



MANAGEMENT & MAINTENANCE AGREEMENT YÖNETİM VE BAKIM-ONARIM SÖZLEŞMESİ

ASSET DECLARATION / MÜLK BEYANI

Block / Blok:

Apt No / Daire No:

| This Agreement is executed on __/__/202__

*This document contains the legally binding operational, financial, and behavioral statutes for the specified unit. Unauthorized reproduction or alteration is strictly prohibited.

YÖNETİM VE BAKIM-ONARIM SÖZLEŞMESİ

Bu Sözleşme ____/____/202__ tarihinde imzalanmıştır.

TARAFLAR**Ad:****Soyad:****Pasaport/Kimlik Kartı No:****İkametgah Adresi:****Telefon No:****E-Mail:**

* Mülk Sahibi, yukarıda belirtilen e-posta adresinin yasal tebligat adresi olarak kabul edileceğini ve Bakım Şirketi tarafından bu e-posta adresine gönderilen herhangi bir bildirimin, gönderim tarihinden itibaren 3 (üç) gün sonra alınmış sayılacağını kabul eder. Mülk Sahibi, yeni elektronik adresine ilişkin yazılı ve resmi bir bildirimde bulunmadığı sürece, bu yasal tebligat adresi geçerli kabul edilecektir.

bundan böyle 'Mülk Sahibi' olarak anılacaktır

VE

LEVENT MANAGEMENT SERVICES LTD, MŞ 25423 numaralı KKTC'de kurulmuş ve tescilli bir şirket olup, **Şht Mustafa Ahmet Ruso Caddesi No 176, Lefkoşa** adresinde mukimdir.

bundan böyle 'Yönetim Şirketi' olarak anılacaktır

MANAGEMENT AND MAINTENANCE AGREEMENT

This Agreement is executed on ____/____/202__

BETWEEN**Name:****Surname:****Bearer of passport number:****Residing at address:****Phone number:****E-Mail:**

* The Owner hereby accepts that the e-mail provided above would be deemed as a **Legal delivery address** and any notice delivered to this email address shall be deemed to have been received after 3 days that it is sent by the Maintenance Company and this legal delivery address shall be deemed to be valid unless the OWNER sends a written formal notification regarding the new electronic address

hereinafter referred to as the 'Owner'

AND

LEVENT MANAGEMENT SERVICES LTD, a company incorporated and registered in the TRNC with registration number: **MŞ25423**, whose registered address is **Şht. Mustafa Ahmet Ruso Cad. No:176 Lefkoşa**. hereinafter referred to as the 'Maintenance Company'

VE

Malik, "ABELIA RESIDENCE" projesinde,

Blok: ,

Daire No: ,

adresinde bulunan bağımsız bölümü ("Mülk")
satın almak üzere geçerli ve hukuken bağlayıcı
bir Satış Sözleşmesi akdetmiştir;

VE

Söz konusu Mülkün satın alınmasına ilişkin Satış
Sözleşmesi, projede inşa edilen ortak kullanım
alanlarının, İşbu Yönetim ve Bakım-Onarım
Sözleşmesi hükümlerine tabi olarak kullanım
hakkını içermektedir.

VE

Söz Konusu taşınmazın Alıcısı, Satış Sözleşmesini
imzaladığında, ortak alanların bakım ve
yönetimini düzenleyen Bakım Sözleşmesini de
imzalamayı kabul etmiş sayılır.

**TARAFLAR AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE MUTABAKATA
VARMIŞ BULUNMAKTADIR****TANIMLAR**

Bu Sözleşmenin amaçları doğrultusunda,
aşağıdaki alanlar belirtilen tanımlara sahip
olacaktır:

ORTAK KULLANIM ALANLARI

Ortak Kullanım Alanlarının şunları kapsadığı
kabul edilecektir: Bahçeler, site yolları ve
yürüyüş yolları, ortak yapılar, tüm tesisler (spa
ve yüzme havuzları), koridorlar ve asansörler.
Mülk Sahibinin bireysel kullanımı için dizayn
edilmiş alanları kapsamaz.

AND WHEREAS

The Owner has entered into a valid and legally
binding Contract of Sale to purchase an
apartment in "ABELIA RESIDENCE" in

Block: ,

Apartment Number: ,

(the 'Property');

AND WHEREAS

The Contract of Sale for the purchase of the
said apartment includes a licence to use the
communal area constructed on the Property
subject to the terms of this Management and
Maintenance Agreement.

AND WHEREAS

The Purchaser of the property, by signing the
Contract of Sale, has accepted to sign the
Maintenance Agreement which governs the
maintenance and management of the
communal areas.

IT IS HEREBY AGREED AS FOLLOWS:**DEFINITIONS**

For the purposes of this Agreement, the
following items shall have the following
definitions:

COMMUNAL AREAS

The Communal Areas shall be deemed to
include the gardens, site roads and pathways,
communal structures, all facilities (spa and
swimming pools), halls, lifts and will not include
areas that were designated for the use of an
individual Owner.

BAKIM-ONARIM AİDATI

Ortak kullanım alanlarının bakım-onarımı için Yönetim Şirketi tarafından talep edilen ücretler. Abelia Residence'in bakım-onarım aidatı şu şekildedir:

ÜCRETLER	aylık	yıllık
stüdyo	£90	£1,080
1+1	£95	£1,140
2+1	£110	£1,320
3+1	£120	£1,440
dubleks	£130	£1,560

Bakım-onarım aidatı yıllık peşin veya en az üç aylık (3 ayda bir) peşin olarak ödenebilir.

Bakım ücretleri, yıllık olarak gözden geçirilecek ve piyasa koşullarındaki değişikliklere bağlı olarak, Mülk Sahiplerinin yasal tebligat adreslerine (e-posta) ve/veya Telegram adreslerine en az 1 ay önceden yazılı bildirimde bulunmak suretiyle ve/veya site içerisindeki ilan tahtalarına en az 1 ay önceden asılmak suretiyle makul şekilde güncellenebilecektir.

