

## 322 ADA SİTE YÖNETİM PLANI

### 1. Bölüm: GENEL HÜKÜMLER

#### Ana gayrimenkul'ün Yönetimi

**Madde 1:** Kat mülkiyeti kanununa göre kat irtifakı tesis edilecek olan Alanya Kargıcak Beldesi 322 Ada 6 parsel sayılı, 23921 m2 yüzölçümündeki taşınmaz üzerinde bulunan ana yapı, eklentileri ve ortak yerleri Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu yönetim planına göre yönetilir.

#### Ana gayrimenkulün Bölümleri

**Madde 2:** Ana gayrimenkul A -B -C -D -E girişleri bulunan ve birbiriyle irtibatlı beş bloktan oluşmaktadır. Birbiriyle irtibatlı bu dört yapıdan A girişli yapı zemin +1+2+3+4+5+6. katlardan oluşmakta olup otel niteliğindedir. Bu bölüm tapuda 1 bağımsız numarası almıştır. 1 bağımsız bölümün eklentileri büyük havuz ve bar, küçük havuz ve bar, teras kat ve bar ve tüm yapının birinci ve ikinci bodrumu. Dört blok yapının birinci ve ikinci bodrumu olmaktadır. B giriş blok 1nci kattan başlayıp 15. kata (dahil) devam etmekte olup 135 adet bağımsız bölüm vardır. D giriş Blok 1nci kattan başlayıp 15'nci kata kadar devam etmektedir. Toplam 134 bağımsız bölümden ibarettir. E giriş blok aynı şekilde 1'nci katta başlayan 15'nci katta son bulan 134 bağımsız bölümden ibarettir. C giriş blok projesinde görüldüğü üzere A blok otelin 7'nci katından başlayıp 15'nci katta son bulan 75 adet bağımsız bölümden ibarettir. Bağımsız bölümlerin eklentileri projesinde gösterilmiş olup bu eklentiler bağlı olduğu bağımsız bölüm maliki tarafından projesine uygun olarak kullanılabilir. Eklentilerin projesine uygun olarak kullanılmasına diğer kat malikleri, halefleri veya bir nedenle oturanlar itiraz edemezler. Eklentiler hususunda, ihtilaf çıktığında Belediyeden tasdikli ve Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan proje esas alınacaktır. Projesinde eklenti olarak gösterilen yerlerin dışında kalan ve ortak alan olarak gösterilen yerler kat malikleri ve otel müşterileri tarafından bu yönetim planındaki esaslar dahilinde kullanılacaktır.

#### Dairelerin Kullanım Şekli

**Madde 4:** Ana gayrimenkulün projesinde konut olarak gösterilen daireleri yine konut olarak kullanılacaktır. Bu daireleri malikleri tarafından yönetim planında belirtilen ve bir tatil sitesinin yaşayışına uygun olarak kiraya verilmesi mümkündür. Kat maliki bağımsız

## SITE MANAGEMENT PLAN

### 1. Chapter GENERAL PROVISIONS

#### Management of Main Immovable

**Article 1-** The structure found on the immovable in Alanya Kargıcak town with 322 Plot and 6 parcel number and 23921 m2 surface area which established according to property ownership laws is managed according to this management plan reserving the imperative rules of Property Ownership Law.

#### Sections of the Main Immovable

**Article 2-** The main immovable consists of five interconnection blocks having (A) - (B) - (C) - (D) - (E) entrances. The structure with the (A) entrance among these five interconnection structures consists of ground floor + 1+2+3+4+5+6<sup>th</sup> floors and serves as hotel. This section took (1) independent section number on the title deed. Enclosures of the (1) independent section are big pool and bar, small pool and bar, terrace floe and bar and first and second basement of the entire building (First and second basement of the four block structures). (B) entrance block starts from the 1<sup>st</sup> floor and continues to 15<sup>th</sup> (included) floor and has 135 independent sections. (D) entrance Block starts from the 1<sup>st</sup> floor and continues to 15<sup>th</sup> (included) floor and has 135 independent sections and consists of 134 independent sections in total. As it is seen on the (C) entrance block, (A) block starts from the 7<sup>th</sup> floor and ends on the 15<sup>th</sup> floor of the hotel and consists of 75 independent sections. Enclosures of the independent sections are shown on the project and these enclosures can be used in accordance with their project by their affiliated independent section owner. Flat owners, their successors or habitant shall not object using the enclosures in accordance with their project for any reason. In case of any dispute on the enclosures, the project approved by Municipality and found in the Directorate of Title Deeds Registry Office. Places being out of those shown as enclosure in their project and shown as common area shall be used by flat owners and hotel guests within the principles in this management plan.

#### Usage of Flats

**Article 4-** Flats shown as dwelling in the project of main immovable shall again be used as dwelling. It is possible for the owners of these flats to lease them in accordance with the living status stated in the management plan and of a holiday site. The flat owner has

bölümünü kurulacak işletme şirketi tarafından kiraya verme hakkına sahiptir. Projesinde otel olarak belirtilen katlar otel olarak kullanılacak ve otel müşterileri kat malikleri ile aynı haklara sahip ve aynı şartlarda bu plan dahilinde sitenin tüm ortak alanlarından istifade edecektir.

