



# MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ

114 ADA, 33 PARSEL

## YÖNETİM PLANI



**İÇİNDEKİLER**  
**BİRİNCİ BÖLÜM**  
**GENEL HÜKÜMLER**

- MADDE-1: Yönetim Planına Konu Parsel**  
**MADDE-2: Yönetim Planına Konu Tek Parselde Mevcut Yapılaşmanın Niteliği**  
**MADDE-3: Bağımsız Bölümlerin Turizm Tesisi Niteliği**  
**MADDE-4: Tanımlar**  
**MADDE-5: İsimler**

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**YÖNETİM PLANINA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

- MADDE-6: Yönetim Planının Bağlayıcılığı**  
**MADDE-7: Yönetim Planının Değiştirilmesi**

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ YÖNETİMİNİN**  
**KONUSU VE FAALİYETLERİ**

**1- Genel Olarak**

- MADDE-8: Mesa Bodrum Demirbükü Yönetiminin Konusu**

**2- İşletme Aidatı Kapsamında Gerçekleştirilebilecek Hizmet ve Aktiviteler**

- MADDE-9: Bakım, Onarım, Koruma ve İşletme Giderleri**  
**MADDE-10: Güvenliğin Sağlanması**  
**MADDE-11: Temizlik**  
**MADDE-12: Spor Alanlarına Yönelik Hizmetler**  
**MADDE-13: Eğlence ve Kültüre Yönelik Hizmetler**  
**MADDE-14: Belirli Gün Anma ve Kutlamaları**  
**MADDE-15: Sanatsal Faaliyetler**  
**MADDE-16: Peyzaj ve Ağaçlandırma Hizmetleri**  
**MADDE-17: Plebisit Hizmetleri**  
**MADDE-18: İletişim Hizmetleri**  
**MADDE-19: Resepsiyon-Lobi Hizmetleri**  
**MADDE-20: Çocuk Parkı ve Çocuk Aktiviteleri**  
**MADDE-21: Belirli Merkez/Merkezlere Ulaşım Hizmeti**

**3- Mesa Bodrum Demirbükü Yönetiminin Ücret Karşılığı Organize Edilebilecek Hizmet ve Aktiviteler**

- MADDE-22: Rezidans Hizmetleri**  
**MADDE-23: Tamir Bakım ve Servis Hizmetlerinin Organizasyonu**  
**MADDE-24: Doğaya Dönük Aktiviteler Organizasyonu**  
**MADDE-25: Ev Yardımcısı-Çocuk Bakıcılığı ile Çocuk ve Gençlik Kulpleri Hizmetleri**

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM YÖNETİM ORGANLARI

### A. ZORUNLU ORGANLAR

#### 1) Kat Malikleri Kurulu

- MADDE-26: Kat Malikleri Kurulu Oluşumu
- MADDE-27: Kurula Katılma ve Oy Hakkı
- MADDE-28: Kat Malikleri Kurulu Olağan Toplantısının Duyurulması
- MADDE-29: Toplantı Zamanı ve Çağrı
- MADDE-30: Kat Malikleri Kurulu Olağanüstü Toplantısı
- MADDE-31: Olağan Toplantıda Kararların Konusu
- MADDE-32: Kararların Bağlayıcılığı ve Duyurulması
- MADDE-33: Toplantı Divanının Oluşumu
- MADDE-34: Toplantı Geçerliliği ve Karar Yeter Sayısı
- MADDE-35: Kararların Yazımı ve İmzalanması

#### 2) Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Kurulu

- MADDE-36: Oluşumu
- MADDE-37: Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Kurulu Toplantıları
- MADDE-38: Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Kurulu Kararları
- MADDE-39: Ücret Hakkı
- MADDE-40: Diğer Hakları
- MADDE-41: Sorumluluğu
- MADDE-42: Görevleri
- MADDE-43: Üyelüğünün Sona Ermesi

#### 3) Mesa Bodrum Demirbükü Denetleme Kurulu

- MADDE-44: Mesa Bodrum Demirbükü Denetleme Kurulunun Oluşumu
- MADDE-45: Mesa Bodrum Demirbükü Denetleme Kurulu Toplantı Usulü, Karar Nisabı ve Kararların Yazımı
- MADDE-46: Mesa Bodrum Demirbükü Denetleme Kurulunun Sorumluluğu ve Görevleri
- MADDE-47: Mesa Bodrum Demirbükü Denetleme Kurulu Üyelerinin Ücreti

### B. ARIZİ ORGANLAR

- MADDE-48: Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Kurulu Olağanüstü Toplantısı ve Blok/ Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Birliği Kararları

## BEŞİNCİ BÖLÜM KAT MALİKLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- MADDE-49: Bağımsız Bölümlere İlişkin Genel Kural
- MADDE-50: Kat Maliklerinin Adreslerinin Tespitine İlişkin Yükümlülükleri
- MADDE-51: Kat Malikleri Hakkında Getirilmiş Tüm Hak ve Yükümlülüklerin MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ Sakinlerine Bağlı Hüküm ve Sonuçları

  
3

**MADDE-52: Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri**

**MADDE-53: Yönetim Planına Aykırılık Halinde Şikayet Hakkının Kullanılması ve Uyuşmazlığın Çözümü**

**MADDE-54: Ortak Yer ve Tesisler ile Aktivitelere İlişkin Yükümlülükler**

**MADDE-55: Ortak Yer ve Tesislere İlişkin Genel Kural**

**MADDE-56: Ortak Yer ve Tesislerindeki Hak ve Yükümlülükler**

**MADDE-57: Genel Olarak Mesa Bodrum Demirbükü Kat Maliklerinin/ Sakinleri Başlıca Yükümlülükleri**

**MADDE-58: Turizm Tesisi Olarak İşletmeye İlişkin Özel Hükümler**

**MADDE-59: Otel Nitelikli Bağımsız Bölüme İlişkin Özel Hükümler**

### **ALTINCI BÖLÜM ORTAK GİDERLERE KATILMA**

**MADDE-60: Gider Kalemleri ve İştirak Payının Hesaplanması**

**MADDE-61: Esaslar**

**MADDE-62: İşletme Projesinin Kesinleşmesi**

**MADDE-63: İşletme Aidatı Ödeme Yükümlülüğüne Bağlı Olarak Diğer Zilyetlerin Sorumluluğu**

**MADDE-64: Hesap Dönemi ve Muhasebe İlkeleri**

**MADDE-65: Yenilik, İlaveler ve Giderlerine Katılma**

**MADDE-66: Temlikî Tasarruflar ve Önemli Yönetim İşleri**

### **YEDİNCİ BÖLÜM EKLENTİ VE TAHSİSLERE İLİŞKİN HÜKÜMLER**

**MADDE-67: Eklentilere İlişkin Hükümler**

**MADDE-68: Tahsisli Alanlara İlişkin Hükümler**

**MADDE-69: Tahsisli Alanlardan ve Eklentilerden Doğan Sorumluluk Ve Giderlerine Katılma**

### **SEKİZİNCİ BÖLÜM ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILANMALAR**

**MADDE-70: Sosyal Tesis**

**MADDE-71: Restoran- Sahil Lokantası**

**MADDE-72: Sahil Barı-Cafe**

**MADDE-73: Lobi Binası-Müştemilat Binası ve Market**

**MADDE-74: Otoparklar**

**MADDE-75: İskele**

**MADDE-76: Bahçelerin Kullanımı ve Peyzajı**

### **DOKUZUNCU BÖLÜM HİZMET ŞİRKETİNE YÖNELİK HÜKÜMLER**

**MADDE-77: Hizmet Şirketinden Yararlanma**

**MADDE-78: Hizmet Şirketi ile Yapılacak Sözleşmenin Şekli ve Süresi**

**MADDE-79: Hizmet Şirketi Sözleşmesinin Fesih Nedenleri**

### **ONUNCU BÖLÜM CEZAI ŞART TAHAKKUKU VE KULLANIM İÇ TÜZÜĞÜNE İLİŞKİN HÜKÜMLER**



- MADDE-80: Cezai Şartın Konusu Niteliği ve İspatı  
MADDE-81: Cezai Şarta Konu Başlıca Eylemler  
MADDE-82: Cezai Şart Miktarı Tahsili Usulü ve Gecikme Faizi  
MADDE-83: Kullanma İç Tüzüğü Hazırlama Yetkisi

## ONBİRİNCİ BÖLÜM DİĞER NÖRMLAR

- MADDE-84: Genel Hükümlerin Uygulanması  
MADDE-85: İnşa Edilmeyen Bağımsız Bölümlere İlişkin Hükümler  
MADDE-86: Mesa Bodrum Demirbükü İçerisinde Ulaşım  
MADDE-87: Kamuya Ait Alanların Kullanımı-İşletilmesi ve Mutabakat Yetkisi

## ONİKİNCİ BÖLÜM GEÇİCİ HÜKÜMLER

- GEÇİCİ MADDE-1: Kat Mülkiyetine Geçiş  
GEÇİCİ MADDE-2: KMK ve Yönetim Planı Hükümlerinin Uygulanma Anı  
GEÇİCİ MADDE-3: Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin Faaliyeti Süresince İşletme Masraflarına Katılma Borçları  
GEÇİCİ MADDE-4: Kat İrtifakı Sahiplerinin Ortak Yer ve Tesislerinin Masraflarına Katılma Borçları  
GEÇİCİ MADDE-5: Kat İrtifakına Bağlı Yönetim  
GEÇİCİ MADDE-6: Kat İrtifakı Sahiplerinin Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınmasına Yönelik Olarak İnşaatların Tamamlanması Borçları  
GEÇİCİ MADDE-7: Geçici Kat İrtifakı Yönetimi  
GEÇİCİ MADDE-8: Geçici Yönetimde Organlar (Geçici Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu)  
GEÇİCİ MADDE-9: Mesa Bodrum Demirbükü Girişi Konusunda Geçici Hüküm

**MESA BODRUM  
DEMİRBÜKÜ  
(114 ADA, 33 PARSEL)  
YÖNETİM PLANI**

**I- GENEL HÜKÜMLER VE NİTELİK**

**Madde-1: Yönetim Planına Konu Parsel**

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göltürkbükü Mahallesi, 114 Ada, 33 numaralı parsel üzerinde kain kat mülkiyetine geçilecek taşınmazda mevcut, tapuda apart villa, süit villa ve butik otel nitelikli tescil edilmiş bağımsız bölümler bu yönetim planı hükmünce yönetilecektir.

**Madde-2: Yönetim Planına Konu Tek Parselde Mevcut Yapılaşmanın Niteliği**

**A) TEK PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI BULUNMASI**

114 ada, 33 numaralı parsel üzerinde yatay olarak dağılmış içerisinde birden fazla bağımsız bölüm barındıran rezidans tipindeki yapılar, tek bağımsız bölümden oluşan villa tipinde yapılar ile bir adet butik otel ve tüm bu yapılara ait eklentiler, ortak yerler ve tesisler mevcuttur. Bu açıdan yönetim planına konu olan parsel zemininde yer alan birden fazla yapıya bağlı olarak, tek parsel olma özelliği, 5711 ve 5912 sayılı Kanunlar ile değişik 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerince işbu yönetim planına taşınmıştır.

**B) TEK ELDEN YÜRÜTÜLECEK HİZMET VE AKTİVİTELER**

Aşağıda tek tek belirlenecek hizmet ve aktiviteler ile bunlara benzer nitelikte geliştirilecek, MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ yaşam felsefesine uygun tüm hizmet ve aktiviteler; 114 ada 33 parselde ait hizmet ve aktiviteleri olduğundan masrafları da Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin bütçesinden karşılanacaktır. Aksi bu yönetim planı ile kararlaştırılmadıkça, kural olarak bu hizmet ve aktivitelerinden yararlanılmadığı veya gereksiz olduğu ileri sürülerek masraflarından kaçınılamayacaktır. Bu hizmet ve aktiviteler MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ yaşamının esaslı unsurudur.

**Madde-3: Bağımsız Bölümlerin Turizm Tesis Niteliği**

İşbu yönetim planı, İmar Kanunu'nun 3. maddesinin "*Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmaz*" hükmü gereği, MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'nde mevcut kat irtifakına/kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin turizm amaçlı kullanılması zorunluluğu bilinci ile hazırlanmıştır. Buna göre MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'nde mevcut bağımsız bölümler; "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" uyarınca apart villa, süit villa ve butik otel den oluşan "4 yıldızlı tatil köyü" niteliğindedir. Bu açıdan bağımsız bölümlerin turizm faaliyeti esaslı olarak işletilmesi amacıyla turizm işletme belgesine sahip bir şirket eliyle gerçekleştirilecektir. Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu (geçici yönetim süresince de geçici yönetim kurulu), yönetim planının işbu maddesinin kendisine verdiği temsil yetkisi ile (TBK m.41 vd) otel haricindeki kat malikleri adına ve hesabına turizm işletme belgesine sahip şirket ile yönetim işletme sözleşmesi yapmaya yetkilidir.

Tüm kat malikleri imar mevzuatından doğan bu zorunluluk gereği, bu işletme sözleşmesi hükümlerine riayetle yükümlüdür. Turizm konaklama birimi nitelikli bu bağımsız bölümlerin bu amaç doğrultusunda işletilmesi hususundaki tüm tasarruf yetkisi işletmecisi şirkete ait olacaktır.

Suit villa ve apart villa olarak işletilecek bu bağımsız bölümlerin (villalar ve rezidanslar) bu amaç doğrultusunda işletilmesini sağlamak üzere yapılacak masrafların, butik otel nitelikli bağımsız bölüm haricindeki tüm bağımsız bölümleri ilgilendirmesi sonucu masraflar ilgili bağımsız bölümlerin işletme gider kalemlerine ilave edilecektir. Yönetim planının sözleşme niteliğinde olması ve eşyaya bağlı borç niteliğinde

tüm kat maliklerinin işbu yönetim planında yer alan hükümlerle bağlı olması dolayısıyla, apart villa ve süit villa niteliğindeki bağımsız bölümlerin (villaların ve rezidansların) mülkiyetini veya sınırlı bir ayni hak ile tam bir kullanımı hakkını edinenler (intifa, üst hakkı vb gibi) ile işletme amaçlı kiralayanlar, burada bir apart işletmesinin varlığını kabul ile bu işletmenin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" uyarınca gereklerini yerine getirmek ve bağımsız bölümlerini her zaman bu niteliklere uygun şekilde muhafaza etmekle yükümlüdürler. Bağımsız bölüm malikleri, taşınmazlarını satış ve her ne suretle olursa olsun bir üçüncü kişiye devretmeleri halinde, devir alan kişi de yönetim planı hükümlerinin sözleşme niteliğindeki bağlayıcılığı dolayısıyla külli halefiyet hükümleri gereği tıpkı selefleri gibi yönetimin tarafı olduğu işbu işletme sözleşmesi hükümlerine riayetle yükümlüdür.

#### **Madde-4: Tanımlar**

**(MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ):** Bir parselde yatay olarak dağılmış içerisinde birden fazla bağımsız bölüm barındıran rezidans tipinde yapılar ile tek bağımsız bölümden oluşan villa tipinde yapılar ve bir adet butik otel ve tüm bu yapılara ait eklentiler, ortak yerler ve tesislerin meydana getirdiği kat mülkiyeti sistemi.

**Parsel:** Tapuya, kat mülkiyeti kütüğü adı altında düzenlenmiş sicile kaydedilecek ve üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti tesis edilecek kadaströ planında sınırları belirli 114 ada 33 parsel no.lu ve KMK'da "ana gayrimenkul" olarak ifade edilen arazi.

**Blok:** Bir parselde inşa edilmiş ve bünyesinde kat mülkiyetine konu bir ya da birden fazla bağımsız bölümü barındıran, blok numarası ve ismi ile adlandırılan yapıların her biri.

**Bağımsız Bölüm:** Özgünlendiği amaç doğrultusunda her bir kat malikinin yararlanmasına ayrılmış ve kat mülkiyeti kütüğünde kendisine sayfa ayrılmış yapı bölümleri olarak apart villa, süit villa gibi turizm konaklama birimlerinden veya otelden oluşan bağımsız olarak mülkiyet hakkına konu olan taşınmazlardan her biri.

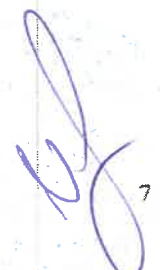
**Kat maliki:** Bağımsız bölüm üzerinde ayni hak olarak mülkiyet hakkı sahibi tek kişi veya toplu mülkiyet olarak elbirliği ve paylı mülkiyet hakkı sahipleri birliği.

**MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ Sakini:** İşbu yönetim planına konu kompleks MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'nde mevcut bağımsız bölümlerde gerek kat maliki olarak, gerekse (kira, ariyet, oturma, irtifak gibi) herhangi bir hukuki ilişkiye dayanarak Kat Mülkiyeti Kanunu hükmünce daimi yararlanmakla fiilen oturmakta olan tüm kişiler.

**Blok Ortak Yer ve Tesisleri:** İçinde bulunduğu blokla sınırlı olarak yalnızca o bloktaki kat maliklerine tahsis edilmiş yer ve tesisler.

**Ortak Yer ve Tesisleri:** Mesa Bodrum Demirbükü kompleksi içinde yer alan tüm bağımsız bölüm malikleri ile devamlı surette yararlananlara hizmet verilen yapı ve yapı bölümleri.

**Eklenti:** Eklentilere ilişkin KMK hükümleri uyarınca gerekli koşullara uyularak, bazı bağımsız bölümlere kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde veya kadaströ planında veya tapu haritasında gösterilmek suretiyle belirlilik ilkesince ayni hakka dayalı saptanmış tesis ve yerler.



**Özgüleme (Tahsis):** Eklenti olarak aynı hak sağlamasa da yönetim planının sözleşme niteliğinde olmasına dayalı olarak bir bağımsız bölüme münhasır kullanma yetkisi bırakılmış ve yönetim planı eki Tahsis Planında belirtilmiş tesis ve yerleri ifade eder.

**Arazi Eklentisi:** 114 ada 33 parsel üzerinde yer aldığı araziye veya üzerinde mevcut yapılara TMK 686 hükmünce kat maliklerince *"işletilmesi korunması veya yarar sağlanması için sürekli olarak özgülenen veya kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır mal"*ları ifade eder.

**Arazi Bütünleyici Parçası:** Asıl şey arazinin *"temel unsuru olan, o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan"* parçaları ifade eder.

**Rezidans Grubu:** 114 ada 33 parsel üzerinde yer alan, içerisinde birden fazla bağımsız bölüm bulunduran toplamda 210 adet bağımsız bölüm içeren 66 adet bloktan oluşan yapı grubunun tamamını ifade eder.

**Villa Grubu:** 114 ada 33 parsel üzerinde yer alan, villa tipinde inşa edilmiş, her birinin içerisinde bir adet bağımsız bölüm bulunduran 50 adet bloktan oluşan yapı grubunun tamamını ifade eder.

**Otel:** Mimari projesinde 117 no.lu bağımsız bölüm olarak ifade edilen otel nitelikli bağımsız bölümü ifade eder.

**Zorunlu Organ:** KMK hükümlerince Mesa Bodrum Demirbükü bünyesinde yer alan birliktelik ilişkilerinin yönetimi bakımından oluşan ve varlığı zorunlu organ.

**Arızî Organ:** Mesa Bodrum Demirbükü bünyesinde yer almakla birlikte varlığı KMK hükümlerine dayanan; Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi konusunda işbu yönetim planı ile görevlendirme yapılan; olağanüstü veya arızî hallerde toplanması ve bu durumlara ilişkin karar alması gereken organ.

**Kat Malikleri Kurulu:** Mesa Bodrum Demirbükünde yer alan, otel/rezidans/villa ayrımı yapılmaksızın her bir bağımsız bölümün kat maliklerinden oluşan kuruldur.

**Yönetim Kurulu:** Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Kurulunun, iki yılda bir gerçekleştireceği toplantıda kendi içerisinde her bir yapı grubunun temsil edilmesine (Otel, Rezidans ve Villa Grubu) bağlı olarak seçtiği beş asil ve beş yedek üyeden oluşan ve bu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyet Kanunu uygulayan yönetim işleri ile sorumlu kurulu ifade eder.

**Denetleme Kurulu:** Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Kurulunun iki yılda bir gerçekleştireceği toplantıda kendi içerisinde seçtiği üç asil ve üç yedek üyeden oluşan ve bu Yönetim Planı ve Kat Mülkiyet Kanunu hükümlerince Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim kurulunun faaliyetlerini denetlemekle görevli kurulu ifade eder.

**Devamlı Surette Yararlananlar:** Bir bağımsız bölümden kira, ariyet, oturma, irtifak gibi herhangi bir hukuki ilişkiye dayanarak Kat Mülkiyeti Kanunu hükmünce daimi yararlanmakla fiilen oturmakta olan tüm kişileri ifade eder.

**Hak Sahibi:** Kat Malikleri ve Devamlı Surette Yararlananları birlikte ifade eder.

**Kat Malikleri Birliği:** KMK'da açıkça düzenlenmese de tüm kat maliklerinin oluşturduğu tüzel kişiliği haiz olmayan birlik.

**İşletme Aidatı:** Uygulamada bu isimle kullanılma yoğunluğuna bağlı olarak KMK hükümlerince her bir kat malikinin genel giderlere katılma ve avans payını ödeme yükümlülüğündeki belirli aralıklarla ifa edilmesi gereken parasal ödentileri ifade eder.

**Yönetim:** Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu üyelerini ve sekreteryasını ifade eder.

**Yapımcı Firma:** Mesa Mesken Sanayii A.Ş.'yi ifade eder.

**KMK :** Kat Mülkiyeti Kanunu

**TMK :** Türk Medeni Kanunu

**TBK :** Türk Borçlar Kanunu

#### **Madde-5: İsimler**

114 ada 33 parselde yer alan kompleksin ismi "MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ" olup, bu ismin değiştirilmesi tüm Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerinin 4/5 oranında oyla karar vermesi ile mümkündür.

Yapımcı Firma tarafından 114 ada 33 parsel üzerinde uygun görülen yerlere kompleksin adı (MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ), "MESA MESKEN SANAYİİ A.Ş." ticari unvanı, markası ve/veya logosu ile birlikte veya bağımsız olarak kalıcı ıslıklı/ıslıksız tabelalarla, iki ve/veya üç boyutlu görsellerle, plakettele, kabartmalarla ve/veya çeşitli objelerle sabitlenebilecektir. Yapımcı Firma, bu görselleri zaman içinde değiştirme ve farklı tasarımlar yapma hakkına sahiptir. Kat malikleri ve devamlı surette yararlananlar, işbu obje ve tabelaların mevcudiyeti nedeniyle Yapımcı Firmadan ve/veya bağlı şirketlerinden ecri misil, işgal tazminatı, kira vb hangi nam altında olursa olsun bedel talep edemeyecek kaldırılmasını isteyemeyecektir.

## **II- YÖNETİM PLANINA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

#### **Madde-6: Yönetim Planının Bağlayıcılığı**

KMK ilgili madde hükmünce hazırlanan bu yönetim planı, parselde mevcut tüm kat maliklerini bağımsız bölüm/blok/yapı grubu ayırımı yapılmaksızın bağlayıcı bir sözleşme niteliğindedir.

Hâlihazır kat irtifakı sahipleri ve kat maliklerini bağlayan bu sözleşme kat malikinin ölümü halinde mirasçılarını veya bağımsız bölümü sonradan edinenleri de bağlayıcı niteliktedir.

Beyanlar hanesinde varlığına işaret edilmiş bu yönetim planı hükümlerini, TMK'nın tapu kütüğünün açıklığı ilkesince, hiç kimse bilmediğini iddia edemez.

Yönetim planının bir veya birkaç hükmünün KMK ilgili maddesinde hâkimin müdahalesi sonucu iptaline karar verilmesi halinde, diğer maddeleri yürürlükte kalmaya devam eder.

#### **Madde-7: Yönetim Planının Değiştirilmesi**

İşbu yönetim planı Mesa Bodrum Demirbükünde mevcut tüm kat maliklerinin sadece yönetim planının değiştirilmesi amacı ile bir araya gelebilecekleri Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulunda 4/5 çoğunlukla vereceği karar ile değiştirilebilir.

Mesa Demirbükü yönetim kurulu üyeleri temsil ettikleri oylara bağlı olarak yönetim planını değiştirmeye yetkili değildir. Bu yönetim planı ile belirlenmiş ortak yer ve tesisler ile özellikle tahsisli alanların varlığına katlanma veya bunların giderlerine katılma yükümlülüğünü kaldırın veya oranını azaltan nitelikte düzenleme yapılamaz.



### III- MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ YÖNETİMİNİN KONUSU VE FAALİYETLERİ

#### 1- Genel Olarak

##### **Madde-8: Yönetiminin Konusu**

KMK'da ilgili maddede sayılmış olan yönetimin görevlerinin yanı sıra MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ yapısının oluşumu sonucu, salt tapuya tescil ile veya bu yönetim planı ve eklerinde yer alan hüküm ile kat maliklerinin yararlanmasına özgülenmiş tesis ve yerler ile hizmet ve aktiviteler, Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince koordine edilecektir.

Bağımsız bölüm malikleri bu faaliyetlerin masraflarını, aşağıda belirtilen işkeler doğrultusunda hesaplanacak olan "Mesa Bodrum Demirbükü sitesinin işletme aidatına katılım payı" adı altında bağımsız bölüm bazında ödeme yükümlülüğü altındadırlar.

#### 2- Mesa Bodrum Demirbükü Yönetimince İşletme Aidatı Kapsamında Gerçekleştirilebilecek Hizmet ve Aktiviteler

Söz konusu hizmet ve aktiviteleri sağlama yetkisi Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine ait olup, MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ yaşam felsefesine uygun olarak yenilerinin eklenmesine karar verebileceği gibi, Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi yapacağı işletme sözleşme ile bu hizmet ve aktiviteleri hizmet şirketi eliyle yerine getirecektir.

Projenin yaşam kalitesi ve standartlarının sağlanması ve sürdürülmesi amacıyla aşağıda yer alan hizmetlerden bakım-onarım-koruma, sahil hizmetleri (cankurtaran, karşılama, sulatı temizliği vb.), güvenlik, temizlik ve peyzaj-ağaçlandırma, resepsiyon hizmetleri, iletişim hizmetleri gibi hizmetlerinden vazgeçilemez. Bu hizmetlerin imzalanan işletme sözleşmesiyle atanan bir hizmet şirketi eliyle verilmesi zorunludur. Zorunlu hizmet ve aktiviteler dışında kalanların sağlanması taahhüt niteliğinde olmayıp, bunlardan hangilerinin hayata geçirilip hangilerinin sonlandırılacağına Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu karar verir.

Buna göre Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince işletme aidatı kapsamında zorunlu ve temel hizmetler şunlardır:

##### **Madde-9: Bakım, Onarım, Koruma ve İşletme Giderleri**

MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ ortak yer ve tesislerinin tamir, bakım ve onarımını mutlak yönetim hizmeti olarak yerine getirilir. Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinin imalat ve teknik ekipmanlarının işletilmesinin sağlanması yolunda cari harcamalar ile bunların bakım, onarım ve korunması için yapılacak tüm hizmet ve harcamaların yapılması Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince gerçekleştirilir.

Yapıların dış cephelerinin bakımı ve gereken hallerde onarımı, ortak tesis niteliğindeki teknik tesisatın/tesisatların bakım ve onarımı ve diğer ortak yerlerin bakım ve onarımı da bu kapsamda yer alır ancak bu nedenle doğacak masraflar ilgili bağımsız bölüm/bölmelerin işletme bütçesine eklenir.

##### **Madde-10: Güvenliğin Sağlanması**

MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'nün temel yaşam standartlarından birisini oluşturan güvenlik hizmeti, işletme sözleşme ile atanmış hizmet şirketi eliyle, ilgili mevzuat gereği mesleki yeterliliğe sahip özel bir hizmet şirketi tarafından karşılanabilir. Güvenlik firması personeli, hizmet şirketi tarafından istindam edilse de hiyerarşik olarak MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sınırları içinde Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin emir ve talimatlarına bağlı olarak görev yapacak, tüm faaliyetleri Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu tarafından takip ve kontrol edilecektir. Bu husus firma ile yapılacak sözleşmeye açık bir yükümlülük olarak koyulacak ve haklı bir sebep olmaksızın riayetsizlik halinde sözleşmenin feshi nedeni olacaktır.

MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'nde güvenliğin sağlanması amacıyla güvenlik amir ve elemanları Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince belirlenecek noktalarda güvenlik merkezleri oluşturabilecek, belirli bir kurala riayet ve saygı ile yönetimi temsilen kimlik sorabilecek, şüpheli şahısları emniyet birimlerine bildirebilecek, misafirleri teyit amacıyla güvenlik merkezlerinde kısa bir süre ahkoyarak kat maliklerinin onayını alarak tesise girişe müsaade edebilecek, gerekirse x-ray cihazları koyarak komplekse ikamet edenler dışında girişlerde cihazdan geçişi sağlayabilecek, MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ kat malikleri, sakinleri ile çalışanlara Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince bastırılmış özel kimlik kartlarını sorabilecek ve bu gibi güvenliğin gerektirdiği fiil ve işlemler yapılabilir.

Bu kapsamda yasal sınırlar içindeki görevleri kapsayacak güvenlik hizmeti, Mesa Bodrum Demirbükü giriş kapıları dahil tüm parsel sınırları ve içerisinde uygulama alanı bulacaktır. Özel güvenliğin yetkilerine ve bu yetkiler kapsamında verilen güvenlik görevlerine yönelik uygulamalara, her ne sebeple bulunursa bulunsun herkes uymakla yükümlüdür.

Özel güvenlik maksadıyla, gerekli görülen alanları CCTV sistemi ile izleme ve kayıt altına alma; CCTV kameraları yerleştirme; giriş kapılarında elektronik ve fiziki arama, kimlik kontrolü, 114 ada 33 parsel giriş sınırlaması; güvenlik devriyeleri ve benzeri özel güvenlik hukuku içindeki uygulama görevleri, hak sahipleri, devamlı surette yararlananlar ve geçici olarak da olsa 114 ada 33 parsel sınırlarında bulunanlar tarafından kabul edilerek giriş yapılacaktır. Güvenlik uygulamalarında elde edilecek tüm bilgi ve görüntüler, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu gereği yasal kolluk kuvvetlerinin yapacağı soruşturma kapsamında talep edilmesi halinde hukuki prosedür içinde adli makamlar ile paylaşılabileceği yönetim planının işbu maddesi hükmüne tüm kat maliklerince kabul edilmiş sayılır.

Ayrıca Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu, güvenliğin sağlanması amacıyla 114 ada 33 parselde mevcut her bir bağımsız bölüm sakini ile bu bağımsız bölümlerde çalışan/çalıştırılan personelin kimlik ve iletişim bilgilerini kaydedecektir. Mesa Bodrum Demirbükü sakinlerinin güvenliği amacıyla getirilmiş bu kayıt yükümlülüğüne 6698 Sayılı Kanun uyarınca tüm ilgililerin açık rızası sözleşme niteliğindeki yönetim planının işbu maddesi gereğince mevcut kabul edilecektir. Yine Mesa Bodrum Demirbükünde her bir bağımsız bölüm sakinine ve/veya bağımsız bölümlerde çalışan personele kısaca Mesa Bodrum Demirbüküne düzenli giriş çıkış sağlayan kişiler adına sadece Mesa Bodrum Demirbükü içerisinde geçerli olacak fotoğraflı bir kimlik kartı bastırabilecektir. 114. ada 33 parsel giriş-çıkışlar bu manyetik kartların elektronik dedektörlü turnikelere okutulması sureti ile gerçekleştirilebilecektir. Bu kimlik kartlarının boyut-ebat, şekilleri ve ilk edinim ücretleri ile kaybedilmesi veya çalınması vs gibi nedenlerle zayi olması durumunda izlenecek prosedür; bu konuda hizmet alınacak şirket vs gibi hususlar Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince güvenliğin gerektirdiği ölçütler çerçevesinde serbestçe belirlenecektir.

Ayrıca güvenliğin sağlanması amacıyla Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi ana girişe gerekirse x-ray cihazı yerleştirerek sakinler dışında, ziyaretçilerden, personelden vb. çanta ve eşyalarını bu cihaz kontrolünden geçirmesini talep edilebilir. Yine güvenliğin sağlanması amacıyla Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi misafirlerden ve/veya kısa süreli servis yapan kimselerden kısaca yabancılardan kimlik sorabilecek, ilgili kat malikinden onay alınmadan Mesa Bodrum Demirbükü girişine müsaade edilmeyecektir.

Her bir kat maliki/devamlı surette yararlanan, bağımsız bölümde konaklayacak misafirlerin adedini ve adı soyadını Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kuruluna bildirmek ve güvenlikle paylaşmakla yükümlüdür. Hiçbir bağımsız bölüm maliki/sakini ve/veya personel bu güvenlik önlemlerine itiraz edemez.

Her bir bağımsız bölümün kullanımına ayrılmış otopark alanı belirli sayıda olup, bu sayıyı aşar şekilde araç giriş çıkışına müsaade edilmeyecektir. Her bir bağımsız bölüm maliki/devamlı surette yararlanan kendi bağımsız bölümüne düşen araç sayısı ile limitli olmak üzere Mesa Bodrum Demirbükü sınırlarına giriş yapacak aracın plaka bilgilerini yönetime bildirecek; yönetim tarafından kaydı yapılan araçlar Mesa Bodrum Demirbüküne giriş yapabilecektir. Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi; bu amaçla plaka tanımlı bariyer sistemi oluşturabileceği gibi sticker/bandrol yöntemi vb gibi her türlü yöntem ile güvenliği sağlayabilir.

Mesa Bodrum Demirbükünde otel nitelikli bağımsız bölümün güvenlik birimi sadece kendisine hizmet vereceğinden, güvenlik hizmetlerine katılım payı diğer bağımsız bölümlerden farklılık gösterebilecektir.

Bu amaçla yapılacak hizmetlerin nelerden ibaret olduğu ve bunları uygulanma tarzı hakkında tüzük Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi tarafından hazırlanarak tüm MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sakinlerine duyurulabilecek; MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ web sayfasında yayımlanabilecektir.

#### **Madde-11: Temizlik**

Temizlik ve çöp konusunda standart bir hizmetin verilebilmesi Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunun alacağı kararlar doğrultusunda tüzük hazırlanarak da sağlanabilir.

Otel nitelikli bağımsız bölümün bu nitelikte işletilmesine dayalı olarak ihtiyaç duyduğu temizlik hizmeti diğer bağımsız bölümlerden farklı gereksinimleri dolayısıyla ayrı bir hizmet şirketi eliyle yürütülebileceği gibi Mesa Bodrum Demirbükü hizmetleri ile görevli hizmet şirketi tarafından tek elden de yürütülebilir. Temizlik hizmetleri Mesa Bodrum Demirbükü hizmet şirketince yürütülse dahi giderler bakımından (otele hizmet veren personelin vardiyaları, demirbaş giderleri vs) ayrı bir kaleme konu olacaktır. Ayrı bir hizmet şirketi eliyle yürütülmesi halinde de otelin Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerine ilişkin olarak temizlik masraflarına katılım yükümlülüğü devam edecektir.

Otelin, Mesa Bodrum Demirbükü teknik teçhizat ve ekipmanlarından yararlanmak istemesi durumunda, bedeli ödenmek koşulu ile karar verme yetkisi Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine aittir.

#### **Madde-12: Spor Alanlarına Yönelik Hizmetler**

Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi, Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinden oluşan spor alanının/alanlarının özgülediği sportif faaliyet doğrultusunda bakım, onarım, tefrişat, yenilik çalışmalarını yaparak devamlı olarak hizmete hazır bulundurabilir, kat maliklerinden gelen talepler doğrultusunda dışarıdan hizmet alımı suretiyle veya Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi kadrosunda çalışacak spor eğitmeni bulundurabilir, rezervasyon sistemi ile spor alanlarını kat maliklerine kullanırabilir. Spor alanlarına yönelik bu hizmet ve aktivitelerle ilişkin giderler de otel hariç olmak üzere Mesa Bodrum Demirbükü bütçesinden karşılanır.

Spor alanlarından nasıl, hangi saatler çerçevesinde yararlanılacağı gibi hususlar Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince bir tüzük hazırlanarak belirlenebileceği gibi MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ web sayfasında da duyurulabilir.

#### **Madde-13: Eğlence ve Kültüre Yönelik Hizmetler**

Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi, Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinden oluşan tüm alanların özgülediği faaliyetler doğrultusunda bakım, onarım, yenilik çalışmalarını yaparak eğlence ve kültüre yönelik hizmetlere hazır bulundurabilir. Bu alanlarında, gelenekselleşecek ve MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sakinleri arasındaki dostluğu pekiştirecek günlük yaşama uygun her türlü faaliyeti düzenleyebilir.

Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi eğlence ve kültüre yönelik olağanı aşan faaliyetleri ücret karşılığı da organize edebilir, bu hizmetleri işletme sözleşme ile atanmış hizmet şirketi eliyle ve/veya otel nitelikli bağımsız bölümden temin edebilir.

#### **Madde-14: Belirli Gün Kutlamaları ve Anma**

MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ kompleksinde, Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi tarafından resmi bayram, mevsimsel organizasyonlar gibi kutlamalar yapılabilir ve törenler organize edilebilir. Mesa Bodrum Demirbükünün ormana komşu olması nedeniyle MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ kompleksinde her ne sebeple olursa olsun lazer-havai fişek- vb. yanıcı patlayıcı madde vb. kullanılması kesinlikle yasaktır. Bu yasağın ihlal edilmesi ve/veya sit alanına yönelik gerçekleşen ihlallerden Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi hiçbir şekilde sorumlu değildir.

**Madde-15: Sanatsal Faaliyetler**

Sanatsal amaçlarla kullanılacak yerler belirleyerek, organizasyonlarını yürütebilir. Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinden kapalı ve açık alanlardan uygun olanları, sanatsal sergiler, defileler veya kermesler vb gibi aktivitelere ücretli veya ücretsiz bir şekilde tahsis edebilir.

**Madde-16: Peyzaj ve Ağaçlandırma Hizmetleri**

MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'nde yeşil doku içinde yaşamak esastır. Bu kapsamda; gerekli tüm teknik eleman istihdamı, ekipman temini, proje geliştirilmesi ve uygulama yapılması ve yaptırılması hususunda Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu yetkilidir. Bu amaçla yapılacak masraflarda objektif ölçüler içinde olmak kaydıyla sınır olmayıp, lüks olduğu iddiasıyla kısıntıya gidilmesi talep edilemez.

Kamuya ait olan alanlar, MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sakinlerinin yararlanmasına özgülenmek amacıyla ecrimisil bedeli ödenerek kiralanabilir. Gerek bu şekilde kiralanana, gerekse kamuya terk edilmiş olmasına rağmen MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sınırları içinde kalan alanların düzenlenmesi ve bakımı giderlerine katılımdan ("kamuya ait olmaları" gerekçesiyle bile olsa) vazgeçilemez.

Peyzaj, ağaçlandırma ve tüm yeşil alanların geliştirilmesi ve bakımı konuları (sulama, budama, ilaçlama, ot temizliği, çapalama vs.) detaylı bir peyzaj yönetmeliği ile belirlenir. Mesa Bodrum Demirbükü sınırları içerisinde peyzaj projesine aykırı olarak bitki/ağaç dikilmesi yönetimin yazılı onayına bağlıdır.

Mesa Bodrum Demirbükünün yeşil dokusu ve çevresel kalite standartları gereği, her bir kat malikince yeşil dokunun korunması esastır. Bu kapsamda tüm kat malikleri ortak alanlardaki ve kendilerine tahsis edilmiş bahçe alanlarındaki yeşil dokuyu korumakla, peyzajın bozulmasını önlemekle yükümlüdür.

Mesa Bodrum Demirbükünün yeşil dokusu ve çevresel kalite standartları gereği, bağımsız bölümlerine bahçe tahsis yapılmış olan kat malikleri adına ve hesabına, yönetim kurulu bu bahçelerin rutin/mecburi bakım, sulama ve peyzaj işlerini gerçekleştirmek üzere hizmet sözleşmesi imzalamaya yetkilidir. Yönetim planının işbu maddesi gereği hiçbir kat maliki yönetimin bu yetkisine itiraz edemeyeceği gibi; konutundan yararlanmadığı ve/veya masrafın gereksiz olduğu vb gibi nedenlerle bu gideri ödemekten kaçınamaz. Bu durumda ilgili kat malikleri nam ve hesabına yapılmış bu sözleşme gereği oluşacak giderler; ilgili bağımsız bölümlerin işletme aidatına eklenmek veya ayrıca talep etmek suretiyle tahsil edilebilecektir.

**Madde-17: Plebisit Hizmeti**

MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sakinlerinin zaman içinde oluşabilecek farklı sorunlarına getirilecek çözüm önerilerinin ya da yeni bir uygulamanın demokratik bir şekilde ve sakinlerin katılımıyla karara bağlanmasını sağlamak üzere, alınacak kararı oylamaya (plebisit) açabilir. Bu oylamanın zahmetsiz ve tartışmaya yer vermeksizin yapılabilmesi amacıyla belli bir yer tahsis ederek bu yerde kurulu bilgisayar aracılığıyla herkesin özgür iradesini ifade eden oyların kişiye özgü şifrelendirilerek oy hakkı sahiplerine gizlilik sağlayarak, belli tarihler arasında verilmesini temin ederek bu oylama sonucuna göre yapılacak uygulamayı belirleyebilir. Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunca yapılacak plebisitlerde ayrıca kararlaştırılarak plebisit yoluyla oy verme hakkı reşit ve temyiz kudretine sahip her MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sakinine tanınabilir.

Bu sistem yerleştğinde ve teknolojik imkânların gelişimi sonucunda herhangi bir uygulama sakıncası kalmaması halinde, Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulu toplantısının da aynı yolla bilgisayar aracılığıyla yapılması sağlanabilir.

**Madde-18: İletişim Hizmetleri**

Uydu bağlantısı, kablolu tv yayını, çanak anten bağlantısı, internet erişimi, telefon, mobil uygulama veya diğer servis sağlayıcıların alt yapı hizmetlerinin bakımı, onarımı, gerekli tamirati Mesa Bodrum Demirbükü hizmetlerindedir. Bu alt yapı hizmetlerini kullanarak kat maliklerine hizmet sağlamak isteyen servis sağlayıcısı firmalarla MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ yönetimi sözleşme yaparak kullanım hakkını belli bir süre için bu firmalara tahsis edebilir. Geçici yönetim sırasında servis sağlayıcı firmalarla yapılan

sözleşmeler de bu kapsamdadır. Ancak bu alt yapı hizmetleri üzerinden servis sağlayıcıları ile gerekli abonelik işlemlerinin yapılması MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sakinlerinin bireysel sorumluluğundadır. Ayrıca Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi tarafından MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ web sitesi kurularak, MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'ne ilişkin olarak alınan her türlü karar, yapılan her türlü değişiklik burada tüm kat maliklerine duyurulabilir ve kat malikleri arasındaki iletişim bu site üzerinden gerçekleştirilebilir. Plebisit ve gerektiğinde diğer oylamalar, her kat malikine bir şifre verilmesi suretiyle bu web sitesi üzerinden gerçekleştirilebilir. Toplantı gündemleri ve alınan kararlar gerekli sıklıkla güncellenerek duyurulabilir.

Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi; ortak alanlarda kablosuz internet erişimi (wi-fi) hizmeti için Mesa Bodrum Demirbükü bütçesinden karşılanmak üzere servis sağlayıcılar ile anlaşma yapabilir.

Kat malikleri ve Mesa Bodrum Demirbükü sakinleri ile günün koşullarına uygun şekilde hızlı iletişim kurulabilmesi amacıyla Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince servis alt yapısı oluşturularak tüm duyuru ve bildirimler web sitesinde yayımlanabileceği gibi kat maliklerince Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine bildirilen GSM numaralarına ve e-posta adreslerine yapılabilecektir. Bu tür duyuru ve bildirimler ile ilgili olarak iletişim numarası/e-posta adresini yönetime bildirmek, güncel tutmak kat malikinin sorumluluğunda olup hiçbir kat maliki kendisine bildirim yapılmadığını ileri süremez.

#### **Madde-19: Resepsiyon-Lobi Hizmetleri**

Mesa Bodrum Demirbükünde mevcut turizm tesisi işletmesinin varlığının kabulü nedeniyle, Turizm Tesis Belgesine sahip bu işletmenin gereklerinden olan resepsiyon-lobi hizmetlerinin kurulum ve işletme giderleri ve bunlarla ilgili cari harcamalar (burada görev yapan personelin maaş ve özlük hakları vb gibi yapılacak tüm ödemeler) Mesa Bodrum Demirbükü işletme aidatı kalemi olarak (otel nitelikli bağımsız bölüm hariç olmak üzere) tüm Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerince karşılanır.

Otelin girişi ve kendi resepsiyon hizmetleri ayrı olacağından otel nitelikli bağımsız bölüm resepsiyon ve lobi hizmeti masraflarına katılmayacaktır. Ancak Mesa Bodrum Demirbükünün resepsiyon-lobi hizmetlerini kullanması durumunda, faydalandığı oranda söz konusu harcamalara katılması istenebilir.

#### **Madde 20: Çocuk Parkı ve Çocuk Aktiviteleri**

Çocukların güvenli bir alanda oynamalarını, yüzmelerini sağlayacak açık ve kapalı çocuk oyun sahaları vb. yerlerin işletilmesini temin edebilir. Bu alanların ekipmanları çocukların zarar görmeyeceği malzeme ile donatarak ve eskimleri halinde yeni malzemelerle tefriş edebilir.

Bu alanlarla sınırlı güvenlik ve hizmet elemanları tahsis edebilir, yeteri kadar personel bulundurabilir. Belirli gün ve saatlerde önceden duyurularak bu alanlarda çocuklar için aktiviteler düzenleyebilir.

#### **Madde-21 : Belirli Merkez/Merkezlere ve Mesa Bodrum Demirbükü İçi Ulaşım Hizmeti**

MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sakinlerinin belirli merkezlere (örneğin Bodrum Merkezi, Göltekbükü – Gündoğan Merkezi, Pazar alanları, marketler, havaalanı vb gibi) belirli zaman dilimlerinde ulaşımını temin etmek üzere servis anlaşması yapabilir. Bu hizmetin verileceği hatlar, saat aralığı gibi konular MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sakinlerinden gelen talepler doğrultusunda düzenlenebilir.

Mesa Bodrum Demirbükü içerisinde motorlu araç kullanımı yasak olduğundan kat maliklerinin Mesa Bodrum Demirbükü içerisinde ulaşımını sağlamak üzere ihtiyaca göre adedini belirleyerek ring sefer yapacak buggyler veya elektrikli olmak koşuluyla uygun araçlar temin eder. Bunların sefer sürelerini, durak noktalarını belirler.

#### **3- Mesa Bodrum Demirbükü Yönetimince Ücret Karşılığı Organize Edilebilecek Hizmet ve Aktiviteler**

Söz konusu hizmet ve aktiviteleri sağlama yetkisi temelinde Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine ait olup, bu hizmet ve aktiviteler, Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin işletme sözleşmesi imzaladığı turizm işletme

belgesi sahibi şirketten veya bu şirket eliyle diğer hizmet şirketlerinden ücret karşılığı temin edebilir. Bu tip hizmetlerin hangilerinin sunulacağı Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi tarafından web sitesi aracılığı ile duyurulabilir. Sayılan bu hizmet ve aktiviteler, Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin taahhüdü olarak nitelendirilemez, hiçbir bağımsız bölüm maliki/sakini bu hizmetlerin sunulmadığından bahisle herhangi bir talepte bulunamaz.

Bu aktivitelerin başlıcaları aşağıda özetlenmiş olup, söz konusu hizmetlere yenileri ilave edilebilecektir. Bu hizmetler; yiyecek-içecek hizmetleri, villa-rezidans temizlik hizmetleri, teknik servis, market alışverişleri, bağımsız bölümlerin tahsisli bahçelerinin rutin/mecburi bakımları haricinde özel bahçe ve havuz bakımları, tekne turları, araç kiralama, özel buggy hizmetleri, tarihi turistik gezi turları, sanatsal faaliyetler, araç kiralama ve transfer hizmetleri, çamaşırhane hizmetleri vb. hizmetler olarak sıralanabilir. Teknik servis gerektiren hizmetlerle ilgili kat maliki, işletme şirketi veya firma ile bizzat iletişime geçecektir. Bu hizmetler dışında talep edilecek ilave hizmetler için Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu bu listeye ekleme yapma yetkisindedir. Belirtilen servislerin ne şekilde verileceği ve teknik detayları hizmet şirketince belirlenir.

Bu hizmet ve aktiviteler Mesa Bodrum Demirbükü işletme bütçesine dahil edilmeyecek (Mesa Bodrum Demirbükü aidatlarına yansıtılmayacak) ayrıca ücrete tabidir ve bu ücret, hizmeti talep eden bağımsız bölüm malikinden tahsil edilir.

#### **Madde-22: Rezidans Hizmetleri**

Araç park (valet parking) hizmetleri, housekeeping, catering, her türlü toplantı ve davet organizasyonu, limuzin-arac kiralama servisi, her türlü rezervasyon servisi, kargo ve kurye servisi vb gibi servisler, alışveriş yardımcısı/garson/aşçı kiralama, evcil hayvan bakım servisi, kuaför, kuru temizleme, doktor ve ambulans hizmeti, oda servisi, fatura takibi ve ödemesi, bakım ve onarım servisi, oto kuaför servisi gibi rezidans hizmetleri Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince ücreti talep eden bağımsız bölüm maliki/sakinince karşılanmak üzere organize edilebilir.

Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi uygun gördüğü alanlarda Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerine hizmet vermek üzere vale alanı oluşturabilir, bu alanların işletilmesi için sözleşmeler yapabilir.

Villa nitelikli bağımsız bölümlere ait havuzların temizliği bakımı, ilaçlanması, doldurulup boşaltılması ile yine villalara tahsisli bahçelerin de temizliği, ilaçlanması, sulanması, peyzajı gibi genel bakım işleri için Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi tarafından villa nitelikli bağımsız bölümler adına ve hesabına hizmet şirketi ile yapılacak sözleşme de rezidans hizmetleri kapsamında olacaktır. Ancak bu hizmet Mesa Bodrum Demirbükü'nün kalite standartları gereği zorunlu olduğundan tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündeki yönetim planının işbu maddesi gereği villa nitelikli bütün bağımsız bölümlerin malikleri TBK m.41 uyarınca Mesa Bodrum Demirbükü yönetimini adlarına sözleşme yapma hususunda yetkili kılınırlar ve hiçbir kat maliki bu hizmetin sunulmasından vazgeçilmesini talep edemeyeceği gibi söz konusu giderlerin ayrıca tahsil edilmesine de itiraz edemez.

#### **Madde-23: Tamir, Bakım ve Servis Hizmetlerinin Organizasyonu**

Mesa Bodrum Demirbükü sakinlerinin bağımsız bölümlerinin her nevi tamir sorunlarını hızlı ve güvenli bir şekilde gidermek amacıyla gerekli düzenlemeler yapılabilir. Buna göre ortak yer ve tesislere ilişkin mutlak bakım ve onarım ile bağımsız bölümün teslim tutanağı ekinde verilen belgelerde belirlenen garanti şartları kapsamında verilen bakım ve onarım haricinde bağımsız bölümlerin içerisinde oluşacak tamir bakım onarım hizmetleri Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin işletme sözleşmesi imzaladığı turizm işletme belgesi sahibi şirketten veya bu şirket eliyle ücret karşılığı temin edebilir. Bağımsız bölümlere verilecek hizmetlerden doğan masraflar ve servis hizmet bedeli, işletme aidatından ayrı olarak talep edilebilecektir.

#### **Madde-24: Doğaya Dönük Aktiviteler Organizasyonu**

Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi, MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ kompleksinin dışında gerçekleşecek doğa gezileri, yürüyüşler, yat turları, piknikler ve seyahat acenteleri aracılığı ile geziler tertip ederek MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sakinlerinin tanışıp kaynaşması temin edilebilir. Seyahat acenteleri aracılığı ile turizm amaçlı geziler düzenleyebilir. Verilecek söz konusu hizmetlerden doğan masraflar ve hizmet bedeli, işletme aidatından ayrı olarak talep edilebilecektir.

#### **Madde-25: Ev Yardımcısı-Çocuk Bakıcılığı ile Çocuk ve Gençlik Kulüpleri Hizmetleri**

Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi gece veya gündüz, sürekli veya süreli olarak ev yardımcısı, çocuk bakımı ve gözetimi hizmetini evlerde verebilecek elemanlarla ihtiyaç sahipleri arasında irtibatı sağlayabilir. Ancak yönetimin bu faaliyeti tamamen kat maliklerinin günlük yaşamını kolaylaştırmaya yönelik olup, söz konusu kişilerin istihdamı ile ilgili olarak yönetimin hiçbir sorumluluğu bulunmamaktadır. Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi ayrıca Mesa Bodrum Demirbükü kompleksi içinde yaşayan çocuklara yönelik kulüp aktiviteleri, workshoplar vb gibi organizasyonlar düzenleyebilir. Verilecek söz konusu hizmetlerden doğan masraflar ve hizmet bedeli, işletme aidatından ayrı olarak talep edilebilecektir.

### **IV- MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ YÖNETİMİ ORGANLARI**

#### **A) ZORUNLU ORGANLAR**

##### **1) Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Kurulu**

#### **Madde-26: Oluşumu**

Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Kurulu, KMK hükümlerince, bağımsız bölüm/blok ayrımı yapılmaksızın, parselde mevcut tüm bağımsız bölümlerin kat malikleri veya kat maliklerinin yetkili ya da kanuni temsilcilerinin katılımı sonucu iki yılda bir toplanmasıyla oluşur.

#### **Madde-27: Kurula Katılma ve Oy Hakkı**

Kat malikleri kurulunda, her kat maliki, bağımsız bölüm başına bir oy hakkına sahiptir. Bir kişinin, sahip olduğu birden fazla bağımsız bölüm için ayrı oy hakkı vardır. Ancak, bu kişinin sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa (iştirak halinde veya müşterek mülkiyet halinde) kat malikleri kurulunda vekalet verilecek bir temsilci oylamaya katılma hakkına sahiptir. Bunun dışındaki ortak malikler, o bağımsız bölümün aynı hak sahibi olarak kat malikleri kurulu misafiridir.

Kat maliklerinden her biri, oyunu yetkili kılacağı iradi bir temsilci ile kullanabilir. Bir temsilci, toplam oy sayısının yüzde beşinden fazlası için temsilci tayin edilemez. Ehliyetsiz olan kat malikini kanuni durumuna göre veli ya da vasisi temsil eder.

Verilecek temsil yetkisi yazılı bir belge ile olur. Toplantı başlamadan önce bu belgeler toplantıyı açacak yönetici tarafından kontrol edilir. Kat malikleri yetki verdikleri kişinin yetki belgesini kendi imzalarını atmak suretiyle doldurulmasını sağlayabilirler. Bu konuda imzanın benzemediği gibi nedenlerle yetkiye itiraz edilemez. İmza sahteliği konusu yargı organlarının kararı ile ve yetki belgesi adına düzenlenmiş temsilcinin şahsi sorumluluğu uyarınca çözümlenebilir. Yetki belgelerinin sayısı ve bir kişinin kullanabileceği azami yetki belgesi oranı ve sahtecilik iddiaları vb konularda olabilecek itiraz halinde, divan üyeleri tarafından gerekçeli olarak itiraz sahibi tarafından ayrıca imzalanacak tutanak hazırlanır. Bu gibi iddialar nedeni ile toplantı ertelenemez.

Toplantıda kullanılan bir yetki belgesinin geçerli olarak kullanılmadığı anlaşılabilecek olursa, bu gerekçeyle genel kurulun iptali davası ancak davacı olacak kişinin söz konusu yetki belgesi olmasaydı yeter sayı ile

itiraz olunan kararın alınmayacak olması halinde açılabilir. Yetki belgeleri, uyuşmazlıkların ispatı amacı ile toplantı belgeleri olarak beş yıl saklanır.

Alınacak kat malikleri kurulu kararı doğrudan doğruya kendisi ile ilgili bulunan (aleyhinde ya da lehinde hüküm veya sonuç doğuracak) kat malikinin, toplantıya katılma hakkı olmakla beraber kanuni engel nedeniyle oy kullanma hakkı yoktur.

**Madde-28: Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Kurulu Olağan Toplantısının Duyurulması**

Toplantı tarihinden on beş gün önce toplantı tarihi, yeri ve saati de belirtilerek, gündem duyuru panolarına yönetim kurulu üyelerinden en az iki üyenin imzası ile asılır. Hiç kimse, yönetim planının bu hükmü gereği, duyuruyu görmediğini ve gündemi bilmediğini iddia edemez. Bağımsız bölümün zilyetliğini, kullanımın devrine yönelik (kira vb) bir akitle başkalarına devretmiş olanlar, bağımsız bölüm maliki olarak kendilerine de duyuru yapılması gerektiğini ileri süremezler.

**Madde-29: Toplantı Zamanı ve Çağrı**

Kat malikleri kurulu, iki yılda bir Ocak ayının ikinci Cumartesi günü toplanır. Bu toplantıda çoğunluk sağlanamazsa, katılanların çoğunluğu ile karar vermek üzere, ikinci toplantı Ocak ayının üçüncü Pazar günü aynı yerde yapılır.

Yönetim planının toplantı tarihi, saati ve yerini hiçbir kuşkuyla yer vermeyecek şekilde saptayan bu bağlayıcı hükmü karşısında, olağan toplantıların kat maliklerine, yukarıda belirtilen ilan dışında, yazılı duyuru ile bildirilme zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak zorunlu hallerin varlığı halinde toplantı gününde değişiklik olacak olursa Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi bu duyuruyu; kat maliklerinin kayıtlı GSM numaralarında ve e-posta adreslerine göndereceği duyuru ile yapabileceği gibi web sitesinde de duyuru yapabilir. Bu halde de hiçbir kat maliki kendisine elden bildirim yapılması veya iadeli taahhütlü posta ile bildirim yapılması gerektiği yönünde itirazda bulunamaz.

**Madde-30: Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Kurulu Olağanüstü Toplantısı**

Münhasıran Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulunun görevleri arasında olan önemli bir nedenin çıkması halinde, yönetim kurulu üyelerinin salt çoğunluğunun ya da kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, saptanacak toplantı gününden asgari on beş gün önce bütün kat maliklerine, toplantı nedeni bir gündem ile belirtilerek, iadeli taahhütlü mektupla veya elden imza karşılığı (Tebliğat Kanunu hükümlerince kendisine veya bağımsız bölümde birlikte oturduğu yakınlarına veya personeline elden imza karşılığı tebligat yapılır.) duyurularak kat malikleri olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Bağımsız bölümde oturan kat malikinin tebligat yapıldığı sırada bulunamaması halinde, matbu duyuru belgesi ilgilinin posta kutusuna bırakılır.

Tebliğat Adresi kat malikinin yönetime bildirilen adrestir. Kat malikinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması halinde Tebligat Kanunu Ek-1. madde uygulanır.

Bu çağrı üzerine, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da anılan duyuruda belirtilir.

**Madde-31: Olağan Toplantıda Kararların Konusu**

Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulu, olağan toplantısında Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerine ilişkin alınması gerekli tüm idari kararları, yenilik ve ilavelerin yapılmasına ilişkin kararlar ile sosyal barışı sağlamaya yönelik tedbirleri alabilir; kat malikleri veya bağımsız bölümden herhangi bir şekilde yararlanırlar arasında çıkan ve kendisine yazılı olarak bildirilen uyuşmazlıkları çözümlemeye yetkili olarak kararlar alabilir.

Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulu, işbu yönetim planında ve KMK'da belirtilen görevleri yerine getirmek üzere, Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu üyeleri ve Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunun faaliyet ve harcamalarını denetlemek üzere Mesa Bodrum Demirbükü denetim kurulu üyelerini seçer.

Olağan toplantılarda avans niteliğinde toplanacak olan işletme aidatının belirlenmesi ve işletme projesinin karara bağlanması gündemin zorunlu maddesidir. İşletme projesinin ve bağımsız bölüm başına düşecek avans paylarının hesaplanması gündemde yer alması da yönetim planının bu hükmü ile olağan gündem maddesini oluşturur. Bu toplantıda işletme projesi karara bağlanır ve tüm kat maliklerine duyurulur.

Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulu, olağan olarak toplanmışken, tüm Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri birliğinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla; bloğu ilgilendiren konularda da arızı organ olarak duyuru yapılmaksızın karar alabilecektir.

### **Madde-32: Kararların Bağlayıcılığı ve Duyurulması**

Kat malikleri kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmamış olsalar dahi, Mesa Bodrum Demirbükü ndeki tüm kat maliklerini ve tapuda yapılmış işlerle bağımsız bölüme ilişkin bir aynı hakkı edinmiş olanları bağlar. Bağımsız bölüme ilişkin aynı hakkın kazandırılması durumunda kararın sonuçlarına bağlılık anı, ilgili aynı hakkın (mülkiyet, intifa, oturma gibi) tapu sicil tüzüğü uyarınca tapu kütüğünün yevmiye defterine yazılmak suretiyle doğması anıdır.

Kat malikleri kurulunca alınan kararlar Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi tarafından, kurulun o toplantısına katılmamış kat maliklerinin de bilgisinin sağlanması amacı ile duyurulur. Bildirim, yönetimin takdirine bağlı olarak ve önemine göre yazılı ya da ilan panosuna asılarak veya elektronik posta adreslerini veren kat maliklerine e-mail ile de yapılabilir. Ayrıca, internet sitesinde kararların güncellenerek duyurulması sağlanabilir. Hiç kimse bu duyurunun yapılmadığı gerekçesi ile itiraz hakkı veya ödemezlik def'i hakkı sahibi olamaz.

### **Madde-33: Toplantı Divanının Oluşumu**

Kat malikleri kurulunda, salt çoğunlukça aksine karar alınmadıkça, aşağıdaki ilkelere uyulur.

Toplantı yönetim kurulu üyelerinden biri tarafından, toplantı saatinde yönetim adına hazırlanan açılış konuşması ile başlar. Toplanan kat malikleri, hazırun cetvelindeki imzaların kontrolü ile gerekli çoğunluğun sağlandığı anlaşıldıktan sonra, toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve iki üye (bir katip ve bir sayman üye) seçerler. Kâtip üye; kararları sırası ile yazmakla, sayman üye ise olumlu ve olumsuz oyları saymakla görevlidir. Divan başkanı, kanuna göre toplantının sağlıklı ve güven içinde yürütülmesini sağlamakla yükümlüdür. Bu amaçla toplantı zamanında başlatılır ve ilk toplantıda çoğunluğun oluşmadığına ilişkin tutanak toplantı başlama saatinden itibaren en geç yarım saat içinde düzenlenmiş olur.

İkinci toplantıda üç kat malikinin varlığı ile dahi karar alınabileceği için toplantı saatinde ve açılış konuşması ile başlar. Geciken üyeler hazırun cetvelini imza ile toplantıya katılabilirler. Belli bir saatten sonra çoğunluğun kararı ile geriye dönük gündem maddesi tartışılmaz.

Her gündem maddesine ayrılan sürenin bitimi ile bu madde hükmünce görüşmelerde yeterlilik sağlanmış olup oylamaya geçilir. Ancak, önceki gündem maddelerinin süresinden önce tamamlanması halinde bu süre sonraki gündem maddelerinde kullanılabilir.

Başkanın takdir hakkına bağlı olarak gündem maddelerine geçmeden önce, konuşmak isteyen tüm kişileri belirleyerek konuşmaları toplantı süresine uyum amacıyla belirli bir süre ile sınırlandırabilir, gündem ile ilgili kararın oluştuğuna kanaat getirerek gündem maddesinin tartışılmasını sonlandırabilir. Bu yetkinin varlığı tartışılarak aksine karar alınabilecek oylama yapılamaz. Divan başkanı, gündemde yazılmamış olsa bile, "toplantı tutanağının imzalanması hususunda divan heyetine imza yetkisi verilmesi" hususunu oylamaya sunar.

Toplantıda gündeme bağlılık esastır. Ancak, toplantıya katılanların üçte birinin önerisi ile görüşülmesi istenen konular gündeme alınabilir. Yalnızca bir yapı grubunu ilgilendiren konular ile ilgili olarak o yapı grubu kat maliklerinin üçte birinin önerisi ve divan heyetinin kabulü ile istenilen konular da gündeme alınabilir. Olağan toplantılarda Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uygun ve kanun uyarınca görüşülmesi gerekli konularda gündeme bağlılık zorunluluğu yoktur.



#### **Madde-34: Toplantı Geçerliliği ve Karar Yeter Sayısı**

KMK'nın yeter sayı için ayrıca konulmuş hükümleri saklı kalmak kaydıyla;

a) Kat malikleri kurulu, ilk toplantıda Mesa Bodrum Demirbükünde mevcut bağımsız bölümlerin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla (salt çoğunlukla) karar verir.

b) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, yukarıda yeri, tarihi ve zamanı kesin olarak belirlenmiş ikinci toplantıda toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu (salt çoğunluk ilkesi) ile karar verilir.

#### **Madde-35: Kararların Yazımı ve İmzalanması**

Kat malikleri kurulunca alınmış kararların konusu kuşkuyla yer vermeyecek bir şekilde, hangi çoğunlukla alındığı da belirtilerek, her bir karar yazımını takiben, oylanmış karara uygunluğunu kontrol etmek amacıyla, kâtip üye tarafından sesli olarak okunarak kesinleştirilir. Toplantıya son verilmesini takiben kâtip üye tarafından bilgisayarda yazılmış kararların son hâli üç sürat olarak basılır. Kararın bir sürati toplantı divan heyetince imzalanarak, (1) numaradan başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mührü ile onaylı bir "Karar Defteri" ne yapıştırılır.

Toplantı tutanaklarının hazırlan cetvelinin asıllarından birinin anılan karar defterine yapıştırılarak kat malikleri adına imza yetkisi verilmiş divan heyeti tarafından imzalanması; kat malikleri kurulunca böyle bir yetki verilmediyse toplantıya katılan her kat maliki tarafından imzalanması, karara muhalefet şerhi koyan kat malikleri veya temsilcilerinin beyanlarının geçirildiği tutanağın da muhalif üye tarafından imzalanması sağlanır. Karar defterinin noter tasdikli sayfalarına sonradan yapıştırılan karar nüshasının köşeleri, parsel kaşesi ve yönetim kurulu üyelerinin imzası ile sabitlenir.

#### **2) Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Kurulu**

##### **Madde-36: Oluşumu**

Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu iki yılda bir toplanan kat malikleri kurulunun olağan toplantısında zorunlu gündem maddesi gereği kendi aralarından seçeceği beş asil ve beş yedek üyeden oluşur.

Eşit temsilin sağlanması amacıyla Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunda her bir yapı grubundan üyenin bulunması esastır. Villa ve rezidans grubunun bağımsız bölüm sayı olarak fazlalığı dolayısıyla ikişer üye; otel grubu ise bir üye ile temsil edilecektir. Buna göre blok/villa ayrımı yapılmaksızın iki yılda bir toplanan Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulu, villa grubundan (maliklerinden) iki asil, rezidans grubundan (maliklerinden) iki asil üye ve otel maliki olmak (veya otel işletmesini temsil ve ilzama yetkili gerçek kişi) üzere beş kişiden oluşan Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu üyelerini yedekleri ile birlikte seçer.

Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu üyeleri, Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alacağı karar ile atanır. Yöneticilerin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin Mesa Bodrum Demirbükü ilan panosuna veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir.

Süresi bitmeden önce ölüm, istifa, medeni haklarını kullanma ehliyetini kaybetme gibi nedenlerle boşalan yönetim kurulu üyeliği yedek üyelerden sırasıyla tamamlanır.

KMK'nın ilgili hükmü gereği Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu iki yıl görev yapar. Ancak, Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulunun toplanamaması veya toplanmakla birlikte yönetim kurulu seçimi yapılmadan dağılması halinde üyelerin görevi yeni bir kurul atanıncaya kadar sürer. Bu konuda görev yapmak istemeyen üye; KMK ilgili hükmünce mahkemece yönetim kurulu atanması için gerekli prosedürü başlatabilir. Olağan Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulunda gündemde olmasa da temsilci seçimi yapılır.

#### **Madde-37: Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Kurulu Toplantıları**

Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu üç ayda birden az olmamak üzere işin niteliğinin gerektirdiği sıklıkla toplanır. Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulu toplantısının yapıldığı yıllar bakımından ilk olağan toplantısını yönetim kurulunun oluşumunu sağlama amacıyla kat malikleri kurulunun gerçekleştiği ay içerisinde toplanmak suretiyle yapar. Bu toplantının zorunlu gündemi Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunun faaliyet ilkelerinin belirlenmesidir. Bu toplantıda ayrıca hizmet şirketinin faaliyetlerini belirlemek ve Mesa Bodrum Demirbükü işletme projesini yapmak amacı ile karar alınır.

Bir önceki yılın Mesa Bodrum Demirbükü masraf ve harcamaları ile enflasyon etkisi de göz önüne alınarak Mesa Bodrum Demirbükünün yıllık cari harcamalarını, tahmini gelir ve giderlerini belirleyerek Mesa Bodrum Demirbükü işletme projesini hazırlar. Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunca hazırlanan bu işletme projesi kat malikleri kurulunda onaylanarak kesinleştirilir. Mesa Bodrum Demirbükünde yönetim hizmetlerini yürütmek üzere bir hizmet şirketi görev yaptığı müddetçe işletme projesini bu hizmet şirketi hazırlar ve kat maliklerinin vekili sıfatıyla Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu onayı ve imzası ile işletme projesi kesinleşir. Bu toplantıda, yeni bir Mesa Bodrum Demirbükü hizmeti başlatılması karar altına alınarak, bu hizmete ilişkin masraflar da işletme projesine gider olarak kaydedilebilir. Mesa Bodrum Demirbükü işletme projesinin ikinci yıla ait olarak bu toplantıda yapılamaması halinde ise birinci yılın işletme projesi, ikinci yılın işletme projesi olarak da kabul edilmiş sayılır. Bu projede, Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerine ilişkin olarak yapılacak tüm tahmini giderler ve kat maliklerince ödenmesi gereken katılma payları ve her kat malikine düşen arsa niteliğindeki ödemeler belirlenir.

#### **Madde-38: Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Kurulu Kararları**

Yönetim kurulunda her bir üye temsil ettiği bağımsız bölüm sayısına ve arsa payı oranına göre oy hakkına sahiptir. Aynı yapı grubundan olan üyeler sayı ve arsa payı bakımından oy hakkını eşit şekilde kullanırlar. Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu kararları toplam oy sayısı ve arsa payı salt çoğunluğu ile alınır. Yönetim kurulunun temsili ve imza yetkisinin nasıl kullanılacağı hususu, ilk yönetim kurulu toplantısında, yazılı olarak karar defterine yazılmak koşuluyla ve alınan kararların gereği olarak yapılan işlem ve eylemlerden doğan sorumluluk tüm yönetim kurulu üyelerine birlikte ait olmak üzere kararlaştırılır. Alınan kararlar (Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulu defterlerine ilişkin usule göre tutulan) yönetim kurulu defterine yazılır

#### **Madde-39: Ücret Hakkı**

Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu üyeleri, yaptıkları yönetim faaliyetleri sonucu, bu yönetim planı hükmünce, o anda geçerli asgari ücretin net meblağına dayalı endekse bağlı olarak saptanmış, aylık olarak ödenecek ve ayın hitamında tahakkuk edecek bir net asgari ücrete hak kazanırlar. Bu ücrete, bağımsız bölümler işletme aidatı kapsamında, eşit olarak katılırlar. Belirlenen ücretin artırılması veya yöneticinin yanı sıra hizmet şirketinin varlığı gibi hallerde yönetim kurulu üyelerine ücret ödenmemesi mümkündür. Bu hususlar olağan kat malikleri kurulunda karara bağlanır.

#### **Madde-40: Diğer Hakları**

Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu üyeleri, prensip olarak, vekilin haklarına sahiptir. Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetim kurulu tarafından noterlikçe yaptırılan ihtarla rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetim kurulu üyeleri hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.

#### **Madde-41: Sorumluluğu**

1) Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu üyeleri kat maliklerinin vekili durumundadır. Bu nedenle kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Bu kapsamda yönetim işini tam bir özen yükümlülüğü ile yerine getirmek, faaliyet ve harcamaların yasalara uygun olarak gerçekleştirmekle sorumludur.

Konusu suç olan hiçbir faaliyet kat maliklerinin yararına olarak değerlendirilemez. Bu tür faaliyetlerde cezaların şahsiliği uyarınca uğradığı cezai müeyyideler nedeniyle kat maliklerinde hiçbir şekilde bu cezaları talep edemeyeceği gibi, doğacak hukuki sorumluluk kapsamında tazminatlardan da kendi malvarlığı ile sorumludurlar.

Ancak, kat maliklerinin ödemelerini geciktirmeleri sonucu kasada ödemeye yeter oranda meblağ bulunmaması nedeniyle Mesa Bodrum Demirbüküne ilişkin mali ödentilerin gecikmesinden doğacak her türlü faiz ve cezai şarttan kat malikleri sorumlu olacak ve buna ilişkin masraflar Mesa Bodrum Demirbükü bütçesinden karşılanarak, buna neden olan kat malikinin borcuna eklenecektir.

İlgili kanun hükümlerince geçerlilik şekline bağlanmamış olsa bile meblağı ne olursa olsun kat malikleri adına vekil sıfatıyla yapılmış olması dolayısıyla bütün sözleşmeleri, ihtarları ve ihtar cevapları yazılı olarak yapılacak ve bir örneği evrak dosyasında saklanacaktır. Bu tür belgeleri saklama süresi genel zaman aşımı süresi olan 10 (on) yıldır.

2) Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu üyeleri, yapılacak olağan Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri toplantısında, o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını, bu amaçla konulan olağan gündem maddesi gereği veya sırf bu nedenle toplanmış olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısında vermekle yükümlüdür. Bu hesabı verme kapsamında bütün harcamaları belgeli olarak yapmakla yükümlüdür. Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca gider makbuzu düzenlenmesine imkan verilen haller ile işin özelliği gereği belgelenemeyecek durumlarda, bu hususu denetleme kurulu imzası ile tutanağa bağlayarak harcamayı ancak bu şekilde geçerli olarak yapabilir. Geçerli belge ve tutanaklara dayalı olarak hazırlanmış gelir ve gider durum cetvelini toplantı duyurusu ile birlikte kat maliklerin bilgisine sunar. Yönetim kurulu yaptığı giderleri fatura ve belgelerine istinaden muhasebeleştirir ve saklar. Bu tür belgeleri saklama süresi genel zaman aşımı süresi olan 10 (on) yıldır.

3) Yöneticinin hesap verme yükümlülüğü karşısında kat malikleri kurulunda ibra edilmiş olup olmamasının bir önemi olmaksızın kat maliklerinin dava hakkı saklıdır. Ancak, bu dava hakkının kullanılabilmesi için, kat malikinin Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kuruluna katılmış olması ve hesap vermeye ilişkin gündem maddesine muhalefet şerhi koymuş olması şarttır.

#### **Madde-42: Görevleri**

MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ yaşam standardının sürdürülmesi ve yükseltilmesi, komşuluk ilişkilerinin geliştirilmesi, kat maliklerinin günlük işlerinin kolaylaştırılması, kat malikleri ve sakinleri arasındaki uyuşmazlıkların barışçıl yollarla çözülmesi, kültürel, sportif ve sanatsal faaliyetlerin organize edilerek yaşamın güzelleştirilmesi ve demokratik, hukuka saygılı, sosyal eşitlik ilkelerine bağlı bir yönetimin gerçekleştirilmesini sağlamaya yönelik tüm faaliyetler Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin konusunu oluşturacaktır. Buna göre MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ karar ve icra organı niteliğinde olan Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu, bu yönetim planına uygun olarak yukarıda belirtilen Mesa Bodrum Demirbükü hizmet ve aktivitelerini gerçekleştirecek işlem ve eylemleri yapmak hususunda, KMK'da belirlenen ve özellikle aşağıda belirtilen konularda yetkilidir:

- 1) Mesa Bodrum Demirbükünü temsil eder.
- 2) Bu yönetim planı ile Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunun yetkisine giren tüm hususlarda bağlayıcı kararlar alır. Ancak yasa veya işbu yönetim planı gereği münhasıran Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kuruluna ait olan bir yetkiyi alacağı bir kararla kaldıramaz.
- 3) Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulu, ilk toplantısının zorunlu gündem maddesi olması nedeniyle bu toplantıya hazırlık olarak öneri işletme projesini hazırlar. Bu işletme projesi, Mesa Bodrum Demirbükü bünyesindeki tüm blok, Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesisleri ile hizmetlerinin masraf ve giderlerine yönelik hazırlanır. Bu projede özellikle, iki yıllık tahmini gider ve buna bağlı olarak gelir tutarları, Mesa Bodrum Demirbükü ortak giderleri katılım payı, bu yönetim planına ve KMK'nın giderlere

ilişkin hükmünce her kat malikine düşecek muhtemel miktarı, tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans miktarını ve bu avansların ödeme şekil ve zamanı gösterilir. Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu, görevi alt vekâlet hükümlerince işletme sözleşmesiyle atanmış hizmet şirketine devredebilir.

4) Bu yönetim planında Mesa Bodrum Demirbükü hizmet ve aktivitesi olarak sayılmış olan veya sayılmamakla birlikte başlatılmasında yarar görülen hizmetler ile gerek Mesa Bodrum Demirbükü işletme aidatı kapsamında gerekse ayrı bir ücret karşılığında yapılacak hizmetlerin başlatılmasına veya kaldırılmasına karar verebilir.

5) Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinin işletilmesine veya kiraya verilmesine ve/veya bunlar üzerinde tasarrufi veya idari işlemlerde bulunulmasına ilişkin sözleşmeleri ve diğer hukuki işlemleri yapabilir.

6) Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinin amacına uygun olarak kullanılması, korunması ve bakımı onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin icap ettirdiği sözleşmeleri Mesa Bodrum Demirbükü adına yapar.

7) Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu, işletme sözleşmesiyle atanmış hizmet şirketinin hizmetlerini bizzat veya ilan panolarının altına koyacağı öneri, dilek ve şikâyet kutularına gelen şikâyetleri dikkate alarak denetler. Bu şikâyetleri olağan toplantılarından önce sekreteryanın konu başlığına göre tasnif ettiği gündeme almak ve ilk toplantıda Mesa Bodrum Demirbükü sakinlerinin şikâyetlerinin görüşülmesini sağlar.

8) Mesa Bodrum Demirbükü sakinlerinin kimlik bilgilerine uygun olarak, güvenlik kontrollerinde, ücretsiz aktivitelerden yararlanacak kişilerin belirlenmesinde, yapılacak plebisitlerde oy kullanacak kişilerin tespitinde vb amaçlarla kullanılmak üzere özel kimlik belgesi düzenlenmesini sağlar.

9) Mesa Bodrum Demirbükü işletme aidatlarının yatırılacağı bankayı belirler, bu banka şubelerinde her türlü bankacılık işlemlerini gerçekleştirir. (Her ne nam altında olursa olsun, yönetim kurulu üyeleri elden para toplamaya yetkili değildirler.)

10) Kat maliklerinin bu yönetim planı ve KMK hükümlerine göre, Mesa Bodrum Demirbükü işletme projesinde belirlenmiş Mesa Bodrum Demirbükü ortak gider payları ve bunlara ilişkin avansların yukarıdaki yetkiyle belirlenen banka hesabına yatırmasını sağlar. Aidatların ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde, yönetim planının bu hükmü ile aldığı yetki sonucu, hukuk müşavirliği ve avukatlık hizmetlerinden yararlanarak cebri icra da dahil gerekli davaları açar.

11) İşletme projesinde yer alan avans niteliğindeki aidatların kanuna ve bu yönetim planına uygun faaliyetler sonucu tükenmesi halinde gerçekleştirilecek yasal faaliyetler ve personel harcamaları için ek bütçeye ihtiyaç duyulması halinde mevcut ve yeni avans için kat maliklerinden ödenti tahsilatı yapılmasını sağlar.

12) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine, Mesa Bodrum Demirbükü sakinlerine ve üçüncü şahıslara karşı, görevinin kapsamına giren işler nedeniyle kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur ve gerekirse kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirir. Kat malikleri tarafından veya görevinin kapsamındaki işler nedeni ile üçüncü kişiler tarafından Mesa Bodrum Demirbüküne karşı açılan davaları takip eder, gerek duyulduğu takdirde vekil tayin eder. Söz konusu dava giderleri ortak giderlerden karşılanır.

13) Mesa Bodrum Demirbükünü ilgilendiren tebligatları kabul eder. Gerek duyduğu takdirde ise kat maliklerine duyurulmasını temin eder.

14) Önleyici nitelikte bakım ve onarım için periyodik denetimleri yapar/yaptırır. Bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım onarım planlarının yapılmasını, işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar.

15) Ortak yer ve tesisler ile ilgili olarak gerek duyulan sigorta işlemlerini yaptırır. Yaptırılan sigortaların primlerini bağımsız bölüm maliklerinin işletme aidatlarına payları oranında eklenmesini sağlar.

16) Mesa Bodrum Demirbükünü ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek şekilde gerekli tedbirleri alır.

17) Mesa Bodrum Demirbükü yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemeleri kabul eder, yönetim dolayısıyla doğan borçları öder.

18) Vergi daireleri ve diğer tüm resmi kurum ödemelerini temerrüde düşmeden gününde öder.

19) Taşınır mülkiyeti konusunu oluşturan enerji, doğalgaz, su vb doğal kuvvetlerin ortak alanlarda kullanılması amacıyla üretici/dağıtıcı şirketlerden tedarikini sağlar.

20) KMK ilgili hükmünce kamu idareleri ve kuruluşları ile mutabakat için gerekli hukuki iş ve işlemleri yapar.

21) Mesa Bodrum Demirbükü içindeki yollarda trafik akışını belirler, bu konuda bağlayıcı kararlar alır ve kurallara uyulmasını sağlamak için gerekli tüm önlemleri (trafik akış şeması hazırlamak, hız limitleri koymak, trafik levhaları koymak, kurallara uymayanlara cezai şart tahakkuk etmek vb gibi) alır.

22) Yönetim kurulu olarak atanmış olmakla başkaca bir işleme gerek kalmaksızın veya bu konuda ayrıca karar almaya gerek olmaksızın tüm MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ apart nitelikli bağımsız bölümlerinin (villa ve rezidans grubu) turizm mevzuatının zorunluluğu gereği turizm amaçlı işletilmesine dayalı olarak yönetim planından aldığı temsil yetkisi ile Turizm İşletme Belgesi sahibi bir tüzel kişi ile apart villa ve süit villa nitelikli bağımsız bölümler adına ve hesabına dilediği süre ve koşullarla yönetim işletme sözleşmesi imzalar ve gerektiği takdirde bu sözleşmenin haklı nedenle feshine karar verebilir. Yönetim, hizmet şirketiyle koordinasyonu sağlar ve hizmet şirketi ile yapılmış sözleşme uyarınca görevlerini ve faaliyetlerini denetler.

#### **Madde-43: Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Kurulu Üyelığinin Sona Ermesi**

Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu üyeliği; ölüm, görevini yapmasına engel olacak şekilde devamlı sakatlık, azil ve medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun kalmak, yüz kızartıcı suçtan mahkum olmak hallerinde sona erer. Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu üyeleri haklı bir sebep öne sürerek üyelikten her zaman istifa edebilir. Bu hallerde, yönetim kurulu üyeleri seçimi sırasında seçilen yedek üyeler, sırasıyla görevi devralır.

#### **3) Mesa Bodrum Demirbükü Denetleme Kurulu**

##### **Madde-44: Mesa Bodrum Demirbükü Denetleme Kurulunun Oluşumu**

Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulu olağan toplantısında kendi içlerinden zorunlu gündem maddesi gereği üç asil ve üç yedek olmak üzere Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulu üyelerini seçer. Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulu, yönetim kurulunun faaliyet ve harcamalarını denetlemek üzere görev yapar. Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulu üyelerinin üniversite mezunu ve muhasebe konusunda yeterli mesleki bilgiye sahip olması tercih nedenidir.

Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulu olarak sahip olunan yetkiler saklı kalmak üzere, dışarıdan hizmet alımı amaçlı tüzel kişi denetçi atanması, bağımsız denetleme kuruluşlarına ayrıca rapor temin sureti ile denetleme yaptırılması veya konusunda uzman bir mali müşavirden rapor alınması gibi hususlar Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulunca karara bağlanabilir. Bu takdirde gerekli tüzel kişi denetçi, bağımsız denetleme kuruluşu veya uzman mali müşavir ile sözleşmeyi Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulu yapacak ancak masraflar eşit katılım ilkesince tüm Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerince karşılanacaktır.

Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulu olağan toplantısında herhangi bir nedenle Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulu üyeleri seçilemezse ve Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulunu bu nedenle oluşturamazsa Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin denetim faaliyetinden yoksun kalmaması amacıyla zorunlu olarak dışarıdan bir mali müşavirden hizmet alımı suretiyle atamak ya da bağımsız bir denetleme kuruluşu ile sözleşme akdedilmek zorundadır.

Süresi bitmeden önce ölüm, istifa, medeni haklarını kullanma ehliyetini kaybetme gibi nedenlerle boşalan denetleme kurulu üyeliği yedek üyelere sırasıyla tünanır. Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulu üyeleri her zaman haklı nedenle istifa hakkına sahiptir.

**Madde-45: Mesa Bodrum Demirbükü Denetleme Kurulu Toplantı Usulü, Karar Nisabı ve Kararların Yazımı**

Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulu olağan toplantıları; yönetim planının bu hükmü gereği en az üç ayda bir Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu toplantılarının akabinde belirlenen yer ve saatte yapılır. Bununla beraber haklı bir sebebin çıkması halinde Mesa Bodrum Demirbükünün denetlenmesi her zaman yapılabilir. Denetleme kurulu üyelerinin birlikte toplanması esas olup, kararlarını salt çoğunlukla alırlar. Denetleme kurulu kararları bu iş için ayrıca tutulan ve her sayfası mühürlenerek noterde tasdik edilmiş denetleme kurulu karar defterine yazılır. Kat malikleri karar defterinin tutulmasına ilişkin usul ve yöntem burada da geçerlidir.

Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulu salt çoğunlukla karar alır. Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulu, vereceği kararları ve bunlara ilişkin raporu noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazarak imza eder. Karar ve raporların uzun olması ya da grafik, tablo vs şematik açıklamaları içermesi nedeniyle bilgisayar ortamında yazılması gereken hallerde kat malikleri kurulu kararlarının yazılmasına ilişkin usul ve yöntemlere uyulur.

**Madde-46: Mesa Bodrum Demirbükü Denetleme Kurulu Üyelerinin Sorumluluğu ve Görevleri**

Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulu, tüm Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri birliği adına Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunun faaliyet ve harcamalarını hesaplarını en az üç ayda bir olmak üzere haklı bir neden çıkması halinde gerekli gördüğü sıklıkta denetler ve olağan toplantıda, kat malikleri kuruluna vereceği raporda denetimin sonucu yönetimi tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir. Ayrıca her Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulu olağan/olağanüstü toplantısına veya arizi olarak toplanan kat malikleri kurulu toplantısına ayrıntılı ve gerekçeli olarak denetleme kurulu faaliyet raporunu yazılı olarak sunar. Yalnızca bir bloğa ilişkin münhasır bir masraf/giderin doğması halinde ise bu blok bakımından yapılan harcamaları/hesapları da denetleyerek blok kat maliklerine sunulmak üzere raporunu hazırlar. Denetleme Kurulu, kararlarını ve bunlara ilişkin raporunu noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazarak imza eder. Uzman mali müşavir veya tüzel kişi denetçinin sunmuş olduğu raporların birer özeti ilan panosuna asılmak ve/veya MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ web sitesinde ilan edilmek suretiyle kat maliklerine duyurulur. Şayet raporlar ile olumsuz görüş bildirilmişse raporun (özetinin) değil tamamının yayımlanması/ilan edilmesi esastır.

**Madde-47: Mesa Bodrum Demirbükü Denetleme Kurulu Üyelerinin Ücreti**

Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kurulu üyeleri bu sıfatla, yaptığı denetim faaliyetleri sonucu, o an geçerli net asgari ücretin yarısına hak kazanır. Alt vekâlet ile tüzel kişi denetçi atanması/bağımsız denetleme kuruluşundan veya mali müşavirden rapor alınması halinde ise Mesa Bodrum Demirbükü denetleme kuruluna ayrıca ücret ödenmeyeceğine de karar verilebilir. Denetleme kuruluşuna veya mali müşavire ödenecek ücret ise ilgili ücret sözleşme ile belirlenir.

**B) ARIZİ ORGANLAR**

**MADDE-48: Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Kurulu Olağanüstü Toplantısı ve Blok/Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Birliği Kararları**

Kanunun getirdiği kurala paralel olarak tüm Mesa Bodrum Demirbüküne ilişkin önemli bir nedenin çıkması halinde ise Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunun kararı ile veya tüm Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, saptanacak toplantı gününden asgari on beş gün önce, toplantı

neçeni bir gündem ile belirtilerek, iadeli taahhütlü mektupla veya elden imza kar  ılığı (Tebliğat Kanunu hükümlerince kendisine veya bağımsız bölümünde oturmayan kat malikine taahhütlü mektupla, diğ rlerine ise imza kar  ılığı, tebligat kanunu hükümlerince kendisine ya da bağımsız bölümünde birlikte oturduğı yakınlarına veya personeline elden imza kar  ılığı tebligat yapılır) imza kar  ılığı duyurularak kat malikleri olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Bağımsız bölümünde oturan kat malikinin tebligat yapıldığı sırada bulunamaması halinde, matbu duyuru belgesi ilgilinin posta kutusuna bırakılır. Tebligat Adresi kat malikinin yönetime bildirilen adrestir. Kat malikinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiğı adrese tebligat yapılamaması halinde Tebligat Kanunu Ek-1. Madde uygulanır.

Bu çağrı üzerine, ilk toplantıda yeter sayının sağılanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da anılan duyuruda belirtilir.

Bu konuda kararın elden imzaya açılarak alınması veya toplantı çağrısı yapılması hususları Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin takdirine bağı olarak belirlenir. Bu yoldaki talep Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerinin üçte birinin istemi ile Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine iletilecektir. Olağanüstü toplantı için çağrı yönetim tarafından yapılacaktır. Bu talebin Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi tarafından kabul edilmemiş olması halinde artık KMK m.33 gereğı olarak olağanüstü toplantının hakim n müdahalesi ile yapılması sağılanabilir.

#### **Blok Kat Malikleri/Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Birliğı Kararları**

Asıl olan ve temelinde arsa payı kavramına dayalı olarak paylı mülkiyet ilişkisi barındırmakla birlikte blok bakımından blok kat malikleri birliğı, tüm Mesa Bodrum Demirbükü parseli bakımından ise Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri birliğinin KMK m.27 vd. hükümlerince getirilmiş usulle toplanması gerekmeksizin her zaman karar alabilmesidir. Yalnızca bir bloğı ilgilendiren bir sorun doğıması halinde blok kat malikleri kurulu toplanarak karar alabilecektir. Bu yoldaki kararlar, toplantı usulüne uymaksızın yapılan bir toplantıda alınabileceğı gibi elden imza dola tırarak da alınabilecektir.

Kararın ge erliliğı ise tüm Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerinin olağan kararlarda sayı  oğunluğı, 4/5 çoğunlukla alınması gereken kararlarda 4/5 oy  okluğı sağılanarak, KMK m.42 uyarınca bir karar alınacaksa da sayı bakımından çoğunluk yanında aynı zamanda arsa payı  oğunluğı ile alınmasına bağıdır.

#### **V- KAT MALİKLERİNİN HAKLARI ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

##### **A) MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ KAT MALİKLERİNİN/SAKİNLERİNİN BAĞIMSIZ B L MLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

###### **Madde-49: Bağımsız Bölümlere İlişkin Genel Kural**

Tüm Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri/sakinleri, KMK'nın ve bu yönetim planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız b l mler üzerinde Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin içinde ana yapıya zarar verecek nitelikte olmamak, Belediye nizamlarına, mimari projeye, ana yapının dış estetiğine ve dış cephelerinin orijinaline ve MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ genel mimarisine ana yapının tesisat, sıhhi tesisat ve projelerine aykırı olmamak, diğör paydaşların haklarına zarar ve ziyanlarına meydan vermemek, kullanma haklarını ihlal etmemek ve imar mevzuatına uygun olmak ve işbu yönetim planı ile yönetimin izni koşulu getirilmiş ise bu izni sağılamak şartıyla arzu ettikleri onarım, tesis ve değışiklikleri yapabilirler.

Ancak kat malikinin tek başına yapacağı değışiklikler ile ortak yer ve tesisler için KMK 19. madde h k m nce kat malikleri birliğinin 4/5 çoğunlukla alınmi  kararıyla yapılan değışiklikler, Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu uyarınca mimarın eser hakkını ihlal edemez.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini ve eklentilerini kullanırken, bu yönetim planında belirlenmiş kurallara uymakla yükümlüdürler. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, mülkiyetin yasal sınırlamalarını oluşturan tüm emredici hükümler kendilerini bağlar. Bu bağlamda, iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden, yasaya ve bu yönetim planına aykırılık teşkil edecek veya hakkın kötüye kullanılmasını oluşturan davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

**Madde-50: Kat Maliklerinin Adreslerinin Tespitine İlişkin Yükümlülükleri**

Kat malikleri, tebligat adreslerini bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların adı, soyadı ve iş adreslerini en geç on beş gün içinde Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kuruluna bildirirler. Ayrıca e-mail adresleri, fax ve taşınabilir telefon numaralarını da bildirebilirler. Tebligat adresini veya bundaki değişikliği bildirmeyen kat malikinin yetkili kişilerce son adresine yapılan tebligat, kanun ve bu yönetim planı gereğince geçerli sayılır.

**Madde-51: Kat Malikleri Hakkında Getirilmiş Tüm Hak ve Yükümlülüklerin MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ Sakinlerine Bağlı Hüküm ve Sonuçları**

KMK'nın ve bu kanun bünyesinde uygulanacak olan TMK'nın bağımsız bölümlere ilişkin hak ve yetkilerine malik ile yaptıkları sözleşme çerçevesinde sahip olan bağımsız bölüm maliki dışında devamlı surette faydalananlar (kira, ariyet gibi sözleşmeye dayanan statü ile oturma, intifa gibi sınırlı ayni hakka bağlı hak sahipleri), sözleşmede bu konuda bir hüküm yer almasa da bu yönetim planının kat malikine tanıdığı ortak yer ve tesis ile hizmet ve aktivitelere ilişkin tüm haklardan eşitlik ilkesince yararlanırlar.

Bu Yönetim planında ve KMK'da kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır.

**Madde-52: Kat Mülkiyetinin Zorunlu Devri**

Kat maliklerinden biri KMK'ya ve bu yönetim planına göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse; diğer kat malikleri, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

Bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihindeki değeri, o kat malikine ödenerek, bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için anılan kat malikine dava açılmasına Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Kurulunda karar verilir.

Aşağıdaki durumlarda, çekilmezlik her halde mevcut farz edilir:

- a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;
- b) Bağımsız bölümün bulunduğu yerin sulh hâkimi tarafından verilen emre rağmen, kanunda ve bu yönetim planında yazılı borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;
- c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunulması;

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

Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Kurulu, mülkiyetin zorunlu devrini gerektiren bir sebebin varlığı halinde, yönetim planından aldığı bu yetkiyle zorunlu olarak, bu durumu kat maliklerine duyurmakla yükümlüdür.

Bir bloğun kat malikinin zorunlu devre yol açan davranışları karşısında o blok kat malikleri de bu hakkı kullanabilecektir. Kendilerinin tanınan inisiyatif ile o blok kat malikleri zorunlu devri yapılacak bağımsız

bölümün bedelini karşılayabilirler ve devri yapılacak bağımsız bölümün mülkiyet hanesine (blok ortak yeri olarak) eşyaya bağlı mülkiyet hükümlerince o blokta bağımsız bölüm numaralarının tescil ettirilmesi suretiyle devri sağlayabileceklerdir. Eğer blok kat malikleri bağımsız bölümün takdir olunan bedelini karşılayamayacakları kararını alırlarsa bu kararın Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine bildirilmesi ile artık takdir hakkı olmaksızın yukarıdaki fıkra uyarınca söz konusu bağımsız bölüm; KMK m.67/1 hükmünce tüm Mesa Bodrum Demirbükü bağımsız bölüm numaralarının eşyaya bağlı mülkiyet hükümlerince mülkiyet hanesine yazımı ile tescil yapılacaktır.

Bu şekilde zorunlu devri sonucu eşyaya bağlı mülkiyet olarak gerek blok gerekse Mesa Bodrum Demirbükü ortak yeri yapılmış olan bağımsız bölümler; tüm kat maliklerince dolaysız zilyet olarak (kulüp odası – kreş – toplantı odası – yönetim/hizmet odası - görevli lojmanı vb amaçlarla) kullanılabileceği gibi kiraya verilerek bu yerlerden hukuki ürün (semere) elde edilerek gelirinin ortak giderlere harcanması amacıyla işletme bütçesine irat da kaydedilebilecektir. Bu takdirde alacaklı ve borçlu sıfatının aynı kişide yani kat malikleri birliğinde toplanması sonucu o bağımsız bölüm için TBK m.135 hükmünce işletme aidatı ödeme borcu da doğmayacaktır.

#### **Madde-53: Yönetim Planına Aykırılık Halinde Şikâyet Hakkının Kullanılması ve Uyuşmazlığın Çözümü**

Bu yönetim planında belirtilen yükümlülüklerle ve komşuluk hukukundan doğan diğer kanuni yükümlülüklerle aykırılık oluşması halinde, komşuluk ilişkilerinin zarar görmemesi için şikâyet eden bağımsız bölüm maliki şikâyetini sözlü olarak veya isimsiz yazılı dilekçeyle yönetim kuruluna bildirdiği takdirde şikâyetçinin ismi gizli kalacak bir tutanak düzenlenerek kayda geçirilir. Bu husus aciliyetine dayalı olarak derhal eylemi gerçekleştiren muhataba çekilen ihtarla hukuka aykırılığa son verilmesi veya kaldırılması bildirilir. Bu ihtara rağmen şikâyet konusu hususun beş iş günü içerisinde giderilmemesi halinde eylemine uyan ve bu yönetim planında belirlenen cezai şart tahakkuk ettirilir.

#### **B) MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ KAT MALİKLERİNİN/SAKİNLERİNİN ORTAK YER ve TESİSLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

##### **Madde-54: Ortak Yer ve Tesisler ile Aktivitelere İlişkin Yükümlülükler**

Kat malikleri, kanunlar ve işbu yönetim planı hükümlerince, ortak yer ve tesislerden yararlanma konusunda ve bunların işletilme bakım, korunma ve sigorta ettirilmesi gibi faaliyetlerden doğan masraflara katılma konusunda bu yönetim planının ilgili maddelerinde getirilen hükümler ve esaslar çerçevesinde hareketle yükümlüdürler.

Ayrıca, Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Kurulunun yetkili kılınmakla düzenlemiş bulunduğu MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ Yaşam Yönetmeliği ve talimatlarına uymakla da yükümlüdürler.

##### **Madde-55: Ortak Yer ve Tesislerine İlişkin Genel Kural**

Kat maliklerinin her biri, ortak yer ve tesislerinden diğer kat maliklerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde, eşitlik ilkesince yararlanırlar. Bu tür ortak yer ve tesis varsa bunların yenilik bakım ve onarım masraflarına, işbu yönetim planı ile belirlenmiş oranda katlanırlar.

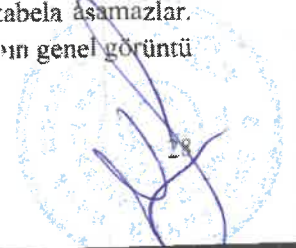
**Madde-56: Ortak Yer ve Tesislerdeki Hak ve Yükümlülükler**

Kat maliklerinin ortak yer ve tesislerden yararlanması paylı mülkiyet hükümleri statüsünde olur. Bu konuda çıkacak uyuşmazlıklarda TMK'nın bu konuya ilişkin hükümleri uyarınca çözüm bulunur.

Kat malikleri işbu yönetim planı ile belirlenmiş ortak yer ve tesislerden eşitlik ilkesince yararlanırlar, gider ve masraflarına ise bu yönetim planı hükmüne katlanırlar. İşbu yönetim planıyla belirlenmiş blok, ortak yer ve tesisi niteliğindeki yerlerden yararlanma hakkı, sadece ilgili bloğa ait olup bu yerlere ilişkin gider ve masraflar da ilgili blok kat maliklerince karşılanır.

**C) KAT MALİKLERİNİN/SAKİNLERİNİN PASULCA HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ****Madde-57: Genel Olarak Kat Maliklerinin/Sakinlerinin Başka Yükümlülükleri**

1. Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bakımını ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. Kat mülkiyetinin kurulmasına dayanak oluşturan mimari proje bu anlamda bağlayıcı bir norm oluşturur. Her bağımsız bölüm maliki bu yönetim planı ile belirtilen izne konu işler dışında bu projeye aykırı olarak değişiklik ve imalat yapamaz.
2. Kat malikleri, münferiden, blok veya Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinde inşaat, onarım ve tesisler yapamaz ve bu tesislere değişik renkte dış badana veya boya vb gibi inşaat, onarım ve tesisler yapamaz/yaptıramaz. Bağımsız bölüm veya blokları orijinal rengi dışında boyayamazlar.  
Kendi bağımsız bölümlerinde imar mevzuatınca ruhsata tabi olmayan (ruhsata tabi işleri ruhsata bağlamak koşuluyla) işleri malikin tasarruf yetkisi kapsamında gerçekleştirebilirler ancak ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamazlar. Birden fazla bağımsız bölümden oluşan bloklarda tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile bloğa zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.
3. Her kat maliki, ortak yer ve tesisler ile diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.
4. Kat maliklerinin yönetim planına ilişkin temel borcu olarak, ortak yer ve tesislerinin işletilme bakım ve onarımı nedeniyle doğan ve bağımsız bölüme terettüp eden tüm diğer masraflardan işletme aidatı adı altında paylarına düşen ödemeleri tediye ile yükümlüdürler.
5. Kat malikleri besledikleri hayvanların diğer kat maliklerini rahatsız etmemesini sağlarlar. Aksi takdirde, Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi sorun çıkaran hayvanın MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ dışına çıkarılmasını isteyebilir. Ayrıca bu konuda Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunun alacağı kararlara hayvan sahipleri uymak zorundadırlar. Mesa Bodrum Demirbükü içerisinde evcil hayvanların tasmasız dolaştırılması kesinlikle yasak olup hayvanın zararsız olduğu vb gibi nedenlerle hiçbir şekilde bu kurala aykırı davranılamayacaktır. Köpek sahipleri köpeklerini gezdirirken poşet taşıyarak hayvanın gaitasını anında temizleyerek çevreyi kirliletmemek ve cinsi ne olursa olsun tasmasız gezdirmemek yükümlülüğü altındadırlar.
6. Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar, özellikle saat 24.00'den sonra, televizyon ve ses cihazlarını komşuları rahatsız edecek şekilde kullanamazlar. Nişan, düğün gibi istisnai sebeplerle düzenlenecek organizasyonların yönetime en az 48 saat öncesinden bilgi verilmesi zorunludur. Bu tür organizasyonlarda kat malikleri diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler.
7. Birden fazla bağımsız bölümden oluşan bloklarda bağımsız bölümler balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkeleyemezler, su dökemezler, çöp atamazlar.
8. Yapıların ön ve arka cephelerine bağımsız bölümlerin pencere, balkon ve teraslarına dışarıdan görünen veya dışarı sarkan -kiralık ve satılık ilan ve tabelaları dâhil olmak üzere- levha veya tabela asamazlar. Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Kurulundan izin alınmadan balkon veya teraslara binanın genel görüntü



ve güzelliğini bozacak güneşlik koyamaz ve güvenlik önlemi alamazlar. Binanın genel görünümü konusunda proje müellifi ve yapımcı firmanın hakları saklıdır. Kat malikleri milli bayramlarda Türk Bayrağı (komşu kat maliklerinin penceresine sarkmayacak ebatlarda olmak koşulu ile) asabilir, bunun dışında bayrak, flama, siyasi parti bayrağı vs. asılması kesinlikle yasaktır.

9. Bağımsız bölümlerde klima sistemi Yapımcı Firma tarafından sağlandığından ayrıca klima konulması yasaktır.
10. Sonradan malik olanlar ve satıcı malik, bağımsız bölümü satmadan ve satın almadan önce; Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Kurulundan "Borcu yoktur." belgesi almak zorundadır. Aksi halde, sonradan malik olanlar eski malikin borçlarından ve faizinden sorumludurlar. Bu durum eski malike rücu hakkını ortadan kaldırmaz.
11. Bağımsız bölümlerini kumar oynatmak, randevu evi olarak işletmek gibi ahlaka ve adaba aykırı sayılacak bir şekilde kullanamazlar.
12. Bağımsız bölümler tamamen veya kısmen fark etmeksizin hiçbir şekilde işyeri/ofis (home-office hariç) olarak kullanamazlar.
13. Bağımsız bölümlerinde sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve basım evi, dükkân (yatakhane, sendika, dersane, kreş, masaj salonu, SPA vb.) gibi yerler ile belirsiz sayıda ve randevusuz müşteri girişine imkân veren ganyan bayi, menkul kıymet aracı kurumu, banka gibi ticari faaliyette bulunamaz veya kiraya veremezler. Bağımsız bölümler genel ahlaka ve adaba aykırı amaçla kullanılamaz.
14. Bağımsız bölümlerin içinde ara duvar yıkmak gibi önemli tadilatlar yaptıracak kat malikleri, idari başvuruları yapmadan önce Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine başvurarak proje onayı almak zorundadırlar. Ancak statik projesine aykırı olmayan ve ana yapıya zarar vermeyen onarım ve tadilatlarla izin verilebilir. Bu konuda toprak zeminde peyzaj amaçlı dahi olsa izinsiz kazı yapılması kesinlikle yasaktır. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek her türlü hasar ve zarar, sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır.
15. Kat malikleri, bir bağımsız bölümde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine girme mecburiyetinin bulunduğu hallerde gerekli müsaadeyi vermekten kaçınamazlar.
16. Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim kurulunca kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere özel eşyalarını bırakamazlar, arabalarını işbu yönetim planı ve yönetim kurulu tarafından gösterilen otoparklar dışında bir yere park edemezler. Kat malikleri kendilerine tahsisli otoparka park etmek koşuluyla özel buggy bulundurabilir. Bu buggyler, daimi park amacıyla olmamak kaydıyla sahilde özel olarak ayrılan alana bırakılabilir. Sahil alanına buggy haricinde araç park edilmesi, geçici süre ile bırakılması her ne suretle olursa olsun yasaktır. Bu kurallara aykırı davranan kişilerin araçları yönetim tarafından çektirilebilir ve çekici ücreti vs. giderler de ihlali gerçekleştiren kat malikinin işletme gider payına eklenir veya ayrıca tahsil edilir. Bu konuda cezai şart hükümleri saklıdır. Öte taraftan misafir araçları yönetim tarafından belirlenen bölgenin dışına park edilemez.
17. Kat malikleri, Mesa Bodrum Demirbükünün güvenliğinin bazı kurallara tabi olduğunun bilinci ile gerek kendilerine gerekse misafirlerine kimlik sorulması vb. Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince getirilecek herkes için geçerli objektif kurallara uymakla yükümlüdürler. Bu hükmün aksine davranışlarında, bir aynı hak olarak diğer kat maliklerini KMK'da belirtilen paylı mülkiyet haklarının ihlali nedeni ile TBK. ilgili hükümlerince cebren tesis dışına çıkarılma hakkı ilgili personele tanınmıştır.
18. Kat Malikleri ve Sakinleri, Mesa Bodrum Demirbükünün 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, özel hayatlarının gizliliğini ihlal ettikleri iddia edilemez. Bu kameraların yerlerinin değiştirilmesi talep edilemez.

İşbu CCTV sistemleri tarafından, Kat Maliklerinin, bağımsız bölümü kullananların veya çalışanların, 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.

19. İşbu yönetim planınca Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin konusuna giren işletme aidatı kapsamında veya belli bir ücret karşılığında verilebilecek hizmetleri başlatma veya sona erdirmeye yetkisi Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine ait olup, bu hizmetlerin yönetim planında yer alması kat maliklerine taahhüt niteliğinde değildir.

Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim kurulu talep üzerine taktiren veya Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri birliğinin kararı üzerine bu hizmet ve aktiviteleri başlatmaya son vermeye karar verebilir.

20. İlgili hükümlerle getirilmiş istisnai düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla, kat maliklerinin Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları işin niteliği gereğince Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunca hakkaniyet kriterlerini de göz önünde bulundurularak tespit edilir. Bu konuda yeni ihtiyaçların doğması halinde alınacak kararlar, yararlanma tüzüğü oluşturmak suretiyle duyuru panosunda ilanla yürürlüğe girer.

Ancak işbu yönetim planı ile sadece bir/birkaç bloğun ya da bağımsız bölümün kullanımına tahsis edilmiş ortak yer ve tesis varsa bunların bakım onarım gider ve masraflarına ise yalnızca o blok/bloklar veya bağımsız bölüm katılacaklardır.

21. Kat malikleri, otel nitelikli bağımsız bölümün taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkilerini kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını etkileyecek birtakım faaliyetlerine (duman, koku, ses vs), yerel adetlere göre komşuluk hukukundan doğan katlanma yükümlülüğü altındadır.

22. Kat malikleri her ne suretle olursa olsun bağımsız bölümleri üzerinde devre mülk/dönem mülk irtifakı kuramaz, bağımsız bölümlerini her ne nam altında olursa olsun bu amaçla kullanıma konu edemezler.

23. Villa ve rezidans kiralamalarının işletme sukuti aracılığıyla yapılması esas olup, kat maliklerinin münferit kiralama yapmaları halinde, Kat malikleri bağımsız bölümlerini hiçbir şekilde günlük/saatlik kiralamalara konu edemezler. Kat malikleri bağımsız bölümlerini sezonluk/aylık kiraya verdikleri takdirde uygun süre öncesinden Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine kiracının bilgilerini, konaklayacak kişi sayısını bildirmekle yükümlüdür. Aksi takdirde Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi bu kişilerin (kiracıların) Mesa Bodrum Demirbükü girişine müsaade etmeme hakkına sahiptir. Kiracı sayısı yönetimin belirleyeceği maksimum kişi sayısını geçemez. Buna rağmen, sayı aşımını geçen kiracılar için Mesa Bodrum Demirbükünün belirleyeceği tutarla ortak alan kullanım bedeli de ayrıca ev sahibine rücu edilecektir. Kiraya verilen mülk için alt kiralama yapılamaz. Kiracı veya kiralayanlar Mesa Demirbükü projesinin yönetim planında belirtilen kuralara tabidirler.

24. Kiracılar ve misafirler tarafından ortak yer ve ortak yer malzeme, ekipman, araç gereçlere verilecek tüm zararlar, Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi tarafından kat malikine rücu edilir.

25. MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'nde pazar günleri taşınma yapılmayacaktır. Kat malikleri yönetim planının bu hükmüne uygun olan taşınma günü ve tarihini önceden yönetime bildirmek zorundadırlar. Kat maliki tarafından önceden yönetime bildirilmiş olan günler dışındaki bir günde taşınmak isteyen kat malikleri taşıma araçlarının veya eşyalarının güvenlik tarafından MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'ne sokulmamasına katlanmak zorunda kalacaklardır.

26. Kat malikleri, MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'de bulunan konutların oluşumu ve pazarlanmasında turizm işletmesinin varlığının bilinci ile; bağımsız bölümlerini her zaman Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin ve/veya atanmış işletme şirketinin aldığı kararlara ve turizm amaçlı işletme esaslarına uygun olarak bulundurmakla yükümlüdürler. Bu nedenle kat malikleri, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te belirlenen konaklama birimi vasıflarını kaybeden ünitelerini belirlenen yasal süre içinde niteliğine uygun hale getirilmek zorundadır.

Ayrıca bağımsız bölümünün mülkiyetini devredenler, halef malikin de turizm konaklama birimi işletmesinin gerekliliklerini yerine getirmesi ve yönetim-işletme sözleşmesine taraf olmasını sağlamak

konusunda taahhüdünü almakla yükümlüdürler. Aksi takdirde MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'nün kurulması ve pazarlanmasındaki sistem bütünlüğünün korunması amacıyla; yönetim planının sözleşme niteliğinde olması nedeniyle Yapımcı Firma'nın yönetim planının bu maddesi gereği sözleşmesel önallım hakkı mevcut ve saklıdır.

27. Apart nitelikli bağımsız bölüm üzerinde kat maliki olmanın zorunlu sonucu olarak, gerekli hallerde, işbu yönetim planı uyarınca yönetimin temsilen sözleşme imzaladığı yönetim işletme şirketine veya alt vekaleti ile belirlediği kişilere vekaletname vermek, vergi dairesi yükümlülüklerini yerine getirmek ve diğer resmi işlemlerin yapılması hususunda külfetlere katlanmak zorundadırlar.
28. Villa grubunda yer alan bağımsız bölümlerin malikleri, tahsisli bahçelerini Mesa Bodrum Demirbükü peyzaj yönetmeliğine uygun şekilde kullanmakla yükümlüdür. Aksi davranış halinde Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu söktürülmesini isteyebilir.
29. Mesa Bodrum Demirbükü içerisinde hizmet verecek shuttleların/buggylerin ring sefer süreleri, durak noktaları, kullanım usul ve esasları Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunca belirlenir. Mesa Bodrum Demirbükü parselinin yer aldığı arazinin eğimli olması dolayısıyla Mesa Bodrum Demirbükü içerisinde ulaşım için kullanılacak araçların belirlenmesi yetkisi Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kuruluna aittir.

Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulun kararı doğrultusunda masraf ve gideri tüm kat maliklerine ait olmak üzere Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu gerekli araçları temin eder. Trafik siciline tescile tabi bir araç bulunması halinde bu konu yine Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulunda karara bağlanır. Bu araçların bakım, onarım, yenileme, yakıt gibi masrafları da tüm Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerince karşılanır. Tüm Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri bu araçları özenle kullanmak, Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunun belirlediği kurallara uymakla yükümlüdür.

Ayrıca Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu kararı ile ring sefer yapan buggyler haricinde, taksi hizmeti göreceк buggyler de bulundurulabilir. Bunların adedi, kullanım ücreti vb gibi tüm hususlar Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu ve/veya atanmış hizmet şirketince belirlenir.

30. Kat malikleri kendilerine tahsislenen alanda park etmek koşuluyla kendilerine özel buggy bulundurabilirler. 18 yaşından küçüklerin site içerisinde buggy kullanımı kesinlikle yasaktır. Kat malikleri özel buggylerini sahil alanındaki genel buggy otoparkına kalıcı olmamak üzere park edebilirler. Bunun haricinde buggyler kat malikinin tahsisli otoparkına park edilmek zorundadır. Sahil buggy otoparkında yeterli alan bulunmaması durumunda buggy ancak tahsisli otoparka park edilebilecektir.
31. Mesa Bodrum Demirbükü olanaklarının sınırlı olması dolayısıyla bağımsız bölüm maliklerine yönetim planının bu maddesi ile misafir sınırlaması getirilmiştir. Buna göre Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi tarafından dönemsel olarak belirlenen misafir sayısının aşılması durumunda, 7 yaşından büyük her bir misafir için ilgili bağımsız bölümün aidatına günlük sosyal tesis ve sahil kullanım bedeli tahakkuk ettirilecektir.  
Kat malikleri misafir bilgilerini, Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine önceden bildirecektir. Kat malikleri birinci derece yakınlarının dışındaki yatılı ya da geçici misafirlerinin ortak alanlardan faydalanması için (sahil, sosyal tesis vs.) Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi tarafından belirtilecek (ortak alan kullanım bedeli) ödemekle yükümlüdür.
32. Bağımsız bölümlerini kiraya veren maliklerin; kiracılara ait bilgileri (isim, sayı, adres ve kimlik bilgileri) kira döneminin başlangıcından en geç 2 gün öncesine kadar yönetime bildirmeleri zorunludur. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi durumunda kiracıların Mesa Bodrum Demirbükü'ne girişine müsaade edilmez. Ancak kat malikinden belgeleri ile onay alınması halinde girişe müsaade edilecektir.
33. Kat malikleri, bağımsız bölümlerine gelecek teknik servis, tamirci, paket servis, kurye vb gibi kişileri güvenliğe önceden bildirmekle yükümlüdür. Acil haller dışında gece 00.00'dan sonra bu kişilerin Mesa Bodrum Demirbükü'ne girişine hiçbir surette müsaade edilemez. Gece 00.00'dan sonra paket servisler ve kargolar ilgili kat malikince güvenlikten teslim alınmak zorundadır.

34. Kat malikleri, Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi onayıyla münferiden/blok bazında yapacakları inşaat, bakım-onarım-koruma, yenileme ve ilave tesis yapımı işlemlerini, Mesa Bodrum Demirbükü Yönetimince işletme sözleşmesiyle anlaşan hizmet şirketinin gözetiminde gerçekleştirmek durumundadırlar.

#### **Madde-58: Turizm Tesisi Olarak İşletmeye İlişkin Özel Hükümler**

Mesa Bodrum Demirbükü'nde butik otel nitelikli bağımsız bölüm haricinde yer alan diğer bağımsız bölümler, İmar mevzuatının zorunlu kıldığı kullanım uyarınca turizm konaklama birimi (süit villa ve apart villa) olarak kullanılmaktadır. Yönetim planının KMK m.28/f.1 uyarınca tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme olması dolayısıyla bu nitelikteki bağımsız bölümleri satın alan tüm malikler; yönetim planının işbu maddesi gereğince Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine turizm işletmesi ile ilgili olarak adlarına ve hesaplarına sözleşme yapmak üzere TBK m.41 uyarınca yetki vermişler, yönetim kurulu (Mesa Bodrum Demirbükü Mesa Bodrum Demirbükü Geçici Yönetimi dahil) bu konuda temsilci tayin etmişlerdir.

Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu, Turizm İşletme Belgesi sahibi bir şirket ile villa ve rezidans grubu bağımsız bölümlerin turizm tesisi olarak işletilmesi amacıyla yönetim işletme sözleşmesi ve gerekli her türlü sözleşmeyi dilediği koşul ve süre ile imzalamaya, yönetim planının işbu maddesinden aldığı temsil yetkisi ile yetkili ve görevlidir. Geçici yönetim süresince bu yetki, geçici yönetim kuruluna aittir. Geçici yönetimin görevinin sona ermesi akabinde, Mesa Bodrum Demirbükü Yönetimi kendiliğinden sözleşmenin tarafı olacaktır. İmar mevzuatının zorunlu kıldığı kullanım nedeniyle tüm kat maliklerinin menfaatine olan yönetim planı ile tanınan bu yetkiye hiçbir kat maliki itiraz edemeyeceği gibi temsil yetkisini sonlandırdığını ileri süremez.

Ayrıca turizm işletmesi ile ilgili olarak Turizm İşletme Belgesi, Turizm Yatırım Belgesi ve/veya İş Yeri Açma ve Çalışma Belgesi (Ruhsatı) vb gibi her türlü izin ve ruhsatın temininde idari merciler nezdinde kat maliklerinin muvafakatının alınması gerektiği takdirde, yönetim planının işbu maddesi uyarınca tüm kat malikleri gerekli izin ve muvafakatları oybirliği ile vermiş sayılırlar. Mesa Bodrum Demirbükündeki bağımsız bölümlerin turizm amaçlı kullanıldığının bilinci ile tüm kat malikleri peşinen gerekli izinleri vermiş, ruhsat ve belgelerin alınmasına muvafakat etmişlerdir.

#### **Madde-59: Otel Nitelikli Bağımsız Bölümle İlişkin Özel Hükümler**

Mesa Bodrum Demirbükünde yer alan tapuda "butik otel" nitelikli bağımsız bölüm, mevcut otel işletmesine konu tek bir bağımsız bölümdür. Otel nitelikli bağımsız bölüm işletmesel olarak güvenlik, peyzaj ve temizlik hizmetleri bakımından farklı ihtiyaçlara sahip olabileceğinden Mesa Bodrum Demirbükü'den farklı bir hizmet şirketi ile işletme ve hizmet sözleşmesi imzalanabilir. ~~Mesa Bodrum Demirbükü ana girişinden itibaren otel girişi ayrıldığından otel nitelikli bağımsız bölümün ayrı bir güvenlik noktası bulunmaktadır.~~

Sahil alanının ekli vaziyet planında işaretlenmiş bölümü; Mesa Bodrum Demirbükü ortak yeri olmayıp otelin kullanımına özgülenmiştir. Otel işletmesi dilerse bu alanın sınırlarını belirlemek üzere kalıcı olmayan ve diz mesafesini geçmeyecek çit vb malzemeler koyabilir. Ancak bu özgüleme ve/veya sınır belirleme hiçbir şekilde kat maliklerinin iskelele geçişini engelleyemez.

Yine sahil alanındaki restoran ile restoranın etrafındaki alan otelin eklentisi niteliğinde olup, otelin kullanımına tahsis edilmiştir.

Otele ait bar ve restoranlar gibi rezervasyon ile kullanıma açık yerler; fitness, hamam sauna gibi üyelik sistemine tabi yerler ve masaj, oda servisi, catering gibi otel tarafından sunulan hizmetlerden Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri de rezervasyon usulü ve/veya üyelik sistemi ile faydalanabilirler.

Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu ile otel işletmesi arasında yapılacak anlaşma doğrultusunda Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerine indirim sağlanabilir.

## VI- ORTAK GİDERLERE KATILMA

### Madde-60: Gider Kalemleri ve İştirak Payının hesaplanması

#### A) Mesa Bodrum Demirbükü Ortak Giderlerine Katılma Kriterleri

1) Kat maliklerinden her biri:

- Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerin bakım-onarım-koruma, peyzaj, temizlik ve bakım giderlerine ve sigorta primine,
- Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinin teknik teçhizatının bakım-onarım-koruma giderlerine; son teknolojilere bağlı olarak bunların yenilenme ve değişiklik masraflarına ile sigorta giderlerine,
- Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinin su, elektrik, doğal gaz gibi enerji sarfiyat giderlerine,
- Mesa Bodrum Demirbükü Kat Malikleri Kurulu'na yeni bir ortak yer düzenlenmesi veya tesis yapımına karar verilmesi halinde, bu yer ve tesislerin imalat masraflarına,
- Ana gayrimenkulün sigorta primleri; inşa edilmeyen bağımsız bölümler dahil tüm ortak yerlerin aynına bağlı vergi, güvenlik, bakım-onarım-koruma ve güçlendirme giderleri ile ve ortak tesislerin işletme giderlerine,
- Güvenlik, temizlik, ulaşım ve bunların bağlı bulunduğu idari personel giderleri,
- Mesa Bodrum Demirbükü'ye ait (enerji, ilaçlama-kimyasal, araç kiralama, site içi ulaşım ve temizlik araçları, mali ve hukuki danışmanlık vs.) değişken giderlere,
- Bu bent kapsamında sayılan hizmetler ile ilgili olarak atanmış hizmet şirketine ödenecek toplam ücrete;

arsa payları oranında katılırlar.

2) Kat maliklerinden her biri:

- Yönetim Kurulu ve denetleme kurulu ücretleri ve özlük haklarına ilişkin giderler,
- Hizmet şirketince verilecek hizmetlerin gözetimi/denetimi maksadıyla fazladan bir personel istihdamının gerekli olması halinde, bu elemanların aylık ücret, teminat gibi tüm giderleri ve bu kişilerin kıdem tazminatı için oluşturulacak fon ve avansa,
- Mesa Bodrum Demirbükü'nün turizm tesisi niteliğinin gereği olarak kurulup işletilebilmesi için gerekli olan personelin (Güvenlik, temizlik, ulaşım ve bunların bağlı bulunduğu idari personel giderleri) aylık ücret, teminat gibi tüm giderleri,
- Mesa Bodrum Demirbükü ortak ünitelerinin turizm tesisi niteliğine uygun kullanımı için gereken ortak tefrişat giderlerine ve resepsiyon hizmetleri kurulması gibi giderlere

esit olarak katılırlar.

3) Bağımsız bölümler, elektrik ve su giderlerine (süzme sayaçlar da dahil olmak üzere sayaçlar yardımıyla hesaplanan) tüketimleri oranında katılacak olup, ilgili bağımsız bölümün işletme aidatına veya avans miktarına eklenmek suretiyle ya da ayrıca tahsil edilir.

#### B) Yalnızca Bir Bloğa veya Bağımsız Bölüme Özgü Giderlere Katılma Kriterleri

Yalnızca bir bağımsız bölüm veya blokta diğer bloklardan farklı olarak gerçekleşen ve oluşan tamir, bakım-onarım-koruma, yenileme, tefrişat, boya vb masraflar, o bağımsız bölüm/blok kat maliklerinin işletme aidatına veya avans miktarına eklenmek suretiyle ya da ayrıca tahsil edilir. Bu blok ve/veya bağımsız bölüm sakinleri, isterlerse alacakları karar ile, Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin bu masraflarını Mesa Bodrum Demirbükü iştirak payına dahil etmeksizin kendileri de karşılayabilirler.

### C) Otelin Ortak Giderlere Katılım Esasları

Otel nitelikli bağımsız bölüm, Mesa Bodrum Demirbükü hizmetlerinin bir kısmından yararlanmadığından bu alanların masraf giderlerine de katılmayacaktır. Aynı şekilde otel nitelikli bağımsız bölüm, kendisine tahsis edilmiş alanların tüm bakım onarım vb her türlü masrafına katlanmakla yükümlüdür.

Buna göre; otel ve eklentilerinin faydalandığı Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer tesis ve hizmetleri bakımından;

- Mesa Bodrum Demirbükü ana yollarının ve altyapı tesislerinin bakım-onarım-koruma ve temizlik giderlerine,
- Su arıtma tesislerinin bakım onarım vb gibi giderlerine,
- Cankurtaran ve iskele karşılama personelinin maaş, özlük vb giderlerine,
- Mesa Bodrum Demirbükü teknik teçhizatının bakım-onarım-koruma giderlerine,
- Ana giriş kapılarında yer alan güvenlik personeli giderlerine,
- Burada sayılan giderlerin haricinde, burada yazılanlarla sınırlı olmamak üzere, otel ve eklentilerinin Mesa Bodrum Demirbükü'nde faydalandığı tüm yerlerin ve hizmetlerin giderlerine

### faydalandığı oranda katılmakla yükümlüdür.

Söz konusu faydalanma oranı, otelin hizmetten yararlanan diğer bağımsız bir bölüm gibi değerlendirilerek, otelin arsa payının hizmetlerden faydalanan arsa payları toplamına bölünmesi suretiyle bulunan orandır. Söz konusu katılım payının hesabında, otel ve eklentisinin hizmetlerin tamamından faydalanmadığı göz önünde bulundurularak kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine, katılım payı tam payın 2/3'üne kadar indirilebilir.

Otele özgülenmiş sahil alanının temizliği bakımı, bu alanlardaki duş, sezlong, şeraziye vb gibi tefrişat, demirbaşın tüm giderleri otelin sorumluluğundadır.

Sahil lokantası (Restoran), otel nitelikli bağımsız bölümün eklentisi olup, bu eklenti ile etrafında kullanımına tahsis edilmiş alanların da bakım-onarım-koruma ve temizlik vb gibi giderleri otele ait olacaktır.

### Madde-61: Esaslar

- 1) Kat malikleri, Mesa Bodrum Demirbükü'ne ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gider ve avans payını" ödemekten kaçınamazlar.
- 2) Ortak gider ve avans payı (işletme projesi ile farklı bir düzenleme yapılmadıkça) her ayın ilk on günü içinde ödenir. Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen Kat Maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık KMK'da öngörülen hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır. İşletme aidatının ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde ihtar ve uygun mehil verilmeye gerek olmaksızın borcun muaccel olduğu günden itibaren temerrüt faizi işlemeye başlayacaktır. Temerrüt faizine faiz yürütülemez.
- 3) Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında, Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi, bu yönetim planına, KMK'ya ve genel hükümlere göre dava açmak veya icra takibi yapmak, ve bu gecikmenin sürmesi halinde kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin hükümleri uygulama hakkı ve yetkisine sahiptir.
- 4) Ortak giderlere katılımı hesabına dahil olan bir masrafa, kat maliklerinden veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı, otel müşterisi vb.) kusurlu hareketiyle sebep olmuşsa, yapılan ödemede harcama, zarara sebep olandan veya her halükarda kat malikinden alınır.
- 5) Ortak masraflar karşılığı olarak, bütün bağımsız bölüm maliklerinden, İşletme Projesi dışında dahi Yönetim tarafından ihtiyac hissedilmezse, zamanında belli bir avans alınabilir. Bağımsız bölüm Malikleri,

bu avansı ödemekten imtina edemezler. Toplanacak avans miktarını 'tâyin ve tespit yetkisi Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kuruluna ve/veya atanmış ise Yönetim İşletme Hizmet Şirketi'ne aittir.

6) Ortak hizmetlerinin yürütülmesi için Mesa Bodrum Demirbükü Yönetimi'nce istihdam edilen (hizmet şirketi kadrosunda bulunup da bu amaçla görevlendirilen personel dahil) müşterek personelin (Mesa Bodrum Demirbükü işletme müdürü, müdür yardımcısı, personel veya teknik müdürü, temizlik ve servis görevlisi, teknisyen, genel hizmet görevlisi, güvenlik amiri, muhasebe şefi, muhasebe ve personel memuru, sekreter, spor öğretmeni, havuz bakım teknisyeni, şöför ve benzeri) hizmetlerinden, hizmetin verildiği bütün bağımsız bölümler eşit yararlanacağı için, bu kimselere ait maaş, kıdem tazminatları, ihbar tazminatları, SSK ödemeleri, vergi giderleri, ulaşım, iye, melbusat, fazla mesai, izin ve resmi tatil ücretleri gibi bütün masraflar bağımsız bölüm malikleri arasında eşit olarak paylaştırılacaktır.

7) Mesa Bodrum Demirbükü Yönetimi tarafından atanmış hizmet şirketinden, bağımsız bölüm sahipleri tarafından ücret karşılığı alınan hizmet ve aktiviteler için hizmet şirketinden ayrıca alacağı ücret hakkı saklıdır.

8) Otel nitelikli bağımsız bölümünün maliki, müşterileri ve devamlı surette yararlananları, Mesa Bodrum Demirbükü'nde yer alan havuzlardan, sosyal tesislerden ve bazı ortak yer tesis ve hizmetlerden yararlanmadığından bunların giderine de katılmaz.

9) Turizm işletmesi niteliğinin gereği olan resepsiyon hizmeti giderlerine, bu hizmetten yararlanmadığı için otel nitelikli bağımsız bölüm katılmayacaktır.

10) İşletme projesinde öngörülen miktardan fazla bir harcama söz konusu olduğu takdirde, Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi bunu gecikmeksizin Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan aldığı yetki ile kat maliklerinden tahsil etmekle yükümlüdürler.

11) Yalnızca bir bloğa ilişkin olarak yapılmasına karar verilen lüks sayılmayacak nitelikte yeni bir ortak yer düzenlenmesi veya tesis yapımına karar verilmesi halinde, imalat masraflarına sadece o blok kat malikleri arsa payları oranında katılırlar.

#### **Madde-62: İşletme Projesinin Kesinleşmesi**

1) Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu, Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinin gelir-giderine yönelik olarak (bloka ait ortak yer ver tesislerinin gelir-giderini de yalnızca o bloğun münferit tablosunda belirtilmek üzere) işletme projesini hazırlar.

2) Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu, hazırladığı işletme projesini Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulunda oylamaya sunar. İşletme projesi katılanların salt çoğunluğu ile kabul edilirse kesinleşmiş sayılır. Kabul edilmemesi halinde ise Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu gelen itirazlar doğrultusunda 7 gün içerisinde yeni bir işletme projesi hazırlar.

3) Mesa Bodrum Demirbükü'nde yönetim faaliyetlerinin yürütülmesi için bir hizmet şirketi varlığını sürdürdüğü müddetçe işletme projesinin hazırlanması ve buna dayalı avans miktarlarının toplanması işi, Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu kararıyla hizmet şirketi tarafından yerine getirilebilecektir. Bu takdirde, işletme projesinin kesinleşmesi bu defa Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunca salt çoğunlukla verilecek onaya bağlıdır. Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunca kabul edilerek kesinleştirilen işletme projesi, Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerine duyurulur. Yönetim planının işbu maddesi gereği hiçbir kat maliki kendisine ayrıca tebligat yapılmadığı itirazında bulunamaz.

4) İşletme projesinin kesinleşmesi ile yazılı tutanağa bağlanır ve karar defterine yukarıda belirtilen usulle geçirilir.

#### **Madde-63: İşletme Aidatı Ödeme Yükümlülüğüne Bağlı Olarak Diğer Zilyetlerin Sorumluluğu**

Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması kat malikinin ortak gider ve avans ödeme sorumluluğunu ve zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Ayrıca, BK. hükümlerince borcunu aralarında yaptıkları sözleşme ile naklettiğini ileri süremez.

Diğer zilyetler, malikle aralarında yaptıkları sözleşmede açıkça yazılı olmasa veya sahip oldukları aynı hak nedeniyle karşılamakla yükümlü olmasalar dahi, yönetim planında düzenlenmiş bulunan işletme aidatından ayrı ayrı ve kat malikleri ile birlikte (müteselsilen) sorumludurlar. Bu nedenle yönetim, kat malikine düşen ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bağınmaz bölümden devamlı olarak yararlanandan da isteyebilir.

Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kiradan mahsup etme hakkına sahiptir. Bu nedenle kiracı, işletme aidatında temerrüde düşülmesi halinde, Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin bu gelecek talebi ilişkin yazısının tebliğini takiben, muaccel olacak kira bedellerine ilişkin ödemeyi kiralayana yapmamak ve Mesa Bodrum Demirbükü yönetim hesabına gecikmeksizin tediye etmekle yükümlüdürler.

#### **Madde-64: Hesap Dönemi ve Muhasebe İlkeleri**

Hesap dönemi, 1 Ocak-31 Aralık tarihleri arasıdır. Yönetim kurulu, işletme projelerinde borç ve avans taleplerini bu döneme göre belirler.

Gelir-gider, işletme defteri yanında MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'nün gerektirdiği niceliğe bağlı olarak muhasebe ilkelerine uygun defterler tutulabilecektir. Defterlerin saklama süresi beş (5) yıldır. Beş yılın dolmasından önce yargıya intikal etmiş bir uyumsuzluk olduğu takdirde söz konusu defter uyumsuzluk sonuçlanıncaya kadar saklanmaya devam eder.

#### **Madde-65: Yenilik, İlaveler ve Bunların Giderlerine Katılma**

Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinde yapılacak yenilik ve ilaveler, bu konuda Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kurulunda, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa ve/veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya yapının bütün kat malikleri tarafından kullanılması gerekli bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir. Bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri, onların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerince ödenir.

Blok ortak yer ve tesisleri ile ilgili olarak da aynı karar ihtiyari organ niteliğindeki blok kat malikleri kurulunca aynı karar nisabıyla verilir.

#### **Madde-66: Temliki Tasarruflar ve Önemli Yönetim İşleri**

Mesa Bodrum Demirbükü üzerinde bulunan yapıların tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması ya da yapıların dış duvarlarının, çatı veya çatısının reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri, Mesa Bodrum Demirbükü'nde mevcut tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri kararla yapılır.

### **VII- EKLENTİ VE TAHSİSLERE İLİŞKİN HÜKÜMLER**

#### **Madde-67: Eklentilere İlişkin Hükümler**

Eklentiler, KMK m.6 hükmünce ilişkin oldukları bağımsız bölümün bütünleyici parçası olarak ilgili kat malikini kullanma ve yararlanma hakkına sahip kılmakla aynı hakka vücut vermektedir.

Sahil lokantası (restoran), otel nitelikli bağımsız bölümün eklentisidir.

#### **Madde-68: Tahsisli Alanlara İlişkin Hükümler**

Kat Mülkiyeti Kanunun olanak tanıdığı imkanla MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'nde bazı bağımsız bölüm veya bloklara tahsisli alan veya yer özgülmesi yapılmıştır. Tahsisli alanlara ilişkin olarak yönetim planı ekindeki krokiler ile sağlanan belirlilik (muayyenlik) özelliği sonucu ilgili bağımsız bölüm maliklerine diğer kat maliklerinden ayrı olarak dolaysız zilyetlik hakkı ve ayrıca diğer kat maliklerine karşı da ileri

sürülebilecek yönetim planından doğan sözleşmesel alacak hakkı sağlanmıştır. Tahsisli alanlara ilişkin yönetim planı ile yaratılmış bu alacak hakkı, hak sahibinin ibrası/rızası olmaksızın yönetim planı değişikliği ile ortadan kaldırılamaz.

İşbu yönetim planının "EKLER" kısmında yer alan Tahsis Krokisi uyarınca yönetim planına ekli kroki, çizim ve şemalarda yer almakla tahsis ve özgülenmiş alanların varlığı ile kullanım kararlarına yönetim planının bağlayıcılığı gereği hiç kimse itirazda bulunamaz.

#### **Madde-69: Tahsisli Alanlardan ve Eklentilerden Doğan Sorumluluk ve Giderlerine Katılma**

İşbu yönetim planına ekli listede belirlenmiş eklenti ve tahsisli alanlardan yararlanmaya bağlı olarak bunların giderlerine katılım borcu da faydalanma oranları nispetinde ilgili kat maliklerine aittir. Bu yerlerin kullanılmasından ve yenilik ve onarımlarından doğacak benzeri tüm harcamalardan ilgili kat maliki sorumlu olacaktır.

Bu hak sahipliğine dayalı olarak Medeni Kanun'un "taşınmaz mülkiyetinden doğan kusursuz sorumluluğu"na ilişkin 730. maddesi hükmü; eklenti ve tahsisli alanları da kapsamakta olup bunların aşkın kullanımında sorumluluk da ilgili bağımsız bölüm malikine ait olacaktır.

### **VIII-ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILANMALAR**

#### **Madde-70: Sosyal Tesis**

Mesa Bodrum Demirbükü'nde yer alan sosyal tesis, otel nitelikli bağımsız bölüm hariç olmak üzere, tüm Mesa Bodrum Demirbükü'nün ortak yeridir. Otel nitelikli bağımsız bölüm, müşterileri ve devamlı surette yararlananları bu alanları kullanamayacaklardır.

Bu alanlardan yararlanma usul ve esaslarına ilişkin Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince belirlenen kurallara (giriş-çıkış saatleri, havuza giriş şartları, dışarıdan misafir getirme yasağı vb) tüm Mesa Bodrum Demirbükü kat sakinleri riayet ile yükümlüdürler. Bağımsız bölümlerin kiraya verilmesi halinde ise, bağımsız bölüm başına kullanım kapasitesi yine Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince belirlenecektir. Bu alanlara dışarıdan üye kabul edilemeyecektir. Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunca alınacak kararla, bu alanların işletme şirketince işletilmesi ve/veya personel istihdamı kabul edilebilir.

Sosyal tesiste yer alan vaziyet planında sınırları belirlenmiş bu alanların kat maliklerine hizmet vermek üzere işletilmesi, dışarıdan bir firma ile işletmek üzere sözleşme imzalanması, personel istihdamı (geçici yönetim sürecinde geçici yönetimin) Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin/hizmet şirketinin görevlerinden olup, elde edilecek gelir Mesa Bodrum Demirbükü bütçesine gelir olarak aktarılacaktır. Bir başka anlamla Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi (geçici yönetim süresince geçici yönetim) vaziyet planında sınırları belirlenmiş bu alanların işletilmesi hususunda tüm kararları almaya ve gerekli sözleşmeleri yapmaya yetkili olup, elde edilen gelir, Mesa Bodrum Demirbükü bütçesine aktarılacaktır. Ancak yukarıdaki fıkrada da belirtildiği üzere otel nitelikli bağımsız bölüm bu alanın giderlerine katılmadığından bu alanlardan gelir elde edilirse otel hariç diğer tüm kat maliklerine alacak olarak kaydedilecektir.

#### **Madde-71: Restoran- Sahil Lokantası**

Mimari projesinde ve ekli tahsis planında sahil alanında yer alan lokanta-restoran, otelin eklentisi olduğundan, aynı hakkın tanıdığı tasarruf yetkisi ile bu alanlardan yararlanmaya ilişkin işletmesel kararlar ve bu alanın ve üzerinde yer alan yapılanmaların bakım-onarım-koruma, tefrişat masrafları ile elde edilen gelir tamamen otel nitelikli bağımsız bölüm malikine aittir.

Bu yapılanmaların Mesa Bodrum Demirbükü yaşamına etkisi konusunda tüm kat maliklerinin kabulüne karşılık, eklenti sahibi otel maliki de (yönetim planının sözleşme hükmünde olması nedeniyle) işbu madde gereği bu alanları MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ konseptine uygun şekilde bulundurma/işletme; MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ kalitesine zarar verecek şekilde işletmeme/bulundurmama (örneğin; atıl olarak bakımsız ve boş halde bulundurmama gibi) yükümlülüğü altındadır.

Restoran/sahil lokantasına ilişkin içki ruhsatı alınmasına ilişkin tüm kat malikleri, yönetim planının bağlayıcı bir sözleşme olması nedeniyle, işbu madde gereği gerekli tüm yasal izinleri vermiş sayılırlar.

Sahil lokantası /restoran, Mesa Bodrum Demirbükü dışından rezervasyon yöntemi ile müşteri kabul edebilecek olup, otel bu konudaki, azami güvenlik tedbirlerini (rezervasyon sıra listesini güvenlik ile paylaşmak vb gibi) almakla yükümlüdür. Güvenlik tedbirlerinin gereği olarak alınan önlemlere hiç kimse karşı çıkamaz, kişisel verilerinin ihlal edildiği iddiasında bulunamaz.

Restorana dışarıdan gelecek müşteriler Mesa Bodrum Demirbükü içerisine araçla giremeyecek olup, buggyler ile restorana ulaşım sağlayacaklardır. Yönetim planının işbu maddesi gereği otelin dışarıdan müşteri kabulüne tüm kat malikleri pesinen muvafakat etmiş sayılırlar.

Otel işletmesince restoranda Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerine indirim uygulanabilir. Bu indirimin oranı, süresi ve koşulları otel işletmesi ile Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu arasında yapılacak anlaşma ile belirlenir.

#### **Madde-72: Sahil Barı ve Cafe**

Sahil alanındaki sahil barı ve cafe alanı, otel bağımsız bölümü hariç, Mesa Bodrum Demirbükü'ndeki tüm bağımsız bölümlerin ortak alanıdır. Bu alanların işletilmesi, bakım onarımı ve tefrisat giderleri ile kullanım amacını belirleme yetkisi ve işletilmek üzere devretme, personel istihdam ederek bizzat işletme gibi tüm tasarruf yetkileri Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kuruluna (geçici yönetim süresince de geçici yönetim kuruluna) ait olup bu konularda otel nitelikli bağımsız bölüm malikinin oy hakkı bulunmamaktadır. Yine bu alanlar ve işletilmelerinden elde edilecek gelir de Mesa Bodrum Demirbükü bütçesine (otel hariç) aktarılacaktır.

#### **Madde-73: Lobi Binası, Müstereilat Binası, Market ve Teknik Alanlar**

Mesa Bodrum Demirbükü üst girişinde yer alan lobi binası, müstereilat binası ve market, (otel bağımsız bölümü hariç) Mesa Bodrum Demirbükü'ndeki tüm bağımsız bölümlerin ortak alanıdır. Bu alanların işletilmesi, bakım onarımı ve tefrisat giderleri ile kullanım amacını belirleme yetkisi ve işletilmek üzere devretme, personel istihdam ederek bizzat işletme gibi tüm tasarruf yetkileri Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kuruluna ait olup otel nitelikli bağımsız bölüm malikinin bu konularda oy hakkı bulunmamaktadır.

Mesa Bodrum Demirbükü'ndeki arıtma tesisleri (Reverse Osmosis ve MBR), ortak alan niteliğinde olup otel ve eklentisi dahil tüm kat maliklerince kullanılacaktır. Reverse Osmosis ve MBR haricindeki teknik binalar ise villa ve rezidans grubunun ortak alanıdır.

Otel ve eklentisi olan restorana tahsisli alanlarda yer alan tüm teknik tesisat, mekanik ve elektrik teknik yapıları ile elektrik ve su depoları otele ait olup, bunların bakım onarım koruma ve işletme giderlerinden de münferiden otel sorumludur. Ancak otelin eklentisi olan restoranın faydalandığı Mesa Bodrum Demirbükü'nde yer alan tüm tesisat, mekanik ve elektrik teknik yapılarının bakım onarım koruma ve işletme giderlerine de katılır.

#### **Madde-74: Otoparklar**

Mesa Bodrum Demirbükü'nde otoparkların optimal kullanımının sağlanması amacıyla, yapı gruplarına göre otopark özgülmesi yapılmıştır. Bir başka anlatımla villa grubuna, rezidans grubuna ve otele yönetim planına ekli tahsis planında görüldüğü üzere, grup olarak otopark özgülmesi yapılmıştır. Yapılan bu grup tahsislerine göre de kendi içerisinde otopark alanlarının kullanımı belirlenmiştir. Hiçbir kat maliki yönetim planının bu maddesi gereği kendisine yapılan özgülme alanını değiştirilmesini veya kendisine ayrı bir otopark alanının tahsis edilmesini talep edemez.

Otoparklardan yararlanma şekilleri Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunca ve/veya atanmış hizmet şirketince hazırlanacak tüzükler/yönergeler ile belirlenebilir. Otopark giriş çıkış prensipleri, kapan kurulumu, kart veya manyetik anahtarla giriş-çıkış yapabılme vs. otoparktan yararlanma kuralları Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Kurulunca belirlenir ve kat maliklerine bildirilir.

Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi, sahil alanında buggy otopark alanı ayırabilir ancak bu alan hiçbir surette daimi park alanı olarak kullanılamaz. Kat malikleri özel buggylerini kendilerine tahsisli otoparkta park etmek zorundadır. Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi; sahildeki bu otopark alanında şarj istasyonları kurabilir, bunların ücret karşılığı kullanılmasına karar verebilir.

#### **Madde-75: İskele**

Vaziyet planında işaretli iskele, Mesa Bodrum Demirbükü'nün ortak yeridir. İskelenin tefrişat bakım-onarım-koruma ve yenileme giderleri ile iskele alanının ecri misil giderlerine tüm Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri katılır.

İskeleye her ne gerekçe ile olursa olsun tekne bağlanmayacak, tekneler açıktaki tonozlara bağlanıp, iskeleye ulaşım botlarla yapılacaktır.

İskeleden Mesa Bodrum Demirbükü'ne giriş sağlanması halinde, burada güvenlik birimi oluşturulacaktır. Ayrıca Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi kararı ile sahil alanında yüzer iskele oluşturulabilir, kıyı ile ulaşımı için bot bulundurulabilir. Bunların kullanım usul ve ücretlerini belirleme yetkisi Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine ve/veya hizmet şirketine aittir.

Otel ve restoran müşterilerinin yüzer iskeleleri kullanımı ücret karşılığı olacaktır. Kullanım kurallarını ve ücretleri belirlemek Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi ve/veya atanmış ise hizmet/turizm şirketi yetkisindedir.

#### **Madde-76: Bahçelerin Kullanımı ve Peyzajı**

Bağımsız bölümlerden bazılarının vaziyet planında işaretlenmek suretiyle yönetim planı ekinde bahçe tahsis yapılmıştır. Bu tür tahsisli yerlerin kullanım hakkı tahsis edildikleri bağımsız bölümün mülkiyet hakkının kapsamına dahildir. Bu nedenle bahçelerin yapılmış mevcut peyzajlarının bakım ve yenilenmesi Mesa Bodrum Demirbükü hizmeti olarak gerçekleştirilir ve bundan doğan giderler, tahsis edildikleri bağımsız bölüm tarafından karşılanır.

Bu tahsisli bahçelerin temizliği, ilaçlanması, sulanması, peyzajı gibi genel bakım işleri tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündeki yönetim planının işbu maddesi gereği, TBK m.41 uyarınca aldığı temsil yetkisine istinaden Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince işletme sözleşmesiyle atanmış hizmet şirketince sağlanacaktır. Kendisine bahçe tahsis sağlanan hiçbir kat maliki bu hizmetin sunulmasından vazgeçilmesini talep edemeyeceği gibi işletme aidatına eklenecek giderlere de itiraz edemez.

Mevcut mimari projenin ve çevre düzeninin korunması esas olduğundan bağımsız bölüm malikinin mevcut peyzajda değişiklik yapması veya bitki dikilmesi yapılacak olan peyzaj projesinin Mesa Bodrum Demirbükü yönetimince MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ peyzaj esasları uyarınca onaylanmasına bağlıdır. Bu onay alınmaksızın mevcut peyzajda değişiklik yapılamaz. Malikler tahsisli bahçelerini MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ peyzaj yönetmeliğine uygun şekilde kullanmakla yükümlüdür.

Ortak yeşil alanlar ve rezidans bahçelerinde ise kat maliklerince ekim-dikim yapılamaz. Ancak kat maliklerinden bu alanlar ile ilgili talep gelmesi ve yönetimce de uygun bulunması halinde bu alanlarda peyzaj düzenlemesi yapılabilir.

Tahsisli bahçeler dışında komşuları rahatsız edecek ve görüntüyü bozacak şekilde hiçbir şekilde şahsi eşya konulamaz.

### **IX-HİZMET ŞİRKETİNE YÖNELİK HÜKÜMLER**

#### **Madde-77: Hizmet Şirketinden Yararlanma**

İşbu yönetim planı, İmar Kanunu'nun 3. maddesinin "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmaz" hükmü gereği, MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'nde mevcut kat irtifakına/kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin turizm amaçlı kullanılması zorunluluğu bilinci ile hazırlanmıştır. Buna göre MESA BODRUM



DEMİRBÜKÜ'nde mevcut bağımsız bölümleri; "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" uyarınca apart villa, süit villa ve butik otel den oluşan "4 yıldızlı tatil köyü" niteliğindedir. Bu açıdan bağımsız bölümlerin turizm faaliyeti esaslı olarak işletilmesi amacıyla turizm işletme belgesine sahip bir şirket eliyle gerçekleştirilecektir.

Tüm kat malikleri imar mevzuatından doğan bu zorunluluk gereği, bu işletme sözleşmesi hükümlerine riayetle yükümlüdür. Turizm konaklama birimi nitelikli bu bağımsız bölümlerin bu amaç doğrultusunda işletilmesi hususundaki tüm tasarruf yetkisi işletmecii şirkete ait olacaktır. Bu konuda anılan hizmetlere KMK hükümlerince karşı konulamaz ve giderlere katılma yükümlülüğünden kaçınılamaz.

Otel nitelikli bağımsız bölüm için hizmet şirketinden sadece otele hizmet etmek üzere ayrı personel talep edilebileceği gibi (bu takdirde bu personelin tüm giderlerine sadece otel katlanacaktır.), otel işletmesi için ayrı bir hizmet şirketi ile de işletme sözleşmesi imzalanabilir.

#### **Madde-78: Hizmet Şirketi ile Yapılacak Sözleşmenin Sektli ve Süresi**

Hizmet şirketiyle yapılacak sözleşmeler, yazılı olarak yapılmak zorundadır. Gerek gecici yönetim esnasında gerekse Mesa Bodrum Demirbükü yönetim organlarının teşekkülünden sonra hizmet şirketiyle yapılacak sözleşmenin süresi, sözleşme serbestisi çerçevesinde belirlenir. Süresi sonunda kendiliğinden (aynı süre ve koşullarla) görev süresi uzar. Aynı hizmet şirketiyle yeniden sözleşme yapmak mümkündür.

#### **Madde-79: Yönetim Hizmet Şirketi Sözleşmesinin Fesih Nedenleri**

MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sakinlerinden gelen şikâyetlerin sözleşmede haklı sebep olarak belirlenmiş konularda yoğunlaşması üzerine, Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu kararıyla yönetim hizmet şirketinin sözleşmesi yenilenmeyerek sona erdirilebilir.

Haklı bir neden olmaksızın hizmet şirketiyle yapılan sözleşme feshedilemez ve süresi sonunda kendiliğinden (aynı süre ve koşullarla) hizmet şirketinin görev süresi uzar. Bu husus, hizmet şirketiyle yapılacak sözleşmenin zorunlu kapsamına dâhildir.

Bunun dışında sözleşmenin haklı nedenle feshini gerektirebilecek açık yükümlülük ihlallerinin başlıcaları şunlardır:

1. Hizmet şirketinin aksattığı bir görevin somut olarak Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin yazılı ihtarıyla bildirilmesine rağmen verilen makul süre içinde gerçekleştirilmemesi,
2. Hizmet şirketi personel seçiminde özgür olmakla birlikte MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ sakinlerine karşı suç işleyen, kaba ve özensiz hareketlerle sakinleri huzursuz eden kişilerin görevlerine son verilmesi hususundaki ihtarın tebliğini takiben derhal MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ'nden uzaklaştırılması ve işbirliğine devam edilmemesi,
3. Hizmet ve vekâlet akitlerinin haklı nedenle feshini gerektiren TBK'de yazılı diğer haller.

### **X) CEZAI ŞART TAHAKKUKU VE KULLANIM İÇ TÜZÜĞÜNE İLİŞKİN HÜKÜMLER**

#### **A) YAPMAMA EDİMLERİNDE CEZAI ŞART YÜKÜMLÜLÜĞÜNE İLİŞKİN HÜKÜMLER**

##### **Madde-80: Cezai Şartın Konusu, Niteliği ve İspatı**

Kat malikleri, bu yönetim planı ile TBK'nın cezai şarta ilişkin hükümleri uyarınca, KMK ve yönetim planında belirtilen yapmama edimlerine ve TMK'nın komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerine aykırı davranışlarının varlığı halinde, ifa etmeme haline eklenen cezai şart olarak belirtilen miktarı ödemekle yükümlüdürler.

##### **Madde-81: Cezai Şarta Konu Başlıca Eylemler**

KMK'daki yapmama edimlerine bağlı olarak, cezai şart gerektiren fiillerin başlıcaları aşağıda sayılmıştır:

Mesa Bodrum Demirbükü'nün güvenlik kurallarına riayet etmemek, Mesa Bodrum Demirbükü yaşam kurallarına uymamak, bağımsız bölümleri turizm işletmesine uygun şekilde bulundurmamak, turizm işletmesinin gerekliliklerine riayet etmemek, tadilat ve onarım ile ilgili kurallara uymamak, Mesa Bodrum Demirbükü trafik akış kurallarına riayet etmemek, hız limitlerini aşmak, peyzaj yönetmeliğini ihlal etmek, diğer Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri/sakinlerinin huzurunu bozucu davranışlarda bulunmak ve yönetimin iki haklı ihtarına rağmen bu duruma son vermemek, vb. yönetim planı ve kullanma tüzüğüne aykırı tüm eylemler.

#### **Madde-82: Cezai Şart Miktarı, Tahsili Usulü ve Gecikme Faizi**

Ceza miktarı, her fiil için o anda geçerli bir net asgari ücrettir. Bu konudaki ispat şartı, yapmama edimine ilişkin fiilin yapılması anında bunu gören iki bağımsız bölüm sakini (malik veya zilyetliğe dayanarak kullanan) tarafından hazırlanmış tutanağın, fiilin niteliği, gün ve saati belirlenerek aynı gün içinde yönetime ibrazı sureti ile olur. Aynı şekilde Mesa Bodrum Demirbükü güvenlik elemanlarının olayı amirlerine bildirmek suretiyle düzenletecekleri tutanak da ispat şartını yerine getirecektir. Tutanak kendisine bildirilen Mesa Bodrum Demirbükü yönetimi, 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 aylık %5 olup, eylemin tekrerrü halinde her bir eylem için ayrı ayrı cezai şart tahakkuk ettirilir.

#### **B) KULLANMA İÇ TÜZÜĞÜNE İLİŞKİN HÜKÜMLER**

##### **Madde-83: Kullanma İç Tüzüğü Hazırlama Yetkisi**

Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu, ortak yer ve tesislerin kullanımını veya özellik arz eden yapıların kendine özgü işletme masraflarının ve uyulacak ortak davranış biçimlerinin oluşturulması amacı ile (örneğin otopark alanlarından, sosyal tesislerden ve benzerlerinden yararlanma şeklini belirlemek amacı ile) KMK genel hükümlerine ve yönetim planına aykırı hüküm getirmemek koşulu ile kullanma iç tüzüğü hazırlamak sureti ile düzenleme yapabilir. Ayrıca, yukarıda belirlenen özel amaçlı hizmet ve aktivitelerin işleyişi kendine has özellik gösterebileceğinden bu hususlar ve bu hizmet ve aktivitelerden yararlanma koşulları ile bu hizmetlerde istihdam edilen personelin, kıyafet, davranış biçimleri vb. hususlar da hazırlanacak iç tüzük ile belirlenerek duyurulabilir. Kullanma iç tüzükleriyle somut davranış biçimleri belirlenerek, bu davranış biçimlerine aykırılık halinde cezai şart uygulamasına tabi olunacağına ilişkin kural koyulabilir.

Bu iç tüzükler, MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ web sitesinde yayımlanmak suretiyle ilgili bağımsız bölüm sahiplerine bildirilebilir. Kat malikleri de yukarıda belirtildiği şekli ile bunu kiracı vb gibi bağımsız bölümden devamlı surette faydalananlara bildirir. Kullanma iç tüzüğünün hükümlerine ve uygulanış biçimine ilişkin itirazlar, Mesa Bodrum Demirbükü yönetimine bildirilir ve yönetim kurulunun gündem maddesi olarak karara bağlanır.

Düzenlenen kullanma iç tüzüğünde daha sonra değişiklik yapılması, Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulunun salt çoğunluğu ile alacakları karar ile mümkündür.

#### **XI- DİĞER NÖRLAR**

##### **Madde-84: Genel Hükümlerin Uygulanması**

Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, KMK uygulanacaktır. KMK'da yer almayan konularda ise, TMK ve TBK ile bu kanunlara dayalı diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

KMK'da emredici nitelikte bir hüküm getiren değişiklik yapılması halinde, bu hüküm yönetim planı hükmünün yerine geçecektir.

##### **Madde-85: İnşa Edilmeyen Bağımsız Bölümlere İlişkin Hükümler**

Yapımcı Firma ve ilk arsa sahibi, projesinde ve tapu sicilinde kendisine arsa payı ayrılmış 16 (on altı) adet bağımsız bölümü fiziken inşa ettinçyerek Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerine kullanım ödöncü olarak özügölemıştır.

Aynı hak olarak Yapımcı Firmaya ve ilk arsa sahibine ağıtılan bu bağımsız bölömlerin bulunduğı alan, MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ kat maliklerinin ortak yaşayışının kolaylaştırılması ve yararlanma konusunda azami faydanın elde edilmesi amacıyla araziye depo, su deposu, yeşil alan vb. gibi ortak yer ve tesisler olarak kullanılacaktır.

Bu tesis ve yerlerin ortak alan niteliğı nedeniyle, bu amaçla kullanıldığı müddetçe, bu bağımsız bölömler için aynı hak sahiplerine hiçbir şekilde işletme aidatına katılım yükümlölüğü doğmayacaktır. MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ kat maliklerine bu tesis ve yerler için aynı hak sahiplerinden hiçbir şekilde işletme aidatına katılması istenemeyecektir.

Maliki ve Yapımcı Firması tarafından inşa edilmeyerek Mesa Bodrum Demirbükü kat maliklerine kullanım ödöncü olarak bırakılması, bu yerler bakımından hiçbir şekilde aynı haktan feragat anlamı taşımamaktadır. İmar mevzuatının mümkün kılması sonucu bağımsız bölömlerin inşa edilebilmesi mümkün olduğu takdirde ve/veya kentsel dönüşüm; yapıların harap olması vb gibi herhangi bir sebeple kat irtifakı/kat mülkiyetinin sonlandırılarak yeni bir projeye yönet vermesi halinde aynı hak sahibinin arsa payına bağılı talep hakları saklıdır.

#### **Madde 86- Mesa Bodrum Demirbükü İçerişinde Ulaşım**

Doğaya dönük, gürültüden uzak sakin ve buzurlu bir yaşayışın sağlanması amacıyla kat malikleri (Mesa Bodrum Demirbükü'ne girişten tahsisli otoparka gidiş hariç olmak üzere) Mesa Bodrum Demirbükü içerişinde araçla dolaşması yasaktır. Kat malikinin şahsi buggy aracı bulunması halinde bu buggy ile, yok ise Mesa Bodrum Demirbükü'ne, ait buggyler ile, ulaşım sağlayabilirler.

Kat malikleri ve misafirler araçlarını Mesa Bodrum Demirbükü girişindeki otopark alanına veya kendilerine tahsis edilmiş otopark alanına park edecek; Mesa Bodrum Demirbükü içerişindeki ulaşım buggy veya shuttlelar ile sağlanacaktır. Kat malikleri veya Mesa Bodrum Demirbükü sakinleri Mesa Bodrum Demirbükü içerişinde araçlarını daima kendilerine tahsisli otoparklarda bulundurmak zorundadır.

Kamu hizmetine tahsisli araçlar (ambulans, itfaiye, polis, jandarma, adliye araçları vb gibi) bu hükmün istisnası niteliğinde olup güvenlik tarafından gerekli önlemler alınmak kaydıyla ihtiyaç halinde Mesa Bodrum Demirbükü'ne girebilecektir. Aynı şekilde Mesa Bodrum Demirbükü içerişindeki ticari işletmelere mal girişi ve/veya bağımsız bölömlere eşya gelmesi, nakliyesi vb gibi durumlarda güvenlik biriminin kontrolünde görevli araçlar sınırlı süre ile giriş sağlayacak, güvenliğın gösterdiği noktalara park edecektir. Mesa Bodrum Demirbükü güvenliğımin sağlanması amacıyla getirilen bu hükme tüm kat malikleri peşinen muvafakat vermiş sayılır.

#### **Madde-87: Kamuya Ait Alanların Kullanımı-İşletilmesi ve Mutabakat Yetkisi**

KMK'nın ilgili hükmü uyarınca imar mevzuatına dayalı olarak umumî hizmetlere ayrılmış orta malî niteliğinde olan alanların (MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ giriş yolu, üst kot otopark, sahil alanı, iskele vb gibi) kullanımı ve/veya işletilmesi durumunda bu alana ilişkin olarak KMK m.68 hükmünce yetkili idareler ile gerekli sözleşmeleri yapınak konusunda Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu görevli ve yetkilidir. Bu konuda ecrimisil bedeli de dahil olmak üzere tüm masraflar, Mesa Bodrum Demirbükü ortak gideri olarak işletme projesi kapsamında karşılanacaktır.

Ecrimisil ödenen bu alanların giderleri, kullanım oranlarına tahsisli alan olup olmamalarına göre bağımsız bölömler bu yönetim planında belirlenen ortak giderlere katılım esaslarına göre paylaştırılacaktır. Buna göre bu alanlardan Mesa Bodrum Demirbükü ortak yeri olanlar tüm kat maliklerince; özügölenmiş alanlar ise özügöleme sahibi bağımsız bölüm tarafından (örneğin sahil alanının otele ait bölümü otel tarafından, geri kalan bölümü diğör tüm kat malikleri tarafından) karşılanacaktır.

## **XII-GEÇİCİ HÜKÜMLER:**

### **A) KAT İRTİFAKINA İLİŞKİN GEÇİCİ HÜKÜMLER**

#### **Geçici MADDE 1) Kat Mülkiyetine Geçiş**

KMK hükümlerince yapı kullanma izin belgesi (iskân ruhsatı) alınmasını takiben, parselde mevcut her bağımsız bölüm maliki, kat mülkiyetine geçişi ilgili tapu sicil müdürlüğünden talep yetkisine sahiptir. Ancak, yönetim organları, kat mülkiyetine geçiş talebinde bulunmakla öncelikle yükümlü ve sorumludurlar.

#### **Geçici MADDE 2) KMK ve Yönetim Planı Hükümlerinin Uygulanma Anı**

KMK'nın tüm hükümleri, kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş ile uygulanmaya başlar. Bağımsız bölümlerinden yararlanmaya başlanması ile birlikte işletme aidatı borcu doğar. Yapı kullanma izin belgesi alınması halinde, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi, aşağıda belirtilen 2/3 fiilen oturma koşulu aranmaksızın tüm kat irtifakı sahipleri KMK ve bu yönetim planı hükümlerince, belirlenen kurallara ve yönetimden doğan tüm masraflara iştirak ile yükümlüdürler.

#### **Geçici MADDE 3) Mesa Bodrum Demirbükü'nün Faaliyeti Süresince İşletme Masraflarına Katılma Borçları**

Kat irtifakı tapuları devralınmamış olsa dahi, bağımsız bölümleri edinenler; Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin/geçici yönetimin faaliyete geçmesi ile birlikte bağımsız bölümün teslim alınmasından itibaren (veya teslim konusunda TBK m.106 hükmünce alacaklı temerrüdüne düştüğü andan itibaren) Mesa Bodrum Demirbükü hizmetlerinin masraflarına katılmakla yükümlüdürler. Bu konuda hiçbir kat irtifakı sahibi Mesa Bodrum Demirbükü'nde iskânı başlamadığı itirazında bulunamaz ve KMK ilgili maddesince kendi bloğunda bağımsız bölümlerin 2/3'ünde fiilen oturulmadığı itirazı da bu anlamda dinlenmez. Bu konuda Mesa Bodrum Demirbükü yönetiminin faaliyet göstermeye başlaması olgusunun bağımsız bölümlerinin değerini artırdığını ortak mutabakat ile kimse inkâr edemez.

#### **Geçici MADDE 4) Kat İrtifakı Sahiplerinin Mesa Bodrum Demirbükü Ortak Yer ve Tesislerinin Masraflarına Katılma Borçları**

Kat irtifakı sürecinde, bağımsız bölümlerinde yapı kullanma izin belgesi alınması anına kadar, kat irtifakı sahipleri Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerinin bakım, onarım ve korunma masraflarına iştirak etmekle yükümlüdürler.

Ortak yer ve tesislerin işletme masraflarına katılma, Mesa Bodrum Demirbükü mevcut bağımsız bölümlerin 2/3'ünde fiilen oturulması anına bağlıdır. Kat irtifakına bağlı olarak, yapı kullanma izin belgesi bulunmaksızın parselde mevcut bağımsız bölümlerin 2/3'ünde fiilen oturulmaya başlanmış ise, bu halde de KMK hükümleri uygulanmaya başlar. Bu sayıya ulaşma halinde, KMK hükümlerinin yürürlüğe girmesi sonucu, yukarıda belirtilen yönetim masraflarına iştirak yükümlülüğü doğar. Bağımsız bölümlerin fiilen teslim edilmesi veya teslim edilmiş sayılması tarihi "fiilen oturma" olarak kabul edilir.

Geçici yönetimce hazırlanan işletme projelerinin, KMK 37. madde hükmü uyarınca kat malikleri kurulunca verilmiş olma niteliğine bağlı olarak ve kesinleşmiş olmasına dayalı olarak, kat maliklerine tebliği gerekmeksizin Mesa Bodrum Demirbükü girişinde yer alan duyuru panolarına asılmakla ve/veya elektronik posta yolu ile duyurulmakla bildirilmesi, tebliğ hükmündedir.

Ancak bağımsız bölümlerini fiilen teslim alıp, henüz ikamet etmeyen kat malikleri dolayısıyla fiili kullanıma bağlı masrafların net olarak tespit edilemediği süreçte kat irtifakı sahipleri masraflara kendilerini ilgilendirdiği ölçüde katılacaklardır.

Bağımsız bölümlerini yükleniciden teslim almış olan kat irtifakı sahiplerinin/kat maliklerinin sözleşmeleri uyarınca bu teslim dayalı ifanın ispatı amacıyla verdikleri makbuzları BK m. 103 hükmünce bu yolda teslim almış kişilerin blok giderleri için bloklarında 2/3'e; Mesa Bodrum Demirbükü giderleri için ise Mesa Bodrum



Demirbükünde 2/3'e ulaşması halinde, blok veya Mesa Bodrum Demirbükü giderleri KMK hükümlerince ödenmeye başlanacaktır.

#### **Geçici MADDE 5) Kat İrtifakına Bağlı MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ Yönetimi**

Kat irtifakında yönetime ilişkin uyumsuzluklarda, niteliği elverdiği ölçüde, bu yönetim planı hükümleri uygulanacaktır. Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde ilgili yasal mevzuat ve yerleşik Yargıtay içtihatları göz önünde bulundurularak uyumsuzluklar görülmenecektir.

Kat irtifakı devam ettiği müddetçe KMK'da ve bu yönetim planında Mesa Bodrum Demirbükü kat malikleri kuruluna ilişkin tüm hükümler ve sonuçlar, Mesa Bodrum Demirbükü kat irtifakı sahipleri kurulu, Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kuruluna ilişkin tüm yükümlülük ve sonuçlar ise Mesa Bodrum Demirbükü kat irtifakı yönetim kurulu, hakkında da uygulanacaktır. Mesa Bodrum Demirbükü'nü oluşturan tüm bloklarda kat mülkiyetine geçiş sürecinde bu yönetim planında Mesa Bodrum Demirbükü için öngörülmüş organlar, aynı üye niceliği ve karar nisapları ile bu defa "Mesa Bodrum Demirbükü kat irtifakı sahipleri kurulu" ve "kat irtifakı Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu" ile kat irtifakının niteliğine bağlı olarak geçici süreli görev yaparlar.

#### **Geçici MADDE 6) Kat İrtifakı Sahiplerinin Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınmasına Yönelik Olarak İnşaatların Tamamlanması Borçları**

Kat irtifakı sahipleri bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının sözleşmeye ve plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak, yükümlüdürler.

Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmezse, diğerlerinin yazılı istemi üzerine hâkim, onun arsa payının ve kat irtifakının, o zamanki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında, devrine karar verir.

Kat irtifakı sahiplerinden birinin kusuru yüzünden, yapının kanuni süreç içinde yapılamaması sebebiyle kat irtifakı düşerse, kusurlu taraf diğerlerinin bu yüzden uğradıkları zararı tazminle yükümlüdür.

Kat irtifakı sahipleri bloklarına ilişkin olarak, aynı bloğu oluşturan bağımsız bölüm malikleri, bloğun ortak yer ve tesislerini tamamlama borcu konusunda bir diğerine ve Mesa Bodrum Demirbükü ortak yer ve tesislerini tamamlama konusunda ise Mesa Bodrum Demirbükü'nü oluşturan tüm kat irtifakı sahipleri birbirlerine karşı yükümlüdürler.

#### **B) ORGANLARA İLİŞKİN GECİCİ HÜKÜMLER**

##### **Geçici MADDE -7: Geçici Kat İrtifakı Yönetimi**

Yukarıdaki Geçici Madde- 5 hükmü uyarınca, Mesa Bodrum Demirbükü kat irtifakı sahipleri kurulu ve Mesa Bodrum Demirbükü kat irtifakı yönetimi veya Mesa Bodrum Demirbükü Yönetim Organları oluşturuluncaya kadar yönetim yetkileri, geçici hükümler uyarınca Mesa Mesken Sanayi A.Ş. tarafından kullanılacaktır.

##### **Geçici MADDE 8: Geçici Yönetimde Organlar (Geçici Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu)**

MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ Mesa Bodrum Demirbükü Sitesi; Mesa Bodrum Demirbükü'nün korunması, yönetim, teknik işletim, temizlik, güvenlik, bakım hizmetlerinin aksatılmadan yürütülmesi için Mesa Bodrum Demirbükü yönetim organları oluşturuluncaya kadar, kat irtifakının kurulduğu tarihten itibaren göreve başlamak üzere geçici yönetim kurulu olarak Mesa Mesken Sanayi A.Ş. tarafından atanan üç kişi, Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu olarak görev yapacaktır.

Mesa Mesken Sanayi A.Ş. tarafından atanan bu Mesa Bodrum Demirbükü yönetim kurulu, Yönetim Planında belirtilen hizmet ve işlemlerin ifası hususunda, dilediği yönetim şirketi ile dilediği koşul ve sürelerde, hatta Kat Mülkiyetine geçildikten sonraya ait zamanda da geçerli olmak üzere sözleşme yapmaya en geniş şekli ile yetkili olup, Mesa Bodrum Demirbükü Sitesi içinde yönetimin işletme (hizmet) şirketi veya

şirketlerine devri; Mesa Bodrum Demirbükü içindeki bakım, gözetim, yenileme, yararlanma ve benzeri her konudaki şart ve şekillerin saptanması amacı ile öngördüğü şart ve süreler için, her tür anlaşmalar imzalamak da dahil olmak üzere; işletme projesinin belirlenmesi ve onaylanması, ilk MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ yaşam yönetmeliğinin hazırlanması ve onaylanması; bankalarda hesaplar açılması kapanması; kredilendirilmesi; avans ve giderlerin toplanması veya bu konuda yönetim ve işletme (hizmet) şirketine yetki verilmesini hususlarında da yetkilidir.

Geçici yönetim, KMK ilgili maddesinde öngörülen süre boyunca görevine devam eder. Bu süre boyunca, geçici denetim görevi ise; Mesa Mesken Sanayi A.Ş. veya atadığı kişiler tarafından gerçekleştirilecektir.

### **C) MESA BODRUM DEMİRBÜKÜ YAŞAMINA İLİŞKİN GEÇİCİ HÜKÜMLER**

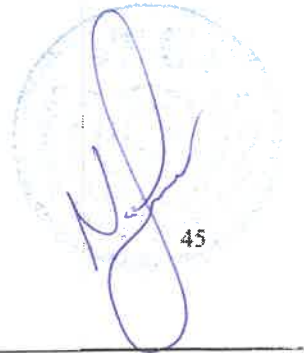
#### **Geçici Madde-9: Mesa Bodrum Demirbükü Girişi Konusunda Geçici Hüküm**

Mesa Bodrum Demirbüküde bağımsız bölümlerin teslimi etap etap gerçekleşeceğinden, tüm bağımsız bölümlerde yaşamın başlamasına kadar geçecek sürede, geçici yönetim, güvenlik hizmetinin sağlanması ve giderin de en optimal dağılımı amacıyla Mesa Bodrum Demirbükü giriş çıkış noktalarını sınırlamaya, Mesa Bodrum Demirbükü girişini bir kapıdan açarak diğerini kapatmaya, bu alanlarda giriş çıkış, araç teslimi vb gibi önlemler almaya yetkilidir.

**İşbu yönetim KMK. 14. MADDE hükmünce imza altına alınmakla hazırlanmıştır.**

#### **EKLER:**

1) 114 Ada 35 Parsel Otopark ve Bahçe Tahsis Kroki, Vaziyet planı



45