Bu Sözleşme sürekli bir Sözleşmedir ve ücretler her güncellendiğinde yeni bir versiyon hazırlanmayacaktır. Mülk Sahibi güncel ve/veya yeni ve/veya artan bakım ücretlerini, yasal tebligat adresine e-posta ile bildirildiği ve/veya Telegram adresine gönderildiği şekilde ve/veya site içerisindeki ilan tahtalarına asıldığı şekilde ödemeyi kabul eder.

EKSTRA GİDERLER FLOTU

Ekstra Harcama Flotu, ortak alanlarla ilgili olağanüstü onarımlar, değişimler veya garanti dışı ürünler de dahil olmak üzere, öngörülemeyen veya bütçe dışı harcamaları karşılamak için kullanılacaktır. Herhangi bir takvim ayında £1,000'ı aşan harcamalar, Mülk Sahiplerine geriye dönük olarak fatura edilecektir.

MAINTENANCE FEES

Fees charged by the Maintenance Company for maintaining the communal areas.

Maintenance fees for Abelia Residence have been established as follows:

FEES	monthly	yearly
studio	£90	£1,080
1+1	£95	£1,140
2+1	£110	£1,320
3+1	£120	£1,440
duplex	£130	£1,560

Maintenance fees are payable yearly in advance, or at minimum quarterly instalments (every 3 months) in advance.

Maintenance fees shall be reviewed annually and may be reasonably adjusted in line with changes in market conditions, provided that written notice is given to the Property Owners at least one (1) month in advance by sending such notice to the Property Owner's legal notification e-mail address and/or Telegram account, and/or by posting the notice on the notice boards within the Site at least one (1) month in advance.

This Agreement is a continuing agreement, and a new version of this Agreement shall not be prepared each time the maintenance fees are revised. The Property Owner agrees to pay the applicable revised, updated, and/or increased maintenance fees as notified to the Property Owner's legal notification e-mail address, and/or Telegram account, and/or by publication on the notice boards within the Site.

EXTRA EXPENSES FLOAT

The Extra Expenses Float shall be used to cover unforeseen or out-of-budget expenses, including emergency repairs, replacements, or out-of-warranty items related to communal property. Any expenditure exceeding £1,000 in any calendar month will be retrospectively invoiced to the Owners.

BAKIM-ONARIM HİZMETLERİ

Bakım-onarım hizmetleri aşağıdaki işleri içerecektir:

- Ortak kullanım alanının herhangi bir yerinde gerekli olan bakım veya onarım işlerinin yapılması (gerektiğinde Ekstra Giderler fonundan karşılanacaktır)
- Asansörlerin bakımı
- Jeneratörün Bakımı
- Arıtma sisteminin bakımı
- Ortak kullanım alanlarının ve asansörlerin sigortalanması
- Ortak kullanım alanı aydınlatmalarının bakımı
- Siteye su temini sağlanması ve Mülk Sahiplerine su satışı
- Şebeke suyu sisteminin bakımı
- Ortak kullanım alanlarına ait faturalarının ödenmesi (elektrik, su, internet)
- Yüzme havuzlarının temizliği ve bakımı
- Yüzme havuzlarının kimyasal bakımı
- Peyzajlı alanların gerektiği gibi sulanması, yabani otların temizlenmesi ve bakımı
- Site yürüyüş ve araç yollarının süpürülmesi
- Ortak kullanım alanlarının temizliği
- Gerektiğinde haşere kontrol hizmetlerinin koordinasyonu ve yönetimi
- Ortak kullanım alanlarına yönelik pestisit maliyetleri ve önleyici tedbirler
- İdari ve muhasebe maliyetleri
- Yönetim Şirketi temsilcileri için ofis ve depolama alanı

RİSKLER

Mülk Sahipleri, kendisi ve aileleri/ziyaretçileri tarafından kullanılacak olan ortak kullanım alanlarının risk ve güvenliğinden sorumlu olacaktır.

MAINTENANCE SERVICES

The maintenance services shall include:

- Carrying out any necessary maintenance or repairs to any parts of the Communal Area (to be subsidized out of the Extra Expenses Float if required)
- Maintenance of the lifts
- Maintenance of the Generator
- Maintenance of the sewage system
- Insurance of the communal areas and lifts
- Maintaining the communal areas lighting
- Water supply provision to the site and sale of water to Owners
- Maintenance of the mains water system
- Paying the communal areas utilities bills (electrics, water, internet)
- Cleaning and treating the swimming pools
- Providing chemicals for the swimming pools
- Watering, weeding and maintaining the landscaped areas as required
- Sweeping the paths and roads
- Cleaning of the Communal areas
- Coordination and management of pest control services, as necessary
- Pesticide costs and preventive measures for the communal areas
- Administrative and accounting costs
- Office & storage area for the Maintenance Company representatives

RISKS

The Homeowner is to use the public facilities at their own risk and are fully responsible for their own safety and the safety of their family members and guests.

2. MÜLKİYET SORUMLULUK BEYANI

a. Mülk Sahibi, işbu Yönetim ve Bakım-Onarım Sözleşmesinin, Mülk Sahibi ve onun halefleri ile Yönetim Şirketi üzerinde bağlayıcı olacağını kabul eder.

b. Mülk Sahibi dairesini bir üçüncü şahısa satması halinde, derhal yeni alıcının ismini ve iletişim bilgilerini Yönetim Şirketine bildirmeyi ve satılan mülkün ortak alanları kullanım üzerine bir bakım anlaşmasına tabi olarak sahip olduğunu yeni alıcıya açıklamayı kabul eder. Üçüncü şahıs ve/veya yeni alıcı Yönetim Şirketi ile Bakım-Onarım Sözleşmesi imzalamalıdır.

