bicimi dışında, başka hiçbir maksat için kullanamazlar. Başka maksatla kullanmak üzere kiralayamazlar satamazlar.

h) Mesken olarak kullanılacağı belirtilen bağımsız bölümleri, hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza Laboratuvarı gibi müesseseler

kuramayacakları gibi, sinema, tiyatro, kahvehane, kulüp, bar, dans salonu, pavyon, elektronik oyunlar salonu vs. eğlence yerleri ile sendika, dernek, resmi daire, kurshane, lokanta, pastane vs. gibi imalathane, boyahane, temizleyici, dükkan, galeri, butik vs. gibi iş yerleri, spor, bale, moda salonu, kuaför salonu, kreş, çocuk yuvası gibi işyerleri kesinlikle açamazlar. Meskenler büro (doktor, avukat, muhasebe vs) için dahi olsa mesken dışında hiçbir şekilde kullanılması kesinlikle yasaktır. Meskenlerde hangi maksatla olursa olsun kurs açılmaz, ibadethane olarak kullanılamaz. Bağımsız bölümler münhasıran mesken olarak kullanılır.

i) Kurutmak maksadıyla da olsa çamaşır balkonlarının haricinde, binaların dış cephesine veya dıştan görünebilecek yerlerine ve bahçelerine çamaşır asamazlar.

j) Gerek bağımsız bölümlerde köpek vs. hayvan beslemesi, ancak komşuluk hukuku ve hüsnüniyet kaidelerini aykırı olmamak, bahçede veya site dâhilinde veya bağımsız bölüm balkonlarında bu hayvanları bulundurmamak, bağlamamak, gezdirmemek şartıyla mümkündür. Bu konuda ana şart, bu gibi hayvanların gerek blok yapılarda, gerek ana taşınmazda ve gerekse **AĞAOĞLU MY WORLD**'da ki diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemektir. Aksi takdirde bu hayvanları besleyemezler.

k) Bağımsız bölüm malikleri, hiçbir şekilde, çatıya, balkonlara, rasgele diğer yerlere telsiz antenleri, TV antenleri takamazlar, bayrak flama, reklam panosu asamazlar.

l) Radyo, TV müzik aletleriyle benzeri diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmeyecek şekilde kullanmaya mecburlar.

m) Bağımsız bölümleriyle, eklenti ve ortak yerlerde patlayıcı veya pis kokulu veya radyoaktif maddeler bulunduramazlar ve diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapamaz, tos çıkarmak gibi hareketleri yapmaktan kaçınmak zorundadırlar.

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

o) Bağımsız bölümleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar, bağımsız bölümlerde munzam elektrik kapasitesini gerektirecek cihazları, ancak yönetici ve/veya Yönetim Kurulunun izni ile belirteceği şartlar dairesinde kullanma imkânına sahiptirler.

p) Bağımsız bölüm malikleri, diğer bağımsız bölümlerde, eklenti ve ortak yerlerde, meydana gelen arızaların giderilmesi için, kendi bağımsız bölümlerine

girilmesi gerekiyorsa buna müsaade etmek mecburiyetindedirler. Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması gerekir. Bu nedenle bağımsız bölüm malikleri veya orada oturanların zarar görmeleri halinde, lehine müsaade edilen tarafın bu zararı derhal ödemesi ve giderilmesi zorunludur.

q) Yukarıda yazılı kullanma ve faydalanmaya ilişkin hususlar bu Yönetim Planında, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen hak ve mükellefiyetler, bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar ile faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmek mecburiyeti vardır. Bağımsız bölüm malikleri kiracılarına işbu Yönetim Planı'ndan ana gayrimenkule ait Yönetim Planında bir nüsha vermek ve kira kontratına buna ait hüküm koymak zorundadırlar.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİ VE KAT İRTİFAKI HAKKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

MADDE 6.- GENEL KURAL

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

Bağımsız bölüm maliklerinin borçlarını belirleyen bu ve diğer maddelerdeki kuralları, bağımsız bölüm kiracıları, oturma hakkı sahipleri, yahut bağımsız bölüm ve eklentilerinde, herhangi bir sebeple, sürekli olarak bulunanlar dahil uymakla mükelleftir. Söz konusu bu mükellefiyetlere riayet hususunda, kendilerine yapılan yazılı ihbara rağmen, ademi riyaate devam eden kiracı, intifa, süknâ, vesair hak sahipleri, bağımsız bölüm maliki ile birlikte ve müteselsilen sorumlu olurlar.

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

MADDE 7.-BLOK YAPILARIN BAKIMI-KORUNMASI VE ZARARDAN SORUMLULUK

A. BAKIM BORCU

Kat malikleri, blok yapının bakımından sorumludurlar. Bu sorumluluğun kapsamına, binanın bağımsız bölümlerinin gerekse eklenti ortak yer ve şeylerinin kullanılmasına özen gösterilmesi, hertürlü zarar verici davranıştan kaçılması dahildir.

Bağımsız bölüm malikleri, şağilleri, intifa lehtarları ve bağımsız bölümlerde bulunan diğer kişiler blok yapıyı temiz tutmak, ortak yer ve şeyleri, işler ve devamlı servise amade durumda bulundurulmasına özen göstermek, bu doğrultuda alınan karar ve yönetici talimatlarına ve servis şirketinin kurallarına uymakla yükümlüdürler. Her kat malikinin bu paragraftaki mükellefiyetleri Ana Taşınmaz ve **AĞAOĞLU MY WORLD**'un bütünü içinde aynen geçerlidir.

