

Aslı Adp. Bpü Mld.
işlem klasöründe.



YÖNETİM PLANI

12.05.2015

A-GENEL HÜKÜMLER

Madde 1: Bu yönetim planı, 634 sayılı KAT MÜLKİYETİ KANUNU (K.M.K) hükümlerine göre hazırlanmış olupSAKARYA ili,ADAPAZARI.. ilçesi KORUCUK..... mahallesi ,..... caddesi/sokağı numaralı ve Tapunun Pafta, ..2968... Ada ,, 1.....Parselinde m² arsa ve üzerindeki 706 bağımsız bölümden ibaretBAYTUR..... adlı ana gayrimenkul için kat maliklerinin bağlayan bu sözleşme hükmündedir.

Madde 2: Ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklenti dışında, Kat Mülkiyeti Kanununun 4'üncü maddesinde sayılan yerler ile ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanma için zorunlu olan sair yerler ve şeyler kat maliklerinin ortak yerleridir.

Madde 3: Bu gayrimenkul üzerinde ana yapı, bodrum, zemin, normal kat ve teras kattan ibaret olup, kat mülkiyeti kütüğünde işyeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümler haricinde daireler sadece konut olarak kullanılacaktır.

Madde 4: Ortak yerlerin bozulmasına veya hasarına kat maliklerinden biri veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kimse kusurlu bir hareketi ile sebep olmuşsa ortak gider o kat maliki tarafından ödenir. Eğer diğer kat malikleri ödemişlerse yaptıkları ödemeler oranında sebep olan şahsa karşı rücu hakları vardır.

Madde 5: Bu yönetim planı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarını bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir sebeple iktisap edecek olan üçüncü kişilerde bağlar.

Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin oy birliği şarttır.

Madde 6: Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve diğer kanunların emredici hükümleri uygulanır.

B- KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

Madde 7: Kat malikleri K.M.K ve yönetim planındaki hükümler saklı kalmak üzere, kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak yetkilere sahiptir. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana gayrimenkule zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

Madde 8: Kat malikleri ortak yerlerin bakım ve temizliğine, korunmasına itina göstermeye ve ana gayrimenkulün güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Madde 9: Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümleriyle eklentilerini ve gerekse ortak yerleri kullanırken hüsnüniyet kurallarına uymak zorundadır. Özellikle aşağıdaki şeyleri yapamazlar.

- Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim ve silkemezler, su ve benzeri şeyler dökemez çöp vs. atamazlar.
- Kendi bağımsız bölümü ile ortak yerlerde kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe kedi köpek ve tavuk gibi hayvanlar besleyemezler.
- Bağımsız bölümlerde eklenti ve ortak yerlerde patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramaz, kat malikleri kurulunca kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar.
- Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar düzenleyemezler: nişan, düğün gibi toplantılarda öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler.

Madde 10: Kat malikleri, diğer bağımsız bölümlerde eklenti ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa buna izin vermek zorundadırlar. Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun bir zamanda yapılması ve bu izin nedeniyle kat malikleri o bölümde oturanların uğrayacakları zararların izin verilen kimse tarafından derhal ödenmesi veya zararın giderilmesi mecburidir.

Madde 11: Kat malikleri kurulu oy birliğiyle vereceği kararla gayrimenkulü sigorta ettirebilir. Değeri ve primlerine katılma payı ile ödeme şekli kat malikleri kurulunca oy birliğince bağlanır. Bağımsız bölüm malikleri tüm giderleri kendilerine ait olmak üzere bağımsız bölümlerini sigorta ettirirler.

Madde 12: Sigortalanmış ana gayrimenkulün veya bağımsız bölümün hasara uğraması halinde ödenen sigorta bedeli katılmaları oranında kat maliklerine ödenir. Hasarın ödenilmesinde Kat Mülkiyeti Kanununun 21. Maddesi uygulanır.

-GENEL GİDERLERE KATILMA

Madde 13: Kat malikleri ana gayrimenkulün ortak giderlerine aşağıda tesbit edildiği üzere katılır.

Arsa payı ne olursa olsun; kapıcı ücreti, otomat, temizlik ve bahçenin bakımı gibi sabit giderler her daire sahibi ayda (.....) ve her dükkan sahibi ise ayda (.....) lira eder. Genel su gideri ana gayrimenkulde bulunan şahıs adedine bölünerek tek şahıs payı bulunur ve bağımsız bölümde bulunan şahıs adedine göre ödetilir.

Aşağıda sayılan giderlere ise kat malikleri arsa payları oranında katılırlar;

aa) Kaloriferin yakıt onarım ve işletme giderlerine,

bb) Bütün ortak yerlerin bakım onarım ve yenileme giderlerine

cc) Kat malikleri kurulunca kararlaştırılan yönetici ve denetici ücretleri ile (kapıcıdan başka) ayrıca çalıştırılmalarına karar verilen bahçıvan ve kaloriferci ücretlerine ve bunların vergi ve sosyal sigorta primlerine

Madde 14: Kat maliklerinden hiç biri kendi ortak yerleri üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmeye veya bunlardan yararlanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans ödemekten kaçınmaz.

Ancak zemin kattaki ve bodrum katındaki bağımsız bölüm malikleri ile dükkan sahipleri asansörün ve işletme giderlerine katılmazlar.

Madde 15: Bağımsız bölüm kiraya verilmişse avanstan veya ortak giderlerden kendisine düşen noterlikçe veya imzası karşılığında yapılan ihtar' a rağmen bir hafta içinde ödemeyen kat maliklerinin borcu kira alacağına mahsuben kiracıdan alınır. Bu yolla dahi alınmazsa Kat Mülkiyeti Kanununun 2'nci maddesi uyarınca kanuni ipotek hakkı tescil edilebilir.

-KAT MALİKLERİ KURULU

Madde 16: Kat malikleri kurulu en yüksek karar ve yönetim organıdır. Arsa payı ne olursa olsun, gayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm malikleri kat malikleri kurulunun birer tabii üyesidir.

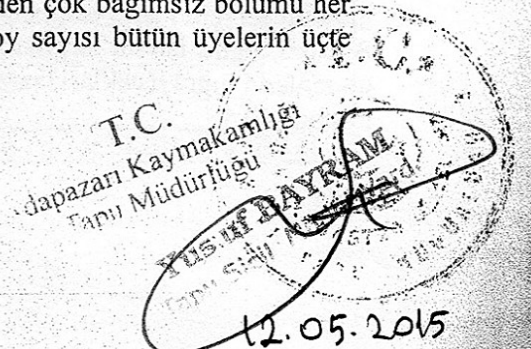
Madde 17: Bütün kat malikleri ile onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan iktisap eder yahut o bağımsız bölümde kiracı veya başka nedenlerle oturanlar veya faydalananlar yönetici denetçiler Kat Malikleri Kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Madde 18: Kat Malikleri Kurulu her yıl OCAK ayı içinde toplanır. Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi; Yönetici tarafından tüm kat maliklerine taahhütlü mektup veya imza karşılığında toplantıdan beş gün önce tebliğ edilir.

Kat Malikleri Kurulu üyesi adres değişikliğini yöneticiye vaktinde bildirmemişse, itiraz hakkını kaybeder. Çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

Madde 19: Toplantılarda yalnız o toplantının gündeminde bulunan maddeler görüşülebilir. Ancak, toplantıda mevcut üyelerin üçte biri isterse başka hususlarda gündeme alınarak görüşülebilir. Kat Malikleri Kurulu o toplantıyı yönetmek üzere aralarından Başkan seçer.

Madde 20: Her bağımsız bölüm sahibinin bir oyu vardır. Aynı kişinin birden çok bağımsız bölümü her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin sahip olacağı oy sayısı bütün üyelerin üçte birinden fazla olamaz.



Bir bağımsız bölüme birden fazla kimse malik ise içlerinden vekalet verecekleri birisi onları temsil eder. Kat maliklerinden her biri öteki kat maliki veya üçüncü kişi (örneğin kiracısı) tarafından vekalet değilse şahsı kısıtlı ise vasisi tarafından temsil olunur.

Madde 21: Kat Malikleri Kurulu kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla alınır. kararlarını oy çokluğuyla ile verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılmadıysa ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır.

Madde 22: Kat Malikleri Kurulunca alınan kararlar yönetici tarafından o toplantıya katılmamış kat maliklerine ve bağımsız bağımsız bölümde kiracı varsa ona uygun olarak duyurulur.

Madde 23: Kat Malikleri kurulunun kararları (1) den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaralarını ve her sayfası noterlikçe mühürlenmiş ve onaylanmış bulunan bir deftere yazılarak toplantıya katılarak imzalanır. Aykırı oy sahipleri nedenini belirtmek kaydıyla imzalarlar.

YÖNETİCİ VE DENETİCİ

Madde 24: Kat Malikleri Kurulu her yıl OCAK ayında yapacağı olağan toplantısında kendi aralarında dışarıdan birisini Yönetici olarak atar. Yönetici kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çokluğu tarafından bir yıl için seçilir. Eski yöneticinin yeniden seçilmesi mümkündür.

Madde 25: Yöneticiye bir ücret verilip verilmeyeceği verilecekse miktar ve şartları yöneticinin sırasında kat malikleri kurulunca ayrıca karara bağlanır. Yönetici dışarıdan atanmışsa kendisiyle sözleşme yapılır. Yöneticiden teminat istenebilir.

Madde 26: Yönetici K.M.K ve sözleşmesinde belirtilen görevlerin dışında özellikle aşağıdaki işleri görür.

Kat malikleri kurulunca verilen kararların uygulanması
Ana gayri menkulün amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gerekli kararların alınması
Kat malikleri kurulunca karar verilmişse ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi
Gelir ve giderlerin kaydı için Noterlikçe onaylanmış bir işletme defterinin tutulması ve bu defterin her yıl OCAK ayı içerisinde notere kapattırılması defter ve belgelerin en az beş yıl süreyle saklanması
Ana gayrimenkulün yönetim bakımı ve onarımı için gerekli paraların avans olarak toplanması ve ödenmesi borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat malikleri hakkında dava ve icra takibinin yapılması
Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması ve gündeminin hazırlanması
Seçilmesini izleyen 10 gün içinde İşletme Projesi hazırlayarak kat malikleri kuruluna sunulmasından beş gün içinde bir itiraz vuku bulmadı ise bu projenin uygulanması

Madde 27: DENETÇİ: Denetçi kat malikleri kurulunca arsa ve sayı payı çoğunluğu ile seçilir. Toplantılarda kat malikleri kuruluna vereceği bir raporla denetimin sonucunu ve düşüncelerini belirten rapor çoğaltılarak bir örneği taahhütlü mektupla ve toplantıdan en az bir hafta önce kat maliklerine gönderilir veya imza karşılığında verilir.

-ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Madde 28: KAPICI: Ana gayrimenkul için kat malikleri kurulunca atanmış olan kapıcı aynı zamanda kaloriferci olarak çalışacaktır.

Madde 29: Kat malikleri kiracıları değiştikçe bunların kimliklerini ve iş adreslerini bildirmeye ve sözleşme yapmış ise bunun bir suretini yöneticiye tevdi etmeye mecburdur.

Madde 30: Ana gayrimenkul üzerine kat artırımı çekme gayrimenkulün boş yerlerine yeni bölümlerin yapılması ve niteliğinde değişiklikler yapılması için kat malikleri kurulunun oy birliğiyle karar verilmesi şarttır. Diğer hususlar hakkında K.M.K 'nun 44'üncü maddesidir.