3. MÜLK SAHİBİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Mülk Sahibi, kendisi, mirasçıları ve halefleri adına aşağıdaki maddelere uymayı taahhüt ve kabul eder:

a. Bakım-onarım aidatının ödeme planına göre ödenmesinden Mülk Sahibi sorumlu olacaktır. Bu Bakım-Onarım Sözleşmesinin ilk çeyreğine/yılına (3 aylık veya yıllık) ilişkin bakım-onarım aidatı, bu Sözleşmenin imza tarihinde ödenecektir. Bu Sözleşmenin amaçları doğrultusunda Bakım yılının başlangıcı **her yıl 1 Haziran** olacaktır.

b. İşbu sözleşmenin imza tarihinde bakım-onarım aidatı yıllık olarak ödenmemiş ise, ödenmesi gereken sonraki bakım-onarım aidatları her üç aylık dönemin başlangıcından önce mutlaka ödenmelidir.

c. Mülk Sahibi, madde 1'de belirtilen Ekstra Gider Flotuna göre üzerine düşen payın, bildirim

2. DECLARATION OF ESTATE COVENANTS

a. The Owner hereby agrees that this Management and Maintenance Agreement shall be binding upon the Owner and its successors in title and upon the Maintenance Company and its assigns and/or successors.

b. The Owner agrees that on the sale of the apartment by the Owner to a third party, the Owner will immediately inform the Maintenance Company of the name and contact details of the new purchaser and will explain to the new purchaser that the property sold has a freehold share and license to use the Communal Areas subject to a Maintenance Agreement. The third party must enter into the Maintenance Agreement with the Maintenance Company.

3. OWNER'S RIGHTS AND OBLIGATIONS

The Owner hereby undertakes, on behalf of themselves, their heirs, and their successors in title, to adhere to the following:

a. The Owner shall be responsible for the payment of the Maintenance Fee according to payment schedule. The Maintenance Fee for the first quarter/year of this Maintenance Agreement shall be payable in full on the date of this Agreement. For the purposes of this Agreement, the start of the Maintenance year will be on the **1st June each year**.

b. Subsequent Maintenance Fees must be settled in full in advance of each quarter commencement.

c. The Owner shall be responsible for their respective share of the Extra Expenses Float, as stipulated in Clause 1, which must be remitted within 14 days from the date of notification.

tarihinden itibaren 14 gün içinde, ödenmesinden sorumlu olacaktır.

d. Yönetim Şirketi tüm sitenin su tedarikini denetleyecek ve yönetecektir. Her mülk sahibi, Yönetim Ofisi'nden kendi dairesinin kullanımına yönelik su kredisi satın alma seçeneğine sahip olacaktır.

e. Mülk Sahibi, dairesinin satılması/devredilmesi veya kiralanması durumunda yeni alıcıların veya kiracılarının kimlik bilgilerini, iletişim ve adres bilgilerini Yönetim Şirketine bildirmekle yükümlüdür. Bu bilgilerin sağlanmaması durumunda istenilen bilgiler sağlanana kadar Yönetim Şirketinin sözkonusu kişi veya kişilerin alacağı hizmetleri ve Abelia Residence tesislerine erişimlerini durdurmasıyla sonuçlanabilir.

f. Mülk Sahibinin, üçüncü şahıs sigortası da dahil olmak üzere mülk sigortası yaptırmayı tavsiye edilir. Üçüncü şahıs sorumluluk teminatının bulunmaması durumunda Mülk Sahibi, sebep olunan her türlü zarar/zıyanın tüm sorumluluğunu üstlenecek ve üçüncü şahıslara ve/veya mülke verilen her türlü zarar/zıyanı tazmin edecektir.

g. Mülk Sahibi, kendisinin, aile üyelerinin, misafirlerinin ve kiracılarının bu Sözleşmenin şartlarının yanı sıra **Ek 1'de bulunan "ABELIA RESIDENCE GENEL KAT HİZMETİ KURALLARI VE STANDARTLARI"**nın şartlarından tamamen haberdar olmalarını ve bunlara uymalarını sağlamaktan sorumludur.

h. Mülk Sahibi, bu Sözleşmenin ve Ek 1'deki herhangi bir maddenin ihlaliyle doğan tüm sorumluluk, masraf, aidat, harç ve giderler ile

d. The Maintenance Company shall oversee and manage the water supply for the entire Residence. Each owner will have the option to purchase water credits for their individual apartment's use from the Management Office.

e. The Owner is obligated to provide the names, personal details, addresses of the new occupants in the event of resale or rentals to the Maintenance Company. Failure to provide these details may result in the Maintenance Company withholding services and access to Abelia Residence facilities, until the details are provided.

f. The Owner is recommended to obtain property insurance, including Third-Party insurance. In the absence of third-party liability coverage, the Owner shall assume full responsibility for any harm or damage caused and shall compensate for any damage to a third party or to the property.

g. The Owner is accountable for ensuring that they, their family members, guests and tenants are fully aware and comply with the terms of this Agreement as well as **Appendix 1 "Abelia Residence Housekeeping Rules & Standards"**.

h. The Owner shall pay and indemnify the Maintenance Company against all liability, costs, fees, charges, disbursements, and expenses connected with any breach of this Agreement and Appendix 1, along with interest on any outstanding payment.

bağlantılı ödenmemiş ödemelere ilişkin gecikme faizini de Yönetim Şirketine ödeyecek ve tazmin edecektir.

i. Yönetim Şirketi, bakım-onarım aidatlarının ve/veya ekstra harcama flotunun bu Sözleşme hükümlerine göre vadesinin geçmesi durumunda, Yönetim Şirketi tarafından sağlanan tüm hizmetleri ve tüm ortak kullanım alanlarına erişimi askıya alacaktır.