B. KORUMA BORCU

Bağımsız bölüm malikleri, kiracıları, intifa veya súpna hakkı sahipleri, 5. Madde hükmü mahfuz kalmak kaydıyla:

- a) Kendi bağımsız bölümleri dahilinde statik projesine aykırı olarak, duvar öremezler, ana yapının ve bilhassa, dış cephenin görüntü ve estetiğini bozacak değişiklik ilave, tesis, onarım ve boya yapamazlar.
- b) Blok yapının tümünü ilgilendirebilecek tesisat değişikliklerinin yapılabilmesi, ancak tüm paydaşların muvafakati **AĞAOĞLU MY WORLD** Yönetiminin oluru ve eğil bir fen adamının "mahsursuzdur" şeklindeki raporu ve yapımcı firmanın müsaadesiyle mümkündür.
- c) Kendi bağımsız bölümleri içinde yeniden inşaat müsaadesi alınmasını icap ettiren bir değişiklik yapmak isteyen malik Blok Yapıdaki bütün kat maliklerinin rızalarından ve **AĞAOĞLU MY WORLD** Yönetiminin olurundan başka ve mutlaka, **AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.**'nin muvafakatini almak zorundadır. Yapının dış estetiğinde yapılacak değişiklik ve düzenlemeler de aynı prosedüre tabiidir.
- d) Bağımsız bölüm maliklerinden biri, diğer bağımsız bölüm maliklerinin tümünün rızasını ve **AĞAOĞLU MY WORLD** Yönetimi oluru yapımcı firmanın onayını almadıkça, blok yapının ortak yerlerinde inşaat, tadilat, tesis, badana, boya yapamaz, ortak yer ve şeyleri onaramaz, onları değiştiremez. (Münhasıran kullanıma tahsis bahçeler hariç.)

e) Eklentilerde, herhalde blok yapının tümüne zarar verecek nitelikte değişiklik, onarım ve tesisat yapılamaz.

MADDE 8.- GENEL GİDERLERE KATILMA:

8.1) Her bir blok yapının kendi genel giderleri,

Blok yapılarıdaki bağımsız bölüm maliklerinden ve irtifak hakkı sahiplerinden her biri, herbir ortak yapıya ilişkin aşağıda sıralanan masraflar ile, Kat Mülkiyeti Kanunu'na 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 bağımsız bir birim olup, ilgili blok yapıya ilişkin masraflar ve bunların paylaşımı şöyledir;

- a) Her bir blok yapıya ait sigorta primleri,
- b) Her bir blok yapıya ortak yer ve şeylerin bakım, onarım ve koruma giderleri.
- c) Her bir blok yapıya ait varsa, yönetici, kapıcı, bahçıvan, gece bekçisi, kaloriferci ve diğer işçi ücretleri, vergi sigorta primleri, kıdem tazminatı, ihbar tazminatı ve benzeri yükümlülükler dahil (8.1-c ve 8.2 fıkra hükmü mahfuzdur.)
- d) Sadece ilgili blok yapının maliklerinin istifade ettiği ortak tesislerin işletme giderleri.
- e) Yalnız blok yapıdaki tüm ortak yerlerin aydınlatma giderleri.
- f) Her bir blok yapıdaki ısıtma masrafları ve benzeri giderleri, (ısıtma giderleri herbir bağımsız bölüm girişindeki sayaçla tespit edilir ve buna göre dağıtılır.) Bağımsız bölüm sahibi kendi dairesinde donma, komşu daire ısınmalarını azaltma ve benzeri nedenlerle dairenin ısınmasını yapımcı firmanın tespit edeceği bir minimum derecede tutmaya mecburdur.
- g) Sıcak ve soğuk su giderleri,

NOT:

Bu bendin a, b ve g fıkralarındaki giderler arsa payı oranında, c, d ve e fıkralarındaki giderler ise bağımsız bölüm sayısında eşit olarak, f fıkrasındaki gider o bağımsız bölümün sayacındaki tutarda, kaybolan ısı ise arsa payı oranında dağıtılır.

8.2) İşbu parsel üzerinde yeralan bloklar, Ana Taşınmazın Müşterek Giderleri, her bir parsel üzerindeki yapı, ortak yer ve tesisler topluca bağımsız bir ünite olup, 9.1.'de zikredilen münhasıran ilgili blok yapıları ilgilendiren masraflar dışında

kalan ve iş bu parsel üzerindeki ana yapıların bütününe ilgilendiren masraflar aşağıdaki esaslara göre işleme tabi tutulurlar.

Her bir parsel üzerindeki müşterek şey ve yerlerle bilumum tesislere ve diğer ortak mahallere ilişkin,

- a) İşletme, bakım, onarım, temizlik, koruma, yenileme, tadilat giderleri,
- b) Park, bahçe ve diğer ortak mahallerin tanzim ve bakım masrafları ile su giderleri,
- c) Yönetici, bahçıvan, kapıcı, bekçi ve diğer işçi ücretleri kıdem tazminatı, ihbar tazminatı, vergi, sigorta ücretleri ve benzeri hükümlülükler dahil. (bu parselin ayrıca varsa)
- d) Tüm aydınlatma masrafları,
- e) Park ve bahçe sulanmasından doğan su giderleri ile, diğer ortak giderlerin tümü olarak adlandırılan bu parselde mevcut bağımsız bölüm maliklerinden eşit oranında tahsil edilecektir.

