

## KUZEYŞEHİR ORTAK YAŞAMA KURALLARI

SİTE YAŞAMININ SAĞLIKLI İLERLEMESİ, KOMŞULUK İLŞKİLERİNİN YÜRÜTÜLMESİ, SAYGI VE SEVGİ HUZUR İÇİNDE BİR YAŞAM SAĞLANABİLMESİ İÇİN AŞAĞIDAKİ KURALLARA UYULMASI 401 HANEDEN OLUŞAN KAT MALİKLERİMİZİN AÇISINDAN ÖNEMLİ VE KAÇINILMAZ KURALLAR TOPLULUĞUDUR.

Bu kurallarla içinde yer almayan hallerde, mevzuatta yer alan emredici hükümler saklı kalmak üzere, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ile 4721 Sayılı Türk Medeni Kanun'un (MK) ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır.

### Yükümlülük

1-) Bağımsız bölüm malikleri, gerek kendi bağımsız bölümlerini, gerekse ortak yerlerden yararlanma haklarını kullanırken diğer bağımsız bölüm maliklerinin haklarını da gözetmek, Kat Malikleri Kurulları ve Yönetim Kurulları tarafından yapılan düzenlemelere aynen uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edici davranışlardan kaçınmakla yükümlüdürler.

2-) Diğer hak sahipleri ile bunlara benzer bir sebeple bağımsız bölümden yararlanan kişiler de kat malikleri ile birlikte, söz konusu yükümlülüklerden müteselsil olarak sorumludurlar.

3-) Dolayısıyla, bu kişiler de tıpkı kat malikleri gibi, tüm Kat Malikleri Kurulu ile yönetimin karar, talimat ve düzenlemeleri ile işbu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine eksiksiz olarak uymak zorundadırlar.

4-) Bağımsız Bölümlere Giriş İzni: Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

5-) Ana gayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

6-) Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler. İlgili arızaya müdahalenin gecikmesinin zararı büyüteceği, tafisi imkânsız sonuçlar doğuracağı ya da zarara uğrayan kat malikinin yaşamını olumsuz etkileyeceği, yapı ve sistemlerin güvenliğini tehlikeye atacağı durumlarda ilgili kat maliki derhal müsaade etmek mecburiyetindedir.

7-) Bağımsız bölümde bulunmadığı hallerde veya bu yükümlülüğü yerine getiremeyeceği hallerde çilingir marifetiyle Yönetim veyahut görevlendirilen Hizmet Şirketi gözetiminde bağımsız bölümüne girileceğini peşinen kabul ve taahhüt eder.

8-) Söz konusu durum, Yönetim veyahut Hizmet Şirketi tarafından tutanak altına alınır ve bu tutanakla birlikte ilgili kat malikine durum tebliğ edilir.

9-) Bağımsız Bölümü Kullananların ve Çalışanların Yönetime Bildirilmesi; Kat malikleri, bağımsız bölümlerini hangi sıfatla olursa olsun kullananları ve bunlarda meydana gelen değişiklikleri, değişikliğin vuku bulduğu tarihten itibaren en geç 10 (on) gün içinde Yönetime bildirmekle yükümlüdürler.

10-) Söz konusu bildirim içeriğinde; ilgili kişi ya da kişilerin adı, soyadı ve adresleri, kira sözleşmesi ya da mezkûr hak sahipliğinin nevini belirten belge örneği ile Yönetim Planının ve eklerinin bir fotokopisinin bağımsız bölümü kullananlara tebliğ edildiğini tevsik eden tebellüğ belgesi yer alacaktır.

11-) Yukarıda belirtilen bildirim yükümlülüğünün, 10 (on) gün içinde yerine getirilmemesi halinde,bağımsız bölümlerle ilgili her nevi gider ve yükümlülük, münferiden bağımsız bölüm malikine tahmil edilebilir ve bağımsız bölümü kullananların ana gayrimenkule girişleri engellenebilir. Bu konudaki karar ve takdir yetkisi Yönetime aittir.

12-) Kat malikinin yazılı onayı olmadıkça veya bağımsız bölümü bir nevi kullanma izni verilen kira kontratı, kurum tahsis yazısı, aynı hakkın lehtar olduğunu tevsik edecek belge vb. kayıt ibraz edilmedikçe bağımsız bölüme gerek giriş gerekse tahliyelere asla izin verilemez, bu konuda kat malikinin muvafakati aranır.

13-) Bağımsız bölümüne bakıcı, temizlikçi, gündelikçi, vs. şekillerde çalışan davet edenler, Yönetim tarafından istenen evrakları teslim etmeden bu kişileri ana gayrimenkule alamazlar, bağımsız bölümde işe başlatamazlar.

14-) Kat mülkiyeti (kat irtifakı) kütüğünde konut olarak gösterilen bağımsız bölümlerini, konut kullanım biçimi dışında, başka hiçbir maksat için kullanamazlar. Başka maksatla kullanılmak üzere bir arada veya müstakil olarak kiralayamazlar, satamazlar. Konut olarak kullanılacağı belirtilen bağımsız bölümlerinde, hiçbir şekilde pansiyon, otel, hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları diskotek, dans salonu, kurup, elektronik oyunlar salonu, İnternet cafe vb. gibi, bar, pavyon, gibi eğlence yerleri ile, kumarhane, randevuevi, sendika, dernek, resmi rezidans, dersane, kreş, çocuk yuvası, lokanta, pastane, fırın, imalathane, boyahane, temizleyici, dükkan, bakkal, basımevi, galeri, çarşı, butik, spor veya balo salonu, modaevi, doktor, avukat, muhasebeci, serbest meslek büroları vb. gibi işyerleri kesinlikle açılmaz. Bağımsız bölümleri yasaklanan kullanımlar için kiralamak veya zilyetliğini devretmek de yasaktır.

15-) Bağımsız bölümlerde, yangın sigortası tarifesinde “Bina içinde fiyat zammı” gerektirecek “Yangın ihtimalini artırıcı veya yangın vukuunda kolay ve ağır hasar verici mahiyette” olan bilimum maddelerin bulundurulması yasaktır. Bağımsız bölümleriyle, tahsisli alan ve ortak yerlerde patlayıcı veya pis kokulu veya radyoaktif maddeler bulunduramazlar; diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapmak, toz çıkarmak gibi hareketlerden kaçınmak zorundadırlar.

16-) Bağımsız bölüm malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar, bağımsız bölümlerde munzam (ek) elektrik kapasitesini gerektirecek cihazları, ancak Temsilciler Kurulunun izni ile ve belirteceği şartlar dairesinde kullanma imkanına sahiptirler.

17-) Bağımsız bölüm malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar, diğer bağımsız bölümlerde, tahsisli alan 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 gidermesi zorunludur.

18-) Bağımsız bölümlerinde veya ortak yerlerde diğer kat maliklerini tedirgin edecek şekilde müzikli, gürültülü toplantılar düzenleyemezler. Ancak kat malikleri sosyal yaşamın gerekleri doğrultusunda yapacakları özel toplantıları Yönetim Kuruluna önceden bildirmek zorundadırlar. Kat malikleri radyo, teyp, pikap, televizyon, müzik seti gibi müzik aletlerini diğer kat maliklerini tedirgin edecek derecede açamazlar, yüksek ses tonuyla sürekli çalamazlar.

19-) Bağımsız bölüm malikleri veya bunların kiracıları veya bunları her ne sebeple olursa olsun kullananlar kendi bağımsız bölümlerinde, teraslarında, binanın dış elemanlarında, tahsisli alanlarında ve diğer ortak alanlarda yapının ve Kuzeşehir Konutları'nın estetik ve özelliğini bozacak eklenti, tadilat veya herhangi bir yapı ve tesisat yapamazlar. Bu cümleden olmak üzere yeni pencere açmak, mevcutları genişletmek veya daraltmak yahut birleştirmek; balkonları, terasları ve çatı kullanım alanlarını duvar veya camerkanla kapatmak, pencere, balkon, teras veya bahçelerine, binanın genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koymak, güvenlik önlemleri almak, dış duvarları yıkmak, geri yahut ileri almak, yeni duvarlar örmek; balkon ve çıkmaları yıkmak, genişletmek, kapatmak ve daraltmak gibi bütün ameliye ve işlemler yasaktır.

