

BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ YÖNETİM PLÂNI

1.Bölüm

1- GENEL HÜKÜMLER

Site'nin Yeri

Madde 1- Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre; mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilecek olan anagayrimenküller: Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Bağlıca Mahallesi, 14a-1b-14a-1c Pafta, 47458 Ada ve 1 No'lu parsel de; A, B, C, D₂, E, F, G₂, H, K₂ Teras Evler ile D₁, G₁ ve K₁ Çok Katlı bloklar olmak üzere; 12 Blok, 199 Bağımsız bölüm ve 38.madde de sayılan ortak yerlerden oluşan, **BAŞKENT TERAS EVLERİ** yönetimi, Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, S.S.Gümüşhan Konut Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulunca oy birliği ile kabul edilen ve imzalanan bu Yönetim Planı'na göre yönetilir.

Anagayrimenküllerin Bölümleri

Madde 2- D₁, G₁ ve K₁ Çok Katlı Bloklar;

Bodrum, zemin, 1.kat ve 10 adet normal kattan ibarettir. Bir blokta 23 adet daire vardır. Bu blokların üçünde de aşağıdaki bağımsız bölümler ve ortak yerler vardır.

a) **Bodrum kat** : Bu katta sığınak, jeneratör, hidrofor ve su deposu vardır. Bunlar anagayrimenkülün ortak yerleridir.

b) **Zemin kat** : Bu katta 1 nolu daire vardır. Yan tarafı boş bırakılmış ortak alandır.

c) **1.Kat** : Bu katta 2 nolu (stüdyo daire) ve 3 nolu normal daire vardır.

d) **Diğer normal katlar:** 2.kattan 11.kata kadar 20 daire vardır.

A, C Teras Ev Bloklarda (her blokta):

a) **Zemin kat** : Bu katta 11 adet konut vardır (1 adet stüdyo daire).

b) **1.Kat** : 2 adet konut vardır.

c) **2.Kat** : 1 adet konut vardır.

d) **3.Kat** : Dupleks 1 adet konut vardır.

B, F Teras Ev Bloklarda (her blokta):

a) **Zemin kat** : Bu katta 10 adet konut vardır. Ayrıca kapıcı dairesi bulunmaktadır (ortak alan).

b) **1.Kat** : 2 adet konut vardır.

c) **2.Kat** : 1 adet konut vardır.

d) **3.Kat** : Dupleks 1 adet konut vardır.

E, H Teras Ev Bloklarda (her blokta):

a) **Bodrum kat** : Bu katta sığınak vardır (ortak alan).

b) **Zemin kat** : Bu katta 13 adet konut vardır (1 adet stüdyo daire).

c) **1.Kat** : 2 adet konut vardır.

d) **2.kat** : 1 adet konut vardır.

e) **3.kat** : Dupleks 1 adet konut vardır.

D₂ Blok Teras Ev

a) **Bodrum kat** : Bu katta sığınak vardır (ortak alan).

b) **Zemin kat** : Bu katta 8 adet konut vardır. Ayrıca kapıcı dairesi bulunmaktadır (ortak alan).

c) **1.Kat** : 2 adet konut vardır.

d) **2.Kat** : 1 adet konut vardır.

e) **3.Kat** : Dupleks 1 adet konut vardır.

G₂ Blok Teras Ev

a) **Zemin kat** : Bu katta 10 adet konut vardır. Ayrıca kapıcı dairesi bulunmaktadır (ortak alan).

b) **1.Kat** : 2 adet konut vardır.

c) **2.Kat** : 1 adet konut vardır.

d) **3.Kat** : Dupleks 1 adet konut vardır.

K₂ Blok Teras Ev

a) **Zemin kat** : Bu katta 8 adet konut vardır. Ayrıca kapıcı dairesi bulunmaktadır (ortak alan).

b) **1.Kat** : 2 adet konut vardır.

c) **2.Kat** : 1 adet konut vardır.

d) **3.Kat** : Dupleks 1 adet konut vardır.

Yönetim Plâni'nda Hüküm Bulunmayan Hallerde Uygulanacak Hükümler

Madde 3- Kat Mülkiyeti Kanununun 28.maddesinin 2.fıkrasında "Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde,, Anagayrimenkülün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar, bu kanuna ve borçlar kanununun akitlerini düzenleyen genel hükümlere göre karara bağlanır.

Yönetim Plâni'nin Bağlayıcılığı

Madde 4- Yönetim Plâni ve bunda yapılan değişiklikler, 1.maddede yazılı 47458 ada, 1 parsel sınırları içinde kalan, anagayrimenküllerin bütün kat mâliklerini, onların mirasçılarını, bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir nedenle iktisap edenler ile oturan yada faydalanılanları bağlar. Bu şahıslar Yönetim Plâni'nin bütün hükümlerine aynen uymak zorundadırlar.

Yönetim Plâni'nin Değiştirilmesi

Madde 5- Bu Yönetim Plâni'nin değiştirilmesi için, tüm kat mâliklerinin beşte dördünün (4/5) oyu şarttır. Kat mâliklerinin 634 sayılı yasanın 33.maddesine göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

Dairelerin Kullanım Şekli

Madde 6- Anagayrimenkülün bağımsız bölümleri, tapuda gösterilen niteliğe uygun olarak, mesken olarak bizzat oturmak veya kiraya verilmek suretiyle kullanılacaktır.

Yönetim binası, Kat Mâliklerinin kararı ve ilgili kuruluşların izni ile kiraya verilebilir.

Anlaşmazlıkların Çözümü

Madde 7- Yönetim Plâni'nda, hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkülün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre karara bağlanır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda anlaşmazlık konusuyla ilgili hüküm yoksa hakkaniyet kuralları ve Genel Kurulu'nun emsal kararları uygulanır.

