

**KUYUMCUKENT
ORTAK GİDERLER VE
İŞLETME PROJESİ
UYGULAMA
YÖNETMELİĞİ**

**BİRİNCİ BÖLÜM
Genel Esaslar**

Amaç

MADDE 1.

Bu Yönetmeliğin amacı, Ana gayrimenkulün (Kuyumcukent), işletme projesinin hazırlanmasına ilişkin usul ve esasları, Kat mülkiyeti kanunu'na bu Kanunun uygulamasına ilişkin Yönetmelik ve bu Kanun ve Yönetmelikte atıfta bulunulan diğer mevzuata uygun olarak belirlemektir.

Yasal Dayanak

MADDE 2.

Bu Kanun, 02.Temmuz 1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazeteyle neşir ve ilan edilen 634 Sayılı Kanun numaralı Kat Mülkiyeti Kanunu ile 27.11.2007 tarihinde Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapılmasına ilişkin Resmi Gazetede yayınlanan 5711 sayılı Kanun'a, ilişkin esas ve usullerin belirlenmesi dairesinde hazırlanmıştır.

MADDE 3. ORTAK GİDERLERE KATILMA (İŞLETME PROJESİ)

Madde 3.1- Gider Kalemleri ve İştirak Payı

Madde 3.1.1.1-Ortak Giderlerin Tanımı ve Gider Kalemleri

Kuyumcukent (İşletme Projesinde) yer alacak gider kalemlerinin aşağıdaki gibi olmasına karar verilmiştir.

1. YÖNETİM GİDERLERİ

- 1.1. Personel Giderleri
- 1.2. Yönetim Genel Giderleri

2. İŞLETME GİDERLERİ

- 2.1. Su
- 2.2. Elektrik
- 2.3. Doğal Gaz
- 2.4. Mazot

3. TEKNİK İŞLETİM VE BAKIM, ONARIM GİDERLERİ

- 3.1. Personel Giderleri
- 3.2. Mekanik Bakımlar
- 3.3. Elektrik Bakımlar
- 3.4. İnşaat ve Mimari Bakımlar
- 3.5. Harici Bakımlar
- 3.6. Sarf Malzemeler
- 3.7. Yedek Parçalar
- 3.8. Teknik Atölye Giderleri

4. DESTEK HİZMETLERİ

- 4.1. Temizlik ve Servis
- 4.2. Güvenlik + Resepsiyon
- 4.3. Bahçe, Çevre, Ofis Bitkileri Bakımı
- 4.4. Muhaberat/Kurye Servisi
- 4.5. Danışmanlık ve Denetim Hizmetleri

- 4.6. Tanıtım ve Halkla İlişkiler
4.7. Sigorta Giderleri
4.8. Diğer Destek Hizmetleri

5. YATIRIMLAR

- 5.1. Amortismanlar
5.2. Yeni Yatırımlar
5.3. Yazılımlar ve kullanıcı lisansları

6. OLAĞANÜSTÜ (ÖNGÖRÜLMİYEN) GİDER VE HARCAMALAR KARŞILIĞI

7. YÖNETİM HİZMET ÜCRETİ

Bununla birlikte Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket, gerekli görmesi halinde yeni gider kalemleri yaratabilir ve/veya mevcut gider kalemlerinin kapsamalarını değiştirebilir.

Kuyumcukent'in açılış ve kapanış saatlerinin dışında bağımsız bölüm malikleri tarafından Yönetim Kurulu/Yönetici/ İşletmeci Şirketten hizmet talep edilmesi halinde bu hizmetin bedeli bağımsız bölüm maliklerine yansıtılacaktır.

Madde 3.2-Gider Grupları

Ana gayrimenkulün niteliği nedeniyle adaletli bir gider dağılımı sağlamak üzere genel giderler aşağıda yazılı olduğu gibi gruplandırılmıştır.