AĞAOĞLU MY WORLD'un Müşterek Genel Giderleri:

Bu Yönetim Planınının 25. Maddesindeki tüm parseller için, yani **AĞAOĞLU MY WORLD**'un bütünü için (Blok yapılara ve bunların teşkil ettiği ana taşınmaza ilişkin yönetimler kendi konularına giren hususlarda bir alt yönetim olarak varlıklarını korumakla birlikte) **AĞAOĞLU MY WORLD** Merkez Yönetimi adı altında tek bir yönetim sistemi teşkil edilmiş olduğundan müşterek kapıcı, yönetim müdürü, bahçıvan, gece bekçisi, teknisyen ve temizlikçi gibi hizmetlerinin hizmetinden bütün parseller yararlanacağı için, bu kimselere ait masraflar 25. Maddede zikredilen tüm parsellerde mevcut bağımsız bölüm malikleri arasında eşit olarak paylaşılacaktır.

Ortak mahallerdeki ve ortak tesislerdeki, koruma, bakım, onarım, tadilat ve yenileme vesair işletme masraflarıyla soğuk su harcaması 25. Maddelerde zikredilen tüm parsellerindeki mevcut bağımsız bölüm malikleri arasında eşit olarak paylaşılacaktır.

Bu bölümde belirtilen **AĞAOĞLU MY WORLD** müşterek hizmetlerinin yürütülmesi Ek Maddelerde belirtildiği şekilde Servis şirketi tarafından yerine getirilecektir.

Bağımsız bölüm malikleri, ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek yahut kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla,

bunlardan faydalanmaya ihtiyaç ve lüzum bulunmadığını ileri sürmek suretiyle, gider ve avans payını ödemekten imtina edemezler.

Yukarıda sayılan ortak masrafları karşılığı olarak bütün kat (Bağımsız bölüm) maliklerinden, yönetici tarafından belirlenen zamanlarda belli bir avans alınır.Kat (Bağımsız bölüm) malikleri, bu avansı ödemekten imtina edemezler.Toplanacak avans miktarını tayin ve tespit yetkisi yöneticiye aittir.

Her bir blok yapı, Ana taşınmaz ve **AĞAOĞLU MY WORLD** gereği için her giderin ilgili olduğu bölüme kaydını teminen ayrı ayrı işletme defteri tasdik ettirilir.Gelir ve giderler bu deftere kaydedilir.

MADDE 9.- ORTAK GİDERLERİN TEMİNATI

Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici ve /veya servis şirketi tarafından, yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için Aylık Yüzde On hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

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

Kat malikinin, 8.Madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira aktine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat malikinin borcu bu yollarda alınamazsa, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine varsa yöneticinin, yoksa kat maliklerinden birinin veya servis şirketinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için diğer kat malikleri veya servis şirketi lehine, kanuni ipotek hakkı tescil edilir. Medeni Kanununun 807. Maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.

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

MADDE 10.- MÜSAADE MECBURİYETİ

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

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

MADDE 11.- YASAK İŞLER

Ana gayrimenkulün tamamının mesken niteliğinde olması sebebiyle, bağımsız bölüm ve eklentilerden hiçbiri, mesken dışında bir amaçla kullanılamaz ve mesken dışında kiraya verilemez. Bu maksat dışında tahsis şekli değiştirilemez.

Yönetici, kapıcı, bahçıvan, işçi ve benzeri kişiler, gündüzcü ve gececi olabilir. Hiç bir şekilde bunlar yatılı olamaz ve aileleri gayrimenkulün içinde bulundurulamaz ve barındırılmaz. Bağımsız bölüm maliklerinin şahsi hizmetçileri bu hükmün dışındadır.

MADDE 12.- KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

Bu bölümde sayılan borçlarını yerine getirmeyen bağımsız bölüm malikleri hakkında, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25.maddesi hükmüne dayanarak, o malike ait bağımsız bölüm yahut bölümlerin diğer paydaşlara devri istenebilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

AĞAOĞLU MY WORLD'UN YÖNETİMİ

MADDE 13.-

Blok yapılar,bütün bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kurulca yönetilir. **AĞAOĞLU MY WORLD** 'de, her blok yapının ayrı bir genel kurulu vardır ve her biri ayrı ayrı toplanır.

MADDE 14.-

Kat malikleri Kurulu yılda bir defadan az olmamak üzere, her takvim yılının Ocak ayının ikinci Pazar günü ayrıca bir duyuruya gerek olmadan, tayin edilecek yerde toplanır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, Yönetim Kurulunun veya Denetçinin veya Kat Maliklerinden 1/3'nün istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla sebebi bildirilmek şartıyla, kat malikleri her zaman toplanabilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı belirtilir.

MADDE 15.-

Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir. İlk toplantıda yeter sayı sağlanamadığı takdirde , ikinci toplantı bir hafta sonra aynı yerde ve saatte toplanarak, toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verir.

Kat Mülkiyet Kanunu'nda ve Yönetim Planında ayrıca konuşulmuş olan hükümler saklıdır.

MADDE 16.-

Her kat maliki arsa payı oranına bakılmaksızın bir tek oy hakkında sahiptir. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Böyle bir temsilci seçmedikleri takdirde, bu kişilerden birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır.

Kat malikleri veya tapuya kayıtlı diğer hak sahipleri tapu işlemleri sırasında beyan ettikleri adreslerini kanuni ikametgâhları olarak kabul ederler.

Bunların **AĞAOĞLU MY WORLD**'de ikamet etmemeleri halinde bu adreslere yapılacak tebligatları Tebligat Kanununun 35.maddesi uyarınca kabul etmiş sayılırlar. Adres değişikliğini vaktinde bildirmeyen üye tebligata itiraz hakkını kaybeder.

MADDE 17.-

Blok yapılar, kat malikleri tarafından, sözleşme yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Kararlar, 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.