2.Bölüm

2- YÖNETİM ORGANLARI

A- KAT MÂLİKLERİ KURULU

Oluşması ve Yetki Alanı

Madde 8-

- a) Kat Mâlikleri Kurulu, 47458 ada, 1 parselde bulunan; teras evler ile çok katlı blokların tüm bağımsız bölüm mâliklerinden oluşur.
- b) Münhasıran bir bloğun ortak yerlerinde yapılan, bakım-onarım, ilaveler vs. masraflar, o bloktaki bağımsız bölüm sahipleri tarafından, site yönetim kuruluna ödenir.
Çok katlı bloklarla ilgili olarak, ortak yerler için yapılan harcamalar (bakım-onarım, asansör, jeneratör, hidrofor, su deposu, merdiven hollerinin aydınlatılması vs.), her türlü masraflar ile yeşil alan bakım, çevre aydınlatma, güvenlik, kapıcı, büro elemanları vs ortak gider ve avans payları, kat malikleri kurulunca kabul edilen işletme projesinde gösterilir. Bağımsız bölüm sahipleri tarafından, site yönetim kurulu adına bankada açılacak hesaba yatırılır.
Blok yapılarıdaki kat malikleri de 47458 Ada, 1 parselde bulunan, tüm bağımsız bölüm mâliklerinden oluşan Site Kat Mâlikleri Kurulunca yönetilir.
- c) 47458 ada, 1 parsel kapsamında bulunan ortak yerler, yapı ve tesisler, yeşil alanlar, Yönetim Binası tapu sicilinde 47458 ada,1 parsel Kat Mâlikleri adına kayıtlı olup, ortak yararlanmaya tahsis edilmiş bağımsız bölümler, Kat Mâlikleri Kurulu tarafından seçilen Yönetici/Yönetim Kurulu tarafından yönetilir.

Bunlara ilişkin idari ve tasarrufi işlemlerde (ifraz, mülkiyet devri, aynı hak tesisi vs.) ve her düzeydeki idari tasarruflarda, onarım-bakım, yenileme, ilave, kiraya verme gibi işlerde, 47458 ada, 1 parselde Kat Mâlikleri Kurulu yetkilidir. Bloklardan yalnız birine ilişkin sorunların çözümlenmesinde, o Blok'ta bulunan bağımsız bölüm mâlikleri tarafından çözülür.

Blokların, bağımsız bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin oturduğu alanlar dışında kalan, münhasıran, bir blok yapıya tahsis edilmemiş olan bütün ortak yerler, yapı ve tesisler bu Yönetim Plâni'nin uygulanmasında toplu ortak yer, yapı ve tesis sayılır. Müstakil bölüm niteliğindeki diğer yapı tesislerin mâlikleri, Vaziyet Planı'na göre, münhasıran bloklarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde 47458 ada, 1 parselde Kat Mâlikleri Kurulunca alınacak ilke ve tavsiye kararlarına uymak zorundadırlar.

Toplanma ve Çağrı

Madde 9-

- a) Kat Mâlikleri Kurulu olağan toplantısı, her sene ocak ayı içinde yapılır.
- b) Toplantının günü, saati, yeri ve gündemi belirlenerek, Yönetim Kurulu (yönetici) Başkanı veya toplantıyı gerçekleştirenler tarafından, bütün kat mâliklerini, taahhütlü bir mektupla veya toplantı gününden önce elden imzalatılacak çağrı mektubu ile toplantıya davet eder. Toplantı çağrısı blok giriş noktalarına asılarak, kat maliklerine duyurulur.
- c) Önemli bir sebebin çıkması halinde, Yönetim Kurulu (yönetici), denetçi veya kat maliklerinden üçte birinin (1/3) istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartı ile, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. **İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.**

Yeter Sayı

Madde 10-

Kat Mâlikleri Kurulu, kat mâliklerinin sayı ve arsa payının yarısından bir fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle, ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç 15 gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur. Bu kanunda yeter sayı için ayrıca konulmuş hükümler saklıdır.

Toplantıya katılan kat mâliklerinin oy çokluğu ile seçecekleri bir üye, kurul toplantısına başkanlık eder ve iki kâtip üye, yazman olur.

Oya Katılma

Madde 11-

- a) Kat Mâlikleri Kurulu'nda her kat mâliki, bağımsız bölümüne bağlı arsa payı ne olursa olsun bir oy hakkına sahiptir. Bir kişi birden fazla bağımsız bölüme mâlikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır.
- b) Bir bağımsız bölüme birden fazla kişi mâlikse, Kat Mâlikleri Kurulu'nda; aralarından vekâlet verecekleri birisi tarafından temsil edilir. Böyle bir temsilci seçerek, Yönetim Kuruluna bildirilmediği takdirde bu kişilerden birine yapılmış tebligat tümüne yapılmış sayılır.
- c) Kat mâliklerinden biri, medeni haklarını kullanma ehliyetinden yoksun ise (çocuk, akıl hastası vs.), onun yerine kurula kanuni temsilcisi (velisi veya vasisi) katılır.
- d) Alınacak karar, doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat mâliki, kurula ve görüşmelere katılabilir, fakat oy kullanamaz. **Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy kullanmak üzere, 9 kişiden fazla asili temsil edemez.** Vekilin temsil belgesinin noter onaylı olması aranmaz, kat mâlikinin imzası yeterlidir.

Kararlar:

Madde 12- Anagayrimenkül, kat mâlikleri kurulu tarafından, sözleşme- yönetim plânı ve K.M.K hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir.

Bütün kat malikleri külli ve cüzi halefleri Yönetim Kurulu (yönetici) ve denetçiler kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Anagayrimenkülün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla Yönetim Kurulu (yönetici) ve denetçiler arasında veya denetçilerle Yönetim Kurulu (yönetici) arasında çıkan anlaşmazlıklar kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır. Kat malikleri kurulu kararları bir den başlayıp sırayla giden, sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır, karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

Bir husus hakkında ileride çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

Hakimin Müdahalesi:

Madde 13- Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak, kat mülkiyeti kanununun 32.madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak 6 ay içinde anagayrimenkülün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok

veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katında kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanılarak devamlı surette faydalanılan kimsenin borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hakim müdahalesini isteyebilir.

Hakim ilgilileri dinledikten sonra, bu kanuna ve yönetim planına ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kaidelerine göre derhal kararını verir ve bunun, tespit edeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesi lüzumunu ilgiliye teahhüt veya tebliğ eder.