### **Ortak Yerler**

**Madde 5:** Bağımsız bölümlere bağlanan eklentiler dışında kalan ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4 üncü maddesinde sayılan yerler ile; ortaklaşa kullanma, koruma veya yararlanma için gerekli olan diğer şeyler, kat maliklerinin ortak yerleri sayılır. Ortak yerlerin korunması, temizliği, bahçe bakımı, çimlerin, çiçeklerin bakımı kurulacak işletme şirketi tarafından yapılır. İşletme şirketi ile yönetim kurulu bu konuda sözleşme yapar ve bu sözleşme dahilinde bakım yürütülür. Bahçenin her hangi bir bölümünün özel kullanıma ayrılması yasaktır. Yüzme havuzları ana taşınmazdaki otelin eklentisi olup bakımı ve temizliği otele aittir. Tüm kat malikleri veya kiracıları havuzlardan otel müşterisi ile aynı haklara sahip olarak faydalanacak ancak havuz barlardan bir şeyler yiyip içtiği takdirde ücret ödeyecektir. Bunun dışında kat maliklerinden havuz için ayrıca para istenmeyecektir. Ortak yerlerden otel müşterileri de kat malikleri ile eşit haklarda istifade edeceklerdir. Havuz başlarına dışarıdan yiyecek getirilmeyecektir. Bahçede bulunan anfi tiyatrodaki otel tarafından animasyon yapılabilir. Otel işletmesi bahçede bulunan anfi tiyatro ve havuz barlar ile çevresi gerektiğinde nişan, düğün, yaş günü, kokteyl, açık hava konseri ve benzer etkinlikler için kullanılabilir;

### **Yönetim Planının Bağlayıcılığı**

**Madde 6:** Bu Yönetim Planı ve bunda yapılacak değişiklikler bütün kat maliklerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü bir şekilde kullananları ve adı geçenlerden satış veya herhangi bir yolla edinecek olanlar ile yönetici ve denetçileri bağlar.

Yönetim planının değiştirilmesi için tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

### **Anlaşmazlıkların Çözümü**

**Madde 7:** Bu Yönetim Planı'nda bulunmayan hallerde; ana gayrimenkulün yönetiminden doğabilecek anlaşmazlıkların çözümlenmesi için, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümleri uygulanır.

right to lease the independent section by the operating company to be founded. Flats shown as hotel in their project shall be used as hotel and hotel guests shall benefit from all common areas of the site within this plan by having the same rights and under the same conditions.

### **Common Areas**

**Article 5-** Places being out of those connected to independent sections and mentioned in the 4<sup>th</sup> article of Property Ownership Law are considered as common areas of flat owners along with other things required for accessory use, protection and utilizing. Protecting, cleaning, gardening, caring with grass and flowers are done by the operating company to be founded. Operating company and managing board enters into contract in this regard and caring is maintained within this contract. Reserving any part of the garden for private use is prohibited. Swimming pools are enclosures of the main immovable and their maintenance and cleaning belong to the hotel. All flat owners or tenants shall benefit from swimming pools with the same rights as the hotel guests however they shall pay fee as they eat or drink something from pool bars. No other fee shall be requested from flat owners for the pool. Hotel guests shall also benefit from common places with the same rights as the flat owners. Bringing food into the pool sides is prohibited. Animation can be performed by the hotel at the amphitheatre. The hotel management can use the amphitheatre and pool bars and their surroundings for events such as wedding, engagement, birthday parties, cocktails, outdoor concerts, etc.

### **Binding Force of the Management Plan**

**Article 6-** This Management Plan and amendments to be made on it bind the all flat owners, their heirs and those using the independent section somehow those who will acquire through sales or any way as well as managers and auditors.

Vote of four of fifth of all flat owners is obligatory for amending the management plan. For legal clauses in the management plan, provisions of the Property Ownership Law are applied.

### **Settlement of Disputes**

**Article 7-** In legal clauses of this Management Plan; in order for disputes that may arise from management of the main immovable to be settled, provisions of the Property Ownership Law are applied.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda anlaşmazlık konusuyla ilgili hüküm yoksa hakkaniyet kuralları ve Kat Malikleri Kurulu'nun emsal kararları uygulanır.

## 2. Bölüm YÖNETİM ORGANLARI

### A-Kat Malikleri Kurulu Meydana Gelişi

**Madde 8:** Kat Malikleri Kurulu, arsa payı ne olursa olsun, ana gayrimenkuldeki tüm bağımsız bölüm maliklerinden meydana gelir.

### Yönetim

**Madde 9:** Ana gayrimenkul, Kat Malikleri Kurulu tarafından yönetilir. Yönetim tarzı, kanunlardaki emredici hükümler saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından bu yönetim planına uygun olarak yürütülür.

### Anlaşmazlıkların Çözümü

**Madde 10:** Ana gayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında yahut denetçiler ile yöneticiler arasında çıkabilecek tüm anlaşmazlıklar, Kat Malikleri Kurulu'nca çözümlenip, karara bağlanır.