- A Grubu: Ana gayrimenkulün (Kuyumcukent) tümüne ait giderler
B Grubu: Atölyeler Bloğuna ait giderler
C Grubu: Alışveriş Merkezi Bloğuna ait giderler
D Grubu: Ofis Bloklarına ait giderler
E Grubu: Arıtma Tesisine ait giderler
F Grubu: Otoparklara ait giderler
G Grubu: Fabrikalara ait giderler
H Grubu: Diğer Bloklara (Parsellere) ait giderler

Madde 3.2-A Grubu Ortak Giderlerin Paylaştırılması

Çevre duvarları, giriş kapıları ve yollar, bahçe düzenlemeleri ve çiçeklendirme, harici güvenlik ve temizlik hizmetleri ve burada adı zikredilmeyen, Anagayrimenkulün tamamına ilişkin tüm hizmet ve sistemlere ilişkin bakım, onarım, işletme ve yönetim giderleri ile yönetim şirketine ait giderler Ana gayrimenkulün (Kuyumcukent) tümüne ait ortak giderlerdir. Bu ortak giderler, B Grubu (Atölyeler Bloğu), C Grubu (Alışveriş Merkezi Bloğu), D Grubu (Ofis Blokları), G Grubu (Fabrikalar) ortak giderler ile sonradan faaliyete geçecek H Grubu blok/parsel ortak gider grupları arasında ortak brüt alanları oranınca paylaştırılacaktır.

Madde 3.3-B Grubu Ortak Giderlerin Paylaştırılması

Bu genel gider grubunun altında aşağıdaki alt gider grupları bulunmaktadır.

- Atölyeler
- Yan Hizmetler (Yardımcı İşletmeler)

Hizmet veren kişi sayısı, ayrılmış bakım sözleşmeleri ya da sayaçlar yardımlarıyla yararlanma oranları ölçülebilen giderler, alt gider grupları arasında bu kriterlere göre paylaşılacaktır.

Bu yöntemler ile yararlanma oranı ölçülemeyen giderler metrekare esasına göre dağıtılacaktır.

Ana gayrimenkulün tamamına ait olan A Grubu genel giderlerden, B Grubu giderlere aktarılan giderler metrekare esasına göre dağıtılacaktır.

Her bir alt gruba düşen giderler hesaplandıktan sonra Yöneticinin hizmet ücreti de eklenerek toplam giderler bulunacaktır.

Her alt grubun toplam giderleri ilgili alt grubun bağımsız bölümlerinin toplam alanına bölünerek metrekare başına toplam birim gider elde edilecektir. Her bağımsız bölümün brüt alanı bu birim bedel ile çarpılarak bağımsız bölüm başına düşen aidat tespit edilecektir.

Madde 3.4-C Grubu Ortak Giderlerin Paylaşılması

Bu genel gider grubunun altında aşağıdaki alt gider grupları bulunmaktadır.

- Mağazalar
- Yiyecek, içecek birimleri
- Diğer Sosyal birimler

Hizmet veren kişi sayısı, ayrılmış bakım sözleşmeleri ya da sayaçlar yardımlarıyla yararlanma oranları ölçülebilen giderler, alt gider grupları arasında bu kriterlere göre paylaşılacaktır.

Bu yöntemler ile yararlanma oranı ölçülemeyen giderler metrekare esasına göre dağıtılacaktır.

Ana gayrimenkulün (Kuyumcukent) tamamına ait olan A Grubu genel giderlerden, C Grubu giderlere aktarılan giderler metrekare esasına göre dağıtılacaktır.

Her bir alt gruba düşen giderler hesaplandıktan sonra Yöneticinin hizmet ücreti de eklenerek toplam giderler bulunacaktır.

Her alt grubun toplam giderleri ilgili alt grubun bağımsız bölümlerinin toplam alanına bölünerek metrekare başına toplam birim gider elde edilecektir. Her bağımsız bölümün brüt alanı bu birim bedel ile çarpılarak bağımsız bölüm başına düşen aidat tespit edilecektir.