B- YÖNETİCİ

1- Seçimi-Atanması

Madde 14-

- a) Kat Mâlikleri Kurulu, Ocak ayında yapacağı toplantıda bir (1) yıl görev yapmak üzere, kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir yöneticiyi veya 3 kişilik yönetim kurulunu seçerler. Yönetim Kurulu kendi aralarından başkan, ikinci başkan ve muhasip üye seçerek görev bölümü yaparlar. Yönetim Kurulu, Başkan ve diğer bir Kurul üyesinin imzasıyla temsil ve ilzam edilir.
- b) Kat Mülkiyeti Kanunu'nda Yöneticinin görev alanına giren bütün işlerin kararları, bu Yönetim Kurulu'nda alınır. Yönetim Kurulu, ayda en az bir kez toplanır ve kararlar toplantıya katılanların çoğunluğu ile alınır. Yönetim Kurulu kararları her sayfası noter mühürü ile onaylanmış karar defterine işlenir ve toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Yönetim Kurulu üyeleri aralarında görev taksimi temsil ve ilzam şeklini belirler. (Yönetim Kurulu'nda eksilme olması halinde Kurul Üyeleri sırasıyla yedeklerden tamamlanır. Yeni Yönetim Kurulu seçilinceye kadar göreve devam ederler.)
- c) Yönetim Kurulu (yönetici), tüm Kat Mâliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Aynı yönetim kurulu (yönetici) üst üste 3 yıldan fazla göreve seçilemezler. Bir yıl aradan sonra tekrar seçilebilirler.

Kat malikleri kurulunda, site yönetiminin profesyonel bir yönetim kuruluşu tarafından yönetilmesi için karar alınması halinde, bu kuruluş siteyi yönetir. Bu kuruluşun aylık alacağı para, işletme projesinde ayrıca belirtilir. Kat malikleri kurulu ile Yönetim Kuruluşu arasında ayrıntılı olarak bir sözleşme yapılır.

Yönetim Kurulu seçiminde Kat Mâlikleri anlaşamazlarsa, Kat Mâliklerinden birinin başvurması üzerine, Yönetici veya Yönetim Kurulu, o anagayrimenkulün bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından atanır. Yönetim Kurulu (Yönetici) aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur. Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden 6 ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez. Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade eder.

Yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şartı aranır.

- d) Yönetim Kurulu (Yöneticinin) ve Denetim Kurulu üyelerinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılacaktır.

2- Görevleri

Madde 15-

- a) Kat Malikleri Kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;
- b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması,
- c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi,
- d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör, su deposu, jeneratör, hidrofor, bakım ve onarımı için kat maliklerinden ocak ayı içerisinde yapılan toplantıda, ortak gider ve avans olarak paranın toplanması,
- e) Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri kurulunca belirlenen hizmet binasının kiralalarının toplanması,
- f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü,
- g) Anagayrimenkulü ilgilendiren herhangi bir konuda sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaydına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması,
- h) Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması,
- i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanunun ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi,

- j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere, muteber bir bankada, anagayrimenkülün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması,
- k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.
- l) Ortak yer ve tesislerin, Kat Mâlikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin, amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin icap ettirdiği sözleşmeleri (kapıcı, güvenlik elemanı, bahçıvan, müdür, muhasebeci, sekreter, elektrikçi, tesisatçı, vs. ile akledilecekler) Kurul adına yapar. Güvenlik elemanı, bahçıvan, müdür, muhasebeci, sekreter ve diğer görevlileri işe alır, çalışmalarını düzenler, denetler ve sözleşmelerini yapar.
- m) Site içinde yer alan tüm binaların ve alt yapı donanımlarının önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılması, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım-onarım planlarının yapılmasını ve işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar.
- n) Site alanı içinde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulması ve desteklenmesini sağlar.
- o) Site alanı içinde çöp toplama, haberleşme, ulaşım, güvenlik, alışveriş ve sosyal hizmetlerin yürütülmesini organize eder ve denetler. Site içinde ve dışında kalan yeşil alanların içindeki spor alanları, çocuk bahçeleri ve havuzların yapım-bakım-onarım, güvenlik ve işletme hizmetlerini yürütür. Belediye hizmetlerinin yeterli gelmediği durumlarda kaldırımların, yolların, rögarların bakım ve onarım işleri de yönetimin sorumluluğundadır.
- ö) Yönetim Kurulu, yapmaya yetkili işler nedeniyle, kat mâlikleri veya 3.şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat mâliklerini temsil eder.
Yukarıda belirtilen dava ve takiplere ilişkin olarak, görevlendirilen avukatlara verilecek ücretler ve yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.
- p) Site Kat Mâlikleri Kurulu kararı ile veya kurulca verilen yetki uyarınca Yönetim kurulu tarafından sözleşmesi feshedilen veya sona eren güvenlik elemanı, bahçıvan, kapıcı vs.nin, bu görevleri nedeni ile tahsis edilmiş yerleri 15 gün içinde boşaltmalarını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerlerin zabıtaca boşaltılması için yerel mülkiye amirine başvurur.
- r) Yönetici olarak bir tüzel kişinin seçilmesi halinde, Site Kat Mâlikleri Kurulu yöneticinin belli bir ücret karşılığında, tüm yönetim hizmetlerini şahsen üslenmesi, böylece hizmetlerin yürütülmesi için 3.şahıslarla yapılacak sözleşmelere yöneticinin şahsen taraf olmasını kararlaştırabilir.

3- Defter tutulması ve belgelerin saklanması:

Madde 16- Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderlerini, noter onaylı deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur. Bu defterin her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içerisinde yönetici tarafından notere kapattırılması mecburidir.

4- Site İşletme Projesi

Madde 17- 47458 ada, 1 parsel Kat Mâlikleri Kurulu'nda kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa, seçimi izleyen 15 gün içinde bir işletme projesi Yönetim Kurulu (Yönetici) tarafından hazırlanır. Bu projede özellikle;

- a) Site ortak yer ve tesislerine ve Kat Mâlikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlere ilişkin 1 yıllık tahmini gelir ve gider tutarları,
- b) Site ortak giderlerinden her kat malikine, bu kanunun 20.maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar,
- c) Tahmini giderlerle, diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20.maddedeki esaslara göre vermesi gereken ortak gider ve avans tutarını gösterir.

Site ortak giderlerini karşılamak üzere toplanması gereken ortak gider ve avans miktarı ile ödeme şekil ve zamanları belirtilir.