20-) Kat malikleri, bağımsız bölümün dış elemanlarında, mevcut olan rengi, karakteri, görünümünü değiştirecek ve etkileyecek, boya, badana, sıva türünden işlemler de yapamazlar, zorunlu olan onarımlar dolayısıyla yapılacak bu tür iş ve işlemlerde, onarım ve yenilenmenin önceki rengi, karakteri veya görünümü muhafaza etmek zorundadırlar. Bu tür değişiklikler ancak Yönetimle görüşülerek kararlaştırılabilir.

21-) Sadece zemin katlar için panjur yaptırılması ve zemin katların pergole altları ile diğer bağımsız bölümlerin balkon ve kış bahçelerine cam balkon uygulanması konusunda Yönetim Kurulu tarafından standartlar ve şartnameler belirlenecektir. Yönetim Kurulu tarafından belirlenen standartların dışındaki cam balkon ve panjur uygulamaları yasaktır.

22-) Bağımsız bölüm maliklerinden herhangi birinin, yukarıda belirtilen kurallara uymayan mimari değişiklik girişimlerine karşı, diğer bağımsız bölüm maliklerinden her birinin müdahale hakkı vardır. Ayrıca değişiklikler yapılmadan önce Yönetimden yazılı onay alınmalıdır. Maliklerce, bağımsız bölümlerin teras ve bahçelerine güneşlik konmak istenmesi durumunda konulacak eşyanın ihtivasi Yönetiminle görüşülerek dış görseli bozmayacak şekilde yönetim onayı alınarak konabilecektir. Yönetim onaysız dış görseli bozacak her ürün yönetim tarafından ilgili meskene bildirilerek kaldırılacaktır.

23-) Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim vb. şeyler silkeleyemezler, su ve benzeri şeyleri dökemezler, çöp atamazlar, pencere içlerinde kuşlara yem veremezler, kedi köpek gibi hayvanlara yemeleri için yiyecek maddelerini pencereden atamazlar, kullanım hakkı başka bir kat malikinin olan alanlarda bu ve benzeri faaliyetlerde bulunamazlar, diğer kat maliklerinin konforunu bozacak, herhangi bir faaliyette bulunamazlar.

24-) Yönetim Kurulu, bağımsız bölümlerde beslenebilecek evcil hayvanlar yönünde tür, cins ve sayı olarak yasal olarak yasak olan hayvanların beslenmesine izin verilmeyecektir. Evcil hayvan sınıfına

girebilecek olan vahşi tür yasaklı köpeklerin beslenmesi, toplu yapıya sokulması kesinlikle yasaktır. Beslenebilecek olan evcil hayvanlar özellikle ortak alanlarda başı boş bırakılamazlar. Sadece sahiplerinin gözetimi altında , tasmalı gezdirilebilecek ve bu yerlerin kirletilmesine meydan vermeyecek önlemler alınması koşulu ile gezdirilmeleri mümkündür. Bu konuda ana şart, bu gibi hayvanların gerek ünite yapılarında gerek ana gayrimenkulde diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemesidir. Evcil hayvanların site içerisinde gezdirilebileceği alanlar yönetim kurulu tarafından belirlenen alanlardır. Bu alanlar dışında gezdirilen, serbest bırakılan, hayvanın piliğini toplamayan vb eylemler ile bu alanları kullanan evcil hayvan sahibi site sakini yönetim / görevli personel tarafından uyarılacak, devamı ya da tekrarı halinde yazılı ikaz yapılarak site yönetim kurulu tarafından parasal cezai şart uygulanabilecektir.

a-) cezai şartı gerektirecek ilk tespit 1. uyarı yazılı olarak yapılacaktır.

b-) 1. Yazılı uyarı sonrası ilk tekrarı için yazılı olarak bildirilerek 100 tl ceza şart uygulanacaktır. Bu durmun süreklilik arzemesi durumunda parasal ceza her seferinde uygulanabilecektir. Bu bedel heryıl enflasyon oranında güncellenecektir.

c-) sürekli arzedenden ( site içine pislik temizlenmemesi , sürekli gürültü oluşturup huzur bozulması, site yaşayanlarına saldırı vb.) site huzurunu kaçırarak davranışları tespit edilen hayvanları sahiplerine uyarılar yapılacak devamı durumunda kanuni işlemler ve yetkili yerler site yönetimi tarafından ivedilikle işleme alınacaktır.

25-) Bağımsız bölüm malikleri günlük çöplerini, Yönetim Kurulunun saptayacağı esaslara uygun şekilde muhafaza etmek ve uzaklaştırmakla yükümlüdürler.

26-) Bağımsız bölüm ve eklentilerde, binaların dış cephelerine ve dıştan görülecek şekilde, doğal, mimari ve estetik görünümünü bozacak direk, levha, tabela (satılık-kiralık tabelaları gibi) vb. şeyler asmak, çakmak, dikmek; kurutma maksadı ile de olsa balkonlara dıştan görülecek şekilde çamaşır sermek, sergilemek ve asmak; tanıtıcı bayrak, pankart, flama asmak ve teşhir etmek; aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapmak; çadır, çardak vb. şeyler kurmak, camlara yazı yazmak yasaktır.

27-) Kat malikleri, kendi bağımsız bölümü ve tahsisli alanlarında siyasi, ticari amaçlı gösteri ve toplantılar yapamaz ve buraları üçüncü kişilere bu tür amaçlı kullanım için kiralayamaz.

28-) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde kiracı veya başka sıfatlarla kullanan yahut faydalananlara, bu Yönetim Planındaki borç ve yükümlülükleri bildirmeye mecburdur.

29-) Bağımsız bölümlerde, kiracı veya herhangi bir sıfatla bulunanlar veya faydalananlar, yukarıdaki maddelerde ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen hak ve yükümlülüklerle kat malikleri gibi uymak zorundadırlar.

30-) Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde kiracı veya başka bir sıfatla bulunanların kimlik, adres ve haberleşme araçları bilgilerini Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirmek ve kira veya sair sözleşmelerinin bir örneğini vermek zorundadırlar.

31-) Bağımsız bölüm malikleri taşınma işlemlerini Yönetimin bilgisi dahilinde yapacaklardır. Yönetime bilgi verilmeden; varsa aidat borcu Yönetime ödenmeden bağımsız bölüm malikinin veya kiracısının taşınması ve nakliye aracının ana gayrimenkule giriş-çıkışı Yönetimce engellenebilir.

32-)Bağımsız bölümde malik ya da kiracı olduğunu belgeleyemeyen hak sahibi ortak alanlardan ve sosyal tesislerden faydalanmaz. Bu yönde yönetimce görevlendirilen güvenlik personelinin kimlik kontrolü yapma yetkisi mevcuttur.

33-) Kat malikleri, tüm ortak alanları alanların bakım ve temizliğine dikkat etmek ve sağlığını korumak zorundadırlar.

34-) Kat malikleri ortak alanları ve zemin kat ve villalar önündeki ortak alanları kullanmada birbirlerinin hakkına titizlikle riayet etmek ve diğer kat maliklerini rahatsız edici ve engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

35-) Ortak alanlarda, evcil hayvanlar için kulübe, yuva, kafes vs. yapılması ve evcil hayvanların bualanlarda devamlı veya serbest şekilde barındırılması yasaktır. Bu husus ortak yerler için de geçerlidir. Evcil hayvan gezdirme alanları site yönetim kurulu ile belirlenen alanlarla sınırlandırılacaktır. ( A ykırı durumlar 24. Madde de yazılmıştır.)

36-) Kat malikleri Yücesoy firması tarafından peyzaj düzenlemesi sonrası tüm ortak alanları korumak gözetmek ve tüm kat maliklerinin haklarına saygılı kullanmak ve kullandırmak zorundadır. Özellikle bir çok zemin kat ve villa önlerindeki alanların komşuluk ilkelerine ve hukukuna zarar verici rahatsız edici şekilde kullanılmamalıdır.