Madde 3.5-D Grubu Ortak Giderlerin Paylaşılması

D Grubuna ait ortak giderler metrekare esasına göre dağıtılacaktır. Ana gayrimenkulün (Kuyumcukent) tamamına ait olan A Grubu genel giderlerden, D Grubu giderlere aktarılan giderler metrekare esasına göre dağıtılacaktır.

Böylece D Grubuna düşen giderler hesaplandıktan sonra Yöneticinin hizmet ücreti de eklenerek toplam giderler bulunacaktır.

Toplam giderler bağımsız bölümlerin toplam alanına bölünerek metrekare başına toplam birim gider elde edilecektir. Her bağımsız bölümün brüt alanı bu birim bedel ile çarpılarak bağımsız bölüm başına düşen aidat tespit edilecektir.

Madde 3.6-E Grubu Ortak Giderlerin Paylaşılması

Bu ortak giderler B Grubu ve G Grubu arasında yararlanma oranınca paylaşılacaktır.

Madde 3.7-F Grubu Ortak Giderlerin Paylaştırılması

Bu ortak giderler B Grubu, C Grubu ve D grubu arasında yararlanma oranınca paylaşılacaktır.

Hizmet veren kişi sayısı, ayrılmış bakım sözleşmeleri ya da sayaçlar yardımlarıyla yararlanma oranları ölçülebilen giderler, alt gider grupları arasında bu kriterlere göre paylaşılacaktır.

Bu yöntemler ile yararlanma oranı ölçülemeyen giderler tahsis edilen park yeri sayısı esasına göre dağıtılacaktır.

Madde 3.8-G Grubu Ortak Giderlerin Paylaştırılması

Hizmet veren kişi sayısı, ayrılmış bakım sözleşmeleri ya da sayaçlar yardımlarıyla yararlanma oranları ölçülebilen giderler, alt gider grupları arasında bu kriterlere göre paylaşılacaktır.

Bu yöntemler ile yararlanma oranı ölçülemeyen giderler metrekare esasına göre dağıtılacaktır.

Ana gayrimenkulün (Kuyumcukent) tamamına ait olan A Grubu genel giderlerden, G Grubu giderlere aktarılan giderler metrekare esasına göre dağıtılacaktır.

Madde 3.9.-H Grubu Ortak Giderlerin Paylaştırılması

Daha sonra faaliyete geçecek/hizmete açılacak parsel ve blokların ortak giderlerinin paylaşılmasında ve A grubu genel giderlerden pay alınmasında da yukarıda belirtilen esaslar uygulanır.

Yönetim Plânının tapuya tescil edildiği tarihten sonra hizmete/ faaliyete geçecek blokların ve/veya parsellerin kendi genel giderleri için ek gider grupları oluşturulabilir.

Madde 3.10–İşletme Projesi

- a) Yönetici/İşletmeci şirket, her bir takvim yılı bazında 1 Ocak–31 Aralık–hesap döneminde uygulanacak İşletme Projesini hazırlayıp Kuyumcukent Yönetim Kuruluna onaylanmak üzere sunar. Yönetici/ İşletmeci Şirket İşletme Projesini, Yönetim Kurulu'nca kararlaştırıldığı takdirde, 1 Ocak - 30 Haziran ve 1 Temmuz - 31 Aralık dönemlerini kapsayacak şekilde altışar aylık dönemler için de düzenleyebilir.
- b) Düzenlenecek İşletme Projesinde 3.1 numaralı Maddede gösterilen giderlerin her birinin tahmini tutarları ile varsa, 4 no'lu Maddede belirtilen gelirlerin düşülmesinden sonra bunların Bağımsız Bölüm Malikleri payına düşen tutarları ve Bağımsız Bölüm Maliklerinin ödeyecekleri avans (aidat) miktarları gösterilir. İşletme Projesinde Yapı Bloklarına ilişkin özgün giderlerin açıkça gösterilip bu yapılardaki Bağımsız Bölüm Maliklerinin ödeyecekleri avans miktarlarının saptanmasında işbu giderler de ayrıca belirtilecektir.
- c) İşletme Projesinde öngörülmeleyen yeni hizmet giderlerinin ortaya çıkması veya İşletme Projesinde öngörülmekle beraber o hizmete ayrılan gider tutarlarının ve/veya toplanan aidatın yetersiz kalması halinde, Yönetici/İşletmeci Şirket Yönetim Kurulunun onayı ile hesap döneminin sona ermesini beklemeden yeni bir İşletme Bütçesi hazırlayarak aidat tutarlarını artırmaya ve yeni İşletme Projesini genel usul ve esaslar dairesinde Kat Maliklerine tebliğ veya ilan ederek artırılan aidatları talep ve tahsil etmeye de yetkili olacaktır.