İşletme projesi, Kat Mâlikleri Kurulu üyelerine imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içerisinde projeye, kat mâlikleri tarafından itiraz edilirse, itiraz Kat Mâlikleri Kurulu'nda tekrar incelenir ve projeye son şekli verilir. İtiraz olmazsa proje kesinleşir. Kesinleşen işletme projeleri bütün kat mâliklerine Yönetim Kurulu tarafından duyurulur.

Kesinleşen işletme projeleri ve/veya Kat Mâlikleri Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları İcra ve İflas Kanunu'nun 68.maddesinin 1.fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

5- Sorumluluğu

Madde 18- Site Yönetim Kurulu, kat maliklerine karşı, aynen bir vekil gibi sorumludur

Kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen Yönetim Kuruluna (yöneticiye), husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetim Kurulu (yönetici),

açılan davayı bütün kat maliklerine duyurur. Kurul, kararın iptali hainde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

6- Hesap Verme

Madde 19- Yönetim Kurulu (yönetici) yönetim planında yazılı ocak ayı içinde kat malikleri kuruluna, anagayrimenkül dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yönetim kurulundan (yöneticiden) istenebilir.

7- Hakları

Madde 20- Yönetim Kurulu (yönetici) kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.

Kat malikleri kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetim kurulu (yönetici) tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip, yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.

Yönetim kurulu (Yönetici) üyelerine verilecek ücret veya yönetim kurulu (yönetici) üyelerinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa ne oranda katılacağı kat malikleri kurulunda kararlaştırılır. Kat malikleri kurulu, dışardan atanacak yöneticiye verilecek ücret ve şartları, yapılan sözleşmede belirlenir.

Kat Mâlikleri Kurulu'nca dışardan atanan Yöneticiye, bu görevi sebebiyle bir yer tahsis edilmişse; sözleşmesi herhangi bir sebepten ötürü feshedildiği takdirde, Yönetici adı geçen yeri en geç 15 gün içinde boşaltmak zorundadır. Bu konuda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır. Yöneticinin ücreti; Site kat mâlikleri tarafından arsa payları oranında ödenir.

C- YÖNETİMİN DENETLENMESİ

Madde 21-

- Kat Mâlikleri Kurulu, yılda bir defa, Ocak ayında, yapacağı olağan toplantıda, toplantıya katılan kat mâliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla, kendi aralarından bir denetçi veya üç kişilik bir denetim kurulunu seçer. Aynı Kurulun tekrar seçilmesi mümkündür.
- Kat Mâlikleri Kurulu, denetim kurulu ile birlikte çalışmak üzere dışarıdan gerekli gördüğü uzmanları da görevlendirebilir. Bu uzmanlar gerçek veya tüzel kişi olabilir. Denetim kurulu üyelerine ve görevlendirilenlere ödenecek ücretler Kat Mâlikleri Kurulu'nca belirlenir.
- Denetim kurulu, Site Yönetim Kurulu'nun defter ve hesaplarını inceler ve inceleme sonuçlarını denetleme defterine kaydeder ve bir rapor düzenler. İnceleme sonucunda, gerekli gördüğü takdirde, Kat Mâlikleri Kurulunu toplantıya çağırmasını, Yönetim Kurulu'ndan, ister ve bu isteği on beş (15) gün içinde yerine getirilmezse, denetim kurulu, Kat Mâlikleri Kurulunu doğrudan doğruya toplantıya çağırabilir.
- Denetim kurulu, Kat Mâlikleri Kurulu'nun Mayıs ayında yapacağı olağan toplantısında, denetim sonucunu ve anagayrimenküller hakkındaki görüşlerini, yazılı olarak bir raporla Kat Mâliklerine, toplantıdan on beş (15) gün önce taahhütlü mektupla veya imzalı yazı karşılığında duyurur. Ayrıca Denetim kurulu'nun raporu, Kat Mâlikleri Kurulu toplantısında okunur ve gerekli açıklamalar yapılır.
- Denetim kurulu incelemeleri sırasında gördüğü aksaklıkları ve tavsiyelerini devamlı olarak Site Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunar.
- Denetim kurulu tarafından hazırlanan raporlar ve Yönetim Kuruluna bildirdikleri hususlar ile diğer kararları noter mührü ile tasdikli bir deftere yazar, yazılan rapor ve kararlar denetim kurulu üyeleri tarafından imzalanır.

a) Yenilikler ve İlaveler

1-Faydalı olanlar:

Madde 22- Kat malikleri, anagayrimenkülün ortak yerlerinde kendi başlarına bir değişiklik yapamazlar; Ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır. Bu işlerin giderleri, yeniliklerden faydalananlar tarafından faydalanma oranına göre ödenir.

2-Çok Masraflı ve Lüks Olanlar:

Madde 23- Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya anagayrimenkülün bütün kat malikleri tarafından kullanılması mutlaka gerekli olan yerlerinde veya geçitlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki,

gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri öderler.

Bununla beraber, başlangıçta giderlere katılmayan kat maliki veya onun külli veya cüzi halefleri yenilik ve ilavelerin yapılması, korunması giderlerine sonradan kendi arsa payların oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilavelerden faydalanma hakkını kazanırlar.

3- Bağımsız Bölüm İlavesi:

Madde 24- Anagayrimenkülün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında sonradan yapımı veya ilavesi için;

- a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliği ile karar vermesi;
- b) Anagayrimenkülün bu inşaatın sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilavelerde dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliği ile tespit edilmesi;
- c) İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14.üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, anagayrimenkülün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkülün kapanan eski kütük sayfasıyla 13.madde hükmüne göre bağlantı sağlanması şarttır.

Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber, kendisi katılmak istemeyen kat malikinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri resmi senette belirtilir.

Bu taktirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından, yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dahil olan eski resmi senet gereğinde kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülki veya yaptıranların ortak mülki olur. Ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir.

b) Temlik tasarruflar ve önemli işler:

Madde 25- Anagayrimenkülün bir hakla kayıtlı olması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir olması gibi temlik tasarruflar veya ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oy birliğiyle verecekleri karar üzerine yapılır.