Toplantılarda yalnız o toplantının gündeminde yazılı hususlar konuşulabilir. Ancak toplantıya katılanların üçte biri isterse başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

MADDE 18.-

Kat malikleri kurulu kararları (1)den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sahifesi noter mührü ile tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar. Merkez Yönetim Kurulu, Ana taşınmazı ve her bir blok yapı için ayrı bir karar defteri tasdik ettirilir. Bir husus hakkında ileride çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözümlenir.

Kat maliklerinden bir yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dava tarihindeki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dava açılmasına kat malikleri kurulunca ve çoğunlukla karar verilir. Çoğunluk sağlanamazsa veya kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezlerse, davayı öteki kat malikleri açabilir ve davalının bağımsız bölümü, davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devrolunur.

Aşağıdaki hallerde çekilmezlik hali varsayılır:

Ortak giderlerden ve avanstan kendisine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması,

Sulh Hâkiminin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. Maddesi gereğince verdiği emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını ihlal etmekle devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi,

Kendi bağımsız bölümünü, randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.

MADDE 19.-

Kat malikleri genel kurulunun karar suretleri, toplantıda bulunmamış olanlarla tüm giderleri kendi hesaplarına kaydedilmek üzere gönderebilir. Bu karar suretlerinin isteyen bir hissedara verilmesi zorunludur. Karara itiraz etmek durumunda olan bir üye karara muttali oluşundan itibaren 15 gün içinde yazı ile Sulh Hakimine başvurabilir. Bu halde husumet yönetim kurulu üyelerine veya kat maliklerinin tümüne tevcih edilebilir. 15 günlük süre toplantıda bulunanlar için karar gününden, bulunmayanlar için ise karar suretinin kendilerine tebliğ edildiği günden başlar.

Sözleşme, yönetim planı ve konunun yasaklayıcı hükümlerine aykırı olan kararlara her zaman itiraz edilebilir.

Sulh Hakimi icranın durdurulması hakkında bir karar verene kadar itiraz edenler, genel kurul kararına uymak zorundadırlar.

MADDE 20.-

Ana taşınmaz üzerinde yer alan blok yapıların herbiri için seçilmiş olan yöneticiler Ana Taşınmazın Yönetim Kurulu'nu teşkil ederler. Yönetim Kurulu blok yapıların yöneticilerinin seçilmesinden itibaren bir hafta içinde çoğunlukla toplanarak kendi aralarından bir başkan birde başkan vekili seçerler. Ana taşınmaz bu yönetim kurulu (yönetici) tarafından yönetilir. (Yönetim kurulu yetkilerini başkana devredilir) Blok yapılara ilişkin olarak seçilmiş olan yöneticiler kendi bloklarına ilişkin işlerde asıl yöneticinin görevlerini yetkilerini ve sorumluluklarını taşıyacaktır.

Ana taşınmazın yönetim kurulu başkanı aynı zamanda **AĞAOĞLU MY WORLD** Merkez Yönetim Kurulu üyesidir.

Her blok yapıda bir yönetici seçimi kuralı gereğince, kendi aralarında yönetici seçemeyen blok yapılar dışarıdan yönetici seçebilirler. Ancak bu takdirde dışarıdan seçilen bu yöneticinin ücreti münhasıran, aralarından yönetici seçemeyen blok yapıya aittir ve blok yapının bağımsız bölüm malikleri bu yöneticinin ücretini eşit olarak ödemekle yükümlüdürler.

Yöneticiler, kat maliklerinin hem sayı, hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Yöneticiler her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden seçilirler. Eski yöneticilerin yeniden seçilmeleri caizdir. Kat malikleri arasından seçilen yöneticilere ücret verilmez ve bunlar yönetim giderlerine tam olarak katılırlar.

MADDE 21.- AĞAOĞLU MY WORLD MERKEZ YÖNETİM KURULU

Bu yönetim planının 20.maddesinde belirtilen şekilde tayin edilen üyelerden teşekkül eden AĞAOĞLU MY WORLD Merkez Yönetim Kurulu seçiminden itibaren bir hafta içinde toplanarak 2/3 ekseriyette toplanarak Merkez Yönetim Kurulu Başkanını ve Başkanla birlikte üç kişiden oluşacak İcra Komitesini seçer.

İcra Komitesi bu yönetim planında belirtilen ve Merkez Yönetim Kuruluna verilmiş olan işleri yapar, İcra Komitesi, Blok Yapılar kat malikleri kurulunun aldığı kararları ve istekleri kendilerine bildiren Ana Taşınmaz yöneticilerinin talep ve isteklerini servis şirketine iletir ve bunların tahakkukunu temin eder. Merkez Yönetim Kurulu ve İcra Komitesi aynı zamanda AĞAOĞLU MY WORLD 'un ve ana taşınmazların irtifaklarla tesis edilen şekillere, sözleşmelere ve bu yönetim planına uygun olarak idare ve işletilmesini temin etmekle mükelleftir ve bundan sorumludurlar. İcra Komitesi, servis şirketiyle olan bu münasebetlerini de yürütmekle görevlidir. Aynı zamanda servis şirketinin yaptığı hizmetleri denetleme hakkına da sahiptir. İcra Komitesi en az ayda bir defa toplanıp ücret almaz, masraflara katılır.