4. YÖNETİM ŞİRKETİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a. Yönetim Şirketi, Mülk Sahiplerin bu sözleşmenin şartlarına uygun olarak bakım-onarım aidatlarını ödemesine tabi olarak, Madde 1'de belirtildiği gibi Ortak Kullanım Alanlarına bakım-onarım hizmetlerinin sağlanmasından sorumlu olacaktır. Bununla birlikte Yönetim Şirketi, ortak kullanım alanlarındaki herhangi bir tesisin, bakım-onarım veya başka bir çalışma nedeniyle veya kendi kontrolü dışındaki herhangi bir nedenden dolayı kesintiye uğramasından Mülk Sahiplerine karşı hiçbir sorumluluk taşımayacaktır.

b. Yönetim Şirketi, ortak kullanım alanlarında ve mülkte Mülk Sahiplerinin, bakmakla yükümlü oldukları kişilerin, kiracılarının veya misafirlerinin kasıtlı eylemleri veya ihmalleri nedeniyle meydana gelen onarımlar için giderleri Mülk Sahiplerinden talep etme hakkını saklı tutar.

c. Mülk Sahibi, bu Sözleşme'de belirtilen Bakım Ücretlerini veya flot payını zamanında ödemez veya kendi ihmali veya kasıtlı eylemleri, misafirleri, kiracıları veya hak sahiplerinin neden olduğu herhangi bir hasarın onarımıyla ilgili harcamaları karşılamazsa veya Mülk Sahibi, bu Sözleşme'nin şartlarını herhangi bir şekilde ihlal ederse, Yönetim Şirketi, Bakım Hizmetlerini askıya alma hakkını saklı tutar. Düzenlenme

i. In case of maintenance fees and/or extra expences float share becoming overdue according to the terms of this Agreement, the Maintenance Company will suspend all services provided by the Maintenance Company and access to all facilities maintained by the Maintenance Company.

4. MAINTENANCE COMPANY RIGHTS AND OBLIGATIONS

a. Subject to the Owners paying the Maintenance Fees in accordance with the terms of this Agreement, the Maintenance Company shall be responsible for delivering Maintenance Services to the Communal Areas as outlined in Clause 1. However, the Maintenance Company shall have no liability to the Owners for interruption to any facility in the Communal Areas for reasons of maintenance, repair or any other works or for any reasons outside of its control.

b. Maintenance Company retains the right to charge Owners for repairs to communal areas and property that was caused by their, their dependants, tenants or guests' wilful act or negligence.

c. In the event that the Owner fails to make timely payments of the Maintenance Fees or the share of the float, or fails to cover the expenses associated with repairing any damage attributable to their negligence or wilful acts, or if the Owner violates the terms of this Agreement, the Maintenance Company reserves the right to suspend Maintenance Services. For any maintenance fee payment delayed beyond 29 days from the issue date, a

tarihinden itibaren 29 günü aşan gecikmiş hesaplara, ödemenin yapılmadığı her ay için gecikilen tarihten itibaren geçerli olmak üzere bankaların kredilere uyguladığı en yüksek faiz oranında gecikme tazminatı uygulanacaktır. Üst üste 3 aydan fazla borç biriktiren hesaplar derhal dondurulacak ve yasal işlem başlatılmak üzere kurumsal hukuk müşavirliğimize devredilecektir. Yönetim Şirketi'nin bu hakları, Mülk Sahibi'ne önceden bildirimde bulunmaksızın yasal işlem başlatma hakkı da dahil olmak üzere diğer yasal haklarına ek olarak uygulanır.

d. Yönetim Şirketi, onarım gerektiren alanları tespit etmek için ortak kullanım alanlarında düzenli denetimler yapacak ve bu onarımların zamanında yapılmasını sağlayacaktır.

e. Yönetim Şirketi, herhangi bir zamanda bu Sözleşme kapsamındaki sorumluluklarını alt yükleniciye verme ve/veya bu Sözleşme kapsamındaki hak ve yükümlülüklerinin tamamını veya bir kısmını devretme hakkını saklı tutar.

f. Ortak kullanım alanlarının kullanılmasındaki risk ve sorumluluk Mülk Sahibinin kendisine aittir ve Yönetim Şirketi, Mülk Sahibinin, misafirlerinin, kiracılarının veya kullanım hakkına sahip olan kişilerin maruz kaldığı herhangi bir zarar, hasar veya kayıptan dolayı doğrudan sorumlu tutulamaz.

g. Yönetim Şirketi, sağlık, güvenlik ve yasal kontrollere uygun olarak, Mülk Sahiplerinden ve/veya misafirlerinden kimliklerini ve ziyaretlerinin amacını beyan etmelerini isteme hakkını saklı tutar.

h. Yönetim Şirketi, Mülk Sahibinin mülkünün, araçlarının veya kişisel eşyalarının kaybolması,

late compensation at the highest interest rate applied by banks to loans shall be applied for each month that payment is not made. Any account accumulating arrears for more than 3 consecutive months will immediately be frozen and handed over to our corporate legal council. These rights are additional to the Maintenance Company's other legal rights to initiate legal proceedings without any prior notice to the Owner.

d. The Maintenance Company shall conduct regular inspections of the Communal Areas to identify areas requiring repair and shall arrange for those repairs to be carried out in a timely manner.

e. The Maintenance Company retains the right to subcontract any of its responsibilities under this Agreement and/or assign all or part of its rights and obligations under this Agreement at any time.

f. The use of Communal Areas by the Owner is done at their own risk, and the Maintenance Company shall not be held responsible for any harm, damage, or loss sustained by the Owner, their guests, tenants, or licensees.

g. The Maintenance Company retains the right to ask Owners and/or their guests to declare their identities and the purpose of their visit, in compliance with health, safety, and legal control.

h. The Maintenance Company assumes no liability for the loss, theft, or damage to the Owner's property, vehicles, or personal belongings.

çalışması veya hasar görmesi konusunda hiçbir sorumluluk kabul etmez.

i. Yönetim Şirketi, Mülk Sahiplerden tahsil edilen bakım-onarım aidatının yeterli olmaması durumunda, kendi takdirine bağlı olarak hizmeti veya hizmetin bir kısmını durdurabilir.