37-) Ortak alanlarda herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar, malzeme, biçim, renk ve mimari özelliğini değiştiremezler. Bağımsız bölüm malikleri , zemin kat ve villalarda bu alanlarda değişikliğe ve mimari bozacak tadilatlara ve düzenlemelere gidemez. Genel peyzaj düzenini uygun kullanmak korumak ve sürdürmekle tüm kat maliklerinin yükümlülüğüdür . Keyfi olarak tüm peyzaj alanlarına yapılan peyzaj düzeni bozulmaması için peyzajına müdahale edilemez, bitki yapısı değiştirilemez, bostan vb ekim dikim yapılamaz.

38-) Her kat maliki, ortak alanlarda ika ettikleri zarardan şahsen sorumludurlar. Oluşacak zararlar tespit edilerek yönetim kurulu tarafından tadilil yapılip ilgili kat malikine bedeli rücu edilecektir.

39-) Kat malikleri, Kuzeyşehir Konutları'nın güzelliğini, mimari durumunu ve sağlığını korumak, ayrıca ortak yerlerin bakım ve temizliğine dikkat etmek zorundadırlar.

40-) Kat maliki ile diğer kullanma hakkı sahipleri, ortak yerlere ilişkin düzenlemeler çerçevesinde, buraları kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler. Ortak yerlerden yararlanma ve buraları kullanmada, hak sahipleri, birbirlerinin hakkına titizlikle riayet etmek ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar. Bu duruma aykırı durumlar kat malikleri kanununda net bildirilmiştir.

41-) Bağımsız bölüm malikleri, irtifak hakkı sahipleri, kiracıları, intifa veya sükna hakkı sahipleri yahut bunların çalışanları ya da geçici veya devamlı misafirleri, müşterileri, otomobillerini ancak Yönetim Kurulunun ve Yönetim Planının tespit edeceği yerlere park edebilirler, Villa otopark giriş kapılarının önüne hiçbir şekil ve surette araç bırakamazlar, park edemezler. Bu konuda kararlara uymak zorundadırlar.

42-) Ortak yerlerde herhangi bir tadilat veya ilave yapamazlar.

43-) Kat Malikleri Kurulu karar almadıkça, dış cephe kaplamasının, malzeme, biçim, renk ve mimari özelliğini değiştiremezler.

44-) Ortak alanlarda Yönetim Kurulu'nun yazılı müsaadesi olmadıkça hiçbir toplantı düzenlenemez.

45-) Kat Malikleri Kurulunca verilmiş bir karar olmadıkça, ana yapının hiçbir yerine hangi amaçla olursa olsun levha, uydu ve çanak anteni, ulusal bayramlarda asılan Türk Bayrağı hariç bayrak, flama, reklam panosu veya tabela asamazlar, yazı yazamazlar.

46-) Her kat maliki, ana yapıya, ortak yerlere ve diğer bağımsız bölümlere ika ettikleri zarardan şahsen sorumludurlar.

47-) Ortak alanların kapalı ya da açık alanlarında hiçbir gerekçe ile mangal yakılamaz.

48-) Ortak alanların kapalı bölümlerinde (Kapalı otopark, blok girişleri, blok içi koridorlar, asansörler, spor alanları v.b.) sigara içmek yasaktır.

49-)LPG ile çalışan araçların kapalı otoparka girmesi yasaktır. Bununla birlikte yağ, benzin v.b. akıtan araçlar da otoparklara giremez.

50-) Otoparklarda araçların sirkülasyon yolları diğer araçların geçişine engel olacak şekilde işgal edilemez. Kapalı otopark içerisinde 10 km/saat hızın üzerinde sürat yapılamaz. Gereksiz korna çalınamaz. hatalı park edilen park alanı olmayan yerlere araç bırakan kat malikine yönetimtarafından uyarı ve ceza uygulanabilir.

a-) Hatalı park ilk tespitinde 1. uyarı yazılı olarak yapılacaktır.

b-) 1. Yazılı uyarı sonrası ilk tekrarı için yazılı olarak bildirilerek 100 tl ceza şart uygulanacaktır. Bu durmun süreklilik arz etmesi durumunda parasal ceza her seferinde uygulanabilecektir. Bu bedel her yıl enflasyon oranında güncellenecektir.

c-) Sürekli arzedenden ve/veya bildirim sonrası yerinden çekilmeyen ve/veya geçişi engelleyen araçlar yönetim kurulu tarafından uygun bir yere çekirilecek bedeli ilgili aracın kat malikine rücu edilecektir.

51-) Çizgilerle belirlenmiş otopark alanlarına düzgün şekilde park edilmelidir. Mücavir alanlara taşacak ve/veya engelleyecek şekilde park edilemez.

52-) Kapalı otoparktan çıkan araçlar giren araçlara yol verecektir.

53-) Hak Sahibi ana gayrimenkul üzerinde kurulacak kat mülkiyeti ilişkisinin tarafları, adları bağımsız bölümlerin tapu kütüğündeki sahifesine kat maliki olarak tescil edilmiş kişilerdir.

54-) Kat mülkiyetinin tesisine kadar geçecek sürede, arsa payına bağlı olarak kurulmuş olan kat irtifaklarının tescilli sahipleri, bu sıfatla, hukuki durumun gerektirdiği ve elverdiği ölçüde, işbu Yönetim Planının uygulanması açısından kat maliki sayılırlar. Kat irtifakına ilişkin yasal hükümler her halde saklıdır.

55-) Bir bağımsız bölümün tescilli maliki birden çok kişi ise, hakların kullanılması açısından hepsi birlikte hareket etmeye, birlik sağlanamıyorsa, kat mülkiyeti ilişkileri bakımından, kendilerine bir temsilci tayin etmeye veya ettirmeye mecburdurlar.

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

57-) Bir bağımsız bölüm üzerinde tamamını kapsayan intifa veya sükna hakkı varsa, bu hakkın devam ettiği sürece, kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler, intifa veya sükna hakkı sahibince kullanılır. Türk Medeni Kanunu'nun çıplak mülkiyetin korunması hakkındaki hükümleri saklıdır.

58-) Diğer Hak Sahipleri: Kat mülkiyetinden doğan ve kat malikine kendi bağımsız bölümü ile ortak yerlerde kullanma ve ana gayrimenkulün tümünden yararlanma yetkisi veren haklar, işbu Yönetim Planında aksine hüküm bulunmayan hallerde, kat malikine bağlı olarak, taşınmazda bulunan kişilerce de kullanılır. Bu kişiler, işbu kurallar kapsamında "Diğer Hak Sahipleri" olarak anılmaktadır.

59-) Bu kullanma yetkisi, kat malikinin sahip olduğu yetkilerden herhalde fazla olmamak şartıyla, aşağıda belirtilen kurallara bağlıdır:

a- Bağımsız bölümde kiracı sıfatıyla oturanlar, kira hakkının sağladığı ölçüde, bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler.

b- Bağımsız bölümden geçici veya sürekli olarak yararlanma yetkisi veren diğer hukuki ilişkilerin tarafı olan kişiler, bu ilişkinin nitelik ve niceliği ölçüsünde kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olurlar.

60-) Ana gayrimenkul'deki bütün ortak yerlerin kullanılmasında, bakımında, korunmasında, işletilmesinde ve bu yerlerden yararlanılmasında, bağımsız bölümlerin nitelik veya kullanımının gerektirdiği farklılıklar bulunmadıkça yapılan düzenlemeler gibi işbu kurallar çerçevesinde, Kuzeyşehir Ortak Yaşam Kuralları ve Talimatları ile Yönetim kararlarında aksine düzenleme olmadıkça, bağımsız bölüm maliklerinin hak ve yükümlülükler bakımından eşit olmaları esastır.

61-) Ortak yerlerin ve şeylerin kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve bunlardan yararlanılması konularında çıkacak sorun ve ihtilaflarda, öncelikle işbu Yönetim Planı hükümleri, ilgilileri ve haleflerini bağlayıcı nitelikte sözleşme hükmünde olmak üzere, birinci derecede öncelikli olarak uygulanır.