3.Bölüm

3- KAT MÂLİKLERİNİN HAKLARI:

1.Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Madde 26- Kat mülkleri, kendi bağımsız bölümleri üzerinde, Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planı'nın hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun mülkleri tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

2.Ortak Yerler Üzerinde

Madde 27- Kat mülkleri, anagayrimenküllerin tüm ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre mülktirler. Ortak yerlerden kanun ve bu Yönetim Planı hükümlerine göre yararlanma hakkına sahiptirler. Ancak, doğruluk kurallarına uymak ve diğer kat mülklerini rahatsız edici davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Kat Maliklerinin ve Kat İrtifak Sahiplerinin Borçları:

A-Kat Maliklerinin Borçları:

I- Genel Kural

Madde 28- Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak ve özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Bu kanunda kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; Bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

Giderlere ve sigorta primlerine ait 20.madde hükmü saklıdır.

II- Anagayrimenkülün Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk:

Madde 29- Kat mâlikleri; Anagayrimenkülün bakımına ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. Kat mâliklerinden herhangi biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün (4/5) yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkülün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana-boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun ana yapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya ana yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde, ana yapıya zarar verecek nitelikte, onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvarlar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

Kat maliklerinden herhangi biri, bütün kat maliklerinin oybirliği ile rızası olmadıkça;

1. Yapısal peyzaj projesinde belirtilen park yeri haricinde site içerisinde herhangi bir yere araçlarını park edemezler.
2. Tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümler işyeri-dükkan haline getirilemez.
3. Teras blokların, teras ve balkon üzerlerini projeye aykırı olarak kapatamazlar.
4. Teras blokların ile çok katlı blokların çatılarına, teras ve balkonlarına her cins alıcı anten (uydu, çanak, çubuk vb.) ve verici antenler, yansıtıcılar ve baz istasyonları tesis edemezler.
5. Anagayrimenkülün ön, arka ve yan cephelerine, bağımsız bölümlerin; pencere, balkon ve teraslarına, dışarıdan görülen veya dışarı sarkan levha, tabela ve klima asamazlar. Pencere, balkon veya teraslara binanın genel görünüm ve güzelliğini bozacak şekil veya renkte güneşlik koyamazlar, dışarıdan görülecek şekilde çamaşır, halı vs. asamazlar.
6. Site içerisinde yeşil alanlarda herhangi bir şekilde sebze ve meyve yetiştiremezler ve ferdi tasarrufla bulunamazlar.

Kat maliklerden herhangi biri, o bloğa ait kat maliklerinin oy çokluğu ile karar almaları halinde ve masrafları her bağımsız bölüm sahibi tarafından ödenmek üzere;

- Teras blokların, alt katlarındaki (toprak zemine oturan) kat malikleri, üst katlarda oturan kat maliklerine zarar vermemek şartıyla, Yönetim kurulu tarafından verilecek şekil ve renkte, güvenlik amacıyla, pencerelere ferforje demir parmaklık yaptırabilirler.
- Teras blokların, kat malikleri, yönetim kurulunun belirleyeceği malzeme, renk ve detaya uygun olmak üzere, terasların parapet altına, genişliği 130 cm yi geçmemek üzere, mimari görünüşü bozmayacak şekilde siperlik (sundurma) yaptırabilirler.
- Çok katlı bloklar ile teras blokların, bağımsız bölümlerinin balkon veya terasın tavanı betonarme, yan duvarları tuğla, gaz betonu vs. (gömme balkon-teras) olması halinde, mimari görünüşü bozmayacak şekilde, Yönetim kurulu tarafından verilecek renk, malzeme ve detaya uygun olarak, "cam balkonla,, kapatılabilirler. Kapatılan alan, kesinlikle iç alana dahil edilmez.
- Çok katlı bloklar ile teras blokların kat malikleri, ortak yerler haricinde, bağımsız bölümlerinde yaptıracakları bakım-onarım ve tadilatların masrafları bağımsız bölüm maliki tarafından karşılanır.
- Çok katlı blokların çatılarına, ihtiyaç olması halinde, merkezi bir anten tesis edilebilir.
- Bağımsız bölüm malikleri, balkon ve teraslarda, komşularını rahatsız etmemek şartıyla, barbeküde mangal yakabilirler.

Her kat maliki anagayrimenküle ve diğer bağımsız bölümlere, kusuruyla verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

Bu Yönetim Planı'nda ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, kat mâliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır. Bu yükümlülükler aykırı davranışlar kat mâlikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

III- Anagayrimenkülün Genel Giderlerine Katılma

Madde 30- Kat maliklerinden her biri aralarında başka anlaşma olmadıkça:

Teras Evler ile D₁, G₁ ve K₁ Çok Katlı Blokların işletme projesi, Site Yönetim Kurulu tarafından hazırlanır ve Kat malikleri kurulunca onaylandıktan sonra uygulanır.

1) Kat Mâlikleri, kapıcı, sıhhi-mekanik, elektrik tesisatçısı, bahçıvan, güvenlik görevlileri ve yönetim kurulu (yönetici) ve denetim kurulu (denetici) aylık ücretleri ile bu elemanların sigorta primleri ve tazminatları vs. tüm giderlerine ve bunlar için toplanacak ortak gider ve avans payına eşit olarak katılırlar.

- 2) Teras Evler ile D₁, G₁ ve K₁ Çok Katlı Blokların kat mâlikleri;
- Anagayrimenküllerin sigorta primlerine,
 - Yönetim Planı'nda ve K.M.K'nda ortak alan olarak tanımlanmış tüm ortak yerlerin işletme, bakım-koruma, **güçlendirme** ve onarım, sulama, aydınlatma, yenileme vs. giderlerine,
 - Ortak yerlerin su ve elektrik sarfiyatlarına,
 - Isınma ve yakıt giderlerine,
 - Sitenin ihtiyacı olan her türlü demirbaş alımlarına,
 - Site Kat Mâlikleri Kurulunun onayı ile alınacak müdür, muhasebeci ve diğer personeller ile avukat vekâlet ücretleri, noter harcamaları vs. gibi harcamalara, ortak gider ve avansa kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler.
- 3) D₁, G₁ ve K₁ Çok Katlı Blokların kat mâliki;
- Hidrofor, jeneratör, su deposu (blok altındaki), motor ve pompalar ile sıcak ve soğuk su tesisatları ve bunlarla ilgili her tür harcamalara,
 - Asansör ve bunlarla ilgili her türlü tesisatların aylık periyodik bakım-onarım ve masraflarına (zemin kat, kat malikleri hariç),
 - Yangın holleri ve merdivenlerin masraflarına,
 - TV. antenleri ve tesislerin her türlü giderlerine,
 - Müşterek elektrik tesisatları, sayaçlar, ziller, merdiven otomatları, vs. ile ilgili her türlü bakım-onarım giderlerine arsa payları oranında katılmakla yükümlüdür.