5. İYİLEŞTİRME VE GELİŞTİRME

Mülk Sahipleri ve/veya Yönetim Şirketi zaman zaman ortak kullanım alanlarında iyileştirmeler ve/veya geliştirmeler önerebilir. Mülk Sahiplerine bir bütçe sunularak ve Mülk Sahiplerinin bu tür çalışmalara oy vermesi sağlanacaktır. Bu tür çalışmalar Mülk Sahipleri tarafından çoğunluk oyu ile kabul edilecek ve onaylanacaktır. Yapılacak olan iyileştirici ve/veya geliştirici işlerin oylama sonucunda çoğunluk tarafından kabul edildiğinin tüm Mülk Sahiplerine bildirilmesinden itibaren işlere ilişkin ödemeler 30 gün içinde tüm Mülk Sahipler tarafından yapılacaktır.

6. ŞİKAYET PROSEDÜRÜ

Herhangi bir Mülk Sahibinin, Yönetim Şirketinin hizmetinin herhangi bir yönünden memnun olmaması durumunda, Mülk Sahibi şikayetini Yönetim Şirketine yazılı olarak bildirmelidir. Yönetim Şirketi, bildirimin alınmasından itibaren 21 (yirmi bir) gün içinde Mülk Sahibine yanıt verecektir.

7. FESİH

İşbu Sözleşme, tüm Mülk Sahiplerinin %51 oy çokluğuyla aldığı müşterek genel kurul kararı ile Yönetim Şirketi'ne en az 6 ay ve/veya mevcut hizmet yılında kalan hizmet ayı sayısından az olmamak kaydıyla, fesih bildirimi yapana dek devam edecektir.

Yönetim Şirketi, Mülk Sahiplerini yazılı olarak bilgilendirmek kaydıyla en az 6 ay ve/veya

i. The Maintenance Company may, at its own discretion, withhold service or part of service should the level of maintenance fees collection from Owners may not be sufficient.

5. UPGRADES AND IMPROVEMENTS

The Owners and/or Maintenance Company may suggest from time-to-time upgrades and/or improvements to the Communal Areas. A budget will be presented to the Owners and the Owners will vote for such works. Such works will be accepted and confirmed in a majority vote by the Owners. The payment for the works will be made by the Owners within 30 days of a notice informing the Owner of the acceptance of the works by the majority Owners.

6. GRIEVANCE PROCEDURE

Where any Owner is unhappy with any aspect of the Maintenance Company's service, the Owner should notify the Maintenance Company of his/her complaint in writing. The Maintenance Company will provide a response to the Owner within 21 (twenty-one) days of receipt.

7. TERMINATION

This Agreement shall continue unless and until at least 51% of all the Owners acting jointly will vote to terminate this Agreement and will notify the Maintenance Company by giving the Maintenance Company a minimum of 6 months' termination notice and no less than the relevant number of months left in the current service year. The Maintenance

mevcut hizmet yılı içerisinde kalan hizmet ayı sayısından az olmamak üzere fesih bildirimi yaparak bu anlaşmayı sonlandırabilir.

Yukarıda ayrıntıları verilen bildirim süreleri, hizmet süresinin ortasında değil, tam hizmet süresinin bitiminde sona erecektir. Bu maddeye uygun olarak işbu Sözleşmenin sona ermesinden sonra, müştereken hareket eden Mülk Sahipleri ortak alanlara hizmet vermek üzere başka bir bakım şirketi görevlendirme hakkına sahip olacaktır.

8. YORUM

Türkçe dışında bir dile çevrilmesi nedeniyle bu Sözleşmenin herhangi bir bölümünün yorumlanmasına ilişkin bir anlaşmazlık olması durumunda, Türkçe dilindeki versiyonun anlamı geçerli olacaktır.

9. HUKUKİ UYGULAMA

Bu Sözleşme, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) yasalarına tabi olup bu yasalara uygun olarak yorumlanacak ve KKTC mahkemelerinin yargı yetkisine tabi olacaktır. Yönetim Şirketi, gerekli gördüğünde işbu sözleşmenin herhangi bir ihlalini ele almak ve ödenmemiş borçları talep etmek için Mülk Sahibine karşı yasal işlem ve icra talebinde bulunabilir.

Bu Sözleşme kapsamındaki tüm bildirimler/beyanlar, tarafların yukarıda belirtilen adreslerine yapılacak veya posta yoluyla ya da bu Sözleşme'de belirtilen Mülk Sahibi'nin yasal tebligat e-posta adresine ya da Bakım Şirketi'nin e-posta adresi olan Levent.management.services@gmail.com adresine gönderilecektir ve tebliğ edilmiş sayılacaktır.

Company may terminate this agreement by notifying the Owners in writing giving the Owners a minimum of 6 months' termination notice and no less than the relevant number of months left in the current service year. The notice periods detailed above must expire at the end of a full year's maintenance not in the middle of the maintenance year. After the termination of this Agreement in accordance with this clause, the Owners acting collectively shall be entitled to appoint a different maintenance company to deal with the maintenance of the communal areas.

8. INTERPRETATION

In the event of a dispute regarding the interpretation of any part of this Agreement due to translation into a language other than Turkish, the meaning of the Turkish language version shall prevail.

9. CHOICE OF LAW

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Turkish Republic of Northern Cyprus (TRNC) and shall be subject to the jurisdiction of TRNC courts. The Maintenance Company may seek legal action and enforcement against the Owner to address any breach of this Management Agreement and recover any outstanding debts.

All notifications/declarations under this Agreement shall be made to the above mentioned addresses of the parties or sent by post or sent to the Owner's legal delivery e-mail address as stated in this Agreement, or to the Maintenance Company's e-mail address Levent.management.services@gmail.com and it will be deemed to have been served.

10. GENEL

- a. Taraflar işbu Sözleşmenin tüm şart ve koşullarına uymayı kabul ve taahhüt ederler.
- b. Bu Sözleşmenin tarafların kendileri, mirasçıları, halefleri ve vekilleri için bağlayıcı olduğu işbu belgeyle kabul edilmiştir.
- c. İşbu Sözleşmeden kaynaklanan ihtilafların çözümünde KKTC Mahkemeleri tam yargı yetkisini kullanacak, KKTC hukuku uygulanacaktır.
- d. İşbu Sözleşme iki (2) nüsha halinde hazırlanmış olup taraflarca aşağıdaki tanıkların huzurunda imzalanmıştır.