62-) Ortak yerlerin bakımı, muhafazası, işletilmesi ve onarılması için yapılacak harcamalara kat malikleri, işbu kurallar çerçevesinde öngörülen esas, şekil ve oranda katılmakla yükümlüdürler.

63-) Kuzeyşehir Konutları'nın kat mülkiyeti kütüğünde konut olarak kayıtlı bütün bağımsız bölümleri sadece konut amaçlı olarak kullanılacaktır. Kat malikleri ile diğer hak sahiplerinin, bağımsız bölümlerini ana gayrimenkulde huzura ve genel güvenliği etkileyebilecek dernek, siyasi parti, konsolosluk gibi kişi ve kurumlara vermeleri, kiralamaları, paralı ya da parasız olarak devretmeleri işbu kurallar çerçevesinde yasaklanmıştır.

64-) Bağımsız bölümleri kullanma hakkı, eklentiler ile bağımsız tüm bölümlerin yerlerindedir. Söz konusu bağımsız bölümü devreden kişi, eklentiler ve/veya o bağımsız bölümlerin yerleri üzerindeki

haklarını da kendiliğinden devretmiş sayılır. Devreden kişi, eklentiler ve/veya o bağımsız bölümleri yerlerin kullanma haklarını mahfuz tutan şartlar ya da defiler ileri süremez. Bu yönde akdedilen sözleşmeler batıldır.

65-) Bağımsız Bölümleri Kullanma ve Kiraya Verme Hakkı: Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özel hükümlerine, işbu kurallar çerçevesinde yer alan kurallara ve kat mülkiyetine ilişkin diğer istisna, sınırlama ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümün işbu kurallar çerçevesinde belirtilen nev'ini ve vasfını değiştirmeyecek tarzda dilediği gibi kullanmaya, yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye, kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye, ortak gider, bakım ve masraflara katılmak koşulu ile boş tutmaya yetkilidir.

66-) Bununla birlikte bağımsız bölümlerin günlük veya haftalık şeklinde kiraya verilmesi yasaktır.

67-) Bağımsız bölümlerin kullanma ve yararlanma hakkının herhangi bir şekilde devredilmesi durumunda, bu durum kat maliki tarafından Yönetim Kuruluna derhal bildirilecektir.

68-) Kat malikleri ile diğer hak sahiplerinin, bağımsız bölümlerini ana gayrimenkulde huzura ve genel güvenliği etkileyebilecek, kişi ve kurumlara vermeleri, kiralamaları, paralı ya da parasız olarak devretmeleri işbu kurallar çerçevesinde yasaklanmıştır.

69-) Bağımsız bölümleri kullanma hakkı, eklentiler ile tüm ortak alan yerleri de kapsar. Söz konusu bağımsız bölümü devreden kişi, eklentiler ve/veya o bağımsız yerler üzerindeki haklarını da kendiliğinden devretmiş sayılır. Devreden kişi, eklentiler ve/veya o bağımsız bölüm yerlerin kullanma haklarını mahfuz tutan şartlar ya da defiler ileri süremez. Bu yönde akdedilen sözleşmeler batıldır.

70-) Dekorasyon ve Tadilatlar: Kat malikleri ve diğer hak sahipleri, bağımsız bölümlerde, ilgili mevzuata, ana gayrimenkulün genel mimarisine, sıhhi, elektrik ve benzeri tesisat ve projelerine, Kuzeşehir Ortak Yaşam Kuralları içinde yer alacak Dekorasyon ve Tadilat Talimatına aykırı, binaların statik güç ve bütünlüğünde herhangi bir risk oluşturacak, diğer kat malikleri ile hak sahiplerine zarar ve ziyan verecek herhangi bir tadilat, tamirat ve değişiklikler yapamaz.

71-) Binanın dıştan görünüşünü değiştirecek herhangi bir tadilat ve ilave yapılamaz. Yönetim kurulunca belirlenecek ve bildirilecek hususlar haricinde balkonlar ve dış alanlar sabit veya katlanır herhangi bir malzeme ve sistem ile kapatılamaz.

72-) Yönetim Planına aykırı herhangi bir onarım ve tadilat yapılması durumunda Yönetim müdahale, engelleme ve eski hale getirme hakkı bulunmaktadır. Bu durumda ilgili masraflar Yönetim tarafından kat malikinden tahsil edilecektir.

73-) Kat malikleri, ana gayrimenkulün tüm ortak yerlerine, ortak mülkiyet hükümlerine göre maliktirler. Ortak yerlerden kanun ve kurallar çerçevesinde belirtilen hükümlerine göre kullanma ve yararlanma haklarına sahiptirler.

74-) Kat maliklerinin, intifa veya sükna hakkı sahiplerinin yahut kiracıların çalışanları, hizmetçi, yardımcı, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ilişkisinin gerektirdiği ölçü ve zamanda ve asıl hak sahibinin onayıyla bağımsız bölümde bulunabilirler ve istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçüde ortak yerleri kullanabilirler.



75-) Kat maliklerinin misafirleri ile her türlü müstahdemlerinin, ana gayrimenkul bünyesindeki sosyal tesis vb. ortak alanlardan yararlanmasına ilişkin kurallar Yönetim tarafından tayin edilecektir.

76-) Vaziyet ve peyzaj projesinde belirtilen ortak alanlar, ekte yer alan plana uygun olarak, sosyal tesis, kafeterya, sosyal aktivite alanı ve spor/fitness salonu olarak kullanılacaktır. Yönetim tarafından kat maliklerine hizmet etmek üzere kafeterya vb şekilde tesisler işletilmesi veya işletilmek üzere kiraya verilmesi mümkündür.

77-) Otopark Planı üzerinden gösterilen otopark alanlarının tamamı ortak alan olarak belirlenmiş olup bağımsız bölümlere tahsisli değildir. Tüm bağımsız bölümlerin ortaklaşa korunma, faydalanma veya birlikte kullanımına yarayan alanlardadır

78-) Villa girişleri otopark alanı değildir, bu alanlar villa girişi olarak ayrılmıştır.

79-) "ATM Alanı" olarak belirlenen alanın; şartları Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek esaslar çerçevesinde, dilediği şart ve koşullarda, dilediği şekil ve boyutlarda kullanım amacına uygun olarak üçüncü kişi ve kuruluşlar tarafından ATM (Bankamatik) yerleştirilmesine ve bu meyanda dilediği kurum ve kuruluşlarla dilediği bedel ve şartlarla kira, işletme ve benzeri sözleşmeler yapmasına ve buradan elde edilen tüm gelirin yatırım bütçesine ait olmasına tüm kat malikleri tarafından onay ve muvafakat verilmiştir.

80-) A Blok Bodrum katta yer alan sığınak/lar, barış zamanlarında ilgili yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uygun olarak, Yönetim tarafından belirlenecek sair amaçlar ile kullanılacaktır. Yönetimin belirlediği yıl içerisinde belli günlerde site kat maliklerine açılacaktır.

81-) Ortak alan olan koridorlar ve kat hollerine bağımsız bölüm malikleri ve bağımsız bölümlerden istifade edenler tarafından eşya, obje, dolap, ayakkabı, terlik, çöp vs görüntü bütünlüğünü bozacak herhangi bir şey konması ve müdahalede bulunulması yasaktır. Bağımsız bölümlerinin standart olarak tayin edilen ve uygulanan dış kapılarını değiştirmeleri ve farklılaştırmaları mümkün olmadığı gibi dış kapıların üzerine demir parmaklık vs uygulama yapılması yasaktır.

82-) Yönetim Planının ekinde yer alan vaziyet planı ve bahçe ortak alan planı birlikte incelendiğinde görüleceği üzere, yürüyüş yolları, açık ve kapalı yüzme havuzu, açık ve kapalı spor alanları (koşu pisti, basketbol, futbol ve tenis sahaları), çocuk oyun parkı, ortak aktivite alanı, otopark ortak alanlardır. Bu belirtilen yerler dışında kalan blok çevrelerinde bulunan bahçelerin ortak olup, havuz ve güneşlenme terasının kullanımına ilişkin kurallar Yönetim tarafından belirlenecektir.