### Kararın Bağlayıcılığı

**Madde 11:** Bütün bağımsız bölüm malikleri ile onların mirasçıları ve bağımsız bölümü sonradan satış veya herhangi bir yolla bunlardan iktisap edenler yahut bağımsız bölümlerde kiracı veya başka bir sıfatla oturanlar yahut yararlananlar ile yönetici ve denetçiler Kat Malikleri Kurulu'nun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

### Toplantı Zamanı

**Madde 12:** Kat Malikleri Kurulu, her takvim yılının Ocak ayının ilk on beş günü içinde toplanır.

### Çağrı Usulü

**Madde 13:** Toplantının günü, saati, yeri ve gündemi, yönetici tarafından belirlenerek, toplantı gününden en az 15 gün önce tüm bağımsız bölüm maliklerine taahhütlü bir mektupla, imza karşılığında verilecek bir yazıyla veya elektronik posta ile bildirilir. Yurt dışında bulunan veya toplantı öncesi site dışında olup ta başka adresleri bilinmeyen kat maliklerine elektronik posta ile tebligat yapılır. Her kat maliki elektronik posta adresi vermek zorundadır.

İlk çağrı yapılırken; birinci toplantıda yeter

Unless there is a provision related to the subject of dispute in the Property Ownership Law, equity rules and prejudication precedents of the Board of Property Owners are applied.

## 2. Chapter MANAGING BODIES

### A-Board of Property Owners Evolution

**Article 8-** Board of Property Owners consists of entire independent sections owners of the main immovable regardless of the land share.

### Management

**Article 9-** The main immovable is managed by the Board of Property Owners. Manner of management is conducted in accordance with this management plan by this board reserving the imperative provisions in the laws.

### Settlement of Disputes

**Article 10-** All disputes that may arise between flat owners or them and managers and auditors due to the use or management of main immovable are settled and finalized by the Board of Property Owners.

### Binding Force of the Decree

**Article 11-** All independent section owners and their heirs and acquiring persons through sales or any way or those residing in or utilizing the independent sections as tenant or with another capacity and managers and auditors are liable for observing the decrees of Board of Property Owners.

### Meeting Time

**Article 12-** Board of Property Owners meet within the first fifteen days of January of each calendar year.

### Invitation Procedure

**Article 13-** Day, time, place and agenda of the meeting are determined by the manager and notified at least 15 days before the meeting date to all independent section owners via a certified mail, a letter to be given against signature or electronic mail. Notification to the flat owners who are abroad or who are out of the sire prior to meeting and no other address is known is made via electronic mail. Each flat owner is obliged to give electronic mail address.

As the first invitation is being done; if the

sayı sağlanamazsa, ikinci toplantının hangi gün ve saatte ve nerede yapılacağı da ayrıca belirtilir. Çağrı dili Türkçe ve İngilizce olup kat maliklerinden yabancı uyruklu olanlara İngilizce çağrı yapılacaktır.

### **Olağanüstü Toplantı**

**Madde 14:** Önemli bir sebebin çıkması halinde; yöneticinin veya denetçinin yahut kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, Kat Malikleri Kurulu olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Bu durumda da; toplantının sebebini belirten bir taahhütlü mektup gönderilmesi veya çağrının imza karşılığı verilecek bir yazıyla yapılması veya elektronik posta ile yapılması şarttır.

### **Toplantı ve Karar Yeter sayısı**

**Madde 15:** Kat Malikleri Kurulu, bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

**a)** İlk toplantı yetersayı sağlanmadığı için yapılamazsa, ikinci toplantı en geç 1 hafta içinde yapılır ve yetersayı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

**b)** Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda özel durumlara ilişkin olarak konulmuş olan emredici nitelikteki yeter sayıyla ilgili hükümler (KMK'nun 24,28,34,42,44 ve 45'inci maddeleri) saklıdır.

### **Toplantının Şekli**

**Madde 16:** Toplantıyı yönetmek için aralarından birini başkan seçerler.

Toplantıda, gündemde belirtilen konular görüşülür. Ancak toplantıda bulunan üyelerin üçte birinin görüşülmesini önerdiği konular da gündeme alınır.

### **Oy Hakkı**

**Madde 17:** Her bağımsız bölüm malikinin bir oy hakkı vardır. Bir kişi, birden çok bağımsız bölümün maliki ise; sahip olacağı oy sayısı, tüm oyların üçte birinden fazla olamaz.

### **Vekâleten Temsil**

**Madde 18:** Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa, bunları içlerinden biri Kat Malikleri Kurulunda temsil edebilir.

**a)** Bunun gibi, bağımsız bölüm maliklerinden her biri de, diğer kat maliki veya vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil edilebilir.

**b)** Ancak, bir kişinin asaleten veya vekâleten vereceği oy sayısı, tüm oyların üçte birini

quorum is not reached, the date, time and place of the second meeting are also stated. Invitation language shall be Turkish and English and English invitation shall be made to foreign flat owners.

### **Extraordinary Meeting**

**Article 14-** In case of a major reason; upon request of the manager, auditor or one-third of the flat owners; the Board of Property Owners may be invited to an extraordinary meeting. In this case; it is obliged to send a certified mail indicating the reason of meeting or making invitation through a letter to be given against signature or via electronic mail.

### **Meeting and Quorum of Decision**

**Article 15-** Board of Property Owners gather with more than half in terms of number and land share of independent section owners and decides by majority of votes.

**a)** Unless the first meeting is held since quorum is not met, the second meeting is held within one week at the latest and is decided by majority of votes of those participating in the meeting without need to quorum.

**b)** However, provisions regarding the imperative quorum established concerning the special cases in the Property Ownership Law (24, 28, 34, 42, 44 and 45<sup>th</sup> articles of the POL) are reserved.