Tarih / Date:

Signed by the Maintenance Company
Yönetim Şirketi:

Levent Management Services Ltd

In the Presence of
Şahit/Witness:

10. GENERAL

- a. The parties hereby agree to and undertake to comply with all the terms and conditions of this Agreement.
- b. It is hereby agreed that this Agreement is binding upon the parties themselves, their heirs, successors and assigns.
- c. It is hereby agreed that law courts of the T.R.N.C. shall exercise complete jurisdiction for settling the disputes emanating from this Agreement. The applicable law shall be that of the T.R.N.C.
- d. This Agreement has been prepared in two (2) copies and has been executed by the parties in presence of the witnesses below.

Tarih / Date:

Signed by the owner
Mülk Sahibi:

In the Presence of
Şahit/Witness:

EK 1**ABELIA RESIDENCE GENEL KAT HİZMETİ KURALLARI VE STANDARTLARI****1. İdare ve Sakinlerin Davranışları**

1. Mülk sahipleri, dairelerinde yaşayan kişilerin ve/veya kiracıların (1 aydan uzun kiralayan) isim ve iletişim bilgilerini ve kiralama konusunda çalıştıkları Acentaların isim ve iletişim bilgilerini Yönetim Şirketine kayıt yaptırmalıdır.
2. Mülk Sahipleri, çocuklarının, Kiracılarının ve misafirlerinin Site Kullanım Kuralları konusunda bilgi sahibi olmalarını sağlamaktan, çocuklarının, kiracılarının ve misafirlerinin davranışlarından sorumludur.
3. Abelia Residence içerisinde yasadışı ve/veya saldırgan faaliyetlerde bulunmak ve diğer Mülk Sahiplerine ait olan kullanım alanlarının herhangi bir kısmını kullanmak ve bu alanlara makul olmayan bir şekilde müdahale ederek konut değerlerini olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir faaliyet gerçekleştirmek yasaktır.
4. Mülk sahibi ve/veya Kiracının, diğer maliklerin rahatsızlığına neden olacak şekilde günün herhangi bir saatinde aşırı yüksek sesli müzik, film vb. açması yasaktır.
5. Mülk sahibi ve/veya Kiracı veya misafirlerin, 07:00 - 23:00 saatleri arasında herhangi bir türdeki yüksek gürültü ve uygun olmayan davranışlar ile diğer maliklere rahatsızlık vermesi yasaktır.
6. Tüm Sakinler her zaman komşularına ve başkalarına karşı saygılı davranmayı ve rahatsızlığa, tacize veya sıkıntıya neden olacak diğer uygunsuz davranışlarla rahatsızlık vermemeyi kabul ve beyan eder.

2. Genel Mülk Kullanımı ve Estetik

7. Mülk Sahipleri, dairelerinin her zaman iyi durumda tutulmasından ve onarılmasından sorumludur.

APPENDIX 1**ABELIA RESIDENCE HOUSEKEEPING RULES & STANDARDS****1. Administration & Resident Conduct**

1. Owners are responsible to register with the Management Company the names of their apartment household members or their long-term tenants (tenancy of over 1 month) as well as their property rental agency providing names and contact details.
2. Owners are responsible for their children and their tenants' conduct and ensuring that their children and tenants are aware of Abelia Residence Rules and Standards and follow them.
3. No illegal or offensive activity shall be conducted on the territory of Abelia Residence, nor shall any activity which may unreasonably interfere with the rights of other Owners to use and enjoy any part of their properties or to negatively affect their residential value.
4. The owner /tenant accept and acknowledge not to play excessively loud music during any time of the day resulting in any form or disruption and/or nuisance.
5. No owner/tenant or their guests shall cause any unreasonable or unnecessarily disturbance by loud noise of any kind between the hours of 11 p.m. and 7 a.m.
6. All Residents shall always act in a respectful manner towards their neighbours and others and avoid causing any disturbance, harassment and any other inconvenient behaviour causing distress.

2. General Property Use & Aesthetics

7. Owners are responsible for maintaining their apartments in good order and repair at all times.

- | | |
|--|---|
| <p>8. Daire önleri de dahil olmak üzere merdiven koridorlarında kişisel eşya bulundurulamaz.</p> <p>9. Balkon korkuluklarına çamaşır asmak yasaktır.</p> <p>10. Balkonlarda, merdiven koridorlarında, asansörlerde ve ortak alanlarda tabela veya reklam afişi bulundurulamaz. Reklamlar her bloğun girişinde bulunan özel ilan panosuna asılabilir.</p> <p>11. Binaların cephelerine ve balkonlara klima ünitesi, uydu anteni ve kablo monte etmek yasaktır.</p> <p>12. Balkon duvarları orijinal beyaz renginden başka bir renge boyanamaz ve Yönetim Şirketinin önceden izni ve onayı alınmadan balkonlara herhangi bir yapı inşa edilemez.</p> <p>13. Çatı alanına Yönetim Şirketinden izin alınmadan erişim sağlanamaz.</p> <p>14. Ortak kullanım alanlarının hiçbir bölgesi, Mülk Sahipleri ve/veya Kiracılar tarafından hiçbir şekilde değiştirilemez. Ortak kullanım alanında bulunan eşyalar kaldırılamaz veya yeri değiştirilemez.</p> <p>15. Mülk Sahipleri ve/veya Kiracılar, ortak kullanım alanlarını gereken özeni göstererek ve varsa talimatlara uyarak kullandıklarından emin olmalıdır. İhmalkar kullanımdan veya ortak kullanım alanlarına kasıtlı zarar verilmesinden kaynaklanan her türlü bakım, onarım veya yenileme maliyeti, Mülk Sahiplerine fatura edilecektir.</p> <p>16. Ortak kullanım alanları, Yönetim Şirketi tarafından mutabakata varılmadığı ve yetki verilmediği sürece herhangi bir ticari faaliyet için kullanılamaz.</p> <p>17. Ortak alanlarda hiçbir kişisel eşya bırakılamaz, aksi takdirde bırakılan eşyalar Yönetim Şirketi tarafından kaldırılacaktır.</p> <p>18. Yönetim Şirketi tarafından izin verilmedikçe ortak alanlarda herhangi bir parti veya grup etkinliği gerçekleştirilemez.</p> | <p>8. No personal items and belongings are permitted in common block corridors, including in front of apartments.</p> <p>9. No laundry is allowed to be hanging on balcony railings/balustrades.</p> <p>10. No signs, billboards or advertisements are allowed on balconies, in common corridors, lifts or in communal areas, apart from on dedicated notice board in each block.</p> <p>11. No aerial dishes are allowed to be affixed to the façade of the buildings or be visible on the balconies.</p> <p>12. Balcony walls cannot be painted in any other colour than the original white colour and no structures can be erected on balconies without prior written authorisation and approval by the Management Company.</p> <p>13. Access to roof areas is forbidden without the prior permission received from the Management Company.</p> <p>14. No part of communal areas shall be altered in any way by the Owners/Residents. No communal area property items shall be removed or relocated.</p> <p>15. All Residents must ensure that they use communal areas' property with proper care and following instructions where available. Any repair or replacement cost resulting from negligent usage or intentional damage to common areas and property will be billed to the Resident/Owner.</p> <p>16. The communal areas shall not be used for any type of commercial activity unless agreed and authorised by the Management Company in writing.</p> <p>17. No personal items to be left without attendance in communal areas or common grounds, otherwise they will be removed by Management Company.</p> <p>18. No parties or group activities can take place in communal areas unless authorised in writing by the Management Company.</p> |
|--|---|