83-) Ortak alanların kullanımına yönelik düzenlemeler ayrıca Yönetim tarafından ihtiyaçlar ve sosyal alanların kapasiteleri oranında yeniden düzenlenebilir. Yapılan düzenlemeler tüm site sakinlerine duyurulmak suretiyle ilan edilir.

84-) Bağımsız bölümünü kiraya veren malikler ve / veya onların ailesi, ayrıca kendisi de site dahilinde ikamet etmediği süre zarfında site ortak alanlarından faydalanmaz.

85-) Sitede görevli personel (kapıcı dahil) kendisi, ailesi ve çocukları ile misafirleri hiçbir suretle ortak alanlardan faydalanamazlar.

86-) Teraslar : Sadece ilgili bağımsız bölümün içerisinde bulunan teraslar ilgili bağımsız bölüme tahsis edilmiştir.

87-) Tüm ortak alanlarda ve bağımsız bölüm malikleri peyzaj ve bahçelerin bütünsel görüntülerinde herhangi bir değişiklik yapmaları, aydınlatma armatür ve dizaynlarında değişiklik yapmaları, teras ve bahçeleri geçici veya sabit olarak kapatmaları, kış bahçesi yapmaları, bu alanlarda mangal ve sair diğer kat maliklerini rahatsız edecek koku ve duman çıkartacak faaliyetlerde bulunmaları, bisiklet ve sair araçları geçici veya daimi olarak muhafaza etmeleri, kısaca yukarıda sayılanlar ile sınırlı ve kısıtlı olmamak üzere, tüm ana yapıya ve peyzaj alanlarına ilişkin bütünsel görüntüyü değiştirecek, etkileyecek, diğer kat maliklerini ve bağımsız bölüm sahiplerini rahatsız edecek herhangi bir eylemde bulunmaları yasaktır.

88-) Tüm ortak alan peyzajı , Zemin bahçe alanları ve Villa peyzaj alanları kullanımı ortak alan olarak kat maliklerine hizmet etmektedir. Bu alanlarda Zemin daire peyzaj alanları ve Villa alan peyzajları komşuluk hukuku, saygı ve yaşam hakkı çerçevesinde kat malikini rahatsız edici kullanım kuralları çerçevesinde değerlendirilerek yaşam sağlanacaktır.

89-) Kat malikleri ve diğer hak sahipleri, ortak alan peyzajını , Zemin daire peyzajını ve Villa peyzaj alanlarını kullanmada birbirlerinin hakkına titizlikle riayet etmek ve diğer kat maliklerini rahatsız edici ve engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

90-) Kat malikleri ile diğer hak sahipleri, tüm ortak alan peyzajlarında bakım ve temizliğine dikkat etmek zorundadırlar.

91-) Bağımsız bölümlerde Yönetim tarafından tayin edilecek yerler ve tayin edilecek usuller hariç olmak üzere, ana gayrimenkulün hiçbir yerine hangi amaçla olursa olsun levha, reklam panosu, tabela vb. yazı asamazlar. Resmi bayram ve ulusal günlere özgü Türk Bayrağı ve Kuzeyşehir tanıtımına ilişkin işaretler bu kuraldan müstesnadır.

92-) Kat malikleri ile diğer hak sahipleri, bağımsız bölümlerinin gerek kiralama gerekse satışlarıyla ilgili olarak duyuru, afiş ve ilanları bağımsız bölümlerinin dış cephelerinden görünecek şekilde asamayacakları gibi, bu konuda yetkilendirdikleri kişi ve kurumlar da bu kurala uymak mecburiyetindedir. Aksine davranışlarda bahsi geçen duyuru, afiş ve ilanların bağımsız bölüm içerisinde dahi olsa sökülüp toplanması hususlarında Yönetime muvafakat verdiklerini ve itiraz etmeyeceklerini peşinen kabul ve beyan etmişlerdir.

93-) Bağımsız bölümlerin balkon ve genel dış cephe görüntüsü içerisinde kullanacakları aydınlatmalar gün ışığı renginde olmak zorundadır. Dış cepheden görünümü bozacak tarzda ışık, perde vb. kullanılamaz, dış cephe camları film veya benzeri madde ile kaplanamaz. Bu konuda, Ana Gayrimenkul Ortak Yaşam Kurallarında ayrıntılı sınırlamalar getirilebilir. Kat malikleri ile diğer hak sahipleri, söz konusu sınırlamalara uymakla yükümlüdürler.

94-) Kat malikleri ile diğer hak sahipleri, günübirlik kiralama, esnek sürelerle kiralama, homebooking sistemi ile kiralama şeklinde ticari nitelikli esnek kiralama uygulamaları yapamazlar.

95-) Kat malikleri ile diğer hak sahipleri, kiracılarına işbu kurallar çerçevesinde bir nüshasını kira sözleşmesinin eki olarak iletmekle ve akdedecekleri kira sözleşmelerine, kiracıların da, işbu Yönetim

Planına ve sair organ karar ve talimatlarına uyma zorunluluğu ile ilgili bir madde koymakla yükümlüdürler. Her halükarda bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerinden istifade edenlerin işbu Yönetim Planında belirtilen kurallara aykırı her türlü işlem ve eyleminden müştereken sorumludur.

96-) Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinin DASK (zorunlu deprem) sigortasını yaptırmak zorundadırlar. Yönetim tarafından ayrıca, tüm ana gayrimenkulün yapı bütünlüğünü korumak ve olası bir hasar anındaki operasyonu kolaylaştırmak için kat malikleri adına "Bina Sabit Kıymet Sigortası'nı (yangın, sel, su baskını ve benzeri)", tüm kat maliklerini kapsar şekilde merkezi olarak temin edebilecek ve bu sigortaya ait prim ücretini Yönetim Planı Ortak Giderlere Katılım Payına Esas brüt M2 metrekare oranında kat maliklerinin aylık ortak gider katılım payı içerisinde dâhil edebilecektir.

97-) Kat maliklerinin kendi mülkleri içinde bulunan bina sabit kıymet haricindeki muhteviyatlarının sigortalanması ise kat maliklerinin tercih ve sorumluluğundadır.

98-) Kat malikleri ile diğer hak sahipleri, bağımsız bölümlere taşınma sırasında, ana gayrimenkule gelebilecek her türlü zarara karşı gerekli önlemleri almakla yükümlüdür.

99-) Kat malikleri ile diğer hak sahipleri, ortak yaşamla ilgili her türlü konuda Yönetim tarafından hazırlanacak ve yürürlüğe sokulacak Kuzeyşehir ı Ortak Yaşam Kuralları içinde tanımlanan kurallara uymakla yükümlüdür.

100-) Kat malikleri, ana gayrimenkulün güvenliğinin bazı kurallara tabi olduğunun bilinci ile gerek kendilerine gerekse misafirlerine kimlik sorulması, kartlı giriş, ortak yerlerde kapalı devre tv sistemi ile izleme ve kayıt yapılması, metal dedektör cihazlarıyla kontrol vb. Yönetim Kurulunca getirilebilecek uygulamalar ve Kuzeyşehir Konutları Ortak Yaşam Kuralları içinde yer alan Güvenlik Talimatlarında tanımlanan kurallara uymakla yükümlüdürler.

101-) Kat malikleri ile diğer hak sahipleri, ana gayrimenkulün çeşitli yerlerine konulacak olan Kapalı Devre Kamera Sistemi'nin (CCTV) güvenlik önlemi olarak konulduğunun bilgi ve bilincindedirler. Bu sisteme bağlı olan kameralar, ortak alanlara konuşlandırılacağından, kat malikleri ve diğer hak sahipleri, özel hayatlarının gizliliğini ihlal edildiğini iddia edemezler. Bu kameraların yerlerinin değiştirilmesini talep edemezler. İşbu CCTV sistemleri tarafından, kat malikleri ile diğer hak sahiplerinin Türk Ceza Kanunu'na göre suç teşkil eden bir davranışının tespit edilmesi halinde, bu kayıtlar ile birlikte ilgili savcılığa suç duyurusunda bulunabileceğini, bu kayıtların kendileri aleyhinde delil olarak kullanılabileceğini, ilgili resmi makamlara bu kayıtların verilebileceğini kabul ve taahhüt etmektedirler.