- d) Yönetici/İşletmeci Şirket işbu Yönetmeliğin 4 no.lu Maddesinde belirtilen gelir getirici faaliyetlerden sağlayacağı gelirin, Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek bölümünü İşletme Projesinde gelir olarak gösterebilir. Bu takdirde, söz konusu gelirler, Yönetim Kurulu tarafından başkaca bir Karar alınmadığı takdirde, önce; Atölye, Alışveriş Merkezi, Ofis Blokları ve Ada Yönetim Kurulu tarafından uygun görülmesi halinde diğer blok/parseller arasında bu blokların ortak alanlarının toplam ortak alan içindeki payına göre, daha sonra her bir bağımsız bölüme, kendi alanının içinde bulunduğu Bloğun toplam bağımsız bölüm alanındaki payına göre dağıtılarak ilgili bağımsız bölümün payına düşen, "3.10 - b" bendindeki avans miktarından düşülür.
- e) İşletme Projesi Ada Yönetim Kurulu tarafından onaylandıktan sonra yürürlüğe girer. Ada Yönetim Kurulu, Blok Yönetim Kurullarının İşletme Projesi tekliflerinin değiştirilmesini ve yeniden düzenlenmesini Blok Yönetim Kurullarından isteyebilir veya bu değişiklikleri resen uygulayabilir.
- f) Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış İşletme Projesi Bağımsız Bölüm Maliklerine Yönetici/İşletmeci Şirket tarafından bildirilir. Bildirimde her bir Bağımsız Bölüm Malikinin avans miktarı ve bu avansın hangi tarihte ne şekilde ödeneceği de açıklanır. Bağımsız Bölüm Maliklerinden gelebilecek itirazlar Yönetim Kurulunun ilk toplantısında ele alınıp karara bağlanır. Ancak işbu itirazların yapılması İşletme Projesinin uygulanmasını ve Bağımsız Bölüm Maliklerinin avansları ödeme yükünü durdurmaz.
- g) Yönetici, bu görevi üstlenen Şirket eliyle, İşletme Projesine göre yapacağı harcamalar için, Kat Maliklerine veya bağımsız bölümleri fiilen kullananlara aylık olarak birer fatura düzenler. Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket tarafından yapılan harcamalar, düzenlenen fatura veya gider belgeleri toplamı alınan avansın üzerinde olduğu takdirde, bu Maddenin "c" bendi hükümlerine göre, Yönetim Kurulu'nun onayı ile avans miktarı arttırılabilir. Aylık harcamalar dolayısıyla fatura tutarları, alınan aylık avans miktarının altında ise, Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket aradaki farkı ilgili hesap dönemi sonunda, varsa, dönem içindeki toplam harcama fazlalıklarına mahsup eder. Bu mahsup işleminden sonra, halâ bir avans bakiyesi (fazlalığı) oluşuyorsa bu meblağ izleyen hesap döneminin İşletme Projesinde "Gelir" olarak gösterilir. Kat Malikleri/bağımsız bölümleri kullananlar, bu farkın kendilerine nakden ödenmesini talep edemeyecekleri gibi Yönetim Kurulu bu meblağı, izleyen hesap döneminin İşletme Projesi'nde gelir olarak göstermeksizin avans fazlalığının meydana geldiği dönemde Toplu Yapı için olmak kaydıyla; tanıtım, tevsi, restorasyon vb. amaçlarla da kullanabilir.
- h) Yöneticinin/İşletmeci Şirketin tüzel kişiliğe sahip ve T.T.K'da belirtilen Sermaye Şirketi statüsünde ve V.U.K'ye tabi olması nedeniyle, belirlenen Şirket; Yöneticinin/İşletmeci Şirketin banka hesaplarında toplanan aidat tutarlarını ve varsa 3.10 no.lu Maddenin "d" bendinde belirtilen diğer gelirleri; İşletme Projesinde belirtilen giderleri karşılamak için ve 4 no.lu Maddede belirtilen diğer şekillerde harcayarak Kat Maliklerine ve/veya kiracılara fatura etmek üzere bu hesaplardan kendi hesaplarına avans mahiyetinde aktarmaya; söz konusu gelirleri, faturalarını düzenleyip bu bentte belirtildiği gibi kullanarak, gerek mezkûr avans, gerekse harcama ve fatura keşidesi muamelelerini kendi muhasebe hesaplarına kaydetmeye ve yaptığı harcamalara ilişkin faturalar karşılığında Bağımsız Bölüm Maliklerine kestiği faturaları Yöneticiliğe ibraz ederek aldığı avansları kapatmaya yetkili kılınmıştır.