19. Balkonlarda, ortak kullanım alanlarında ve bahçelerde açık ateş, barbekü veya havai fişek vb. yakılması yasaktır.
20. Çim alanlar ve peyzajlı alanlar üzerinde yürünmemeli veya içinden geçilmemelidir.
21. Top ve benzeri spor oyunları yalnızca özel bir spor sahasında oynanabilir.
22. Kayıtsız veya çalışmayan araçlar ve araç parçaları, inşaat malzemeleri ve aletleri, ambalaj kutuları, atılmış veya kırılmış mobilya parçaları ortak kullanım alanlarında ve kamuya açık ön - arka site giriş yollarında ve site etrafında bulundurulamaz.
23. Seyyar veya sabit karavan, römork, eğlence aracı, çadır, kulübe ve garaj gibi geçici nitelikli eşyalar ortak kullanım alanlarında kullanılamaz veya bulundurulamaz.

3. Hijyen ve Atık Yönetimi

24. Arıtma sisteminin verimli çalışmasını sağlamak, tıkanma ve kırılmaları önlemek amacıyla tuvalet kağıdı ve hijyenik ürünlerin tuvaletlere atılması yasaktır.
25. Tüm çöpler, bağlanmış çöp torbaları içinde belirlenen çöp kutularına atılmalı, çöp kutularının yanında veya yerde çöp bırakılmamalıdır. Merdiven koridorlarında ve daire önlerinde çöp bulundurmamak yasaktır. Apartmanların ve ortak tesisin girişlerine yerleştirilen küçük çöp kutuları yalnızca küçük çöpler ve sigara izmariti için kullanılmalıdır.
26. Çöp kutularına veya herhangi bir ortak kullanım alanına inşaat kalıntısı veya atığı, bitki kırpıntısı veya herhangi bir tehlikeli madde atılamaz, bırakılamaz veya yerleştirilemez
27. Balkonlardan çöp, sigara külü ve izmariti atmak yasaktır.

19. No open fires, barbeques or fireworks are permitted on balconies or in communal areas and gardens.
20. Grass lawns and landscaped areas are not to be walked on or through.
21. Sporting games with the ball and similar are to be played in a dedicated sports court only.
22. It is prohibited to store personal property on communal grounds - in front, exterior side, or rear yard areas visible to public view, including but not limited to unregistered, inoperative or dismantled vehicles or vehicle parts, building materials not currently being used for the construction or improvements on the site, appliances, household furnishings or equipment tools, machines, garbage cans, packing boxes, debris, rubbish, and broken or discarded furniture.
23. No mobile or "manufactured" homes, trailers, structures of a temporary character, recreational vehicle, basement, tent, shack, garage, barn, or other outbuildings shall be used or placed on any area at any time.

3. Hygiene & Waste Management

24. To ensure the efficient running of the sewage system and to prevent blockages and breakages, flushing toilet paper and sanitary products down the toilets is prohibited.
25. All rubbish is to be dumped into designated bins in sealed rubbish bags and no rubbish is to be left by the bins on the ground. Under no circumstances household rubbish can be stored in block corridors or stairways. The small garbage bins placed at the entrance of each block and communal buildings are not designated for household rubbish and are to be used for cigarette buds and small litter items only.

4. Tesisler ve Spa

28. Spa alanı ve yüzme havuzları yalnızca Abelia Sakinlerinin kullanımına yöneliktir ve bu alanların kullanılması bakım ücretinin ödenmesi ile mümkündür.
29. Spa alanının kullanımı daire başına düşen aşağıdaki ziyaretçi sayısı ile sınırlıdır: Stüdyo daire - 2 ziyaretçi; 1+1 daire - 3 ziyaretçi; 2+1 daire - 4 ziyaretçi; 3+1 daire - 5 ziyaretçi.
30. Yukarıda belirtilen ziyaretçi sayısı dışındaki kullanıcılar ve Rezidans dışından gelen ziyaretçiler için günlük geçiş kartları aşağıdaki tarife üzerinden sunulmaktadır: Günlük yetişkin kartı - £20; Günlük çocuk (15 yaş altı) kartı - £10.
31. Ziyaretçiler tesisleri kullanırken ortak kullanım alanlarının kural ve koşullarına uymakla yükümlüdür.
32. Havuz terasında yiyecek, alkol, cam kaplar, termoslar ve opak (içi görünmeyen) bardaklar kesinlikle yasaktır. Sadece şeffaf plastik şişelerde suya izin verilir. Herhangi bir ihlal, güvenlik personeli tarafından derhal alandan uzaklaştırma ve birim hesabına idari para cezası yansıtılması ile sonuçlanacaktır. Yasaklı bir maddenin kirlenmeye veya kırılmaya neden olması durumunda, anlaşmalı havuz bakım şirketinin acil havuz boşaltma ve temizleme faturası doğrudan Mülk Sahibine yansıtılacaktır.