102-) Kuzeyşehir Konutları içerisinde, kurban kesilmesi veya kurbanlık hayvan bulundurulması yasaktır.

103-) Yönetim Kurulunun onay vermesi durumunda site içerisinde ve çevresinde yapılacak reklam ya da tanıtım aktivitelerinden elde edilecek kazanç site genel bütçesine eklenecektir. Yönetiminin belirlediği reklam faaliyetleri yapılabilir.

104-) Projede yer alan, hak sahibinin Yücesoy Mühendislik olduğu, Dükkan /depo olarak geçen projede numaratajları I1-I2-I3-I4-I5 olarak görünen 5 bölüm alanlarda diğer maliklerin onayı alınmaksızın, uygulama usul ve esasları Yönetim Kurulu tarafından onaylanmak üzere; restoran, kafe, fırın, işletme, eğlence merkezi, alışveriş merkezi, market (içki ruhsatı ile satış yapılabilir) , tekel bayii(içki ruhsatı ile satış yapılabilir), kuru temizleme, eczane, spor salonu, güzellik merkezi, berber, kuaför salonu, ofis, paylaşımlı ofis, kırtasiye, giyim mağazası, beyaz eşya mağazası, manav, şarküteri, züccaciye dükkanı, araç şarj istasyonu açılabilir. İçkili eğlence mekanı hariçtir. Bu ticari işletmelerden her biri bir veya birden fazla dükkanın birleşiminden oluşan fiziki mekanlarda faaliyet gösterebilir. Bu işletmelerin önlerinde faaliyet alanlarına göre görseli bozmamak kaydı ile masa, ürün, teşhir ürünü, stant ürünlerini yerleştirebilirler. Ticari işletmeler projenin görsel bütünlüğüne uygun şekilde özel kullanımındaki bahçe alanlarına çit, korkuluk, kanopi, pergole, camlı pergole yapabilir ve bu alanlarda ticari faaliyet gösterebilir.

105-) Ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerinde yönetim kuruluna bilgi vermek ve yapı kullanımını riske atmamak kaydı ile ticari faaliyetlerine uygun iç dekorasyon değişikliklerini yapabilirler. Bu dükkan /depo numaratajları I1-I2-I3-I4-I5 nolu bağımsız alanlardan ibarettir.

106-) Kuzeyşehir sitesi kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya kat malikleri ile Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu arasında çıkabilecek tüm uyuşmazlıklar öncelikle ilgili kısım Yönetim kurulunun bu kuralları çerçevesinde çözümlenip karara bağlanır. Anlaşmazlıkların bu yolla çözülememesi halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Türk Medeni Kanunu öncelikli olmak üzere ilgili yasal mevzuat hükümleri uygulanır.

107-) İşbu Kuzeyşehir ortak yaşam kurallarında belirtilen kullanım amaçlarına uymayan ya da kendi bağımsız bölümünü kanun, işbu kurallar çerçevesinde, Kuzeyşehir Ortak Yaşam Kuralları ve ilgili organ kararlarına aykırı olarak kullanan ya da bu statüleri herhangi bir şekilde ihlal eden kat malikine ve varsa kiracı vb diğer hak sahiplerine, Yönetim tarafından sözlü bir uyarıda bulunulur, söz konusu durumun en geç 7 (yedi) gün içerisinde uygun hale getirilmesi ve ihlale son verilmesi talep edilir.

108-) Söz konusu süre sonunda, durumunu düzeltmeyen veya ihlalini sürdüren bağımsız bölüm maliki ya da diğer hak sahiplerine, Yönetim tarafından ikinci bir uyarı yazılı olarak gönderilir.

109-) Söz konusu uyarı yazısı içeriğinde; tebellüğ tarihinden itibaren durumun sürdüğü gün ve her ihlal için kendisinden, belirlenecek tutarlar işbu kurallarda belirtilen maddeler uyarınca ceza olarak tahsil edileceği; gün içerisinde ihlalin bertaraf edilmemesi ya da durumun düzeltilmemesi halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25nci maddesinde sözü edilen çekilmezlik şartı gerçekleşmiş sayılarak, bu maddeye göre bağımsız bölüm mülkiyetinin devri için dava açmak için gerekli prosedürün başlatılacağı ihtarı yer alacaktır.

110-) Sözü edilen ihtar rağmen, bağımsız bölüm eski hale getirilmediği ya da ihlal sürdürülmeye devam ettiği takdirde, ilgili yasal prosedüre başlanılacaktır.

111-) Söz konusu ceza tahsilatları ana gayrimenkul işletme giderlerinde kullanılır.

## 112-) ORTAK GİDERLER VE ÖDENME ŞEKLİ

Sürekli gelişim prensibiyle bina ve tesislerinin ömrünü uzatmaya yönelik yaklaşım ve kat maliklerine etkin ve ekonomik hizmet üretme hedefleri doğrultusunda; hizmetlerin, Kuzeşehir Konutlarının tümünü ilgilendiren ve tüm ana gayrimenkul kat maliklerinin faydasına sunulan ortak yer ve tesislere ilişkin giderlerin, tüm ana gayrimenkul kat malikleri tarafından; işbu Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri doğrultusunda karşılanması, Hizmetlere ilişkin başlıca giderlerin; Personel Giderleri, Enerji ve Su Giderleri, Bakım-Onarım Giderleri, Çeşitli Giderler, Sigorta Giderleri, Sabit Kıymet Harcamaları, Yöneticilik Ücreti ve Yatırım Harcamalarından oluştuğu, ilkeleri kabul edilmiştir.

## 113-) İşletme Projesi

a-) Kuzeşehir Konutları'nı ilgilendiren yönetim ve işletim giderlerine ilişkin bir yıllık tahmini gider tutarları ile gelirlerini, ana gayrimenkulün bütününe ilgilendiren giderler ile Yönetim Kurulu harcamalarının bağımsız bölüm maliklerine, işletim ve yönetim giderlerinden işbu Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri doğrultusunda isabet edecek gider paylarını, giderleri karşılamak üzere her bağımsız bölüm malikinin ödemesi gereken avans tutarını ve bu avansların ödeme şeklini ve zamanını, düzenler.

b-İşletme Projesi, Kat Malikleri Kurulu tarafından tespit edilebileceği gibi, seçilen Yönetim Kurulu tarafından da hazırlanıp, kat maliki kuruluna sunulacaktır.

c-İşletme Projesi, toplantıya katılmış olup olmamalarına bakılmaksızın tüm kat maliklerine ve gerekiyorsa, bağımsız bölümde kiracı veya başka bir sıfatla oturanlara yahut yararlananlara, Yönetim Kurulu tarafından duyurulur.

d-Kesinleşen İşletme Projeleri veya Temsilciler Kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, icra ve iflas Kanunu'nun 68'inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

e-Tapu sicilinde malik olarak görülmemekle birlikte, satış yapan şirket veya kişiler ile yapmış olduğu sözleşme uyarınca mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan ve bağımsız bölümü teslim alan kişiler iş bu mevcut yönetim planı açısından malik sayılıp ortak giderlerden bizzat sorumlu olacaklardır.

## 114-) Ortak Giderlere Katılma

a- Bağımsız bölüm malikleri, Kuzeşehir Konutları genel giderlerine aşağıdaki kıstas ve kriterler ölçüsünde katılacaklardır. Buna göre;

b-Bağımsız bölüm malikleri (ticari amaç ile kullanılan/kullanılacak olanlar da dahil), sitedekihizmetlerin ifasından sorumlu her türlü personele (özel güvenlik, temizlik, kapıcı, site müdürü, bahçıvan vb) ödenen giderlere eşit pay oranında katılırlar. Eşit pay ile kastedilen; arsa payı oranına bakılmaksızın Kuzeşehir Konutları ana yapısına dahil toplam 401 bağımsız bölümün tamamının aynı oranda bu giderlere katılması kastedilmektedir.

c- Bunun dışında; bakım, onarım, arıza, temizlik, boya-badana, teknik ekipman bakım sözleşmelerinden doğan giderler, sarf malzemeleri vb harcamalara ait giderler, ekte yer alan (Ek-A Aidata Esas Brüt m<sup>2</sup> Listesi)'nde belirlenen toplam bölüm metrekareleri oranında yansıtılacaktır.

d- Bağımsız bölümlerin metrekarelerini gösteren ekli Aidata Esas Brüt m<sup>2</sup> listesi, işbu Yönetim Planının ayrılmaz bir bütünüdür. Gider ve aidat hesapları, bu listedeki metrekarelere göre yapılacaktır.

e- Isıtma ve soğutma vb. sistemleri ile ilgili tüm giderler hesaplandıktan sonra kalorimetreler ve sayaçların tüketimleri oranında bağımsız bölüm maliklerine dağıtılacaktır. Bağımsız Bölüm malikleri, Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik uyarınca, toplam ısı giderlerinin %30'unun ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri olarak kendilerine yansıtılacağını bildiklerini kabul ederler.

f- Bağımsız bölümlerdeki gaz, elektrik, su tüketimleri tespit edilen tüketim değerlerine göre ilgili kurumlara veya Yönetimine ayrıca ödenecektir. Yalnızca bir bölüme veya bağımsız bölüme ait ortak giderlerden, yararlanma ve tüketim oranı belirlenebilen giderler (müstakil bakım sözleşmeleri ya da sayaçlar yardımıyla tüketim oranları ölçülebilen tüm giderler) söz konusu yararlanma oranlarına göre dağıtılacaktır.

g- Bağımsız bölümlerle ilgili yapılacak özel hizmetlere (housekeeping, concierge, vale vb.) ilişkin giderler söz konusu olduğu takdirde, bu gider sadece söz konusu hizmeti alan kat maliki tarafından karşılanacaktır.

#### 115-) Ortak Giderlerin Teminatı

a- Kat maliklerinin payına düşen aidatlardan, giderlerden ve gecikme tazminatlarından, bağımsız bölüm malikleri ile o bağımsız bölümden kira sözleşmesi, sükna hakkı veya sair bir hukuki ilişkiye dayanarak sürekli şekilde yararlananlar müştereken ve müteselsilen sorumludurlar. Bu nedenle, Yönetim, ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya herhangi bir sorumludan isteyebilir.

b- Kat malikinin borcunun bu yolla da tahsil edilememesi halinde, borçlunun maliki bulunduğu bağımsız bölüm üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu 22. maddesi uyarınca, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil ettirilir.

c-Kat maliklerinin, ortak gider veya avans borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

d-Bağımsız bölüm kiraya verilmişse, avanstan veya ortak giderlerden kendine düşen payı, yapılan ihtara rağmen bir hafta içinde ödemeyen kat malikinin borcu, kira alacağına sayılarak Yönetim Kurulu tarafından kiracıdan alınır. Kiracının icra yoluyla takibi de mümkündür.

e- Kat maliklerinden hiçbiri, ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle ortak gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

#### 116-) Ek Avans Toplama Yetkisi

a- Yönetimin Ek Avans Toplama Yetkisi: Yönetim, ana gayrimenkul ve ortak yerlerde giderilmesi gereken hasar ve bozuklukların ani olarak ortaya çıkması; veyahut gereklilik gibi ivedi durumlarda, ortaya çıkan hasar ve sorunun giderilmesine sarf edilmek veyahut diğer yapılması gerekli harcamalarda kullanılmak üzere, onarım avansı veya sair adlarla ek ödeme yapılmasına karar verebilir.

b-Aynı şekilde; Yönetim, temin edilmesi gerekli bir takım demirbaş harcamalarında sarf edilmek ve ana gayrimenkulde tümüyle yaşamın başlayarak ortak giderlerin tümüyle toplanmaya başlanmasına kadar geçecek süre içinde oluşacak giderlerin karşılamak üzere, bir defaya mahsus olmak üzere kat maliklerinden işletme sermayesi toplanmasına karar verebilir.

#### 116-) Ortak Giderlere Katılım Payının Ödeme Şekli ve Sair Hususlar

a-İşletme bütçesinde yer alan ortak giderlere katılım payları (aidat) yıllık olarak onaylanan işletme projesi ile tüm kat maliklerine ve sakinlerine duyurulur. İşletme Projelerinin ilgili kat maliklerine bildiri sırasında kat maliklerinin aidatını hangi tarihte ve ne şekilde ödeyeceği açıkça gösterilir.

b-Duyurulan aidatlar aylık olarak site yönetimi adına açılmış olan İşletme Bütçesi hesabına ilgili bağımsız bölüm maliki tarafından aksine bir bildirim bulunmadıkça her ayın 17 sine kadar yatırılır.

c-Yönetim alacağı karar ve uygulama sonucunda bankalar ile otomatik ödeme, kredi kartı mail order vs ödeme sistemleri uygulamak konusunda yetkilidir.

d- Elden ödeme kesinlikle kabul edilmeyecektir.

e- Ödemelerde herhangi bir gecikme olması halinde, herhangi bir ihtara gerek olmaksızın, her ayın 18 inden itibaren yatırılmayan aidatlar için Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yazılı oranlarda gecikme faizi tahakkuk ettirilir. Aidatları zamanında ödemeyen kat malikleri, geciktikleri her gün için Kat Mülkiyeti Kanunda belirtilen oran üzerinden hesaplanacak gecikme faizini ayrıca ödemek zorundadır.

f-Gecikme faizi günlük olarak işletilecek ve tahsilinde gecikme ücreti olarak muhasebeleştirilecektir.

g-Kredi kartı ile yapılan ödemelerde, komisyon ücreti kat malikine ayrıca yansıtılır.

h-Yönetim ortak gider ve avans payını ödemede iki ay geciken kat maliki hakkında aidatların tahsili amacıyla yasal yollara başvurmak ve gerektiğinde bu amaçla vekil tayin etmekle yetkili ve sorumludur. Bu gecikmenin sürmesi halinde, kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin hükümleri uygulamak hak ve yetkisine sahiptir.

I-Ayrıca Yönetim, aidat ve tüketim bedellerini ödemeyen veya ödemeyi geciktiren bağımsız bölümlere verilen hizmetleri gerekli ödemenin yapılmasına kadar durdurma hak ve yetkisine sahiptir.

İ -Öte yandan, kat malikleri ile diğer hak sahipleri, aidatları, ortak giderlerini ve tüketim bedellerini ödememelerinden dolayı merkezi sistem kaynaklı doğalgaz, elektrik, su, sıcak su, klima, vb. hizmetlerinin Yönetim kararı ile kesilebileceğini bildiklerini, bu hususta herhangi bir itirazlarının bulunmadığını kabul, beyan ve taahhüt ederler.

#### 117-) YAPMAMA EDİMLERİNDE CEZAI ŞART YÜKÜMLÜLÜĞÜ

a- Şartın Konusu, Niteliği ve İspatı

b-Kat malikleri, bu kurallar çerçevesine dayanılarak çıkarılmış yönetmelikler ile Borçlar Kanunu'nun cezai şarta ilişkin hükümleri uyarınca, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planında belirtilen kat maliklerinin yapmama ve Medeni Kanun'un komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerle aykırı davranışlarının varlığı halinde, ifa etmeme haline eklenen cezai şart olarak, Yönetim Kurulunca belirlenecek miktarı ödemekle yükümlüdürler.

c-Bu konudaki ispat şartı, yapmama edimine ilişkin fiilin yapılması anında bunu gören iki bağımsız bölüm sakini (malik veya zilyetliğe dayanarak kullanan) tarafından hazırlanmış tutanağını, fiilin niteliği, gün ve saati belirlenerek aynı gün içinde Yönetim Kuruluna ibraz sureti ile olur. Aynı şekilde güvenlik elemanlarının olayı amirlerine bildirmek suretiyle düzenletecekleri tutanak da ispat şartını yerine getirecektir.