Kat mâliki bulunduğu blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle ortak gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

Ortak gider ve avans payını ödemede geciken kat mâliki hakkında, diğer kat maliklerden her biri veya Yönetim Kurulu (yönetici) tarafından, Yönetim Planı'na, bu kanununa ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir.

Ortak gider veya avans payının tamamını zamanında ödemeyen (bir ay içinde) kat mâliki, ödemede geciktiği günler için **aylık %5 (yüzde 5)** hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Ortak giderlerden karşılanan masraflara, kat mâliklerinden veya çocuklardan biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişinin (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile sebep olmuşsa, yapılan ödeme zarara sebep olandan ve kat mâlikinden alınır.

IV- Sigorta Anlaşması:

Madde 31- Anagayrimenkülün, kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılır.

Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler.

Anagayrimenkülün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine sözleşme olmadıkça, kat maliklerine arsa payları oranında paylaşılır.

Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğranan yerlerin onarımında arsa payları oranında harcanır.

Kat malikleri anagayrimenkülün sigortasıyla giderilemeyecek olan zararlarını karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi alt ve hesaplarına sigorta ettirebilirler. Bu halde alınacak sigorta bedeli anagayrimenkülün sigorta bedelindeki paylarda ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.

Sigorta hakkındaki emredici hükümler saklıdır.

V- Ortak Giderlerin Teminatı:

Madde 32- Kat malikinin 20.madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarıyla sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. **4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 893.maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.**

Kat maliklerinin, diğer borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

VI- Müsaade Mecburiyeti

Madde33- Kat mâliklerden birinin, bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliği ile ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka bir sıfatla oturanlar, giriş müsaadesi vermeye ve bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.

Anagayrimenkülün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentilerinin veya ortak yerlerin veya bağımsız bölümdeki tesislerin yeniden yapılması için, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanması gerekiyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatlarla oturanlar buna müsaade etmeye mecburdurlar.

Yukarıdaki fıkrada yazılı müsaade yüzünden kat maliklerinin veya orada başka sıfatla oturanların uğrayacakları zararı, lehine müsaade verilen bağımsız bölüm malikleri derhal ödemekle yükümlüdürler.

VII- Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti

Madde 34- Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümlülükleri yerine getirmemek suretiyle, diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

Bu gibi bir kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değeri o kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar vermesine bağlıdır. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve hakim hüküm vermeden önce devir bedelinin ileride hak sahibine ödemek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba yatırılması ve makbuzunun ibrası için davacılar resen belirleyeceği uygun bir süre verir. Devir bedelinin süresi içinde yatırılmadığına ilişkin belge ibraz edildiğinde ve davanın kabulü halinde hakim, davalının bağımsız bölümünün mülkiyetinin davayı açmış olan kat maliklerine arsa payları oranında devredilmesine ve devir bedelinin işlemiş faizi ile birlikte davalıya ödenmesine karar verir .

Aşağıdaki durumlarda 1.fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir.

a) Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması,

b) Gayrimenkülün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından, 33.madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi,

c) Kendi bağımsız bölümünü randevuevi veya kumarhane, veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlâk ve âdaba aykırı harekette bulunması;

Bu maddedeki dava hakkı, devir konusunda kat maliklerince alınan dava açma kararının öğrenilmesi tarihinden başlayarak 6 ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak 5 yıl içinde kullanılmazsa veya dava sebebi ortadan kalkmışsa düşer.

B) Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları:

Madde 35 Kat irtifakı sahipleri, bu hakka konu olan ortak arsa üzerinde, ileride kat mülkiyetine çevrilmek üzere yapılacak yapının, sözleşmeye ve plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, doğruluk kaideleri uyarınca kolaylaştırmakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter aracılığıyla yapılan ihtarla rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmemezse, diğerlerinin yazılı istemi üzerine hakim, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında öteki paydaşlara arsa payları oranında devrine karar verir.

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

Bağımsız Bölümlere İlişkin Yükümlülükleri

Madde 36- Kat mâlikleri kendi bağımsız bölümleri kullanırken;

İyi niyet kurallarına uymak, diğer kat mâliklerini rahatsız edecek hareketlerden, K.M.K'na ve Yönetim Planı'na aykırı davranışlarda bulunmamak zorundadırlar.

Kat mâlikleri ve bağımsız bölümlerden kiracı veya herhangi bir sıfatla faydalanan kişiler, özellikle aşağıdaki yasaklara uymakla yükümlüdürler.

- a) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane, veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlâk ve âdaba aykırı harekette bulunamazlar.
- b) Radyo, teyp, pikap, televizyon, müzik seti gibi müzik aletlerini diğer kat mâliklerini rahatsız edecek derecede açamazlar, yüksek ses tonuyla çalamazlar.
- c) Bağımsız bölümleriyle eklentilerinde patlayıcı, yanıcı, tehlikeli ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar.
- ç) Kat Mâlikleri Kurulu'nun oybirliği ile verilmiş bir kararı olmadıkça, anayapının hiçbir yerine, hangi amaçla olursa olsun, baz istasyonu kuramazlar, reklam amaçlı tabela asamazlar.
- d) Bağımsız bölümlerinde veya ortak yerlerde diğer kat mâliklerini rahatsız edecek şekilde müzikli, gürültülü toplantılar ve partiler düzenleyemezler.
- e) Site bahçesinde, yönetim binasında ve sığınaklarda Site Yönetim Kurulu'nun yazılı müsaadesi olmadıkça hiçbir toplantı düzenleyemezler.
- f) Kabul günü, nişan, düğün töreni gibi zorunlu toplantılarda elden geldiğince gürültü yapmamaya, Site'nin huzurunu bozmamaya gayret ederler. Bu gibi toplantılara en geç saat 24'te son verilir.
- g) Bağımsız bölümlerin teras, balkon, merdiven holleri ve pencerelerinden hiçbir şekilde halı, kilim ve benzeri eşyaları silkeleyemezler, kabuklu yiyecek, izmarit atamazlar, çöp ve su dökemezler.
- h) Balkon ve teraslara, binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar. Bu konuda Belediye düzenlemelerine aynen uyulur.
- ı) Kat mâlikleri, sığınaklara, yangın merdiven hollerine ve ortak alanlara şahsi eşyalarını koyamazlar.
- i) Kat mâliklerinin oybirliği ile karar vermeleri halinde, teras çatılara ve çok katlıların ahşap çatılarına her türlü sızdırmazlık, statik önlemler alınmak şartıyla, gün ısı tesisi yapılabilir.
- j) Kendi bağımsız bölümlerinde ve eklentilerinde kedi, kuş, balık gibi evcil hayvanlar hariç başka hayvanlar beslenemez. Ancak, Blok Kat Mâliklerinin oy çokluğu ile karar almaları halinde, sahibi tarafından gerekli her türlü tedbirlerin alınması ve komşuları rahatsız etmemek kaydıyla, adı geçen blokta tehlikeli olmayan süs köpeği barındırılabilir. Besledikleri evcil hayvanların diğer kat mâliklerini rahatsız etmesi halinde, Site Yönetim Kurulu'nca sorun çıkaran hayvan, site alanı dışına çıkarılır. Hayvan sahipleri Site Yönetim Kurulu'nca alınan kararlara aynen uymak zorundadırlar.
- k) Bağımsız bölüm içinde bakım-onarım yaptıracak kat mâlikleri, statik projesine aykırı olmayan ve anayapıya zarar vermeyen bakım-onarım ve tadilatları yapabilirler. Site Yönetim Kuruluna, yaptıkları tadilatı haber vermek zorundadırlar.
- l) Kat mâlikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorlarsa tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyad, telefon no ve iş adreslerini en geç 15 gün içinde Site Yönetim Kuruluna bildirirler. Tebligat adresini ve değişikliği bildirmeyen kat mâlikinin, site yönetiminde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.
- m) Kat mâlikleri, bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri taktirde, Yönetim Planı'nın bir kopyasını bağımsız bölümü kullananlara tebliğ edildiğine dair tebellüğ belgesini Site Yönetimine tevdi etmeye ve bağımsız bölümü kullananlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdurlar. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer. Bağımsız bölümden, kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat mâlikinin ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.
- n) Anagayrimenkülün dış cephesindeki, pencere, kapı ve camekan değişik renk ve malzemedan yapılamaz.
- o) Daire giriş çelik kapıları; yeniden yapılması halinde, değişik renk, desen ve malzemedan yapılamaz.
- ö) Balkon ve terasları, güneş, yağmur, rüzgar v.s den korunmak için, tente ve branda ile kapatılamaz.
- p) Kapı ve pencerelere, aynı renkten olmak şartı ile sineklik yapılabilir.
- r) Teras bloklarda 0.00 kotunda bulunan mahal, (salonun devamı) blok kat maliklerinin oy çokluğu ile karar almaları halinde, balkon olarak kullanılabilir. Bağımsız bölüm sahibi, balkon korkuluğu ve açılacak kapının, malzeme ve detayı Site Yönetim Kurulu tarafından verilecek plana göre yaptıracak ve masraflarını karşılayacaktır.
- s) Çok katlı blokların, zemin kat giriş kapı üzerlerine, blok kat maliklerinin oy çokluğu ile karar almaları halinde, malzeme ve detayı, site yönetim kurulunca belirlenen plana göre, masrafları da o bloklarda oturan kat maliklerinden, arsa payları oranında alınmak suretiyle, markiz (kapı üzeri sundurma) yaptırabilirler.

- ş) Teras blokların 1 inci, 2 nci ve 3 üncü kat (dubleks) açık merdivenleri, yağmur, rüzgar, buz vs. den korunmak amacıyla, site kat maliklerinin oy birliği ile karar almaları halinde; masrafları, bu katlarda oturan kat malikleri tarafından arsa payları oranında karşılanmak üzere, malzeme, renk ve detayı, site yönetim kurulunun vereceği plana göre kapatılabilir.
- t) D₁, G₁ ve K₁ çok katlı blokların; zemin katlarında bulunan boş ortak alanlarında, site güvenlik elemanları ile sitenin yeşil alanlarında çalışacak işçilerin yemek yemeleri, dinlenmeleri ve site kat maliklerinin jimnastik, el işleri vs. ihtiyaçlarını karşılamak üzere, ilgili belediyeden izin alınması ve site kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu ile verilecek kararlar, değişiklik yapılabilir.
- u) Çok katlı bloklar ile teras blokların (D₂-E-H) bodrum katlarında bulunan sığınaklarda, herhangi bir değişiklik yapılamaz, kiraya verilemez ve herhangi bir kat malikine ait özel eşyalar konulamaz.
- ü) Teras blokların (B-D₂-F-G₂ ve K₂) kapıcı dairelerin yan tarafında bulunan, üstü kapalı, yanları açık olan ortak alanlarda, site kat maliklerinin oy birliği ile kararları olmadan, etrafı kapatılmaz, herhangi bir amaçla kullanılmaz.
- v) Çok katlı bloklar ile teras blokların dış cephelerinde, site kat maliklerinin oy birliği ile kararı olmadıkça, herhangi bir değişiklik yapılamaz.
- y) Çok katlı bloklar ile teras blokların dış cephelerinin, yeniden boyanması halinde, kullanılacak malzeme cinsi, kalitesi, rengi v.s yönetim kurulu tarafından belirlenir.
- Her blok için yapılan masraflar, o blokta oturan kat malikleri tarafından arsa payları oranında ödenir.

4.Bölüm

4- ORTAK YERLER

Madde 37- Kat mâlikleri, bağımsız bölümlerin bulunduğu blok yapıdaki ortak yerlerden ve tesislerden, doğrudan doğruya o blok yapıya tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler. Bloklarda bulunan sığınaklardan bütün kat mâlikleri eşit olarak yararlanırlar.