5. Evcil Hayvanlar ve Hayvanlar

33. Köpekler, kediler, kafesteki kuşlar, akvaryumlar ve diğer küçük evcil hayvanlar dışında hiçbir hayvan site içerisinde bulundurulamaz. Köpeklerin başboş dolaşmasına ve site sakinlerine rahatsızlık vermesine izin verilmez. Hayvan dışkı ve atıkları Sahibi tarafından derhal temizlenmelidir. Sahipler, evcil hayvanlarının diğer Sakinlere rahatsızlık

26. No construction debris or waste, plant or grass clippings or any hazardous materials can be dumped, deposited or placed in the bins or on any communal areas.
27. No kind of trash, household rubbish or cigarette butts should be thrown from the balconies.

4. Amenities & Spa

28. Spa zone and swimming pools are for the sole use of Abelia Residents and access to those areas is subject to payment of maintenance fees.
29. Spa zone access is limited to the following number of visitors per apartment type: 2 visitors per Studio apartment; 3 visitors per 1+1; 4 visitors per 2+1; 5 visitors per 3+1.
30. Daily passes are available to visitors from outside the Residence at the following rate: Daily adult pass at £20 per day; Daily child (under 15) pass at £10 per day.
31. While using the facilities the Visitors are obliged to follow the rules & conditions of the communal areas.
32. Food, alcohol, glass containers, thermoses, and opaque cups are strictly prohibited on the pool deck. Only water in clear, transparent plastic bottles is permitted. Any violation will result in immediate removal by security and an administrative fine applied to the unit's ledger. If a prohibited item causes contamination or breakage, the Owner will be directly charged for the emergency pool draining and cleaning invoice from the contracted pool maintenance company.

5. Pets & Animals

33. No animals, except dogs, cats, caged birds, fish tanks, and other small household pets, will be permitted on site. Dogs shall not be allowed to run at large or to create a disturbance for other owners in the Residence. Animal waste should be

vermediğinden emin olmalıdır. Evcil hayvanlarının kontrolünü elinde tutmayan sahipler, Yönetim Şirketinin talebi üzerine evcil hayvanlarını derhal bölgeden uzaklaştırmak zorunda kalacaklardır.

34. Abelia Residence içerisinde başıboş hayvanların beslenmesine veya onlara yiyecek bırakılmasına izin verilmez.

35. Evcil hayvanların, restoranlar ve havuz başı alanları da dahil olmak üzere ortak alanlara ve tesis bölgelerine girmesi kesinlikle yasaktır.

6. Araçlar ve Otopark

36. Araç sahipleri, araç model ve plakasını Yönetim Şirketine kaydetmekle ve araç model ve plakasında herhangi bir değişiklik olduğunda bilgi vermekle sorumludur.

37. Araçlar yalnızca belirlenmiş park alanlarına park edilmelidir ve ilk gelenin kullanım önceliği vardır. Çim üzerine, apartman girişleri önüne veya diğer maliklere ve/veya araçlara engel teşkil edecek yerlere park etmek yasaktır. Site içerisinde hiçbir araç tamir edilemez. Park etme kurallarına uyulmaması ve rahatsızlık verilmesi, cezalara ve potansiyel olarak polisin müdahalesine yol açacaktır.

38. Abelia topraklarında araba yıkamak yasaktır.

7. İhlaller ve Cezalar

39. Yukarıda belirtilen düzenlemelerden herhangi birinin ihlaline ilişkin yazılı bir bildirim alınması durumunda, Mülk Sahibi, talep edilen süre içerisinde durumu düzeltmek için tüm makul önlemleri almakla yükümlüdür.

40. İhlalin giderilememesi sonucunda Mülk sahibi / Kiracı en az 50 GBP tutarında para cezası ödemekle yükümlü olacaktır.

removed by the Owner immediately. Owners must ensure that their pets are not causing disturbance to other Residents. Owners that are not keeping control of their pets will have to immediately remove pets from the site on the Maintenance Company request.

34. Feeding of stray animals or leaving any food for them on Abelia Residence territory is prohibited.

35. Pets are strictly prohibited from entering communal areas and facility zones, including restaurants and poolside areas.

6. Vehicles & Parking

36. Owners are responsible to log with the Management Company their car registration and inform of any changes.

37. Parking is permitted only in designated parking areas and is on a first-come-first-serve basis. No parking is allowed on grass, in front of block entrances or in any location where this might cause a serious obstruction for other owners and vehicles. No vehicle can be repaired or dismantled on the territory of the complex. Failure to observe parking rules and causing nuisance will result in penalties and potentially police involvement.

38. Car washing on the territory of Abelia is prohibited.

7. Violations & Penalties

39. In case of receiving a written notice on violation of any of the stated above regulations the Owner is obliged to take all the reasonable actions to correct the situation within the requested time.

40. Failure to follow the above rules might result in a fine of a minimum £50 GBP or equivalent in other currency.

YÖNETİM ŞİRKETİ YUKARIDAKİ KURALLARI
SAHİPLERİNE ÖNCEDEN BİLDİRMEK ÜZERE
DEĞİŞTİRME HAKKINI SAKLI TUTMAKTADIR.

Tarih / Date:

Signed by the Maintenance Company
Yönetim Şirketi:

Levent Management Services Ltd

In the Presence of
Şahit/Witness:

THE MANAGEMENT COMPANY RESERVES THE
RIGHT TO CHANGE THE ABOVE RULES WITH PRIOR
NOTICE TO OWNERS.

Tarih / Date:

Signed by the owner
Mülk Sahibi:

In the Presence of
Şahit/Witness: