

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

10.04.2014

YEUNİFA: 786



KONU

MADDE 1: 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilecek olan, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Köyü, Denizkenarı Bababurun mevkiinde kaim ve tapunun G21A01B1C2D pafta, 513 ada 3 parsel numarasında kayıtlı arsa üzerinde inşa edilmiş/edilmekte olan 20 blokta ibaret Rose Marine / Sinanoba toplu yapısı yasanın emredici hükümleri saklı kalmak kaydı ile bu yönetim planına göre yönetilir.

AMAÇ

MADDE 2: Bu yönetim planının amacı Rose Marine / Sinanoba toplu yapısında kurulacak kat mülkiyeti ilişkilerinin yönetimi konusunu düzenlemek, bu ilişkilerden ve yönetimden doğabilecek sorunları çözecek kurallar koymak, kat irtifakı sahipleri ya da kat maliklerinin yönetime ilişkin hukuki durumlarını belirlemek, bu sıfatla ya da sair herhangi bir suretle kat mülkiyeti ilişkilerine taraf veya dahil olanların yetki, ödev ve sorumluluklarını saptayarak, taşınmazın tamamında güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir tasarruf düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır.

KAPSAM

MADDE 3: Kat mülkiyetine tabi, ekli yerleşim planında yer alan toplu yapı "Rose Marine / Sinanoba" adını taşımaktadır. Rose Marine / Sinanoba toplu yapısı alanındaki tüm bağımsız bölümler, ortak yerler ve sair yerler, yerleşim planında, kat irtifakı / kat mülkiyeti listesinde ve projesindeki tahsis amacına uygun olarak kullanılır.

YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE K.M.K. UYGULANMASI

MADDE 4: Yönetim planının hükümleri, Rose Marine / Sinanoba toplu yapısında kat mülkiyeti ilişkilerinden ve bu ilişkilerin yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün sorunlarda ve ihtilaflarda, mevzuatlarda yer alan ve aynı konuyu düzenleyen tamamlayıcı ve yorumlayıcı nitelikteki kurallara takaddüm eder ve birinci derecede öncelikli olarak uygulanır.

Yukarıda öngörülen öncelik, emredici nitelikteki bir hükmün uygulanmasını gerektiren haller dışında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinin 2. fıkrası ile aynı kanunun 9. maddesinin uygulanmasında dahi geçerlidir. Bu Yönetim Planı'nda hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Babıby Mah. Yuhırcada Caddesi
Durak Mimarlık / Büyükçekmece - İST.
Büyükdere Mah. No: 745 033 7003

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

MADDE 5: Bu yönetim planı, Rose Marine / Sinanoba toplu yapısında yer alan tüm bağımsız bölüm maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir suretle iktisap eden üçüncü şahısları, bağımsız bölümden kira, intifa, sükna haklarına dayanarak taşınmaza, bağımsız bölüme kısmen veya tamamen zilyet olan ya da zilyetlik yetkisine sahip olan kişileri ve bunlara tabi olarak hakları kullananları, taşınmazda hizmet, istisna, vekalet ve bunun gibi ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişileri ve bunların işçi, müstahdem ve diğer görevlilerini, taşınmazın herhangi bir bölümünde ne türden olursa olsun başkaca aynı ya da şahsi hak sahiplerini, faydalananları bağlar.

YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

MADDE 6: Yönetim planının değiştirilebilmesi için Rose Marine / Sinanoba toplu yapısının, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinin, temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının 4/5 çoğunluğunun oyu şarttır.

İKİNCİ BÖLÜM

TANIMLAR VE BELİRLEMELER

MADDE 7: Bu yönetim planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili kanunlarda yer alan kavram, terim ve tanımlara başvurmak gerektiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı nitelikteki tanımlar ve kurallar göz önünde tutulur.

A - TOPLU YAPI: Rose Marine / Sinanoba toplu yapısı, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Köyü, Denizkenarı Babarunu mevkiinde vaki ve tapunun G21A01B1C2D pafta, 513 ada 3 parsel numarasında belirli, onaylı yerleşim planına göre inşa edilen/edilecek olan 20 adet bloğu, bu bloklardaki bağımsız bölümleri, konut, kültür alanları, spor ve ticari amaçlı sosyal tesisleri ve bunların her türlü altyapı tesisleri ve hizmetleri ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eden toplu yerleşim yeridir.

B - BLOK YAPI: Toplu yapı üzerinde yer alan müstakil apartmanlardan her biri blok yapı olarak adlandırılır.

C - BAĞIMSIZ BÖLÜM: Taşınmazın (toplu yapının) ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli 634 sayılı yasaya göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümüdür.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Başkent Mevki, Zeytinadağı Cad. No:10
Dura Çarşısı, Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Büyükdere Mah. No: 100/100/100

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

MADDE 8: Toplu yapıda işbu yönetim planı ile birlikte tapu idaresine verilen vaziyet planında belirlenmiş olan yerlerde, yine tapu idaresine verilen projelerine uygun olarak inşa edilmekte olan 20 blokta toplam 436 adet bağımsız bölüm bulunur. Her bir bağımsız bölümün tahsisli alan ve yerleri o bağımsız bölümün kapsamına dahildir. *

Toplu yapıdaki tüm inşaat ve tesisat faaliyetleri sonuçlanıp, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14. maddesi kapsamında kat mülkiyetine geçilinceye kadar inşa edilmekte olan bağımsız bölümlerden her biri toplu yapıda kurulacak kat irtifaklarının objesidir.

Bağımsız bölümler, işbu yönetim planının ayrılmaz parçasını oluşturan Ekli Vaziyet Planı, Bağımsız Bölüm Listesi ve proje örneklerinde A1 Blok 1'den 24'e, A2 Blok 1'den 24'e, A3 Blok 1'den 24'e, A4 Blok 1'den 24'e, A5 Blok 1'den 24'e, A6 Blok 1'den 36'ya, A7 Blok 1'den 34'e, A8 Blok 1'den 34'e, A9 Blok 1'den 34'e, A10 Blok 1'den 34'e, B1 Blok 1'den 24'e, B2 Blok 1'den 24'e, C1 Blok 1'den 12'ye, C2 Blok 1'den 12'ye, C3 Blok 1'den 12'ye, C4 Blok 1'den 12'ye, C5 Blok 1'den 12'ye, C6 Blok 1'den 12'ye, C7 Blok 1'den 12'ye, C8 Blok 1'den 12'ye kadar teselsül eden sıra numarası ile zikredilenlerden ibarettir.

Her bir bağımsız bölümün toplu yapıdaki mevkii, alanı, yapı ölçü ve boyutları ile hacmi ve diğer nitelik ve özellikleri onaylı vaziyet planı ve projedeki çizimler ve bunlarda yer alan öteki teknik bilgilere ve işaretlere göre belirlenir. Her bir bağımsız bölüm ile bunların nevi ve bunlara bağlı arsa payları ve malikleri irtifak listesinde gösterilmiştir.

TAHSİSLİ ALAN

MADDE 9: Tahsisli alan ekli vaziyet planında gösterildiği üzere, bahçe katında yer alan bağımsız bölümlere münhasır kullanım hakkı verilmiş olan bahçe alanıdır. Diğer kat maliklerinin, bahçe katlarına tahsis edilen tahsisli bahçe alanlarında her hangi bir kullanma, yararlanma ve sair hakkı yoktur. Tahsisli alanlarda, bahçe katında yer alan bağımsız bölümlere münhasır kullanım hakkı verilmiş olmakla birlikte, bu alanlar site genel peyzaj planlamasının bir parçasıdır. Bu plana aykırı olarak tahsisli alanlarda tahsis edilen alan üzerine herhangi bir inşai faaliyet yapılamaz, ekim, dikim vb. bahçe işleri, zirai faaliyet yapılamaz, tahsisli alan etrafı çit vb. objelerle çevrilemez, kapanamaz, bölünemez, hayvan beslenemez, kulübe, kümes vb. hayvan barınağı yapılamaz. Tahsisli alanın tahsis edildiği bağımsız bölümünün maliki, tahsisli bu alanı her daim bakımlı tutmak ve toplu yapının ortak alanlarının görünüş ve standardına uygun bulundurmakla yükümlüdür.

Bu yükümlülüğünü yerine getirmez ise toplu yapı yönetimi gerekli gideri ve işi yapar, bedelini bir kat fazla cezası ile bağımsız bölüm malikinden tahsil eder.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Batıkent Mah. J. İnönü Cad. Valfalar
Kursu Kat: 1. Kat No: 101/102/103
Büyükdere Mah. 1. Cad. No: 101/102/103

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



ORTAK YERLER VE ŞEYLER

MADDE 10: Toplu yapının bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklentileri ile yapı, tesis ve alanlar hariç, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, 5711 sayılı yasanın 2. maddesi ile muaddel 4. maddesi ve 634 sayılı yasaya 5711 sayılı yasanın 22. maddesi ile eklenen yeni 67. maddesinde sayılan yerleriyle, bu sayılanların dışında olup niteliği gereği ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanmaları için zaruri olan diğer yerleri ve şeyleri de ortak yerlerdendir.

Bir yerin ortak yer veya şey olup olmadığı, mevki ve kapsamı, bu yönetim planına bakılarak belirlenir. Ortak yerlerin belirlenmesinde tapu idaresine verilen onaylı plan ve projeler ile işbu yönetim planının ayrılmaz bir parçasını oluşturan vaziyet planı ve projedeki çizimlerle, bunlarda yer alan diğer teknik bilgi ve işaretler de nazara alınır.

İşbu yönetim planının ortak yerleri ve şeyleri saptayan aşağıdaki maddelerde yer alan hükümleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesinin 1. fıkrasında yazılı "SÖZLEŞME" yerine kaim olmak ve bu hükmü doğurmak üzere konulmuştur. Toplu yapıdaki ortak yerler ve şeyler nitelik ve özelliklerine göre aşağıdaki gibi ayrılmış ve tarif edilmiştir.

A - ORTAK KULLANMA YERLERİ

Kat maliklerinin, kat irtifakı sahiplerinin ve bağımsız bölümler üzerinde maddi kullanma yetkisi veren diğer aynı veya kişisel hak sahiplerinin ve bunlara bağımlı olarak taşınmazda bulunan öteki kişilerin üzerlerinde fiilen ve doğrudan maddi ilişki kurarak kullanma ve yararlanma hakkına sahip buldukları ortak yerler ve şeyler ortak kullanma yerleridir. Ortak kullanım yerleri ve çeşidi, boyutu ve işlevi işbu yönetim planının ekinde liste halinde belirtilmiştir.

Bu kategoriye dahil olan bazı yerler ve şeylerin kullanılmasına, yönetilmesine ve bunlardan yararlanılmasına ilişkin genel kurallar şöyledir.

a - GENEL YOLLAR

Araçların ve yayaların geçiş ve seyrine tahsis edilmiştir. Bu yollarda araçları kısa duruşlar dışında park etmek, bırakmak, yolun tıkanmasına neden olacak şekilde hareket ettirmek yasaktır. Genel yollarda, taşınma, bağımsız bölümde onarım ihtiyacından doğan nakliyat gibi zorunlu haller dışında kamyon ve benzeri türden araç kullanılamaz ve bulundurulamaz. Bu yollarda ve genel olarak taşınmazda at, eşek gibi binek hayvanların veya bunların çektiği arabaların kullanılması, bulundurulması yasaktır.

Yayaların genel yollar üzerinde geliş geçişini engelleyecek şekilde topluca durmaları, spor yapmaları, oyun oynamaları, eşya bırakmaları ve bunlara muadil davranışlarda bulunmaları, yolu tıkamaları veya geçişi zorlaştırmaları yasaktır.

ROSE MARİNE TOPLU
YOLLARI YÖNETİM PLANI
Belli Esaslar ile Hazırlanmış ve Yönetim
Kurulunca Onaylanmıştır. Bütün Yetkiler
Bakanlığımıza Ait Tutanaklar

Otopark



ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

b - GEZİNTİ YOLLARI

Toplu yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin, kat irtifakı sahiplerinin, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir suretle iktisap eden üçüncü şahısların, bağımsız bölümden kira, intifa, sukna veyahut başkaca bir hukuki sebebe dayanarak taşınmaza, bağımsız bölüme, kısmen veya tamamen zilyet olan ya da zilyetlik yetkisine sahip olan kişilerin ve bunlara tabi olarak hakları kullananların, taşınmaza hizmet, istisna, vekalet ve bunun gibi ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişilerin ve bunların işçi, müstahdem ve diğer görevlilerinin, taşınmazın herhangi bir bölümünde ne türden olursa olsun başkaca aynı ya da şahsi hak sahiplerinin, faydalananların gezmeleri, yürüyüş yapmaları için kullanılacak yollardır. Bu yollara araçla girmek, buralarda geliş geçiş engelleyecek yük ve eşya taşımak, oyun oynamak, koşu dışında spor yapmak yasaktır. Gezinti yollarından hangilerinde bisiklete binilebileceği düzenlenecek yönerge ile belirlenecektir.

c - GENEL OTOPARKLAR

Toplu yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin, kat irtifakı sahiplerinin, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir suretle iktisap eden üçüncü şahısların, bağımsız bölümden kira, intifa, sukna veyahut başkaca bir hukuki sebebe dayanarak taşınmaza, bağımsız bölüme, kısmen veya tamamen zilyet olan ya da zilyetlik yetkisine sahip olan kişilerin ve bunlara tabi olarak hakları kullananların, taşınmaza hizmet, istisna, vekalet ve bunun gibi ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişilerin ve bunların işçi, müstahdem ve diğer görevlilerinin, taşınmazın herhangi bir bölümünde ne türden olursa olsun başkaca aynı ya da şahsi hak sahiplerinin, faydalananların binek arabalarını park etmeleri amacıyla tahsis edilmiş garaj katındaki kapalı otoparklardır. **Kapalı otoparklarda her bir bağımsız bölüme bir (1) araçlık park yeri tahsis edilmiş olup, hangi park yerlerinin hangi bağımsız bölümlere tahsis edildiği ekli projede belirtilmiştir.** Genel otoparkların kullanılması ve işletilmesine ilişkin ayrıntılar ve diğer kurallar Toplu Yapı Yönetiminin hazırlayacağı yönerge ile saptanır. Yönergede konuklara ait araçların park edilmesine ilişkin hükümler de düzenlenecektir.

Bağımsız bölüm malikleri ve bu yönetim planı ve yasalar gereğince hak sahipleri ile onların külli ve/veya cüzi halefleri, kapalı otoparkların bir bütün olarak toplu yapının ortak yeri olduğunu, kapalı otoparkın herhangi bir blok altında olmasının ve altında bulunduğu bloktaki her bağımsız bölüme 1 araçlık park yeri tahsis edilmesinin, bloklar arasında gerek kapalı otoparklardan gerek ortak yerlerden elektrik, su, doğalgaz, telefon vb. her türlü tesisatın, borunun vb. alt yapı hizmetlerinin montajına, döşenmesine, geçirilmesine, engel olamayacağını bildiklerini ve bu hususta herhangi bir hak iddia etmeyeceklerini beyan ve taahhüt eder, bu hususlara peşinen muvafakat ederler.

Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel, yapı ya da bloğa bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin yer aldığı toplu yapının tümünün ortak yeri sayılır.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILAR YÖNETİMİ
Berkant İbrahimzade Cad. V.İster
Durağıyırı Mah. B.Ü.Ç. 107
B.Ü.Ç. 107

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



d - YEŞİL ALANLAR

Yeşil alanlar, kural olarak kullanmaya, yararlanmaya kapalı alanlardır. Fakat düzenlenecek yönerge ile yeşil alanların bir kısmının spor, gezinti, oyun vs. amacıyla kullanılmasına izin verilebilir.

e - SOSYAL TESİSLER

Sosyal tesisler, Rose Marine / Sinanoba toplu yapısında bağımsız bölüm maliklerinin, kat irtifakı sahiplerinin, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir suretle iktisap eden üçüncü şahısların, bağımsız bölümden kira, intifa, sukna veyahut başkaca bir hukuki sebebe dayanarak taşınmaza, bağımsız bölüme, kısmen veya tamamen zilyet olan ya da zilyetlik yetkisine sahip olan kişilerin ve bunlara tabi olarak hakları kullananların, taşınmaza hizmet, istisna, vekalet ve bunun gibi ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişilerin ve bunların işçi, müstahdem ve diğer görevlilerinin, taşınmazın herhangi bir bölümünde ne türden olursa olsun başkaca aynı ya da şahsi hak sahiplerinin, faydalananların ortak sosyal faaliyetleri ve spor etkinlikleri için ayrılmış olan tesisler sosyal tesisler olup bu tesislerden ekli vaziyet planında gösterilen kafeterya, hamam, sauna, kapalı havuzlar, fitness center, kreş, restoran, oyun salonunun bulunduğu bölüm her ne kadar toplu yapının ortak yerlerinden sayılsa dahi bu yerlerin yönetimi ve işletilmesi Geçici Yönetim ya da Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından üçüncü kişilere rayiç kira bedelinin 1/2'sinden yüksek olmayacak bir bedel ile işletim hakkı verilerek devredilebilir. Bu tesisler işletme hakkını alan gerçek ya da tüzel kişi/kişiler tarafından ticari amaçla işletilebilecek ve gerek hak sahipleri (bağımsız bölüm maliklerinin, kat irtifakı sahiplerinin, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir suretle iktisap eden üçüncü şahısların, bağımsız bölümden kira, intifa, sukna veyahut başkaca bir hukuki sebebe dayanarak taşınmaza, bağımsız bölüme, kısmen veya tamamen zilyet olan ya da zilyetlik yetkisine sahip olan kişilerin ve bunlara tabi olarak hakları kullananların, taşınmaza hizmet, istisna, vekalet ve bunun gibi ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişilerin ve bunların işçi, müstahdem ve diğer görevlilerinin, taşınmazın herhangi bir bölümünde ne türden olursa olsun başkaca aynı ya da şahsi hak sahiplerinin, faydalananlar) ve gerek site dışı üçüncü şahıslar, işletici firmanın serbestçe belirleyeceği bedelleri mukabilinde bu tesislerden faydalanabilir.

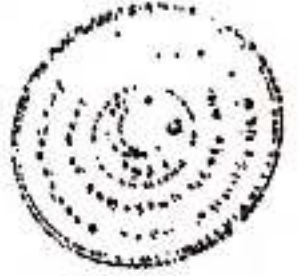
Ticari işletime tabi sosyal tesisler dışında kalan sosyal tesislerden yararlanma, bu tesisleri kullanma, muhafaza, bakım ve onarım ile işletilmesi konusunda aşağıdaki bentlerde yer alan temel esaslar çerçevesinde ayrı bir sosyal tesis yönergesi hazırlanır. Genel şartlar şöyledir:

aa - Sosyal tesislerden yararlanma hakkı, bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümlerde kiracı, intifa ve sair irtifak hakkı sahibi sıfatıyla oturan kişilere ve bunlarla birlikte yaşayan yakın hısımlarına aittir. Bunlar dışındaki kişilerin kural olarak sosyal tesislerden doğrudan yararlanma hakkı yoktur. Bunun aksi ancak Toplu Yapı Yönetimi tarafından alınacak bir kararla ve yönerge ile mümkün olabilecektir. Sosyal tesislerden yararlanabilmek için aidat borcumun olmaması gerekir.

bb - Toplu Yapı Yönetimi tarafından işletim hakkı üçüncü kişilere verilen sosyal tesisler haricindeki sosyal tesislerin yönetimi, bakımı ve işletilmesi ile görevli ayrı bir birim oluşturulur. Bu birimin oluşturulması, çalışma esaslarına, yetki ve sorumluluklarına ilişkin hükümler yönergeye eklenir.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILAR YÖNETİMİ
Bağcıbaşı Mahallesi, 1. Blok, 1. Kat
Düzce, 81600 Sinanoba, Bolu
Etiler, Ankara 06520
Etiler, Ankara 06520

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



cc - Bağımsız bölüm maliklerince sosyal tesislerden yararlanma yetkisinin konuklara da teşmili önerilebilir. En az beş bağımsız bölüm maliki tarafından bu yolda bir öneri yapılırsa Blok Yönetim Kurulu öneriyi Toplu Yapı Yönetim Kurulu toplantı gündemine koyar. Konukların ve üçüncü kişilerin sosyal tesislerden yararlandırılması yolunda alınacak kararda, bu yararlanma yetkisinin koşullarının ayrıntılı olarak belirtilmesi zorunludur.

f - Niteliği gereği ortak kullanma yerleri ve şeylerinden sayılacak diğer yer ve şeyler için yukarıda belirtilen kurallar kıyasen uygulanır.

B - ORTAK HİZMET YERLERİ

Nitelik ve işlevleri bakımından toplu yapıdaki bağımsız bölüm maliklerinin, kat irtifakı sahiplerinin, bağımsız bölümü satış veya herhangi bir suretle iktisap eden üçüncü şahısların, bağımsız bölümden kira, intifa, sükna veyahut başkaca bir hukuki sebebe dayanarak taşınmaza, bağımsız bölüme, kısmen veya tamamen zilyet olan ya da zilyetlik yetkisine sahip olan kişilerin ve bunlara tabi olarak hakları kullananların, taşınmaza hizmet, istisna, vekalet ve bunun gibi ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişilerin ve bunların işçi, müstahdem ve diğer görevlilerinin, taşınmazın herhangi bir bölümünde ne türden olursa olsun başkaca aynı ya da şahsi hak sahiplerinin, faydalananların doğrudan ve fiilen kullanılmasına elverişli olmayıp, toplu yapının, blokların veya bağımsız bölümün bakımı, korunması gibi amaçlarla vücuda getirilmiş yapı, tesis, alan, depo, tesisat, şebeke ve sair türden ortak yerler ve şeylerdir. Bu kategoriye dahil olan yerler ve şeylerin kullanılmasına, yönetilmesine ve bunlardan yararlanılmasına ilişkin genel kurallar şöyledir:

a - Kat malikleri ve bağımsız bölümden yararlanan diğer hak sahipleri ve onlara tabi olarak taşınmazda bulunan kişiler ortak hizmet yerlerine girme, oturma ve sair suretle bu yerlerden yararlanma, zilyetlik tesis etme yetkisine sahip değillerdir.

b - Bu yerlerin ve şeylerin işletilmesi, bu yerlerden yararlanma, buraları koruma, muhafaza ve onarma yetkisi ve ödevi TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU'NA aittir.

c - TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU işletme ve koruma işlerinin özelliklerini göz önünde tutarak, bu kategoriye giren yerlerde bulunacak ve çalışacak kişileri belirlemeye yetkilidir. TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU'NCA belirtilen kişilerin istihdam ilişkisi çerçevesindeki durumlarına bağımsız bölüm malikleri doğrudan müdahale edemezler.

d - Bu kategoriye giren tesislerin onarım ve bakım ihtiyacı için kat malikleri kendi bağımsız bölümlerine ve tahsisli alanlara girilmesine, onarım ve bakımın zorunlu kıldığı işlemlerin yapılmasına müsaade etmeye mecburdurlar. Yapılması kaçınılmaz olan onarım ve bakım ile ilgili kat maliklerine maddi ve manevi bir zarar veriyorsa TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU bu zararı karşılamakla yükümlü olup bu yükümlülüğünü zarara uğrayan kat malikine karşı tespit edilecek bir sürede yerine getirmek zorundadır.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Başkanlık
Sınanoba / Sinanoba / Sinanoba / Sinanoba / Sinanoba
2023 03 01

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



C - ORTAK YERLERE VE ŞEYLERE İLİŞKİN MÜŞTEREK HÜKÜMLER

a - Toplu yapıdaki tüm ortak yerler ve şeylerin kullanılmasında, bakımında, korunmasında, işletilmesinde ve bu yerlerden yararlanılmasında bağımsız bölüm maliklerinin işbu yönetim planında aksine bir hüküm olmadıkça, hak ve yükümlülükler bakımından eşit, aynı durumda olmaları esastır.

b - Bağımsız bölüm maliklerinin ortak yerlere ve ortak şeylere ilişkin hakları ve yükümlülükleri, birbirlerini rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarına saygı göstermek ve doğruluk kuralına uymak esasına göre belirlenir.

c - Ortak yerlerin ve şeylerin kullanılması, korunması, bakımı, işletimi ve bunlardan yararlanılması konularında çıkacak sorun ve ihtilaflarda, işbu yönetim planı hükümleri ilgilileri ve haleflerini bağlayıcı nitelikte sözleşme hükmünde olmak üzere birinci derecede öncelikli olarak uygulanır.

d - Bağımsız bölüm malikleri işbu yönetim planı uyarınca gerekli karar alınmadıkça ortak yerler ve şeylerde değişiklik yapamazlar, inşaat, ve onarım işlemlerine girmez ve bu yerleri işbu yönetim planı ile belirlenen amacı dışında kullanamazlar.

e - Ortak yerler ve şeylerin kullanılması, bakımı, onarımı ve işletilmesi ve ortak yerlerden yararlanılması konularında ayrıntıyı düzenlemek üzere ayrıca yönergeler yürürlüğe konur. Yönergeler TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU'NCA hazırlanır. Yönergelerin hükümleri işbu yönetim planının ayrılmaz bir parçasıdır ve bütün ilgililer ve halefleri için yönetim planının bir cüzü olarak bağlayıcıdır. Yönergeler ile yönetim planı arasında çelişki ve/veya aykırılık olmaması gerekir. Yönerge hükümleri, yönetim planına aykırı olamaz, aykırı hükümler yok hükmündedir.

f - Ortak yerlerin bakımı, muhafazası, işletilmesi ve onarılması için yapılacak harcamalara kat malikleri işbu yönetim planındaki esaslara göre katılmakla yükümlüdür.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

HAK SAHİBİ

MADDE 11: Toplu yapı üzerinde kurulacak olan kat mülkiyetinin malikleri, adları bağımsız bölüm tapu kütüğündeki sahifesinde kat irtifakı ya da mülkiyet hakkı tescil edilmiş kişilerdir. Bir bağımsız bölümün maliki birden çok ise, hakların kullanılması açısından hepsi birlikte hareket etmeye, birlik sağlanamıyorsa kat mülkiyeti ilişkileri bakımından kendilerine bir temsilci tayin etmeye veya ettirmeye mecburdurlar. Bir bağımsız bölüm maliki tüzel kişi ise kat mülkiyetinden doğan haklar tüzel kişinin yetkili organlarıncı kullanılır. Bir bağımsız bölüm üzerinde tamamını kapsayan intifa veya sükna hakkı varsa bu hakkın devamı süresince kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler intifa veya sükna hakkı sahibi tarafından kullanılır. Medeni Kanun'un çıplak mülkiyeti koruma hükümleri saklıdır.

ROSE MARİNE TOPLU

YAPI YÖNETİM

Resmi Mühür ve İmza Alanı

Denetim Kurumu: 2018-01



YÖNETİME KATILMA

MADDE 14: Kat malikleri toplu yapının yönetimine katılma hakkına sahiptir. Kiracıların bağımsız bölüm adına yönetime katılması için bağımsız bölüm malikinin yazılı yetki vermesi gerekir. Böyle bir yetki verilmemişse kiracı bağımsız bölüm malikleri toplantısına kabul edilemez. Bu hüküm kiracıların bağımsız bölümlerde ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanması konusundaki dilek ve şikayetlerini doğrudan doğruya yönetici veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na bildirmelerine ve sonuç hakkında bilgi istemelerine engel değildir.

YÜKÜMLÜ VE SORUMLU KİŞİLER

MADDE 15: Kanundan, yönetim planından doğan borç yükümlülüklerinin asıl yükümlü ve sorumlusu bağımsız bölüm malikleridir.

Bağımsız bölümlerde kiracı, sükna veya intifa hakkı sahibi sıfatıyla yahut bunlara benzer bir sebeple devamlı olarak oturan ve yararlanan kişiler de kat malikleri ile birlikte borç ve mükellefiyetlerden dolayı müteselsil olarak sorumludurlar.

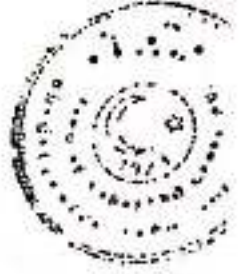
Toplu yapıda, bağımsız bölümlerde veya ortak yerlerde hizmet, istisna, vekalet türünden herhangi bir ilişki ile zilyet veya yardımcı zilyet durumunda bulunanlar da yönetim planı hükümleriyle belirlenmiş olan emir ve yasaklara uymaya mecburdurlar.

MADDE 16: Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmeler ve yönetim planındaki hükümler saklı kalmak kaydıyla, kendilerine ait bağımsız bölüm üzerindeki Kat Mülkiyeti Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

MADDE 17: Kat malikleri, toplu yapının (taşınmaz malın) bütün ortak yerlerinde Medeni Kanun'un müşterek mülkiyet hükümlerine göre kullanma, koruma, faydalanma hakkına sahiptirler.

MADDE 18: Kat malikleri, ortak yerlerin bakım ve temizliğine itina göstermeye, blok ve toplu yapının güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

ROSE MARINE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Battıköy, Beşiktaş, İstanbul
Durak Yolu No: 10, Beşiktaş, İstanbul
Büyükdere, Beşiktaş, İstanbul
T.C. 163 082 7033



ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

MADDE 19: Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda bulunan tüm üyelerin oybirliği ile vereceği bir karar olmadıkça toplu yapıda bulunan kat maliklerinin hiçbirisi ortak yerlerde inşaat, onarım, tesisat yaptıramayacakları gibi değişik renkte dış boya da yaptıramazlar.

Ancak kendi blokları ile ilgili olmak kaydıyla tavan, taban ve duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerde, blok kat maliklerinin ortak rızaları ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun izni ile blok yapıya zarar vermeyecek onarım ve tadilat yapılabilir.

MADDE 20: Kat malikleri kendilerine ayrılan yerler dışında ortak yerlere araç, eşya vb. hiçbir şey bırakamazlar ve ortak alanları tek başlarına başkalarının kullanımlarını engelleyecek biçimde kullanamazlar. Tahsis edilen alanlar haricinde çöp vs. koyamazlar. Ortak alanlara komulan ve belli bir amaca tahsis edilen demirbaşların yerlerini değiştiremezler.

MADDE 21: Kat malikleri özel araçlarını tahsis edilen otopark dışına bırakamazlar. Toplu yapıda yer alan her bağımsız bölüm için en fazla bir araç otoparka komulabilir. Otoparkın bakım, onarım, işletme vb. mutlak giderlerin Toplu Yapı Yönetimi'nin yıllık bütçesinden karşılanır. Bunlar için kat maliklerinden ayrıca bir ücret istenmez. Ancak bir bağımsız bölüm malikinin birden fazla otomobil veya bir adet dahi olsa otomobil dışındaki ticari araç için ayrıca ücret ödemesi gerekir. Misafir araçlardan da ücret alınır.

MADDE 22: Kat malikleri, kendi bağımsız bölümleriyle eklentilerini, blok ortak yerleri ile toplu yapı ortak alan ve tesisleri kullanırken hürsüniyet kaidelerine uymak zorundadırlar.

Özellikle aşağıdaki işleri ve şeyleri yapamazlar:

a - Kendi bağımsız bölümlerini randevu evi kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

b - Bağımsız bölümlerin balkon (teras) ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkemez, su ve benzeri şeyler dökemez, çöp vs. şeyler atamazlar. Binarın dış cephesine, bahçeye çamaşır asamazlar.

c - Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş yeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerde hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından oybirliği ile karar verilmedikçe sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, terzihane, yatakhane, emlak bürosu, sendika, dernek merkezi, dersane vb, galeri ve çarşı gibi mesken dışında bir amaca tahsis edemezler, ticari veya mesleki bir faaliyeti icra edemez, ettiremezler.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Bakke Mah. Çarşıbaşı Cad. 15111
Dünya Mimarlık Bld. Büyükdere - İST
Büyükdere Cad. No: 745 063 7000

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



d - Kendi bölüm ve eklentisi blok ortak yerlerinde ve toplu yapı ortak alanlarında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu oybirliği ile karar vermedikçe kedi, köpek, tavuk vb. Hayvanlar besleyemezler.

e - Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur olduktan gibi Toplu Yapı Yönetim Kurulu müsaade etmedikçe toplantıları ortak yerlerde yapamazlar,

f - TV, Radyo ve müzik aletleriyle benzer şeyleri, diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.

g - Bağımsız bölümleriyle eklenti ve ortak yerlerde; patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı, koku, duman, toz çıkarmak gibi hareketlerde bulunamazlar.

h - Toplu Yapı Yönetim Kurulu müsaade etmedikçe blok yapının ön, yan veya arka cephelerine, bağımsız bölümlerin pencere, balkon ve teraslarına, dışarıdan görünen veya dışarı sarkan levha veya tablo asamazlar; balkon veya teraslara binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekilde veya renkte güneşlik koyamaz ve güvenlik önlemleri alamazlar. Balkon ve teras kapaması yapacak olan daireler, yönetimden izin almak koşulu ile yine yönetimin belirleyeceği tip ve projede olmak üzere balkon ve teras kapaması yapabilirler. Yönetimin izin vermediği ve tip projeye aykırı olan kapamalara müsaade edilmeyecektir.

i - Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde bizzat kendisi oturmuyor, kullanmıyor ise; kendi tebligat adresini, bu adresteki değişiklikleri, bağımsız bölümde her ne sebepte ve sıfatla olursa olsun oturan (kira, sükna, vb.) kişilerin ad, soyadı ve iş adresleri ile telefonlarını en geç 15 gün içinde, blok yöneticilerine bildirmek zorundadır. Aksi halde yönetimde mevcut son adresleri tebligat adresleri sayılır. İşlemler bu adrese göre yapılır.

MADDE 23: Kat malikleri, başka bir bağımsız bölüm, eklenti veya blok ortak yer ile toplu yapı ortak yer ve tesislerinde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölüme girme zorunluluğu bulunan hallerde gerekli izni vermekten kaçınmazlar.

Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun bir zamanda yapılması ve müsaade alınması gerekmektedir. Bu iş sebebiyle kat malikleri her hangi bir zarara uğrarsa, uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen tarafından veya blok ortak yer ise blok maliklerinden toplu yapı ortak alan veya tesis ise toplu yapı yönetim bütçesinden derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidir.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Başkanı: İsmail İbrahimzade, Cad. Vite
Duraklar, Büyükdere, Beşiktaş, İstanbul
Büyükdere Cad. 4/D 7:45 09/2020

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



MADDE 24: 634 sayılı yasa ve bu yönetim planında kat maliklerinin hak ve yükümlülüklerine ilişkin olarak yer atan bütün hükümlerde, kat malikleri ile bağımsız bölümden herhangi bir sebeple (kira, sükna, vb.) devamlı bir şekilde yararlananlar tarafından uyulması mecburidir. Bu yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümlere, kat malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlananlar birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu olurlar.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

GENEL GİDERLERE KATILMA

BLOK ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

MADDE 25: Kat malikleri, buundukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payımı ödemekten kaçınamaz.

Kat malikleri ortak giderlere 634 sayılı K.M.K.'na ve bu yasaya 5711 sayılı yasanın 22. maddesi ile eklenen yeni 72. maddesine uygun olarak katılırlar. Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, 634 sayılı yasa veya bu yasa yerine geçecek bir yasa ile tespit edilen/edilecek gecikme zammı oranından aşağı olmamak kaydı ile ödemede geciktiği günler için aylık % 5 gecikme tazminatı ödemek zorundadır. Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında, yönetici 634 Sayılı Yasa ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla, gerektiğinde bu hususları takip etmek üzere vekil tayin etmekle yükümlüdür. Kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile bir gidere sebep olmuşsa yapılan ödeme zarara neden olandan ve kat malikinden müteselsilen alınır.

TOPLU YAPI ORTAK GİDERLERİNE KATILMA

MADDE 26: Rose Marine / Sinanoba toplu yapı yerleşim planına göre ortak olan yer ve tesislere ilişkin ortak giderler; aidat tahakkuk ve tahsilatının sağlanması, muhasebesinin tutulması, her türlü büro hizmetlerin temin edilmesi, blok ortak alan ve toplu yapı içinde bulunan ortak alanların aydınlatılması, ısıtılması, temizliği, yönetici, denetici, kapıcı, otopark görevlisi, bekçi, bahçıvan ücretleri, yeşil alan, bakım ve sulama masrafları, blok ortak tesislerinin, hidrofor, asansör, jeneratör vb. tesislerin bakım, onarım, işletilmesi ve işin niteliği gereği toplu yapı ortak gideri sayılan tüm hizmetler için yapılacak masraflardan oluşur.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Bostancı Mah. İncirliköyde Cad. Varoş
Dünya Mülkiyetleri An. Binyükçeçimce 157
Büyükdere Mah. V.D. 725 065 7038

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

MADDE 27: Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Blok kat mülkleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 68'inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bundan başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar. Kat malikinin hissesine düşen gider ve avans (blok ortak ve toplu yapı ortak) borcundan dolayı kat malikleri bağımsız bölümlerin birinin kira, sükna veya bir başka sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar ile müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu suretle ödemede bulunan umumi hükümler çerçevesinde kat malikinin rücu hakkı saklıdır. Kiracının mal sahibine peşin ödemede bulunduğu hakkındaki def'i müteselsil sorumluluğu ortadan kaldırmaz.

YENİLİK VE İLAVELERE KATILMA

MADDE 28: Kat malikleri, blok yapı ve toplu yapı ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar. Blok ve toplu yapının kullanımının daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun vereceği kararlar ile yapılır.

Blok ortak yerleri ve bloklarla ilgili yenilik ve ilave giderleri blok bağımsız bölüm maliklerince toplu yapı ortak alanlarında yapılan yenilik ve ilave giderleri ise toplu yapıda bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerince karşılanır.

MADDE 29: Blok yapı ve toplu yapı ortak yerlerinde yapılması istenen yenilik ve ilaveler çok masraflı ve yapının özel durumuna göre lüks niteliği taşıyor ise bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki gidere katılmak zorunda değildir. Lüks olan bu yenilik ve ilavelerin yapılmasına Blok Yapı Malikleri Kurulu karar verir ve giderleri de karar altında imzası bulunan bağımsız bölüm maliklerince ödenir. Toplu yapı ortak yerlerinde yapılması istenen yenilik ve ilaveler çok masraflı ve lüks niteliği taşıyorsa, bu ilaveler Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun 2/3 oy ve pay çokluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Giderleri de toplu yapıda bulunan tüm bağımsız bölüm malikleri tarafından ödenir.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Batıköy Mah. Yaratım Caddesi No: 10
Durum Mahallesi - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270934 / M. Sic. No: 270934 / V.D. 735 053 7028



ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

ORTAK GİDERLERE VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLERE KATILMA ORANI

MADDE 30: Kanunlarda, diğer düzenlemelerde ve bu yönetim planında başka türlü düzenlenmiş olmadıkça kat maliklerinin borç yükümlülük ve sorumlulukları nitelik ve nicelik yönünden birbirinin aynıdır.

Bununla birlikte tüm giderler bağımsız bölüm malikleri arasında aşağıdaki şekilde paylaşılır;

Toplu yapıda bulunan meskenler muhtelif büyüklük ve arsa paylarına sahiptir. Ancak ortak gider ve yükümlülükler katılma oranı belirlenirken baz alınacak olan meskenlerin orijinal projedeki oda sayısıdır.

Toplu yapıda görev yapan kapıcı, güvenlik, temizlik, bahçe bakımı, çöp toplama v.b. personel giderleri; Toplu yapıdaki bağımsız bölümlerin, toplu yapının sigorta primlerine, yönetici aylığı, bütün ortak yerlerin bakım, koruma, onarım, bölgenin demirbaş atımları için ödenecek giderler ile bölge içerisinde yer alan süs havuzlarının bakım giderleri, çevre aydınlatma, bahçe sulama giderleri ile bloklarda bulunan asansör, hidrofor, aydınlatma ve bahsi geçmeyen diğer giderlere işbu yönetim planı ile toplu yapı yönetiminin sorumluluğuna verilmiş olan bölge ve hudutları dışında kalan ortak yerler, park bahçe, spor alanları, yollar ve bunlarla ilgili elektrik,su v.b. giderleri ile toplu yapı yönetiminin demirbaş giderlerine, sosyal tesislerdeki ortak kullanıma ait ve toplu yapı yönetimi tarafından giderlerinin kat maliklerince karşılanmasına karar verilen bakım ve onarım giderlerine, toplu yapı yöneticilerine verilecek ücretler, blok yapı dışında kalan yerlerin güvenlik, genel temizlik görevlisi, her türlü mahkeme ve avukatlık hizmeti giderlerine, bahçıvan giderlerine her bağımsız bölüm aşağıda belirtilen birim oran baz alınarak belirlenecek aidat ödemeleri ile katılacaktır.

AİDAT ORANININ BELİRLENMESİNE ESAS ALINACAK BİRİM ORANLAR

DAİRE TİPİ(ODA SAYISI)	BİRİM ORAN	ÖRNEK DEĞER*
1+1	15 BİRİM	180,00 TL.
2+1	18 BİRİM	216,00 TL.
3+1	20 BİRİM	240,00 TL.
4+1	22 BİRİM	264,00 TL.
6+1	25 BİRİM	300,00 TL.

Örnek değer, anlama kolaylığı olması amacıyla verilmiş olup gerçek değerler değildir, değişebilir. Ancak "Birim Oran" bağlayıcı olup aidat belirlenirken esas alınacaktır. Toplu Yapının ortak yerleri ile ortak kullanıma terk edilen yollar, otoparklar, yeşil alanlar, parklar, bahçeler, spor alanları, havuz ve sosyal donatı alanlarına ait gidere katılma da yukarıda belirtildiği şekilde gerçekleşecektir.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Bahçelievler Mah. İnönü Caddesi No: 9
Durağ: Marmarış Bülvarı, Beşiktaş
Büyükdere Mah. No: 100/100
Büyükdere Mah. No: 100/100

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



Tüm banlara istisna olarak işbu yönetim planında belirtilen ticari işletmeye tabi sosyal tesislerin (kapalı havuz, kafeterya, restoran, hamam, sauna, kreş, vb.) şayet işletim hakkı gerçek ya da tüzel kişiye devredilmiş ise işleticisi tarafından buraların giderleri (temizlik, aydınlatma, bakım, onarım, personel, yönetim v.b.) kendileri tarafından karşılanacak olması, Toplu Yapının yukarıda sayılan hizmetlerinden yararlanmayacak olması ve bunlara ilaveten aidatını düzenli ödeyen Toplu Yapı hak sahiplerine bedel mukabilinde dahi olsa hizmet sunacak olması sebebiyle ödemekten, Toplu yapı genel giderine, yemlik ve ilavelere ve benzeri giderlere katılmaktan bu yönetim planı ile muaf tutulmuştur. İşbu yönetim planında belirtilen ticari işletmeye tabi sosyal tesislerin giderlere katılımı yönünde yapılacak olan yönetim plan değişikliği için Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tam sayısının 4/5 çoğunluğunun oyu şarttır. Böyle bir durumda dahi aidat birimleri işbu yönetim planında ticari işletmeye tabi olduğu belirtilen sosyal tesisler (kapalı havuz, kafeterya, restoran, hamam, sauna, kreş, vb.) için 20 BİRİM'i geçemez.

BEŞİNCİ BÖLÜM

TOPLU YAPI YÖNETİMİ VE DENETİMİ

A - GEÇİCİ YÖNETİM

MADDE 31: 634 sayılı yasaya 5711 sayılı yasanın 22. maddesi ile eklenen yeni 73. maddesi doğrultusunda Gül Yapı A.Ş. ve Has Yapı A.Ş. şirketleri tarafından geçici yönetim kurulması öngörülmüştür. Bağımsız bölümlerin teslim tarihi olarak öngörülen 2008 yılı Şubat ayında geçici yönetim kurulması ve bağımsız bölüm maliklerinden yönetim ve işletme giderleri için avans toplanmaya başlaması öngörülmüştür. Kat mülkiyeti kurulmasından sonraki 1 yılsonuna kadar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu için öngörülmüş tüm hak ve görevler, 2'si Gül Yapı A.Ş. ve 1'i Has Yapı A.Ş. şirketleri tarafından atanacak 3 kişilik bir Geçici Yönetim Kurulu tarafından yerine getirilir. Ancak geçici yönetim süresi ilk yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren on yılı geçemez. Gül Yapı A.Ş. ve Has Yapı A.Ş. gerekli gördükleri takdirde bu sürenin dolmasını beklemeden yeni ve asıl yönetimin kurulması için gündem hazırlayarak Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun toplanmasını ve asıl yönetimin ve organlarının seçilmesini sağlayarak tüm görev ve yetkilerini bu yeni yönetime devredebilir.

Atanan Geçici Yönetim Kurulu bizzat veya site yönetiminde uzman bir gerçek veya tüzel kişi vasıtasıyla yönetim işini yapar. Geçici Yönetim Kurulu'nun denetimini Gül Yapı A.Ş. ve Has Yapı A.Ş. birlikte yapar. Yönetimde aksaklık görüldüğü zaman Geçici Yönetim Kurulu'nu veya üyelerini görevden alır. Geçici Yönetim Kurulu, yönetim işini gerçek veya tüzel kişi vasıtasıyla yürütmek isterse, gerçek veya tüzel kişi ile sözleşme yapar. Bu sözleşmede ifa edilecek hizmetler karşılığında yapılacak ödemeler ve hizmetlerin aksaması halinde sözleşmenin feshedilmesi dahil uygulanacak yaptırımlar detaylı olarak belirtilir. Geçici Yönetim Kurulu, aldığı kararları sayfaları noter mühürü ile onanmış bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür. Geçici yönetim kararlarını oybirliği ile alır. Kat mülkiyeti kurulmasından sonraki 1 yılsonuna kadar geçici yönetim yeni ve asıl yönetimin kurulması için gündem hazırlayarak Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun toplanmasını, yönetim ve organların seçilmesini sağlar ve tüm görev ve yetkilerini bu yeni yönetime devreder. Geçici yönetimle ilgili yönetim planı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin oybirliği ile değiştirilebilir.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ

Bahçeşehir Mah. Ferihsuvar Cad. 711/101
Duran Mah. 1. Blok Kat: 101
Büyükdere C. No: 755 343 1039

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



B - TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU

MADDE 32:

a - OLUŞUMU, YETKİ ALANI VE GÖREVLERİ

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, ROSEMARİNE/SİNANOBA Toplu Yapı Alanı sınırlarını belirleyen bu yönetim planına ek "Yerleşim Planı"nda gösterilen ve blok ortak alanları ile Toplu Yapı ortak alanları içinde kalan tüm ortak yer ve tesislerinde yetkili ve sorumludur.

b - KATILMA VE OY HAKKI

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'ndaki yöneticiler ve temsilciler yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler. Kurulun belli bir toplantısına katılmayacak temsilci başka bir kimseyi vekil tayin edebilir. Vekil temsil yetkisini yazılı bir metinle kanıtlamak zorundadır.

c - TOPLANMA VE ÇAĞRI

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her yıl Subat ayının ilk haftasında toplanır. Önemli bir sebebin çıkması halinde, Toplu Yapı Yöneticisinin veya denetçisinin veya Toplu Yapı Temsilcilerinin üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu her zaman toplanabilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz. Yeter sayının sağlanamaması nedeni ile ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı katılanların salt çoğunluğudur.

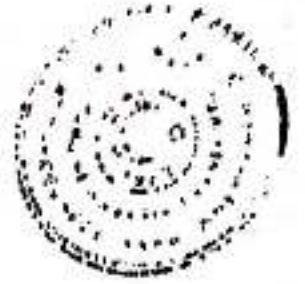
Toplu yapı temsilciler kurulu kanundan veya yönetim planından doğan yetki ve görevleri dahilinde kararlar almak ve yönetim kurulunun faaliyetleri konusunda bilgilendirmek üzere ayda bir olağan toplantılar.

d - TOPLANMA VE KARAR YETER SAYISI

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, üye sayısının yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir. Alınan kararların yeniden görüşülmesi ve karara bağlanması 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasında ve yönetim planında aksi yönde özel bir düzenleme yoksa toplantıya katılanların 3/5 oy çoğunluğu tarafından önerilmesine ve kabul edilmesine bağlıdır.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Büyükdöğme Mahallesi, Beşiktaş Cad. Villalar
Duracı Mimarlar Boyutlanma ve İnşaat
Bölge Müdürlüğü V.Ş. 126 663 7036

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa ikinci toplantı çağrıda belirtilen tarihte yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ve bu yönetim planında öngörülmüş bulunan karar yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır.

e - KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararları ROSEMARİNE/SİNANOBA Toplu Yapı alanında bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerini, blok kat malikleri kurulunu, toplu yapı yönetimini, denetim kurallarını, blok yönetimi ve yöneticilerini, bütün sakinleri, irtifak hakkı sahiplerini, bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananlar ile onlardan devir alanları bağlar.

f - KARARLARIN YAZILMASI VE İMZASI

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararları, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı tarafından sayfaları noter mühürü ile onanmış bir deftere yazılıp, katılan bütün kurul üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek utanağı imza ederler. Karar defteri "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı" tarafından saklanır ve istenildiğinde ibraz edilir.

g - GÖREVLERİ

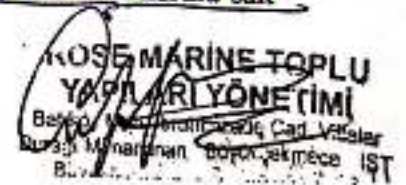
Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerini seçmek, toplu yapı yönetim kurulu tarafından hazırlanan işletme bütçesini (projesini) onaylamak, bu yönetim planında münhasıran yetkili olduğu konularda karar vermek, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun bu yönetim planında yazılı görev ve yetkileri haricinde kalan diğer tüm konularla ilgili olarak karar almak, bir önceki yönetim kurulu üyelerini ve hesaplarını inceleyerek ibra etmek veya haklarında yasal takip başlatmakla görevlidir.

C - TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

MADDE 33:

a - SEÇİMİ

Geçici yönetimin görev süresinin bitmesinden veya görevi bırakmasından sonra Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, toplu yapının yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir gerçek veya tüzel kişiye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Toplu Yapı Yöneticisi), kurula da (Toplu Yapı Yönetim Kurulu) denir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, ilk toplantıda bir başkan, bir başkan vekili ve bir de muhasip üye seçerek görev bölümü yapar. Yönetim kurulu salt çoğunlukla toplanır ve üye tam sayının sair çoğunluğuyla karar verir.





ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

Ana gayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır.

Toplu Yapı Yöneticisi veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na katılan yönetici ve temsilcilerin yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır.

Toplu Yapı Yöneticisi veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu, her yıl Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski Toplu Yapı Yöneticisi veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu, tekrar atanabilir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ana gayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplam bir Toplu Yapı Yöneticisi veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu atayamazlarsa, o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nca atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumludur.

Sulh mahkemesince atanan Toplu Yapı Yöneticisi, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, Kat Malikleri Kurulu'nca değiştirilemez. Ancak haklı bir sebep çıkarsa onu atanmış olan sulh mahkemesi değiştirmeye müsaade edebilir.

Toplu Yapı Yöneticisi veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede teminat göstermesi şart edilebilir, sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.

Toplu Yapı Yöneticisi veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerinin, öz ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin ana gayrimenkulün giriş kapısı yanına veya antrede görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir.

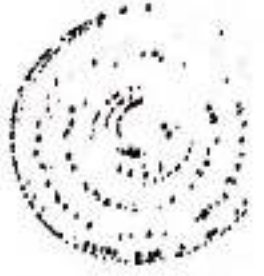
Yönetim Kurulu'nun kararları her sayfası noterce onanmış "Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defteri"ne yazılır ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlarda bunu belirterek imzalayabilirler. Bu defter, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı'nın kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir teslim edilir.

b - ÜCRET

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

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Başkanlık Mah. İst. İmzaları Çeş. V.oları
Duray Mah. 1. Blok Kat: 107
Etiler / Beşiktaş / İstanbul

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



c - GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI

Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetim Kurulu, Rose Marine / Sinanoba toplu yapı alanı sınırlarını belirleyen bu yönetim planına ekli yerleşim planında gösterilen toplu yapı ortak alanları ile blok ortak alanlarının bakımı, korunması ve işletilmesi ile ilgili konularda görevli, yetkili ve sorumludur. Yönetim Kurulu özellikle;

aa - Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından verilen kararları yerine getirir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, işbu yönetim planının ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarının, yanlışsız ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır.

bb - Toplu yapının gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirleri alır. Blok ve toplu yapı ve ortak kullanım alanlarında (yollar, tretuarlar, otoparklar, açık alanlar, sosyo-kültürel tesisler, eğitim tesisleri, ticaret tesisleri vb.) İmar Kanunu'na, imar planına ve yapı projelerine uyumsuz her türlü gelişmeleri önler. Aykırılıkların giderilmesi için gerekeni yapar.

cc - Toplu yapıyı sigorta ettirir.

dd - Toplu yapının genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi 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 toplanmasını sağlar.

ee - Toplu yapının yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa bağımsız bölümlere ait kiralardan toplanmasını sağlar.

ff - Toplu yapının tümünü ilgilendiren tebligatı kabul eder.

gg - Toplu yapıyı ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.

hh - Toplu yapının korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına, alınması sağlar.

ii - Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesini sağlar.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARIN YÖNETİMİ
Etiler Mahallesi, Beşiktaş İlçe V. Mahallesi
Duraç Mimarlar Odası, Beşiktaş İlçe V. Mahallesi, IST



ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

jj - Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat Toplu yapının yöneticisi sıfatı gösterilmek suretiyle hesap açtırılmasını sağlar.

kk - Temsilciler kurulunun toplantıya çağrılmasını sağlar.

ll - İşletme projesini hazırlar. İşletme projesi, olağan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısı öncesinde hazırlanır. Bu projede özellikle yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını, toplu yapı yönetim giderlerinden, bu yönetim planında madde 30'da tablo halinde belirtilen birim oranlara göre kat maliklerine düşecek muhtemel avans tutarını gösterir. Toplu yapı yönetimi, bütçe, giderler, aidat tahakkuk ve tahsilatının sağlanmasına, muhasebenin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri, ayrıca büro ortak alan ve toplu yapı içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma, ısıtma, periyodik temizlik, kapıcı, bekçi, bahçıvan, otopark görevlisi vs. verilecek tüm hizmetlerde yararlanacak elemanların giderleri, blok ortak tesislerinden hidrofor, asansör, jeneratör vb. tesislerin bakım, onarım, işletme giderleri ile karşılanacak bloklar arası ortak (jeneratör işletmesi vb.) öteki hizmetlerin karşılanmasını kapsar. Hazırlanan işletme projesi (bütçe) toplu yapı kat maliklerine olağan toplantı tarihinden en az onbeş gün önce imzaları karşılığında veya taahhütlü bir mektupla bildirilir. İşletme projesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından kabul edilerek karara bağlanır ve kesinleşir. Kesinleşen işletme projesi ve Toplu Yapı Genel Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları ve gerek geçici yönetim tarafından ve daha sonra oluşacak asıl yönetim tarafından belirlenecek aidat oranları İcra İflas Kanunu'nun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

d - Toplu Yapı Yönetim Kurulu, yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesinde bir sözleşme ile gerçek veya tüzel kişileri görevlendirebilir.

D - TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANI

MADDE 34:

a - SEÇİMİ

Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun ilk toplantısında seçilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun tek bir kişiyi yönetici seçmesi halinde, toplu yapı yönetim kurulu başkanına ait yetkiler dahi yönetici tarafından kullanılır.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Bakıld. Mah. İstasyon Cad. Vitezler
Duray. Mah. 1. Blok. Blok. 10. Kat. İST
1983



ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

b - GÖREV VE YETKİLERİ

aa - Bağımsız bölüm malikleri ile diğer ilgili kişilerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmelerini sağlar, aykırı davranışlar hakkında gerekli yaptırımlara başvurur, ana taşınmaz ve ortak yerleri ilgilendiren konularda 3. kişiler ve resmi mercilerle ilişkiler kurar, yasal girişimlerde bulunur, tebligat yapar, tebligatı kabul eder, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açar, icra takibi yapar ya da vekil avukat atayarak yaptırır, kanuni ipoteğin tapuya tescilini ve ipoteğin fekkini sağlar, Rose Marine toplu yapısı hakkında açılmış veya açılacak dava ve takiplerde Rose Marine / Sinanba toplu yapısını temsil eder. Rose Marine / Sinanba toplu yapısını üçüncü kişiler önünde Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Avukat, vekil tayin edebilir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun aldığı kararlara uymayan, ortak gider ve avans ödemeyen vb hukuki ihtilaflarda kat maliklerine karşı yönetici sıfatıyla gerektiğinde davalar açar, icra takibi yapar, açılacak davalarda taraf olur, vekil tayin eder. Bu hususlarda karar almaya yetkilidir.

bb - Kamuya açık alanların bakım, onarım ve temizliğinde ilgili idarelerle işbirliği kurarak hizmet verir. Bu amaçla bekçi, bahçıvan, güvenlik ve temizlik elemanı gibi görevliler çalıştırır.

cc - Seçim dönemlerinde Blok ve Yönetim Kurulunda yapılacak seçimler için takvim yapar, eşgüdüm amacıyla tutanak ve vekâlet belgesi gibi kırtasiyeleri tek biçimde belirler, dağıtır. Blok kat malikleri ve yöneticileri belirlenen zamanda toplanmaz ve yönetici seçmezlerse, o blok için yönetici atar veya sulh hukuk hakimine başvurarak yönetici atanmasını talep eder.

dd - Toplu Yapı Yönetim Kurulu işletme projesinde yer vermek suretiyle uhdesinde bulunan işlerden bir kısmını blok yöneticilerine bırakarak her bloğun bütçesi çerçevesinde çözümlenmesini isteyebilir.

ee - Blok Kat Malikleri Kurulu ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu olağan ve olağanüstü toplantıya çağırır.

ff - Bağımsız bölüm maliklerinden genel giderlere katılma payları ile avansları toplamak, gerektiğinde ivedi hallerde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu olağanüstü toplantıya çağırarak suretiyle ödeme kararı alınmasını talep etmek, blok yöneticileri ile koordinasyon sağlar.

gg - Blokların, ortak yerlerin korunması, bakımı ve onarımı ve işletilmesi için gerekli görevli ve hizmetlileri belirler, bunlarla sözleşmeler akdeder, yeniler, fesheder bunlara ait vergi ve primleri öder.

hh - Yönetime ait paralardan günlük harcamalardan kalanları ulusal bir bankaya yatırır.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Baskın Yılmaz, Yönetim Kurulu Başkanı
Dursun İsmailoğlu, Başkan Yardımcısı

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI



ii - En az 15 günde bir yeteri kadar toplantı yapar

ii - Bağımsız bölüm maliklerinden, kullanıcılardan gelecek şikayet ve önerileri inceler, değerlendirir, yanıtlar, uygun gördüğü önlemleri alır, bunların sonuçlarını ilk genel kurul toplantısına sunar.

E - TOPLU YAPI DENETİM KURULU

MADDE 35:

a - SEÇİMİ

Toplu Yapı Denetim Kurulu, 1 yıl süre görev yapmak üzere Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından toplantıya katılanların oy çokluğu ile her yıl olağan toplantıda 3 kişi olarak seçilir. Bunlar kendi aralarında bir başkan seçerler. Aynı kişiler yeniden seçilebilirler.

b - ÇALIŞMASI

Toplu Yapı Denetim Kurulu, en geç 6 ayda bir Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun hesap ve işlemlerini inceleyerek sonuçları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'na bildirir. Yıl sonlarında Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun aklanması veya sorumlu tutulması önerisini de içerecek biçimde düzenleyeceği kesin hesaplara ilişkin raporunu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine ulaştırılmasını ister, sağlar.

c - Toplu Yapı Denetim Kurulu zorunlu hallerde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nu olağanüstü toplantıya çağırabilir. Toplu Yapı Denetim Kurulu, bütün kararları ile rapor özetlerini noterce onaylanmış "Toplu Yapı Denetim Kurulu Karar Defteri"ne yazar. Bu defter, eski yeni kurullar arasında devir teslim edilir.

d - ÜCRET

Toplu Yapı Denetim Kurulu üyelerine herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartlarını Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından karara bağlanır.

Bir kişinin aynı zamanda hem blok deneticisi hem de Toplu Yapı Denetim ya da Yönetim Kurulu Üyesi olarak iki ücret alıp alamayacağı, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından ayrıca karara bağlanır.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Batıköy Mah. İbrazim Zafer Cad. Yöneler
Durak Çiftliği, Etiler, Beşiktaş / İST
Büyükdere No: 42 765 053 7554



ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

ALTINCI BÖLÜM

BLOK YAPI YÖNETİMİ VE DENETİMİ

A - BLOK YAPI KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE 36:

a - OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu, bir bloktaki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder ve kanunların emredici hükümleri ve işbu yönetim planının maddeleri saklı kalmak şartıyla; blok bu kurul tarafından yönetilir ve yönetim tarzı, kararlaştırılır.

Arsa payı ne olursa olsun bütün bağımsız bölüm malikleri Blok Kat Malikleri Kurulu'nun birer tabii üyesidir.

b - KURULA KATILMA VE OY HAKKI

Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu'nda arsa payına bakılmaksızın bloktaki her bağımsız bölüm malikinin bir oy hakkı vardır.

Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır; ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, Blok Kat Malikleri Kurulu'nda bunları, içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder.

Kat maliklerinden her biri; diğer kat malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler; ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı, bütün oyların 1/3'ünü geçemez.

Kat maliklerinden biri ehliyetli (çocuk, akıl hastası vs.) ise onun yerine Kat Malikleri Kurulu'na kanuni velisi veya vasisi katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren blok kat maliki, kat malikleri kuruluna ve görüşmelere katılabilir. Fakat o iş hakkında oy veremez.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Büyükdere Mah. İsmail Paşa Cad. Villetar
Duraklı M. Çarşısı, Büyükdere Mah.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul



ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

c - TOPLANMA VE ÇAĞRI:

Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu, her yıl ocak ayının ilk haftası içinde, üyelerine tebliğ şartı aranmaksızın toplanır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde yönetici, denetçi veya kat maliklerinin 1/3'ünün istemi üzerine toplantı tarihi, gündemi ve zamanı belirtmek şartıyla toplantı tarihinden en az 15 gün önce bütün kat maliklerine taahhütlü mektupla ya da imza karşılığı çağrı yapılarak Blok Kat Malikleri Kurulu her zaman olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü toplantı halinde toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi yönetici tarafından tespit edilerek toplantıdan en az 15 gün önce bütün kat maliklerine taahhütlü mektupla ya da imza karşılığında tebliğ edilir.

İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı belirlenir.

Toplantılarda, yalnız toplantının gündeminde yazılı maddeler konuşulabilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3'ü isterse başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

d - TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılmazsa, ikinci toplantı bir hafta sonra aynı gün yapılır. Ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. (K.M.K. madde 24, 28, 34, 42, 44, 45)

B - BLOK YAPI YÖNETİCİSİ

MADDE 37:

a - SEÇİMİ

Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu, her yıl ocak ayında yapacağı olağan toplantıda kendi arasından veya dışarıdan birisini bir yıl için Blok Yöneticisi olarak ve birisini de yardımcısı olarak seçer. Eski yönetici ve yardımcılarının görevleri yenileri seçilinceye kadar devam eder.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Beylikdüzü Mah. Büyükdere Cad. No: 1
Dursun Yılmazhan Büyükdere Mah. İST.
Bilgi: 0212 250 00 00



ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

Blok Yöneticisi, blok kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğuyla seçilir. Eski yönetici tekrar seçilebilir. Seçim sonuçları Blok Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri'ne yazılır, imzalanır. Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine, Blok Yöneticisi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu veya Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından tayin edilir.

Yöneticinin adı ve soyadı ile iş, ev adresi ve telefon numaraları en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Toplu Yapı Yönetimi'ne bildirilir. Yönetici dışarıdan seçilmiş ise kendisi ile sözleşme yapılır. Blok Kat Malikleri Kurulu gerekli görürse yöneticilerden teminat isteyebilir.

b - ÜCRET

Blok Yöneticisine, bir ücret verilir verilmeyeceği, verilecekse miktar ve şartları yöneticilerin seçimi sırasında Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca karara bağlanır ve eğer ücret kararlaştırılırsa blok yöneticisi ücreti yine Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu tarafından genel aidatlar haricinde ve fakat genel aidatların belirlenmesinde baz alınacak birim oranlara göre toplanarak ödenir.

c - GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI

Blok yöneticisi, kat maliklerine ve Toplu Yapı Yönetimi'ne karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Blok yöneticisi, yöneticisi olduğu bloğa işbu yönetim planında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Yönetim Kurulu'nun yetki, görev ve sorumluluğuna bırakılmayan hususlarda ve yöneticisi olduğu blokla ilgili işlerde yetkili, görevli ve sorumludur.

Blok yöneticisi, ilgili mevzuat, Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşme ve yönetim planında belirtilen görevlerden başka özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar:

aa - Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun kararlarını yerine getirir. Yapının ve ortak yerlerinin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, işletilmesi ve onarımı için gerekli olan tedbirleri alır.

bb - Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca alınan kararlar doğrultusunda yapılması gereken işlemleri yapar.

cc - Blok yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.

dd - Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından blok yöneticisi uhdesine bırakılan işleri yürütür. Bu işler için gerekli aidatı blok sakinlerinden tahsil eder ve gerekli harcamaları yapar.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Bakıcı, Akın, Yonca, Zeynep, Ced, Vildan
Dünya, Nispettin, Buyuk, Gökçe, İST
2. Etage - 12. Tab. 1000 m. 2



ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

ee - Blok Yapı Kat Maliklerinin yarısı isterse yönetici olağan toplantılar dışında da işletme defterini ve gelir-gider hesaplarını göstermek zorundadır.

dd - Blok Yöneticisi tarafından bilimum gelir ve giderlerin kaydı için noterlikçe onaylı bir işletme defteri tutulur. Bu defterin her yıl ocak ayında yönetici tarafından noter tarafından kapatılması mecburidir.

ee - Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantılarına katılır.

C - BLOK YAPI DENETÇİSİ

MADDE 38:

a - SEÇİMİ VE ÜCRETİ:

Blok Kat Malikleri Kurulu her yıl ocak ayında yapacağı toplantıda kendi arasından veya dışarıdan birini 1 yıl için blok deneticisi seçer. Eski deneticinin görevi yenileri seçilinceye kadar devam eder. Denetçi, toplantıya katılanların arsa ve pay çoğunluğu ile seçilir. Blok Yapı Kat Malikleri Kurulu karar defterine yazılır ve imzalanır.

b - Deneticiyeye, bu görevinden ötürü bir ücret verilir verilmeyeceği, verilecekse miktar ve şartları Blok Kat Malikleri Kurulu tarafından kararlaştırılır.

c - GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI

aa - Denetçi, yöneticinin hesap ve işlemlerini en az altı ayda bir denetler. Bununla beraber haklı bir sebebin çıkması halinde Hesapların denetlenmesini her zaman yapar.

Ocak ayında yapılacak toplantıda, Kat Malikleri Kurulu'na vereceği raporda denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla ve toplantıdan en az bir hafta önce kat maliklerine gönderilir veya imza karşılığında verilir.

bb - Denetçi, bu raporu ve vereceği kararları yazarak imza eder.

cc - Blok Kat Malikleri Kurulu veya Toplu Yapı Yönetim Kurulu, gerekli görürse yöneticinin hesaplarını ayrıca dışarıdan bir uzmana inceletebilir.

dd - Denetçi, isterse Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna gözlemci sıfatıyla katılabilir.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Sarıyer Mah. İnönü Cad. Viller
Burada Yaşamın Güzel Olduğu Yer
Etiler - Beşiktaş - İstanbul

ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

YEDİNCİ BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE 39: Kat malikleri kiracıları değişikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakların, kullanacakların, ad ve soyadı ile iş adresini en geç 10 iş günü içinde yöneticiye bildirmeye ve varsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümde oturanlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdurlar.

MADDE 40: Toplu yapıya ve/veya toplu yapıdaki bloklara, blok ve/veya kat ilavesi veya Toplu Yapının niteliğinde sonradan değişiklik yapılması için Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44. Maddesi gereğince Toplu Yapı Temsilciler Kutulu'nun buna oy birliği ile karar vermesi lazımdır.

MADDE 41: Ortak yerlerde yapılacak faydalı ve lüks değişiklik ve ilavelere ilişkin tesis, bakım ve işletme giderleri Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. ve 43. Maddeleri uyarınca kat malikleri tarafından ödenir.

MADDE 42: Toplu Yapının bir hakla kayıtlanması veya blokların dış duvarlarının, çatı ve damının reklâm maksadı ile kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir.

MADDE 43: Ana yapının tümünün veya bir kısmının harap olması veya kamulaştırılması halleri ile kat mülkiyetinin sona ermesi hususlarında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre işlem yapılabilir.

MADDE 44: Tapu idaresine verilen vaziyet planında, tapu idaresine verilen projede, bağımsız bölüm listesinde ve işbu yönetim planı 8. maddesinde 436 adet bağımsız bölüm olduğu belirtilmektedir. Ancak işbu yönetim planı ekli listede tablo halinde gösterilen toplam 25 adet dubleks dairenin Alt katı ve Üst katı ayrı bağımsız bölümler olarak tapuya tescilli olup aidat oranları belirlenirken 411 adet bağımsız bölüm olarak mütalaa edilecektir. ✕

Bu üstede belirtilen dubleks daireler, içten merdiven ile bağlantılı dubleks tek daire olarak maliklerin kullanımına sunulmaktadır.

**ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ**
Batıköy Mah. Arslançiftlik Cad. Viftalar
Durak Menekşeli Binyüzyıl Köyü
Büyükdere Mah. No: 100/100/100

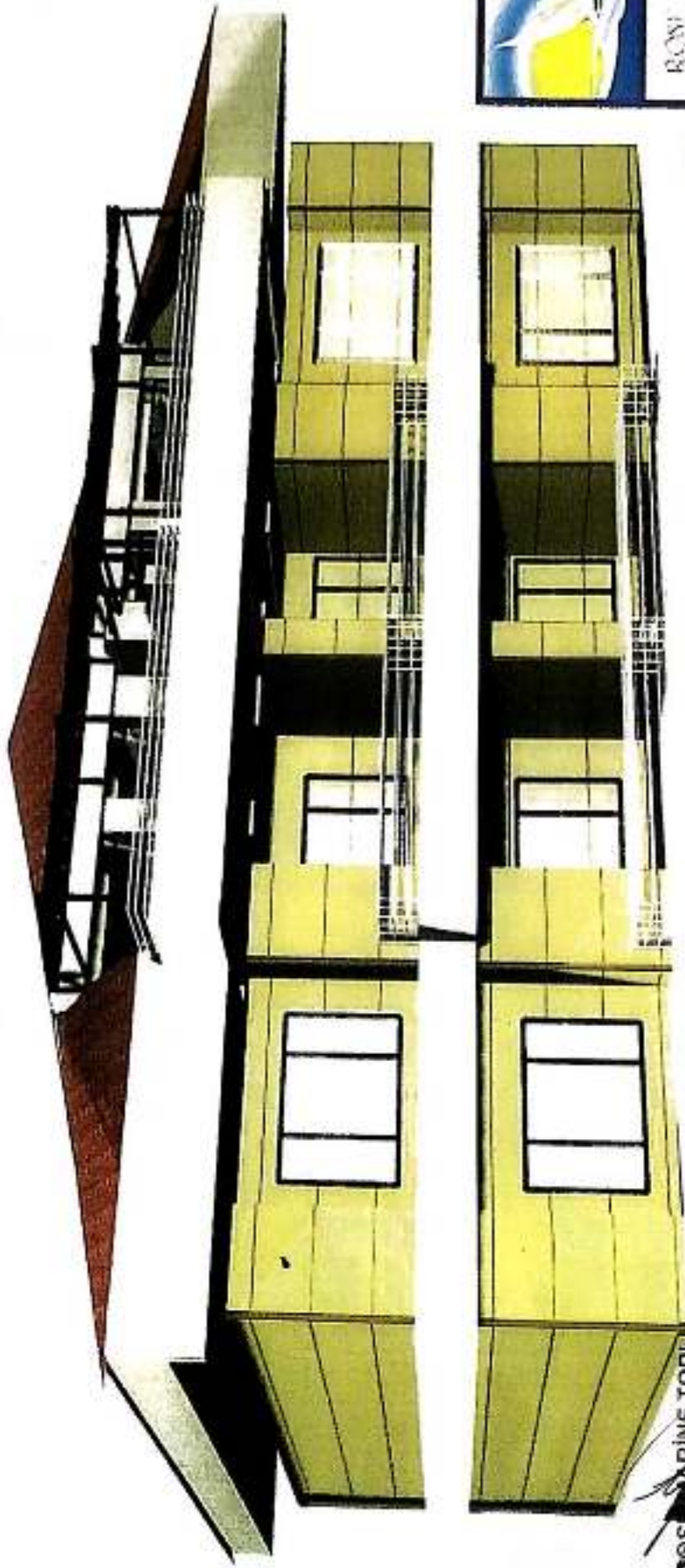


ROSE MARİNE / SİNANOBA TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI

Aidat oranı belirlenirken bu daireler ekli listede belirtildiği gibi 4+1 veya 6+1 şeklinde yönetim planının 30. maddesinde belirlenen birim oranı üzerinden gider ve avans payına (Aidat vb.) tabi tutulacaktır. İleride malikler bu dairelerin içten bağlantılarını kaldırarak ayrı ayrı kullanacak olursa (Alt katını veya Üst katını satmak, kiraya vermek gibi) Alt katı ayrı Üst katı ayrı aidata tabi tutulacaktır. Yani mevcut durumda 4+1 olan ve 22 birim üzerinden aidata tabi tutulan dairenin Alt katı 2+1 olarak 18 birimden, Üst katı 1+1 olarak 15 birimden, 6+1 olan ve 25 birim üzerinden aidata tabi tutulan dairenin, Alt katı 4+1 olarak 22 birimden, Üst katı 1+1 olarak 15 birimden aidata tabi tutulacaktır.

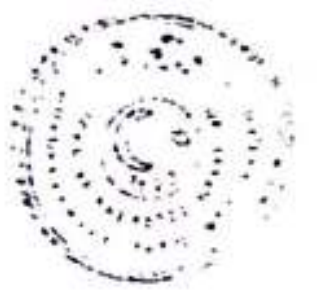
10.04.2014 tarihinde düzenlenen işbu yönetim planının metin ve muhtevasını aşağıda isimleri yazılı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin malikleri okuduğunu, arzularına uygun olduğunu, kabul ve imzaladığını beyan eder.

ROSE MARİNE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Bahçe / Mar. Kuzeyinde Cad. Vezir
Dünya Minareli Bld. Çekirgeci IST
29080000000000000000



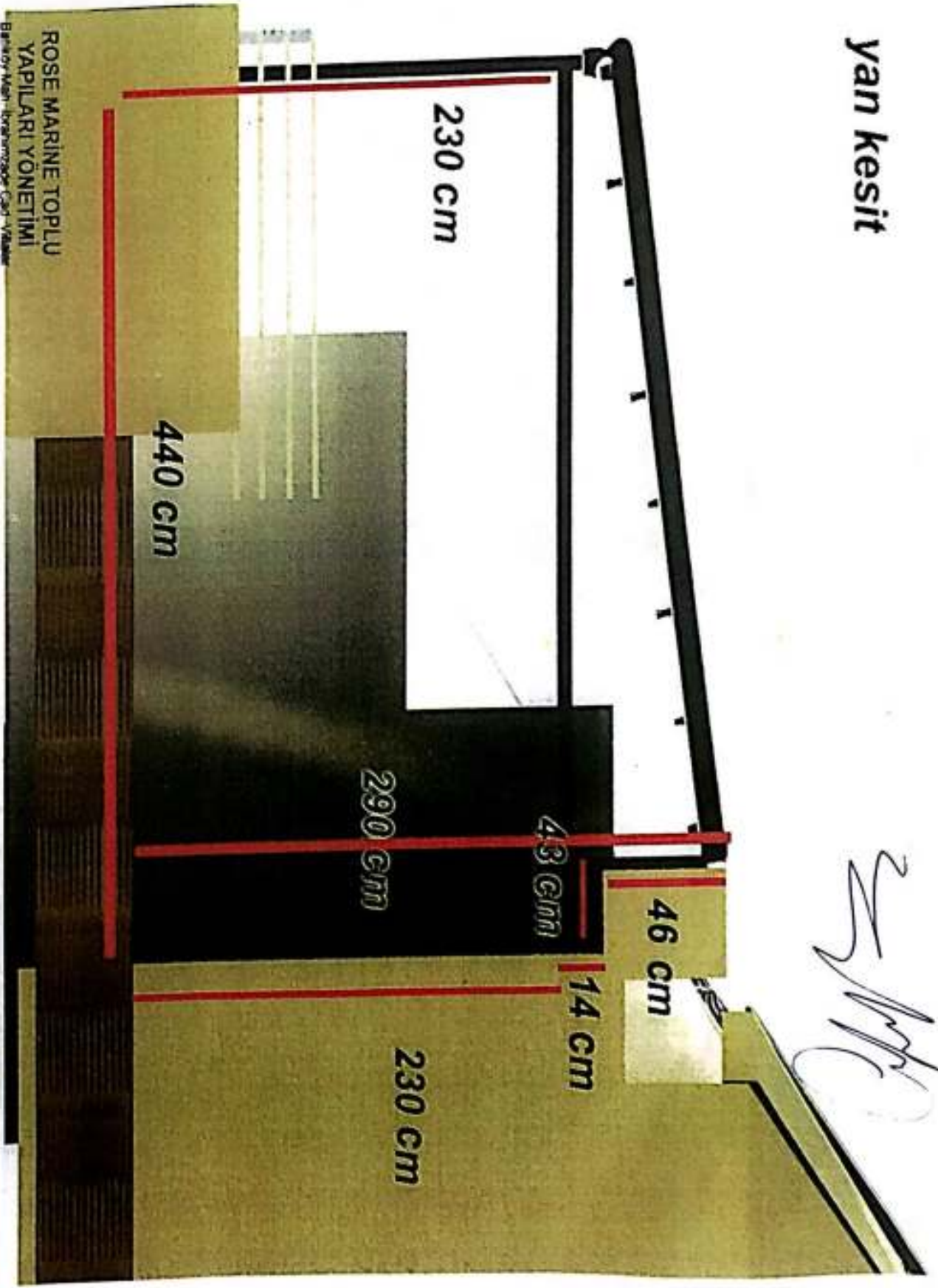
ROSE ALABINE TOPLU
YAPILARININ İZLENİMİ
Eskişehir Atatürk Bulvarı No: 100
Durgun İşletme Şirketi Bilgi İşlemci ST
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C. 34398 063 7038





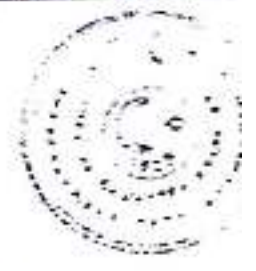
yan kesit

Handwritten signature



ROSE MARINE TOPLU
YAPILARI YONETIMI
Barisoy Mah. -Karamanözü Cad. -Yatakar
Davutgl Karamanözü Büyükdöğmece 1ST
Büyükdöğmece V.D. 735 063 7038





ROSE MARINE TOPLU
YAPILARI YONETİMİ
Şişli, İstanbul



440 cm

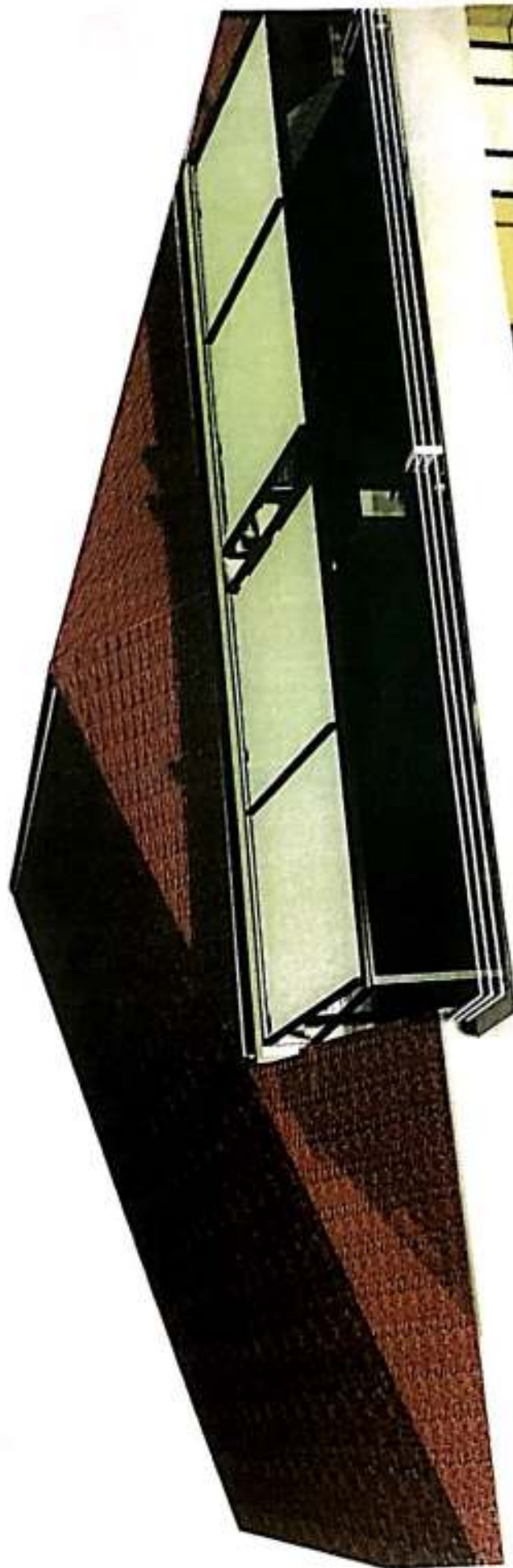


680 cm

tepe görüntüsü



ROSE MARINE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Etiler Mah. İncekonak Cad. Vatan
Dışişleri Müessesesi Büyükdere 157
Büyükdere V/D 735 060 7038



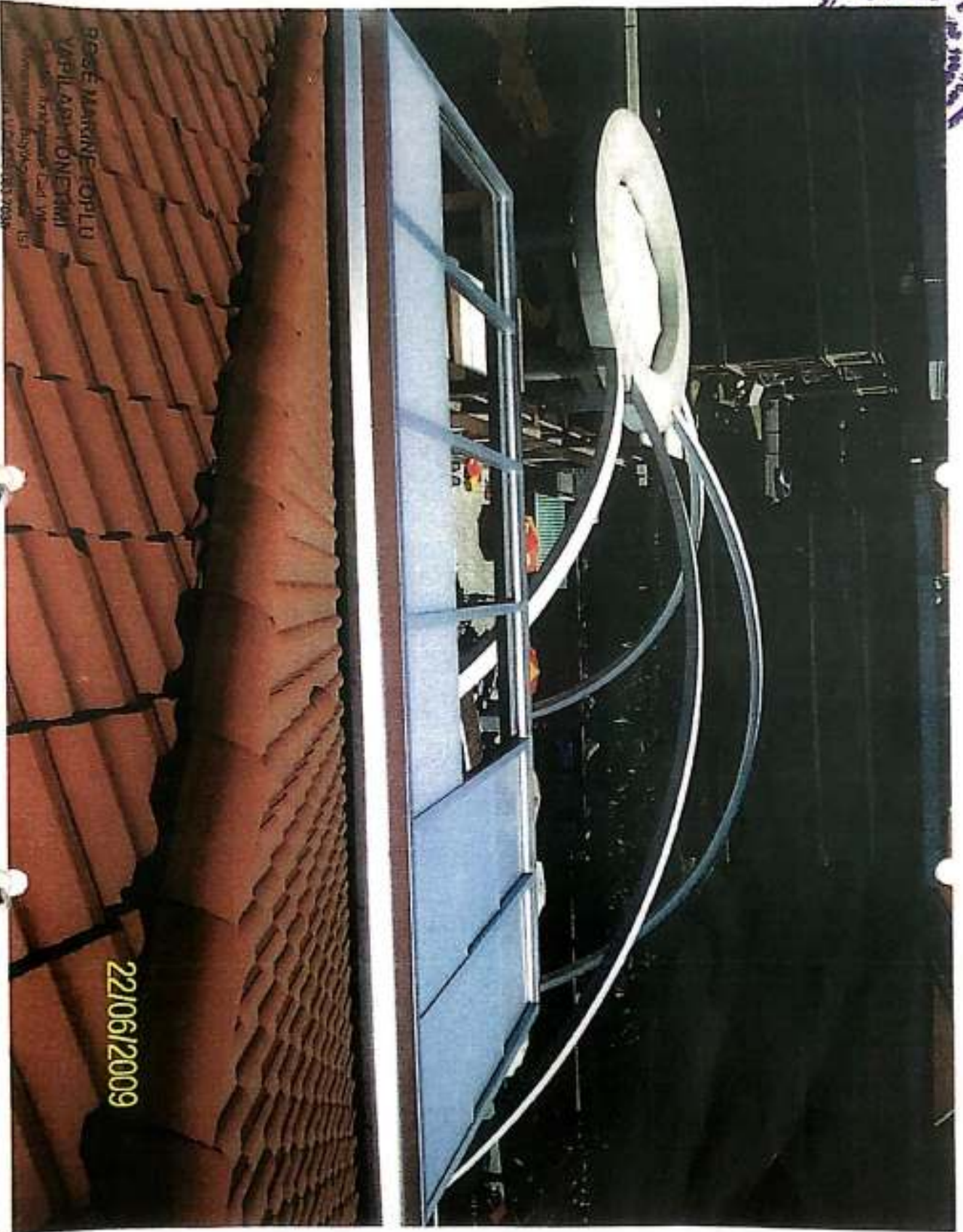
ROSE MARINE YAPILAR VE İNŞAAT
Bağcıy M. Caddesi No: 10 Kat: 11. Kat
Durak Meşinler Mahallesi, 15110
Sarıyer, İstanbul / TÜRKİYE
T.C. MİLLÎ VE İNŞAAT BAKANLIĞI
MİMARLIK BAKANLIĞI
MİMARLAR ODASI
MİD: 735.063.7038





ROSE MARINE TOPLU
YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Büyükdere Mahallesi, Kat: 10
Dünya Meydanı, Beşiktaş/İstanbul

T.C. Milli Savunma Bakanlığı
Savunma Sanayi Başkanlığı



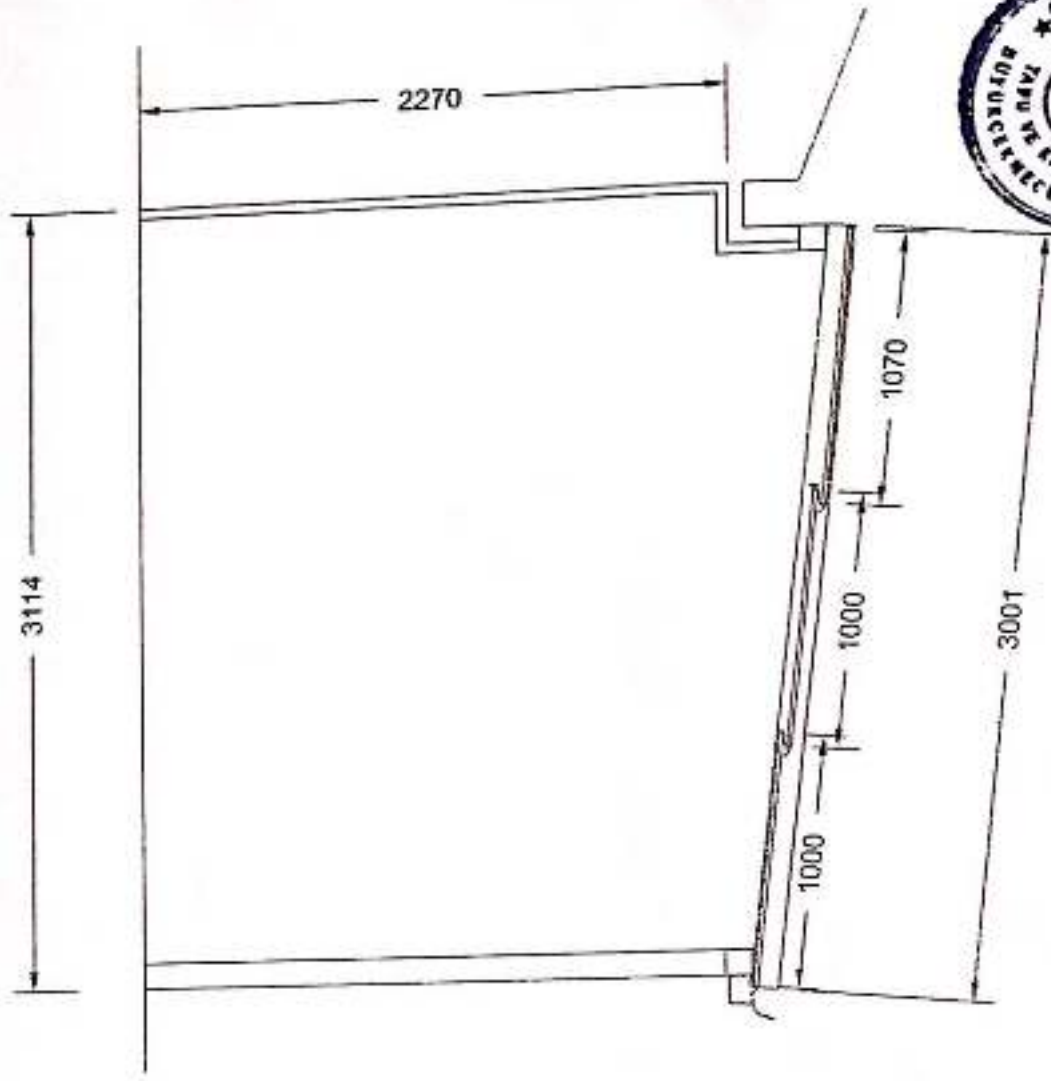
POSE MARINE OPTLU
YAPILAN YONERTEMLER
Savunma Sanayi Başkanlığı
Savunma Sanayi Başkanlığı
Savunma Sanayi Başkanlığı

22/06/2009





MARİNEL ZOPLU
PİLAVCI ÖNENİMİ
7/7 Marmara Yolu, Beşiktaş, İstanbul
Etiler Mahallesi, Kat: 11, Blok: 151
Etiler, Beşiktaş, İstanbul V11 3439663 7038



ROSE-MARINE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
MAY 1953 / 1953
S. 115 / 115
S. 115 / 115
S. 115 / 115



Rose Marine sitesi - Zemin 1. ve 2. Kat oval balkon projesi

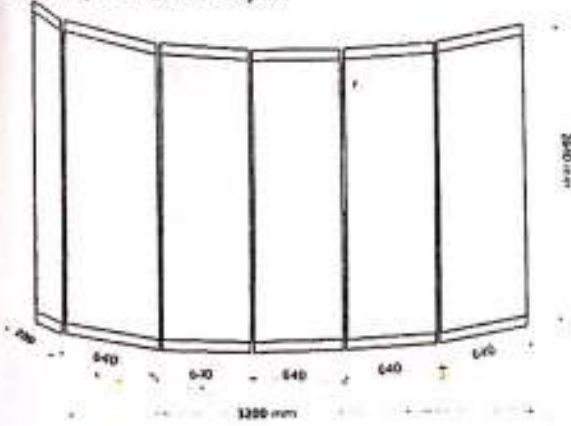
Genel Görünüş



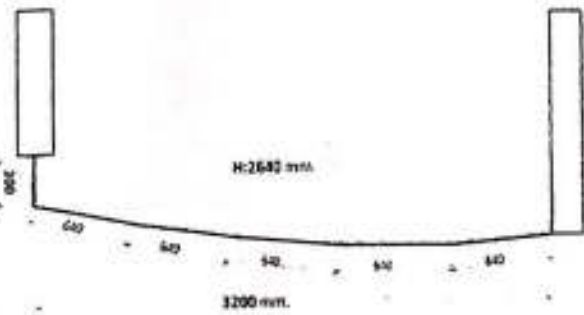
Yakın plâ



Rose Marine sitesi - Zemin 1. ve 2. Kat oval balkon projesi
ön görünüş - 5 kanat - Ölçülü



Rose Marine sitesi - Zemin 1. ve 2. Kat oval balkon- Plan görünüşü



Özellikler:
Yüksek kaliteli alüminyum
8 - 10 mm, Tempered SİTFAP Cam
Kanal genişliği ve tayın projeye göre
Cam kanallarda tamamı açılabilir şekilde



**ROSE MARINE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ**
Batrikoy Mah. İbrahimpaşa Cad. Vildan
Duran'ın Mimarlık Büro / Okmeydanı - İST
Büyükdere Mah. Y. B. 735 663.7038



Rose Marine sitesi - 3. ve 4. Katlar ön ve arka Köşe Balkon projesi

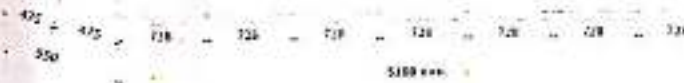
Genel Görüntü



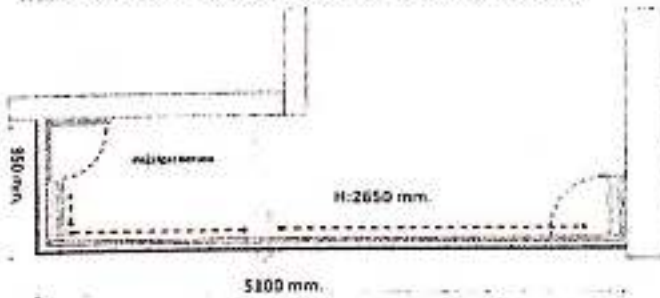
Yakın plan



Rose Marine - 3 - 4. Katlar Köşe Balkonlar Plan görünüş - 7 katlı - Ölçülü



Rose Marine - 3 - 4. Katlar Köşe Balkonlar Plan görünüş



Özellikler:
Paslanmaz çelik aksam kullanılır.
8 - 10 mm. Campani (genel Cam)
Genel görünüş ve yapıya uyumlu çelik aksam.
Çelik aksamın tamamı açılabilir şekilde yapılır.



**ROSE MARINE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ**
Gökkoşay Mah. İbrahim Zinde Cad. VİLLA
Durağ. 9. Kat Kat: 9. Büyükdere
Büyükdere - 34398 - İST
Tel: 0212 266 7038



Rose Marine sitesi - C Bloklar arka Köşe Balkon projesi



Yakın plan



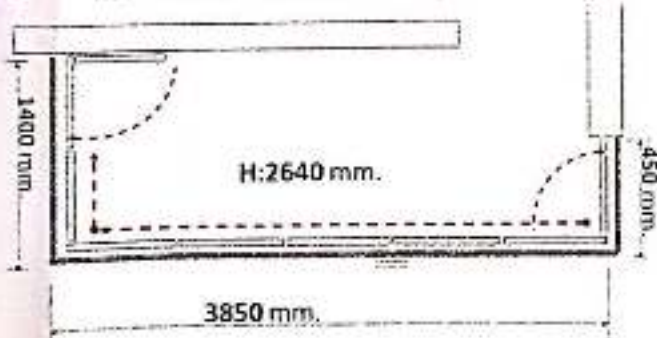
Özellikler:
Sıva ve boyama işlemleri
E. Lüks ve kaliteli EPE Cam
Rahat geçişli ve uygun projelendirilmiş
Çok kaliteli ve sağlam yapı malzemeleri kullanılarak



Rose Marine - C Bloklar arka Köşe Balkonlar Plan görünüş - 5 kat - Ölçülü



Rose Marine - C bloklar arka köşe Balkonlar Plan görünüş



ROSE MARINE TOPLU
YAPILARI YÖNETİMİ
Bağcıy Mah. İsmiyyezade Cad. 10. Blok
Tuzla / Beşiktaş / İstanbul - 34708
Büyükdere Mah. No: 155 063 7038