MADDE 22.- YÖNETİCİNİN GÖREV VE YETKİLERİ

- a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi,
- b) Blok yapıların gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması,
- c) Blok yapıların genel yönetim işleriyle, korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletilmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması,
- d) Blok yapıların yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat maliklerin tarafından ayrıca yetkili kılınmışa, bağımsız bölümlere ait kiralardan toplanması,

- e) Blok yapıların tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü
- f) Blok yapıları ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması,
- g) Blok yapıların korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin onlar adına alınması,
- h) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi,
- i) Blok yapıların genel giderlerine katılma ve avans yapılarının, işletme projesine uygun olarak ve kat malikleri kurulunca tespit edilecek zamanlarda toplanması ve bu avansların harcanıp bitmesi halinde geri kalan işler için tekrar avans toplanması,
- j) Ana taşınmaz Yönetim Kurulu ve AĞAOĞLU MY WORLD Merkez Yönetim Kurulu tarafından alınan kararlara uyulması ve verilen görevlerin yerine getirilmesi,
- k) Ana taşınmazın ve AĞAOĞLU MY WORLD'un yönetiminde Ana taşınmaz Yönetim Kurulu ve AĞAOĞLU MY WORLD merkez Yönetim Kurulu ile gerektiğinde işbirliği ve koordinasyonu temin etmek, yöneticinin görev ve yetkisi dahilindedir.

Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri KMK'nun 32. Maddesinde sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur. Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapattırılması mecburidir. Yönetici her üç ayda bir kat sahiplerine üç aylık işlemlerle ilişkin hesap özeti vermekle mükelleftir. Yönetici kendini ibra ettirmeden istifa edemez. Ana gayri menkulde 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 ücret ve tazminatların ödenmesi makbuz ve ibra alınması hususlarında, ayrıca kat maliklerinin rızasına ihtiyaç olmaksızın yetkilidir.

- l) Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.

Bu proje özellikle:

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

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlarla imzaları karşılığında veya taahhütlü mektuplar bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, icra ve iflas Kanunu'nun 68. Maddesinin 1.fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Yukarıda yöneticiye ilişkin olarak düzenlenmiş olan görev yetki ve sorumluluklar doğrudan herhangi bir blok yapıyı ilgilendirmeyen fakat ana taşınmazın tamamına ilişkin işlerde Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu, AĞAOĞLU MY WORLD'un bütününe ilgilendiren hususlarda da AĞAOĞLU MY WORLD Merkez Yönetim Kurulunun görev, yetki ve sorumlulukları niteliğindedir.

MADDE 23.- YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU

Yöneticiler, iş bu sıfatları dolayısıyla, diğer kat maliklerine karşı, vekil gibi sorumludurlar. Yönetici olağan kat malikleri toplantısında, bir evvelki takvim yılı itibarıyla toplanan avansın ve yapılan masrafların hesabını vermekle yükümlüdür.

İş bu hesap dökümü, toplantı çağrı mektubu ile birlikte ve toplantıdan önce hissedarlara verilir, yahut gönderilir.

Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.

Kendi görev alanlarına giren işlerde Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu ve AĞAOĞLU MY WORLD Merkez Yönetim Kurulu aynen yönetici gibi sorumludurlar.

DENETÇİ

MADDE 24.- DENETÇİNİN SEÇİMİ VE GÖREVİ

Her blok yapının kat malikleri kurulu, yöneticinin denetimi için kendi aralarında sayı ve arsa payı çoğunluğu ile bir denetçi seçerler. Blok yapıları

temsilen seçilen denetçiler ise her bir ana taşınmaz için seçimden itibaren bir hafta içinde çoğunlukla toplanarak içlerinden birini Ana Taşınmaz Yönetim Kurulu'nun Denetçisi olarak, bir kişiyi de AĞAOĞLU MY WORLD Merkez Yönetim Kurulu Denetçisi olarak seçerler. AĞAOĞLU MY WORD Merkez yönetimi için seçilen denetçiler AĞAOĞLU MY WORLD Merkez Denetim Kurulunu teşkil ederler. Bunlar kendi aralarında çoğunlukla toplanarak başkan, bir de başkan vekili seçerler ki bu iki kişi AĞAOĞLU MY WORLD Merkez Yönetim Kurulu'na karşı görevli denetçi olarak hizmet yaparlar. Denetçiler bu görevlerinden dolayı ücret almazlar ve müşterek giderlere aynen diğer kat malikleri gibi katılırlar.

ALTINCI BÖLÜM

SON HÜKÜMLER

MADDE 25.-

AĞAOĞLU MY WORLD Müşterek kullanma ve faydalanma üniteleri ve planıyla bir bütündür.

AĞAOĞLU MY WORLD Yönetim Planına dahil olan ve bu yönetim planına göre yönetilecek olan Ana Taşınmaz ve Blok Yapılar şöyle olup bunlar bir bütünlük arz eder.

PAFTA	ADA	PARSEL(ANA TAŞINMAZ)		BLOK TİPİ	BLOK YAPILAR
G22A03A1A	3353	1	DIAMOND	V1	1
				V2	1,2
G22A03A1B	3342	5	MOONTOWN	A1	1,2
				A2	1,2
				D2	1,2
G22A03A1C	3345	4	HİGHPARK	B	1,2,3
G22A03A1D	3337	3	SUNCİTY	D1	1,2
				D2	1,2
G22A03A1C	3361	1	EQUİNOX	B	1,2,3
				E	1,2,3
G22A03A1C	3357	3	STARLAND	E	1,2
				B	1
				D1	1
G22A03A1B	3339	4	ANDROMEDA	C	1,2,3,4
G22A03A1B	3338	4	4	Ticaret alanı (Otel,Alışveriş Merkezi vs.)	
G22A03A1C	3344	5	SOUTHSİDE	B	1,2,3
				D1	1

MADDE 26.-

AĞAOĞLU MY WORLD ismi ve 25. Maddede ana taşınmaz ve blok yapılar için öngörülen isimler hiçbir şekil ve suretle değiştirilemez.