Madde 3.11 – Ortak Giderlere İlişkin Avansların (Aidatların) Ödenmesi

- a) Bağımsız Bölüm Malikleri yürürlüğe girmiş İşletme Projesinde belirtilen avansları Yönetim Planı'nda öngörülen tarihlerde ödemekle yükümlüdürler.

- b) Avanslarını İşletme Projesine göre belirlenip kendisine bildirilmiş olan tarihlerde ödemeyen Bağımsız Bölüm Maliklerinden bu tutarlar, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen gecikme faizi ile birlikte tahsil olunur. Yönetim Kurulu bu hususu izlemek ve gerektiğinde yasal yollara başvurmakla yükümlüdür.
- c) Hesap Dönemleri sonunda, dönem içinde tahakkuk eden giderler (yapılan harcamalar) ile avans toplamları ve gider-avans farkından oluşan bakiye saptanıp, giderlerin (harcamaların) Bağımsız Bölüm Malikleri arasında paylaşımı da yapılarak kesin gider hesapları Yönetim Kurulunda onaylandıktan sonra, bunların Yönetici/İşletmeci Şirket tarafından Bağımsız Bölüm Maliklerine bildirimini izleyen 15 gün içinde borçlu Bağımsız Bölüm Maliklerinin bu borçlarını kapatmaları zorunludur. Bu yükümlülüğünü yerine getirmeyen Bağımsız Bölüm Maliklerinden söz konusu tutarlar, Yönetim Kurulu'nca başkaca bir karar alınmadığı takdirde, ödemede geciktiği günler için aylık % 5 hesabıyla gecikme faizi ile birlikte tahsil olunur. Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket bu hususu izlemek ve gerektiğinde yasal yollara başvurmakla yükümlüdür. Bu Maddenin (3/11) "b" ve "c" bentlerinde belirtilen gecikme faizlerinin oranı Yönetim kurulu tarafından belirlenir.
- d) Yukarıda "b" bendinde zikredilen avansların vadelerinde ödenmemeleri nedeniyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülüp tahakkuk eden gecikme faizleri, döneme ilişkin kesin hesapların bağlanması sonucunda söz konusu Bağımsız Bölüm Malikinın payına düşen giderlerden dolayı borçlu çıkmaması halinde dahi tahsil olunur. Gerek avansların ve gerekse kesin giderlerden payların vadelerinde ödenmemesi nedeniyle tahakkuk ve tahsil olunacak gecikme faizleri, Yönetici/İşletmeci Şirket tarafından ayrı bir hesapta izlenip Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket tarafından belirlenecek konularda ve ilkeler çerçevesinde harcanır.
- e) Bağımsız Bölüm Maliklerinin payına düşen avanslardan, giderlerden ve bunların gecikme faizlerinden o Bağımsız Bölümün kira sözleşmesine, sükûna hakkına veya başka bir nedene dayanarak sürekli şekilde yararlananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bağımsız Bölüm Malikinın borcunun bu yolla da tahsil edilememesi halinde borçlunun Maliki bulunduğu Bağımsız Bölüm üzerine, Yönetim Kurulu Kararıyla, Kat Mülkiyeti Kanununun 22. Maddesi uyarınca kanuni ipotek hakkı tescil ettirilir. Blok Yönetim Kurulları, tahsil edilemeyen ve/veya kanunî takibe konu olan ortak alan genel gider katılım payı avanslarını her ayın son iş günü itibarıyla kat malikleri bazında bir listeye aktarır ve bu listeyi en geç bir hafta içinde Ada Yönetim Kuruluna gönderir.
- f) Kat Malikleri veya kiracılar iş yerini kullanmadıkları gerekçesini ileri sürerek ortak gider veya avans payını ödemekten kaçınamazlar. Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki veya kiracı hakkında Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket genel hükümlere göre icra takibi yapmak hak ve yetkisine sahiptir.