#### 119-) Cezai Şarta Konu Başlıca Eylemler

Kat Mülkiyeti Kanunundaki yapmama edimlerine bağlı olarak, cezai şart gerektiren fiillerin başlıcaları aşağıda sayılmıştır. Bunların dışında belirlenebilecek kurallar ve cezai müeyyideleri Kuzeşşehir Konutları

Ortak Yaşam Kuralları Kitabı ile de yayımlanarak site sakinlerine ve misafirlere duyurulabilir.

a-Ana gayrimenkulün genel görünümünü bozan her türlü tadilat, ilave, dekorasyon vb işlemler,

b- Site sınırları dahilinde hız sınırlarının (30 km/saat) üzerinde araç kullanmak,

c- Kat koridorlarına şahsi eşya (ayakkabı, bisiklet, kaykay, elektrikli çocuk arabası vb) konması,

d-Sığınaklarda şahsi eşya bulundurma,

e-Balkon yıkamak sureti ile alt kat veya diğer sakinleri rahatsız etmek,

f- Balkondan sarkacak şekilde halı, kilim, çamaşır asmak,

g-Halı, kilim, örtü, bez vb şeyleri pencere, cam, balkondan silkelemek,

h- ortak alanları , zemin daire peyzajlarını , villa peyzaj alanlarının keyfi kullanımı,

ı- Mangal yakmak,



- i-Yere tükürmek,
- j-Bitki koparmak, peyzaja zarar vermek , görsel ile ilgili değişiklik yapmak
- k-Gürültü yasağını ihlal etmek,
- l-Evcil hayvan yönetimin belirlediği alanlar dışında gezdirmek,
- m-Evcil hayvan gezdirirken gaitalarını toplamamak,
- n-Evcil hayvanları ortak alanlarda tasmaz ve kontrolsüz serbest bırakmak,
- o -Toplu yapı içinde yüksek sesle müzik dinlemek,
- ö-Ortak yer ve tesislerden yararlanma kurallarını ihlal etmek (duş almadan havuza girmek )
- p-Gerekli sigorta işlemlerini yaptırmamak,
- r- Ortak yer ve tesislere kişisel eşyalarını koymak,
- s- Otopark alanı olarak ayrılmış yerler dışındaki bir yere aracını park etmek.

#### 120-) Cezai Şart Miktarı, Tahsili Usulü ve Gecikme Faizi

Ceza miktarı her bir fiil için yönetim tarafından belirlenen miktardır. Tutanak ile kendisine bildirildiğinde Yönetim, bu fiilin işleniş biçimine göre ve şahıslar arasında sübjektif hallerin varlığını dikkate alarak bu cezai şartı ilgili kat malikinin işletme aidatı avans borcuna o ay ve fiilin devam ettiği her ay için ekleyecektir. Cezai şartın ödenmesinde gecikilen her ay için gecikme faizi oranı % 5 olup, eylemin tekerrürü halinde her bir eylem için ayrı ayrı cezai şart tahakkuk ettirilir.

#### 121-)MÜSAADE MECBURİYETİ

a- Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar

b-Ana gayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

c-Yukarıdaki fıkralarda yazılı müsaade yüzünden, kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.

#### 121-) ANA TAŞINMAZIN SİGORTA ETTİRİLMESİ

Ana gayrimenkulün, Kat Malikleri Kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi Kat Malikleri Kurulunca kararlaştırılabilir. Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa

payları oranında, katılmakla yükümlüdürler. Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine, arsa payları oranında, 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. Kat malikleri ana gayrimenkulün sigortasıyla 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. Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

#### 122-)KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ

a-Kat maliklerinden herhangi biri, Kanun ve Yönetim Planına göre kendisine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, diğer kat malikleri, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

b-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 davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır.

c-Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir:- Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dâva takibi yapılmasına sebep olunması, Ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlâl etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi, Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlâk ve adaba aykırı harekette bulunması.

d-Bu maddedeki dava hakkı, sebebinin öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa ve dava sebebi de ortadan kalkmışsa düşer.

#### 123-) TEMLİKİ TASARRUF VE ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

Kuzeyşehir Konutlarını oluşturan ana gayrimenkulün hudutlarında bir yerin bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi temlik tasarruflara bütün kat maliklerinin oybirliğiyle karar vermesi gerekir.

#### 124-) ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

##### a>Bağımsız Bölüm İlavesi

Yapıların üstüne kat eklenmesi, ana gayrimenkulün boş kısımlarında yeni bölümlerin veya tesislerin yapılması, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44'üncü maddesi uyarınca bütün kat maliklerinin oybirliğiyle karar vermesine bağlıdır.

#### 124-) Son Hükümler

a-Yönetim ortak yer ve tesislerinin kullanımını veya özellik arz eden kendine özgü işletme masraflarının ve uyulacak ortak davranış biçimlerinin oluşturulması amacı ile KMK genel hükümleri ve kurrallara aykırı hüküm getirmemek koşulu ile bir Kuzeşehir Ortak Yaşam Kuralları hazırlamak sureti ile ek kurallar düzenleyebilir.

b- Bu kurallar tüm kat maliklerine işbu kurallarda belirtilen ilkeler doğrultusunda bildirilir. Kat malikleri de yukarıda belirtildiği şekli ile bunu kiracılara veyahut bağımsız bölümü herhangi bir suretle devralana bildirir.

c-Kuzeşehir Ortak Yaşam Kurallarının hükümlerine ve uygulanış biçimine ilişkin itirazlar, Yönetim Kurulu toplantısında gündem maddesi olarak getirilmek suretiyle karara bağlanır.

d- Düzenlenen Ortak Yaşam Kurallarında daha sonra değişiklik yapılması, ana gayrimenkul Yönetim Kurulu üyelerinin salt çoğunluğu ile alacakları karar ile mümkündür.

e- Kuzeşehir Konutlarında bağımsız bölümleri sonradan iktisap eden yeni kat malikleri de tapuda tescilli işbu kurallar doğrultusunda bağımsız bölümü satın aldığı andan itibaren işbu Yönetim Planının tüm maddelerini aynen kabul etmiş sayılacağı hususunun bilgi ve bilinci içindedir.

f-Kuzeşehir ortak yaşam kurallarının bu hükümleri, Kuzeşehir ana gayrimenkulünde yer alan bağımsız bölümlerinden bir veya birkaçına satış, trampa, bağış, cebri icra, miras vs. herhangi bir yolla malik olacak tüm gerçek ve tüzel kişiler ile onların külli cüzi haleflerini kesin ve geri dönülmez bir şekilde bağlar.

g-Hal böyle iken, herhangi bir bağımsız bölüm malikinin, işbu kurallar gerek yukarıda sayılmış ve ancak oy birliğiyle değişebilir maddelerinin hükümlerinin değişmesi ve/veya iptali için dava açması veya bu kurallat burada zikredilen işbu maddelerindeki hükümlerine aykırı talepte bulunması veya işbu maddeleri ihlal etmesi halinde, bozulmasını talep edeceği her bir hüküm için, bundan olumsuz etkilenen bağımsız bölüm emsal değerinden az olmamak üzere cezai şart ve cezai şartı aşan zararın tazminini ödemekle yükümlüdür.

h-Bu cezai şart tutarı, işbu kurallar çerçevesinde her yıl TÜFE oranında artırılır. Hükme aykırı davranışın olduğu tarihte, hükme aykırı davranışta bulunandan, zarar gören kat maliki tarafından talep edilir. Böyle bir durumdan zarar gören kat malikinin, bu duruma yol açan kat malikinden maddi veya manevi zararlarını ayrıca talep etme hakkı saklıdır.

i-Bağımsız bölümünde oturmayan her kat maliki, yönetim ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye sınırları içindeki adresini Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür.

i- Kat malikinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana veya yararlanana yapılır. Tebligatın bir örneği blok girişinde bulundurulacak ilan tahtasına asılır.

j-Bağımsız bölümde fiilen oturana veya kullanana bu şekilde yapılacak tebligat, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa ilan tahtasına asılan tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır.

k-Ayrıca bağımsız bölüm malikinin Yönetim'e bildirdiği e-posta adreslerine yapılacak gönderi ve bildirimde, yasal olarak yapılan tebligat yerine geçecektir. Bu hüküm kat malikleri arasında bir delil anlaşması hükmü taşımaktadır.hazırlanmış ve tüm kat maliklerince okunarak, imza altına alınmıştır.  
EKLER :

EK – A : Aidata Esas Brüt m<sup>2</sup> Listes