MADDE 27.-

İş bu yönetim planından sonraki satışlar sırasında alıcılardan alınacak her türlü taahhütname, muvaffakatname benzeri belgeler de Tapu Siciline verilen bu

yönetim planına eklenemese dahi bu yönetim planının ayrılmaz bir cüz'i olarak kabul edilecektir.

PROFESYONEL BİR YÖNETİCİ İLE ÇALIŞILMASI(SERVİS ŞİRKETİ)

MADDE 28.-

Kat Malikleri Kurulu Yönetim Kurulu'na bağlı olarak, yönetim işlerinin yürütülmesini sözleşme ile profesyonel yönetici niteliğinde gerçek veya tüzel kişi veya kişilere bırakılmasını ve Yönetim Kurulunun Profesyonel yöneticilerle uygun gördüğü sözleşmeleri yapmasını kararlaştırabilirler.

İş bu yönetim Planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 25 yıl süreyle, Ana taşınmazın yönetim işleri ve bu cümleden işletme, her türlü bakım, onarım, çevre temizliği koruma işleri ile ortak yerlerle tesislerin işletilmesi, kullanılması, kiralanması, bakım ve onarımı gibi işler **"AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş"** tarafından yürütülür. Adı geçen şirketin görev ve sorumlulukları ile yürütülecek hizmetlerin ayrıntıları ve kapsamı, ödenecek ücretler, izlenecek yöntemler, çalışma esasları, iş bu yönetim planı ile belirlenen yönetim kurulu ile şirket arasında yapılacak sözleşme ile belirlenir. Yönetim kurulunun, **"AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş"** ile yapacağı yönetim sözleşmesi gerek süre ve gerekse içerik itibariyle, tüm bağımsız bölüm maliklerini bağlayacağı gibi, bu sözleşme için ayrıca kat maliklerinin rızası aranmaz.

25. yıl için yönetim işlerini üstlenen **"AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş"** bundan böyle **"Profesyonel Yönetici"** olarak adlandırılacaktır.

Sözleşmeli profesyonel yönetici veya temsilcisi kat malikleri kurallarına oy hakkı bulunmaksızın katılabilir.

MADDE 29.-

Yönetim kurulunda görevli üyelere ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktarı Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenir.

25 yıllık süre için görev yapacak profesyonel yöneticiye yıllık ödenecek ücret, Yönetim Kurulu'nun Profesyonel Yönetici ile yaptığı sözleşmede belirtilmiştir.

İş bu yönetim planının 34.maddesinde belirtilen "Yönetim Kurulu" iş bu yönetim planında belirtildiği üzere 25 yıllık süre için **"AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş"** ünvanlı profesyonel yönetim firmasıyla, Kat Malikleri Kurulu

toplantısına ihtiyaç olmaksızın, ana gayrimenkulün yönetimi ile ilgili olarak dilediği şekil ve şartlarda sözleşme yapmaya, hak ve yükümlülükleri belirlemeye, taahhütlere girmeye, ücretleri ve süreleri ve çalışma esaslarını kararlaştırmaya, yapılacak sözleşmeleri imzalamaya yetkilidir.

YEDİNCİ BÖLÜM

DiĞER HÜKÜMLER

MADDE 30.-

İş bu yönetim planında yer alan herhangi bir hükmün herhangi bir sebepten ötürü hükümsüz kalması, diğer hükümlerin geçerliliğini etkilemez.

Kat Mülkiyeti Kanununa göre bildirimler Taahhütlü mektup veya elden yapılacaktır.

MADDE 31.-

Kat mülkiyet kanununda veya işbu yönetim planında farklı bir hüküm bulunmadıkça, Yönetim Kurulunca bağımsız bölüm maliklerine yapılacak tebligatta 7201 sayılı Tebligat Kanununun 3220 sayılı Kanunla eklenmiş “Ek Madde” hükmüne göre hareket edilir.

MADDE 32.-

Bütün yönetim işleriyle, Yönetim Kurulunun yetki ve sorumluluğundaki işler ve denetim işleri işbu yönetim planınının 28. Maddesine göre 25 yıllığına “**AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş**” nce yürütülür. Adı geçen şirket binanın bütün bölümlerinin ve ortak hizmetlerinin eksiksiz yürütülmesini sağlamakla yükümlüdür.

MADDE 33.-

İşbu yönetim planı konusu ana taşınmaz çağdaş bir stüdyo daireler topluluğu, dükkanlar, fitness center, çok maksatlı salon ve bürolardan oluşan bir bütün olarak tasarlanmış ve uygulanmış bulunduğundan ana taşınmazda aşağıdaki servislerin verilmesi düşünülmektedir:

- a) Kesintisiz güvenlik hizmeti,
- b) Mevsimine göre kesintisiz ısıtma ve soğutma hizmeti,

- c) Kesintisiz sıcak su temini,
- d) Uydu ve kablolu televizyon sistemi hizmeti, (mevcut ve yapılacaklar)
- e) Gerek ortak yerlerin ve gerekse bağımsız bölümlerin temizlenmesi, camlarının silinmesi (house- keeping)
- f) Gerek bu amaca tahsis edilmiş ortak yerlerde ve gerekse bağımsız bölümlere yiyecek ve içecek ve gazete servisi (room-service),
- g) Yıkama, ütü ve kuru temizleme servisi,
- h) Bağımsız bölüm dahilinde de olmak üzere teknik ve onarım servisi (marangoz, tesisatçı ve elektrikçi hizmetleri),
- i) Asansör, jeneratör, kalorifer ve diğer teknik donanımın bakım ve servis hizmetleri,
- j) Apartman üyelerinin ve dükkanların kiralama servisi,
- k) Resepsiyon servisi,
- l) Kesintisiz ambulans ve hasta bakıcı hizmeti,
- m) Gerek bağımsız ünitelere tahsis olunmuş otoparklar ve gerekse ortak garajda güvenlik ve düzenleme hizmeti,
- n) Ortak yer bahçelerinin düzenlenmesi, bitkilendirilmesi, ışıklandırılması ve bunların gerekli bakımlarının yapılması,
- o) Tüm otomasyon sistemlerinin işletilmesi ve bakımının yapılması,
- p) İhtiyaç nispetinde gerekli teknik ve hizmetli elemanın alınması,

Yukarıda belirtilen hizmetlerin yerine getirilmesi ve ayrıca demirbaş tesisatın bakım ve onarımı hizmetlerinin verilebilmesini sağlamak amacı ile bu konularda uzmanlaşmış servis şirketleri ile sözleşmeler yapılabilir. 25. Yıl için Profesyonel Yönetici olarak atanan **“AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş”** bu servis hizmetlerini, bizzat veya sorumluluğu altında ve yapacağı anlaşmalarla diğer servis firmaları aracılığıyla gerçekleştirecektir. Yönetim kurulu **“AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş”** şirketi tarafından verilecek servis hizmetlerinin bedelini karara bağlar ve **“AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş”** şirketi bu ücretlerden daha fazla servis ücreti talep edemez.

Kat malikleri, ana gayrimenkule veya bağımsız bölümlerine ilişkin olarak dışarıdan kati süratle hizmet şirketi yada servis davet edemez ve tamir, bakım işleri yaptıramaz.

“AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş” dış cephe temizliği için gerekli sistemi kendisi getirecek ve bina için kullanacaktır. Sözleşme süresi

sonunda bu sistem yönetim kuruluna devredilecektir. Sözleşme süresi bitmeden tarafların karşılıklı anlaşarak ayrılması durumunda işbu sistemin maliyet bedeli esas alınarak belirlenecek bedel “AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş” ne Yönetim Kurulunca ödenir.

MADDE 34.-

Kat irtifakının kurulması ile birlikte inşaatların tamamlanıp iskan alındıktan sonra kat mülkiyetine geçişin sonuçlandırılması aşamasına kadar aşağıdaki fıkra hükmüne göre oluşturulan Yönetim Kurulu, yönetim görevini yerine getirir

Yönetim Kurulu, kat mülkiyetine geçilmesinden itibaren en geç üç yıl zarfında ilgili kat malikleri kurulunu, gündemini de belirterek toplantıya çağırır. Bu toplantıya yönetim kurulunca bir işletme projesi önerisi de sunulur.

Kat malikleri Kurulu toplantısına kadar görev yapmak üzere 3 kişilik yönetim kurulu aşağıdaki kişilerden oluşmuştur.

Asil Üyeler:

1. Enver ÜLKER
2. Zeki BÖR
3. Sabahattin ARSLAN

Yedek Üyeler:

1. Okan DİKMEN
2. Esin ALGAN
3. Elif SORGUN

Denetçiler:

1. Serpil ULUDAĞ
2. Nazlı METİN
3. Nermin ŞENSOY

Yedek Denetçiler

1. Bilge İNAL
2. Şenay PELİNDAĞ

3. Tarık YEŞİLTEPE

MADDE 35.-

Kat malikleri, kiracılar değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakları öz ve soyadı, iş adresini, en çok on gün içinde Merkez Yönetim Kuruluna blok yapıdan seçilen yönetici aracılığı ile bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümde oturanlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdur. Bu değişiklikler İcra Komitesi vasıtasıyla Servis Şirketine iletilir.

MADDE 36.-

İşbu yönetim planı; Tapuya tescil tarihinden itibaren yürürlüğü girer ve hüküm ifade eder.

MADDE 37.-

İşbu parsellerin yer aldığı alan “**AĞAOĞLU MY WORLD**” olarak adlandırılmış olup **AĞAOĞLU MY WORLD** adı yönetim planının değiştirilmesi halinde dahi, eser sahibi ve yüklenici firma olan **AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş.**’nin yazılı izni olmaksızın değiştirilemez.

MADDE 38.-

İşbu yönetim planı 38 madde ve 3 ek madde ve 1 vaziyet planı ekten ibaret olup bağımsız bölüm maliklerince imzalanmıştır.

İşbu yönetim planı hiçbir hükmü Türk Medeni Kanunu’nun madde 2’de yazılı dürüstlük kurallarına ve yukarıda yazılı ilkelere ters düşecek biçimde yorumlanamaz.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

EK MADDELER, SERVİS ŞİRKETİ

EK MADDE 1.- SERVİS ŞİRKETİ:

AĞAOĞLU MY WORLD, bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olacağından, kullanım ve hizmetlerle ve tesislerle ilgili olarak merkezileştirilmiş bulunmakla ve sitenin büyüklüğü, bağımsız bölüm adetlerinin çokluğu ve mevcut tesislerden tam anlamı ile yararlanabilmesi, hizmetleri modern bir biçimde ifa edilebilmesi, idarenin tam kadro ve teşkilatla profesyonel bir biçimde yapılmasının

gerektirdiğinden asgari bu maddede belirtilen bu sürede bir servis şirketi vasıtasıyla yönetilmesi öngörülmüştür.

AĞAOĞLU MY WORLD'un ekli vaziyet planında belirtilen komple inşaatı tamamlanıp bitirilerek bütün yapıların iskan ruhsatları alınincaya kadar yapımcı şirket **"AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ A.Ş"** veya onun görevlendireceği bir şirket **AĞAOĞLU MY WORLD**'u bu yönetim planına göre yönetme hakkına sahip olup kat malikleri de bunu peşinen kabul ve uymak mükellefiyetini üstlenmişlerdir.

Kat malikleri yönünden bu madde satış akdinin esaslı bir unsuru olup, yapımcı şirket bu hakkından feragat etmedikçi hiçbir şekil ve surette bu hak bertaraf edilemez, servis şirketine ilişkin maddeler değiştirilemez. Servis şirketi, **AĞAOĞLU MY WORLD**'un yönetim ve işletimine ilişkin personel işletme vesair masraflarına makul bir kar ilave etmek suretiyle **AĞAOĞLU MY WORLD Merkez Yönetim Kurulu**'na veya Merkez Yönetim Kurulu'nun göstereceği ana taşınmaz ve/veya blok yapıya fatura eder.

EK MADDE 2.-

Servis Şirketi bu yönetim planı, Kat Mülkiyeti Kanunu vesair ilgili mevzuatın gerektirdiği tüm yöneticilik görevlerini bizzat ifa edecektir. Servis şirketi Merkez Yönetim Kurulu İcra Komitesi'ne karşı sorumludur. İcra Komitesi'nin tavsiye kararlarına uyarak işletme projesini hazırlar ve bun göre siteyi yönetir.

Servis Şirketi'nin yönetim kurulu üyeleri ve başkanı ve denetçileriyle şirketin merkezinde bulunan ve **AĞAOĞLU MY WORLD** Yönetimiyle ilişkili olmayan idare personelinin ücretleri, bina kirası, telefon, teleks, yolluk, vergi, sigorta vesair genel giderleri tümüyle servis şirketine aittir.

AĞAOĞLU MY WORLD Yönetimi ili ilgili yönetim müdürü, sekreter, muhasebeci, tahsildar, bakım memurları, kaloriferci, temizlikçi, bahçıvan, bekçi ve hizmetin gerektirdiği diğer personelin ücret, vergi fon ve tazminatları ile yönetim merkezine ait binaların kirası, telefon, yolluk, ısıtma gibi işletme masrafları vesair bütün genel yönetim giderleri **AĞAOĞLU MY WORLD** Yönetim giderlerinden sayılacaktır.

EK MADDE 3.-

Servis Şirketi, **AĞAOĞLU MY WORLD**'un yöneticilik hizmetlerini yapar. Kat Mülkiyeti Kanunu ile diğer kanunlarla sözleşme ve bu yönetim planındaki görevlerden başka özellikle aşağıdaki işleri de görür.

İcra Komitesince intikal ettirilen ve kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesini temine çalışır.

AĞAOĞLU MY WORLD'da ki bina, yeşil saha, çocuk parkı, otopark, merkezi teshin ve diğer tüm merkezi tesis ve şeylerin gayrimenkulun ve sitenin gagesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirleri alır.

Bütün gayrimenkullerin sigorta ettirilmesi.

AĞAOĞLU MY WORLD'un yönetim ve bakım işleriyle, bilumum ortak giderler için lüzumlu paraları doğrudan veya yöneticiler vasıtasıyla avans olarak toplanması, gelirlerin tahsili, borçların ödenmesi, masrafların yapılması borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava ve icra takibi yapılması ve gerektiğinde kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi.

AĞAOĞLU MY WORLD' un tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü ile gerekiyorsa icra komitesi aracılığı ile Merkez Yönetim Kuruluna ve bağımsız bölüm maliklerine duyurulması ve gerekli bütün tedbirlerin alınması.

Blok yapıların genel kurullarının İcra Komitesi aracılığı ile Merkez Yönetim Kurulu vasıtasıyla toplantıya çağrılmasının temini ve toplantı gündemlerinin müştereken hazırlanması.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve bu yönetimin planına göre genel kurulların yapılması, Merkez Yönetim Kurulu'nun ve İcra Komitesi'nin seçimini müteakip onbeş gün içinde, **AĞAOĞLU MY WORLD**'un bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarlarını, bütün giderlerin her kat malikine bu yönetim planı, Kat Malikleri Kurulu Kararlarına göre düşecek miktar ile her kat malikinin ödemesi gereken avans tutarını gösterir işletme projelerini İcra komitesiyle birlikte yapılması, icra komitesi vasıtasıyla kat maliklerine sunulması ve kat maliklerince yedi gün içinde itiraz edilmediği veya kat malikleri kurullarınca değiştirilmediği takdire projedeki hususların yerine getirilmesi.

Bu proje, kat malikleri veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum İcra komitesi ve Servis Şirket tarafından incelenir ve itiraz hakkında karar verilir. Gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projesi veya İcra Komitesi'nin İşletme giderleri ili ilgili kararları, İcra İflas Kanunu'nun 68. Maddesinin 1. Fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Her blok yapıya ilişkin kat malikleri kurulunun onayından sonra masraf ve avanslarını tahsilini bu plana göre servis şirketi yürütür.

İşbu Yönetim Planı 38 madde, 3 ek madde ve vaziyet planını gösteren 1 ekten ibaret olup 05/10/2005 tarihinde imzalandı.

05/10/2005

Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına
vekaleten

Sabahattin ARSLAN