İKİNCİ BÖLÜM

MADDE 4. Diğer Esaslar

İşletme projesi Kat Maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, iadeli taahhütlü mektupla veya doğrudan ya da yetki vereceği kişi ya da kuruluşlar Yönetim Kurulunun (veya Yöneticinin) aracılığıyla imza karşılığında teslim edilmek ya da Ana gayrimenkulün (Kuyumcukent) ilan panosuna asılmak suretiyle bildirilir.

Bildirimden başlayarak 7 gün içinde işletme projesine Kat Malikleri tarafından itiraz edilirse itiraz **Ada** Yönetim Kurulu tarafından incelenir ve haklı görülmesi halinde işletme projesi düzeltilir. Düzeltilen ve/veya 7 gün içinde itiraz edilmeyen işletme projesi kesinleşir.

Kesinleşen İşletme Projeleri, İcra ve İflas Kanunu 68 no.lu Maddesinde ve ilgili hükümlerinde belirtilen belgelerden sayılır.

a) Kat Maliklerinden ve bağımsız bölümleri fiilen kullananlardan, bu Yönetim Plânı ve KMK hükümlerine göre belirlenmiş, Toplu Yapı ortak giderler paylarını ve bunlara ilişkin avansları toplar.

b) Kat Maliklerinden ve bağımsız bölümleri fiilen kullananlardan topladığı paraların ve avansların yatırılmasını teminen muteber bir veya birden fazla bankada hesap açtırır. Yönetim Kurulu, söz konusu banka hesapları üzerinde, görev, sorumluluk ve yetkileri çerçevesinde uygun göreceği her şekilde tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.