### **Manner of Meeting**

**Article 16-** They elect one person among them as chairman to manage the meeting.

Subjects stated in the agenda are negotiated in the meeting. However, the subjects suggested by one-third of the members attending the meeting are also put on the agenda.

### **Voting Right**

**Article 17-** Each independent section owner has one voting right. If a person is the owner of more than one independent section; the number of votes it will have shall not be more than one-third of all votes.

### **Representation by Proxy**

**Article 18-** If one independent section has more than one owner, one of them can represent them in the Board of Property Owner.

**a)** Similarly, each of the independent section owners can also be represented by the other flat owner or a proxy to whom they will give power of attorney.

**b)** However, number of votes to be given by

geçemez.

**c)** Vekâleten temsili yetkisi, yazılı bir belge ile verilir. Elinde böyle yazılı bir belge olmayan vekil, vekâleten oy kullanamaz.

**d)** Ehliyetsiz olan bağımsız bölüm maliki, velisi veya vasisi tarafından temsil edilir.

### **Oy Kullanma Yasağı**

**Madde 19:** Kat Malikleri Kurulu toplantısında bir veya birkaç kat malikini doğrudan doğruya ilgilendiren bir karar alınacaksa, haklarında karar alınacak olanlar, o toplantıya ve görüşmelere katılabilirler. Ancak oy kullanamazlar.

### **Karar Defteri**

**Madde 20:** Kat Malikleri Kurulunun kararları, sıra numaralı ve her sayfası Noterlikçe mühürlenmiş Karar Defteri'ne yönetici tarafından yazılır.

**a)** Kararlar, toplantıya katılan tüm kat malikleri tarafından imzalanır.

**b)** Karara aykırı oy veren kat malikleri d, aykırılık sebeplerini kararın altına yazıp imzalarlar.

### **Duyuru**

**Madde 21:** Kat Malikleri Kurulu'nca alınan kararlar; toplantıya katılmamış olan maliklere ve gerekiyorsa, bağımsız bölümde kiracı veya başka bir sifit oturanlara yahut yararlananlara elektronik posta ile yönetici tarafından duyurulur.

### **Anlaşmazlıkların çözümü**

**Madde 22:** Benzer anlaşmazlıklar, Kat Malikleri Kurulu'nca o konuda alınmış ve Karar Defterine yazılmış kararlara göre çözümlenir.

Kat Malikleri Kurulu'nun aldığı karara rıza göstermeyen kat maliki veya kat malikleri; bu karar aleyhine dava açabilirler.

### **B- YÖNETİM KURULU SEÇİMİ**

**Madde 23:** Kat Malikleri Kurulu, her yıl Ocak ayının ilk onbeş günü içinde yapacağı toplantıda, kendi aralarından bir yönetici ile iki yönetici yardımcısı seçer. Ayrıca üç tane yedek üye seçilir. Yönetim üyeliği boşaldığında oy sayısına göre fazla oy alan yedek üye yönetime girer. Görev kabul etmeyen istifa etmiş sayılır. Site üç kişilik yönetim kurulu tarafından yönetilir. Yönetim kurulu oy çokluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verir. Yönetim kurulunun toplantı günleri seçimden sonraki ilk toplantıda kararlaştırılır.

*one person as principle or representative shall not exceed the one-third of all votes.*

**c)** *Power of representation by proxy is given via a written document. The proxy not having such written document shall not use vote.*

**d)** *Unlicensed independent section owner is represented by its guardian or trustee.*

### **Voting Prohibition**

**Article 19-** If a decision will be made concerning one or more flat owners directly in the Board of Property Owners, those to be decided about can participate in that meeting and negotiations however they shall not vote.

### **Decision Book**

**Article 20-** Decisions of the Board of Property Owners; are written on the Decision Book by the manager with sequence number and of which each page is stamped by the Notary.

**a)** *Decisions are signed by all flat owners participating in the meeting.*

**b)** *Flat owners voting against the decision also sign by stating the contradiction reasons under the decision.*

### **Announcement**

**Article 21-** Decisions taken by flat owners; are announced to the flat owners not participated in the meeting and if required, to those who are tenant of or residing in or utilizing the independent section via electronic mail by the manager.

### **Settlement of Disputes**

**Article 22-** Similar disputes are settled according to the decisions made in this regard by the Board of Property Owners and written on the Decision Book.

Flat owner or flat owners not agreeing to the decisions taken by the Board of Property Owners may take an action against this decision.

### **B-SELECTING BAORD OF MANAGEMENT**

**Article 23-** Board of Property Owners elects one manager and two deputy managers among them in the meeting to be held within the first fifteen days of each January. Also three substitute members are elected. As the management membership becomes vacant, the substitute member receiving more votes according to the number of votes enters into the management. The member who does not accept the duty is deemed as resigned. The site is managed by three-person board of management. Board of management is gathered by majority of votes and decides by the majority of the votes participating in the

### **Kimliđi**

**Madde 24:** Yöneticinin ve Yönetim Kurulu üyelerinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresi, varsa telefon numarası, camlı çerçeve içinde bina girişinde görülebilecek bir yere asılır.

### **Ücreti**

**Madde 25:** Kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa hangi oranda katılacağı Kat Malikleri Kurulunca kararlaştırılır. Kat Malikleri Kurulu'nca atanan yöneticiye, bu görevi sebebiyle bir yer tahsis edilmişse; sözleşmesi herhangi bir sebepten ötürü feshedildiği takdirde, yönetici adı geçen yeri en geç onbeş gün içinde boşaltmak zorundadır. Bu konuda, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır.