Yönetim Kurulu; doğrudan doğruya veya Yönetici/İşletmeci Şirket eliyle; Kooperatifin ve/veya Kat Maliklerinin müşterek veya iştirak halinde mülkiyetinde bulunan veya mülkiyetini şirket, kurum ve kuruluşlara devredeceği bağımsız alanları; doğrudan veya alt kira sözleşmeleri ile kiraya verebilir; doğrudan veya araçlar kullanarak; mezkûr bağımsız alanlarda ve Toplu Yapının ortak alanlarında; otopark vb. ortak alanları işletebilir, altın ve kıymetli madenlerin geri kazanımı faaliyetlerinde bulunabilir; telekomünikasyon, iletişim Teknolojisi (IT), intranet, internet, güvenlik, iletişim altyapıları, santral, güvenlik merkezi, ecza deposu, eczane, ardiye, depo, şambfort, saklama ve konsinyasyon amaçlı kasa odası, bina ve tesis gibi altyapı ve tesisler kurabilir, bunları işletebilir; münhasıran Kat Maliklerine ve kiracılara ya da Toplu Yapıyı herhangi bir nedenle kullananlara hizmet vermek amacıyla; taksi durağı kurup kiraya verebilir veya işletebilir, içme suyu dağıtım tesisleri kurup, Toplu Yapı içinde içme suyu dağıtım ve satışı yapabilir, bu amaçla bayilik sözleşmeleri imzalayabilir; reklâm ve promosyon amaçlı ve Toplu Yapı Kat Malikleri ve Kiracılar lehine uygun göreceği; acentelik, bayilik işleri dahil olmak üzere, diğer her türlü gelir sağlayıcı faaliyette bulunabilir, bu meyanda; Kooperatif veya uygun göreceği kişi, kurum, kuruluş ve ticari şirketler ile vekalet, kira, işletim, ortaklık vb. sözleşmeleri imzalayabilir; kira hasılatlarını, işletim bedellerini ve faiz gelirleri de dahil olmak üzere, yürüteceği diğer faaliyetlerden sağlayacağı gelirleri; gelir kaydedebileceği gibi, doğrudan doğruya Kooperatife de ödeyebilir ya da işletme projelerinde gelir olarak göstermek suretiyle bu gelirlerin tamamını veya bir bölümünü, Toplu Yapının ortak alanları için yapacağı yönetim, işletim, tanıtım, yenileme, renovasyon vb. hizmetlere ilişkin giderler ve/veya bu Maddede belirtilen müşterek ya da iştirak halinde mülkiyete konu bağımsız alanlar için yapacağı benzer nitelikteki giderler için harcayabilir ve/veya mezkûr giderlere mahsup edebilir. Yönetim Kurulu, tüm bu işleri; uygun göreceği kişi, Kurum, Kuruluş ve ticarî şirketlere de yaptırabilir veya bunlarla müştereken de yapabilir.

Yürürlük

MADDE 5-

Bu Yönetmelik Yönetim Plânıyla birlikte yürürlüğe girer. Yönetim plânının ayrılmaz bir parçasıdır. Bu Yönetmeliğin hazırlanışında mümkün olduğunca özen gösterilmesine rağmen, bu bilgilerin amaçlarına uygunluğu ile ilgili veya kullanımından doğan sonuç ve zararlardan dolayı Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket'inin hiçbir sorumlulukları olmayacaktır. İşbu Yönetmelik hükümlerinin uygulanmaması, hatalı ve/veya eksik uygulanması nedeniyle ortak alanlarda ve diğer bağımsız bölümlerde meydana gelebilecek hasar, zarar ve ziyan bedellerinin karşılanması/ tazmini yükümlülüğü ve 3. şahıslara karşı doğabilecek her türlü sorumluluk, ilgili bağımsız bölüm kullanıcılarına ait olup işbu Yönetmelikleri uygulamakla yükümlü Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket'e hiçbir surette rücu edilemez.

İşbu Yönetmeliğe uyulmadığı takdirde, ilgili Kanun ve Ceza Uygulama Yönetmeliğindeki hükümler uygulanır. İlgili Kanunda ve Ceza Uygulama Yönetmeliğinde konuyla ilgili herhangi bir hüküm bulunmadığı takdirde Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket gerekli düzenlemeleri yapar ve uygular.

Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket; Ceza Uygulama Yönetmeliğinde de belirtildiği gibi işyeri faaliyetini geçici veya sürekli olarak durdurabilir, para cezası kesebilir, ilgili Belediye henüz işyeri açma ruhsatı almamış işyerlerine İşyeri açma ruhsatı vermez.

Yürütme

MADDE 6-

Bu Yönetmelik hükümlerini Yönetim Kurulu/ Yönetici/ İşletmeci Şirket yürütür.