### **Görevleri**

**Madde 26:** Yönetici ve Yönetim Kurulu'nun görevleri şunlardır:

- a)** Kat Mülkiyeti Kanununun 35,36 ve 37'ci maddeleri ile kendisiyle yapılan sözleşme de, kanunlarda ve bu yönetim planında gösterilen görevleri yerine getirmek,
- b)** Seçilmesini takiben onbeş gün içinde işletme projesini usulüne uygun şekilde hazırlayarak kat maliklerinin bilgisine sunmak,
- c)** Yedi gün içinde itiraz edilmemek veya itiraz edilmişse, Kat Malikleri Kurulu'nca karara bağlanarak kesinleşen işletme projesini uygulamak,
- d)** Kat Malikleri Kurulunu, gündem hazırlayıp toplantıya çağırarak; alınan kararları usulüne göre karar defterine geçirmek, kararları yerine getirmek, karar defterini her takvim yılının ocak ayının ilk haftasında Noter'e götürüp kapattırmak, yönetimle ilgili tüm belgeleri, faturaları, makbuzları, en az beş yıl süreyle saklamak,
- e)** Ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, onarımı ve temizliği ile asansör, kalorifer, soğuk ve sıcak su ile elektrik tesisatının düzenli şekilde işletilmesi ve işlemesi için gerekli tedbirleri almak,
- f)** Avans ve genel gider paralarını toplamak, borçları zamanında ödemek, borç ve yükümlerini yerine getirmeyenler hakkında icra takibi yapmak ve gerektiğinde dava açmak, gerektiğinde Kanuni İpotek hakkını Kat Mülkiyeti Kütüğüne tescil ettirmek,
- g)** Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren

meeting. Meeting days of the board of management are decided in the first meeting after the election.

### **Identity**

**Article 24-** Name, surname, work and home addresses and telephone numbers of the Manager and members of Board of Management are hung on a visible place at the entrance of the building.

### **Fee**

**Article 25-** Whether the manager assigned among the flat owners will participate in normal management costs of manager, if so, at which ratio it will participate is decided by the Board of Property Owners. If a place is allocated to the manager assigned by the Board of Directors due to this task; in the event that its contract is terminated due to any reason, the manager is obliged to quit the mentioned place within the fifteen days at the latest. Related provisions of the Board of Property Owners are applied in this regard.

### **Duties**

**Article 26-** Duties of the Manager and Board of Management are as follows:

- a)** *In the Contract made with itself through the 35, 36, and 37<sup>th</sup> articles of the Property Ownership Law; to fulfill the duties shown in Laws and this management plan.*
- b)** *To prepare Operating Project duly within fifteen days following its election and submit to the knowledge of flat owners.*
- c)** *Not to be rejected or if not rejected within seven days, to implement Operating Project finalized by the Board of Property Owners.*
- d)** *To invite Board of Property Owners to the meeting by preparing agenda; writing taken decisions on the Decision Book duly; to fulfill decisions; to have Decision Book closed by taking it to the Notary within the first week of January of each calendar year and keep all documents, invoices and receipts related to management at least for five years.*
- e)** *To take precautions required for using, protecting, maintenance, repair and cleaning of the main immovable in accordance with its intend and operating and operation of elevator, central heating, hot and cold water and electric installation regularly.*
- f)** *To collect advance and overall expenditure monies, to pay debts on time, to perform execution proceeding against those not fulfilling the debts and obligations and take action if required and have its lien right registered to the property ownership registry.*
- g)** *To accept notifications concerning the entire main immovable and if necessary,*

tebligatları kabul etmek ve gerekiyorsa kat maliklerine süresi içinde duyurmak,

**h)** Kapıcı, kaloriferci ve gereken diğer personeli atamak; personelle sözleşmeler yapmak; bunların İş Kanunu ve Sosyal Sigortalar Kanunu hükümleri uyarınca gerekli işlemlerini süresinde yapmak ve personellin görevlerini en iyi şekilde yapmalarını sağlamak ve denetlemek,

**i)** Ortak yerlerin bakımı ve projeye uygun olarak işletilmesi için kurulacak işletme şirketi ile gerekli sözleşmeleri yapmak.

### **Hesap Verme Yükümlülüğü**

**Madde 27:** Yönetici, Kat Malikleri Kurulu'nun Ocak ayındaki olağan toplantısında; o tarihe kadar sağlanan gelirlerle yapılan harcamaların hesabını kat maliklerine vermekle yükümlüdür.

### **Yönetici Sorumluluğu**

**Madde 28:** Yönetici ve yönetim kurulu, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur ve kural olarak bir vekilin haklarına sahiptir.

### **Yöneticinin Denetlenmesi**

**Madde 29:** Kat Malikleri Kurulu, yöneticiyi sürekli olarak denetler. Haklı bir sebebin varlığı halinde, yöneticiyi her zaman değiştirebilirler.

### **C-DENETÇİ**

#### **Seçimi**

**Madde 30:** Kat Malikleri Kurulu; her yıl Ocak ayının ilk onbeş günü içinde yapacağı toplantıda, kendi aralarından veya dışarıdan birini sayı ve arsa payı çoğunluğuyla denetçi olarak seçer.

#### **Ücreti**

**Madde 31:** Kat malikleri arasından seçilecek denetçiye (veya Denetim Kurulu'na) bir ücret ödenmez; genel giderlere de diğer malikler gibi aynen katılır.

Dışarıdan seçilecek denetçiye (veya Denetim Kurulu'na), Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenecek bir ücret ödenir.

#### **Denetim Şekli**

**Madde 32:** Denetçi (veya Denetim Kurulu) her üç ayda bir yöneticinin hesaplarını ve defterlerini denetler. Haklı bir sebep olduğunda, bu denetlemeyi her zaman yapabilir.

*announce it to the flat owners within its duration.*

**h)** *To assign doorman, central heating man and other required personnel; to enter into contracts with the personnel; to make their transactions required pursuant to provisions of Labor Act and Social Insurances Act on time and make personnel fulfill their duties in the best manner and audit.*

**i)** *To make necessary contracts with the operating company to be established for maintenance and duly operation of common places.*

### **Accountability**

**Article 27-** The Manager is account for accrued expenditures and incomes provided until that date in the ordinary meeting of Board of Property Owners in January before the flat owners.

### **Liability of Manager**

**Article 28-** Manager and board of management are liable exactly as a proxy against flat owners and have rights of a proxy as a rule.

### **Auditing Manager**

**Article 29-** The Board of Property Owners audits the manager continuously. In case of any rightful reason, that can change the manager at all times.

### **C - AUDITOR**

#### **Election**

**Article 30-** The Board of Property Owners elects a person among or out of them as auditor by majority of votes in the meeting that they will organize within the first fifteen days of January in each year.

#### **Fee**

**Article 31-** No fee is paid to the auditor to be elected among flat owners (or to the Board of Audit); it participates in overall expenditures exactly as the other owners.

A fee to be determined by the Board of Property Owners is paid to the external auditor or Board of Property Owners).

#### **Manner of Audit**

**Article 32-** Auditor (or Board of Property Owners) prepares a report covering its thoughts regarding the management and the result of audit to be read in the ordinary meeting of Board of Property Owners, submits it to the board and also reads and makes required explanations.

## Denetim Raporu

**Madde 33:** Denetçi (veya Denetim Kurulu), Kat Malikleri Kurulu'nun olağan toplantısında okumak üzere, denetim sonucunu ve yönetimle ilgili düşüncelerini kapsayan bir rapor hazırlar. Genel kurula sunar. Ayrıca, toplantıda okur ve gerekli açıklamaları yapar.

## 3.Bölüm KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

### Kural

**Madde 34:** Kat malikleri, kendi bağımsız bölümleri üzerinde, Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planı'nın hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

### Ana yapının Korunması

**Madde 35:** Kat malikleri, ana yapının güzelliğini, mimari durumunu ve sağlamlığını korumak; ayrıca ortak yerlerin bakımı ve temizliğine dikkat etmek zorundadırlar.

### İzin ile Yapılabilecek İşler

**Madde 36:** Kat maliklerinden herhangi biri, tüm kat maliklerinin rızası olmadıkça; ana gayrimenkulün ortak yerlerinde İnşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde ise, ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz.

### Ortak Yerlerden Yararlanma

**Madde 37:** Ortak yerlerden, kanun ve bu yönetim planı hükümlerine göre yararlanma hakkına sahiptirler. Ancak, doğruluk kurallarına uymak ve diğer kat maliklerini tedirgin edici davranışlardan kaçınmak zorundadırlar. Kat malikleri bu yönetim planının yapıldığı ana taşınmazın ve ana yapının asıl amacının bir turizm ve dinlenme merkezi olduğunu bilmektedirler. Bu nedenle ortak yerlerin ve eklentilerin projesinde belirtilen amaca uygun olarak işletilmesini kabul etmektedirler.

### Yasaklar

**Madde 40:** Kat malikleri, aşağıdaki yasaklara uymakla yükümlüdürler:

- Bağımsız bölümlerini, randevuevi veya bunların benzeri yer olarak ahlaka ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.
- Radyo, teyp, pikap, televizyon, müzik seti gibi müzik aletlerini diğer kat maliklerini tedirgin edecek derecede açamazlar, yüksek ses tonuyla ve ara vermeden çalamazlar.

## Audit Report

**Article 33** – the Auditor (Auditor Board) prepares an audit report with the ideas about the management to be read out at the meeting of the Owners' Board. The Auditor presents the report and if necessary gives explanation to the owners.

## 3. Chapter RIGHTS AND DEBTS OF FLAT OWNERS Rule

**Article 34-** Flat owners have all rights and authorities to be assigned by the Civil Code to the owners, reserving the provisions of this Management Plan and Property Ownership Law on their independent sections.

### Main Building Protection

**Article 35-** Flat owners are obliged to protect the beauty, architectural status and durability of the main building; also, pay attention to maintenance and cleaning of the common places.

### Works To Be Done With Permission

**Article 36-** None of the flat owners shall construction, repair and installations and outer paint in different color or white wash works done on the common areas of main immovable without the consent of all flat owners. However in its own independent section, it shall not make any repair, installation and change that may damage the main building.

### Utilizing Common Places

**Article 37-** They have right to utilize common places according to the provisions of Law and this Management Plan. However, they are obliged to observe sincerity rules and avoid behaviors that may bother other flat owners. Flat owners know that the main purpose of the main immovable and main building for which this management plan established is a tourism and recreation center. Therefore, they accept to operate these common places and enclosures in accordance with the aim stated in their project.

### Prohibitions

**Article 40-** Flat owners are obliged to observe the following prohibitions:

- They shall not use their independent sections in a manner against moral and customs as bawdy houses or similar places.*
- They shall not increase the volume of their music instruments such as radio, tape, gramophone, television and music set in a manner to disturb other flat owners and play*



**c)** Bağımsız bölümlerinin pencere veya balkonlarından kilim, halı ve benzeri silkeleyemezler; çöp ve su dökemezler.

**d)** Bağımsız bölümleriyle eklentilerinde patlayıcı, yanıcı, tehlikeli ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar.

**e)** Kat Malikleri Kurulu'nun oy birliği ile verilmiş bir kararı olmadıkça; ana yapının hiçbir yerine, hangi amaçla olursa olsun levha veya tabela asamazlar.

**f)** Bağımsız bölümleriyle, eklentilerinde ve ortak yerlerde kedi, köpek ve kümes hayvanları gibi hayvanları barındıramazlar, besleyemezler.

**g)** Konut olarak kullanılan bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerinde veya ortak yerlerde diğer kat maliklerini tedirgin edecek şekilde müzikli, gürültülü toplantılar düzenleyemezler.

**İ)** Kat Mülkiyet Kütüğü'nde konut olarak kayıtlı bağımsız bölümlerinde, Kat Malikleri Kurulu'nun oybirliği ile verilmiş bir kararı olmadan, eğlence ve beslenme yerleriyle galeri ve çarşı gibi yerler açamazlar; bu maksatlarla kullanılmak üzere kiraya da veremezler.

### **Bildirme Mecburiyeti**

**Madde 41:** Kat malikleri, bağımsız bölümünde kiracı veya başka sıfatlarla oturan yahut faydalananlara, bu yönetim plan'ındaki borç ve yükümlülükleri bildirmeye mecburdur.

### **İzin Mecburiyeti**

**Madde 42:** Diğer bir bağımsız bölümünde; eklenti veya ortak yerlerde yahut tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı yahut giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması zorunlu olan hallerde, bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa; o bağımsız bölüm maliki veya orada başka sıfatla oturanlar, bu işe izin verme ve adı geçen yerde gerekli işlerin yapılmasına katlanmak zorundadırlar.

Bu izin yüzünden kat malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar bir zarara uğrarlarsa; bu zarar, lehine izin verilen bağımsız bölüm malikleri tarafından derhal ödenir.

### **Kiracıların ve Diğerlerinin Sorumluluğu**

**Madde 43:** Bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar yahut faydalananlar, yukarıdaki maddelerde ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen hak ve yükümlülüklerle kat malikleri gibi uymak zorundadırlar.

*with high volume and uninterruptedly.*

**c)** *They shall not shake rugs, carpets and similar things from the windows or balconies; throw trash or spill water.*

**d)** *They shall not keep explosive, flammable, hazardous and malodorous materials in their independent sections and enclosures.*

**e)** *They shall not hang any plate or sign board to any place of the main building without decision taken by majority of votes of Board of Property Owners.*

**f)** *They shall not host and feed animals such as cats, dogs and poultries in their independent sections and enclosures.*

**g)** *Independent section owners shall not organize music, noisy meetings in a manner to disturb other flat owners in their independent sections or common places used as dwelling.*

**i)** *They shall not open entertainment, eating places and places such as galleries and bazaar without the decision of Board of Property Owners taken by a unanimous vote in their independent sections registered as dwelling in the Property Ownership Registry; and also they shall not lease in order to be used for this reason.*

### **Notification Obligation**

**Article 41-** Flat owners are obliged to notify debts and obligations in this Management Plan to those residing in or utilizing the independent sections as tenant or with other capacities.

### **Permission Obligation**

**Article 42-** In cases it is required to enter an independent section where repairing or removing any damage or deformation occurred in other independent section, enclosure or common places or facilities or reconstruction of facilities are obliged; that independent section owners or those residing there with another capacity are obliged to give permission this work and stand for doing of required works in the mentioned places.

In the event that flat owners or those residing there with another capacity suffer from any damage due to this permission; this damage is immediately paid by the independent section owners permitted in favor.

### **Liability of Tenants and Others**

**Article 43-** Those who are tenants or residing in or utilizing with another capacity are obliged to observe the rights and liabilities stated in the above articles and Property Ownership Law in the same way with flat owners.

#### 4. Bölüm GENEL GİDERLERE KATILMA

##### Kural

**Madde 44:** Kat maliklerinden her biri; kapıcı, kaloriferci, bekçi ve bahçıvan giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

a) Kat maliklerinden her biri; ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve tüm ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ve diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderleri ileri giderler için toplanacak avansa arsa payları oranında katılmakla yükümlüdür.

b) Giderler veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında; diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından; Yönetim Planı'na, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve Genel Hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir.

c) Ayrıca, gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemedeki geciktiği günler için aylık yüzde on hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olacaktır.

##### Kullanma Hakkından Vazgeçme

**Madde 45:** Herhangi bir bağımsız bölüm maliki; ortak yerler veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiğini yahut kendi bağımsız bölümünün durumundan ötürü adı geçen yerlerden yararlanmaya ihtiyacı olmadığını ileri sürerek gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz.

##### Kusurlu Davranış

**Madde 46:** Ortak gidere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir şekilde yararlanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, ortak gider bunlar tarafından ödenir.

Eğer diğer kat malikleri bu ortak gideri ödemişlerse, yaptıkları ödemeler oranında, kusurlu kat malikine veya onun bağımsız bölümünden yararlanan kişiye rücu edebilirler.

##### Müştereke ve Müteselsilen Sorumluluk

**Madde 47:** Kat malikinin, Yönetim Planı'nın 33'cü maddesi gereğinde payına düşecek gider ve avans borcu ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira sözleşmesine, sükna hakkına veya başka bir sebebe dayanarak sürekli bir şekilde yararlananlar da müştereken ve müteselsilen sorumlu olacaklardır. Ancak, kiracının sorumluluğu, ödem kele yükümlü olduğu kira miktarıyla sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülecektir.

#### 4. Chapter PARTICIPATING IN OVERALL EXPENSES

##### Rule

**Article 44-** Each of flat owners is obliged to participate in doorman, central heating man, and watchman and gardener expenses and advance to be collected for them at the ratio of land share.

a) *Each of the flat owners; are liable for participating in insurance premiums of the main immovable and maintenance, protection and repair expenses of all common places and other expenses as well as operating expenses of common facilities and advance be gathered for expenses at the ratio of land share.*

b) *Other flat owners or manager can take an action or commence execution proceedings against the flat owners who do not pay expenses or advances share according to the Management Plan; provisions of Property Ownership Law and General provisions.*

c) *Also, the flat owner not paying the whole expense and advance share shall be liable for paying the Delay Indemnity at the ratio of ten percent monthly for each delayed day.*

##### Right of Use Waiver

**Article 45-** Any independent section owner; shall not avoid paying expense and advance share by setting forth that it waives its right of use on common places or facilities or it does not need to utilize the said places due to the status of its own independent section.

##### Misconduct

**Article 46-** Common expense is paid by one of the flat owners or persons utilizing its independent section in any way if it is caused by its misconduct.

If other flat owner pays this common expense, they can revoke it to the defective flat owner or person utilizing its independent section in any way at the ratio of payments they make.

##### Jointly and Several Liability

**Article 47-** Those utilizing continuously based on lease contract, right of habitation or other reason shall be jointly and severally liable for expense and advance debt and delay indemnity of the flat owner that will accrue pursuant to 33<sup>rd</sup> article of the Management Plan. However, liability of the tenant shall be limited to the amount of rent it is obliged to pay and deducted from its rent debt.

### **Kanuni İpotek Hakkı**

**Madde 48:** Kat malikinin gider ve avans borcu ve gecikme tazminatı herhangi bir yolla alınamadığı takdirde; mahkemece saptanan borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, yöneticinin veya kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine Kanuni İpotek Hakkı tescil edilebilecektir.

## **5. Bölüm ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER**

### **Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti Personel Ücretleri**

**Madde 51:** Ana gayrimenkule yönetici tarafından atanacak kapıcı ve diğer personelin ücretleri ve çalışmalarıyla ilgili konular Kat Malikleri Kurulu'nca kararlaştırılır. Yönetici, bu karara dayanarak personelle yapılacak sözleşmeleri düzenler. Personel yönetim kurulu tarafından atanır.

### **SON HÜKÜMLER**

**Madde 57:** Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu ile diğer kanunların emredici ve tamamlayıcı nitelikteki hükümleri uygulanır.

**Madde 58:** 58 maddeden ibaret bu yönetim planı 23.09.2005 tarihinde düzenlenmiştir. Bu yönetim planının bütün maddeleri, Antalya ili, Alanya ilçesi, Kargıcak Beldesi 322 ada 6 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan sitenin aşağıda açık kimlikleri ve adresleri yazılı bütün bağımsız bölümleri maliklerince teker teker okunarak isteğe ve usulüne uygun şekilde düzenlenmiş olduğu anlaşılmakta oybirliği ile kabul edilip birlikte imza altına alındı. 23.09.2005

### **Legal Mortgage Right**

**Article 48-** Unless expense and advance debt as well as delay indemnity of the flat owners is taken by any means; Legal Mortgage Right can be registered in favor of other flat owners for this debt amount upon written request of manager or one of the flat owner on the independent section of the flat owner not paying its debt detected by the court.

## **5. Chapter VARIOUS PROVISIONS**

### **Transfer of Property Ownership Obligation**

#### **Personnel Fees**

**Article 51-** Fees of doorman and other personnel to be assigned to the main immovable by the manager and issues regarding its works are decided by the Board of Property Owners. Manager draws out the contracts to be signed with the personnel based on this decision. Personnel are assigned by the board of management.

### **FINAL CLAUSES**

**Article 57-** For legal clauses in this Management Plan; imperative and complementary provisions of Property Ownership Law and other laws are applied.

**Article 58-** This Management Plan consisting of 58 articles was prepared on 23.09.2005. All articles of this Management Plan was read one by one by all independent sections flat owners of the site on the immovable in Antalya Province, Alanya District, Kargıcak Town 322 plot and 6 parcel number whose open identities and addresses are written below and understood that it was prepared duly and in accordance with the request, accepted by majority of votes and signed. 23.09.2005