• Yönetim Binası:

Alt kat : Teknik eleman, güvenlik, WC ler, çay ocağı, okuma salonu

Üst kat: Yönetim, muhasebe, WC, fuaye, çok amaçlı salon

- Su deposu (210 m³ yeşil alanda bulunan su deposu)
- Merdivenler (sahanlıkları, holleri, korkulukları)
- Temeller ve ana duvarlar, **taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar,**
- Bina giriş kapıları, antreler, koridorlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, taban ve tavanlar,
- Yeşil alanlar, sulama amaçlı su dağıtım şebekesi, blok dışındaki kalan rögar ve künkler dahil kanalizasyon şebekesi, yağmur rögarları, içme suyu tesisatı,
- Kapıcı ve teknisyen daireleri ve bunların her türlü tesisatları,
- Motorlar, pompalar, jeneratör, hidrofor, sıcak ve soğuk su tesisatları ve su deposu, bunların her türlü tesisatları,
- Sığınaklar, müşterek elektrik tesisatları, sayaçlar, ziller, merdiven otomatları, müşterek TV. antenleri ve ortak şebekesi-antenler ve tesisatlar,
- Çatılar, bacalar, üst katların balkon siperleri, yağmur (yatay-düşey) olukları, blokların genel kanalizasyon tesisatları,
- Asansör ve bunların her türlü tesisatları, asansör devreleri,
- Yangın çıkış kapıları, holleri ve merdivenleri,
- Ortak aydınlatma direkleri, oturma bankları, yaya ve servis yolları, bisiklet yolu, pergole, değişik türde diğer kent mobilyaları, açık otoparklar, bariyerler, güvenlik kabinleri ve güvenlik kameraları,
- Süs havuzu ve şelaleler,
- Site dış ihata duvarları, istinat duvarları,
- Site içindeki sulama amaçlı derin kuyu motor ve tesisatı,
- Site kapsamında bulunan ortak yer ve tesisler, hangi alan ve yapıda bulunurlarsa bulunsunlar, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yer ve tesisi sayılır.
- Yukarıda yazılanlar dışında kalan, fakat parsel içine girmemekle beraber konutlara ait açık alanların, devamı niteliğinde olan yeşil alanlar ile oyun ve gezinti alanları, bisiklet yolları, koşu parkurları,

dinlenme tesisleri, yaya yolları, oluşturulacak spor alanları, tüm mâliklerin ortaklaşa kullandıkları bütün yer ve alanlar da ortak yer sayılır.

- Ortak mahal tanımını mal sahipleri yapar. Kiracılar, varsa intifa ve istifade hakkı sahipleri ortak yer tanımını yapamaz. Ortak yer tanımına yorum getiremez. Ortak yer tanımında, bu Yönetim Plânı'nda, Blok Kat Mâlikleri Kurulu'nun çoğunlukla karar alması zorunludur.

Kat Mâliklerinin Ortak Yerlere İlişkin Hakları

Madde 38- Kat mâlikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun saklı tuttuğu hükümler dışında, Medeni Kanunun mâliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat mâlikleri anagayrimenküllerin bütün ortak yerlerine arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre mâlik olurlar.

Kat mâlikleri ortak yerleri, kullanma hakkına sahiptirler. Bu kullanım hakkı, her kat mâlikine ait arsa payı ile orantılıdır.

Kat mâliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl, ne ölçüde ve hangi şartlarda yararlanacakları, Site Kat Mâlikleri Kurulu tarafından hakkaniyet kuralları içerisinde belirlenir.

Site Kat Mâlikleri Kurulu, ortak yer ve tesislerin kullanılmasını, belli bir ücrete bağlayabilir, işletmeciye verebilir, bu ortak yer ve tesislerden faydalanılmasını bir klüp statüsü içinde belirleyebilir.

Özel Hükümler

Araç Sahiplerinin Yükümlülükleri

Madde 39- Tüm kat malikleri kurulunca oybirliğiyle başka bir karar alınmadığı takdirde;

- **Park 1** : H - K₂ Teras blok önü
- **Park 2** : C - D₂ Teras blok arası
- **Park 3** : E-F-G₁₋₂ ve H blokları ile yeşil alan arası
- Kat mâlikleri, araçlarını park 1, park 2 ve park 3 açık otoparklara park etmek mecburiyetinde olup, site içerisine kesinlikle park edilemez.
- Ambulans, itfaiye aracı ve çöp arabası her an site içerisine girebilir.
- Hasta, yaralı, yürüyemeyen yaşlılar, elinde yükü olan kişiler, araçları ile site içerisine girerler. İşleri bitince araçlarını park yerine park ederler.
- Ev taşıma ve boşaltma işlerinde, araçlar kat mâlikinin bulunduğu Blok'a en yakın yere kadar yaklaşır, taşıma-boşaltma işleri bittikten sonra site dışına çıkarlar.

Madde 40- Kat Malikleri Kurulunda, başka bir karar alınmadığı taktirde;

Site giriş ve çıkış kapılarındaki güvenlik aşağıdaki belirtildiği gibi olacaktır.

- **A Kapısı** : İdare Binası ile A Teras Blok arası.
- **B Kapısı** : D₂ Teras Blok önü
- **C Kapısı** : E Teras ile D₂ Teras Blok arası.
- **D Kapısı** : E Teras Blok ile yeşil alan arası
- **E Kapısı** : H Teras Blok ile yeşil alan arası.

Araçlar, A ve B kapılarında, güvenlik nezaretinde bariyerli giriş ve çıkış yapacaktır.

C Kapısından insanlar anahtarlı giriş-çıkış yapacaklar, araç giriş-çıkışına kapalı olacaktır. B kapısındaki güvenlik elemanı tarafından kamera ile kontrol edilecektir.

D veya E kapılarından araçların giriş-çıkışı kamera kontrollü ve bariyerli yapılacaktır.

Bu kapılardan başka, herhangi bir kapı açılması veya kapatılması, kat maliklerinin oy çokluğuyla alacağı karara bağlıdır.

Madde 41- Site Kat Mâlikleri Kurulu'nda başka bir karar alınmadığı taktirde;

Kapıcılık hizmeti aşağıda belirtildiği gibi uygulanır.

- 1) A Teras blok 15 bağımsız bölüm
B Teras blok 14 bağımsız bölüm
C Teras blok 15 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 44 bağımsız bölüme, B blokta oturacak görevli hizmet verecektir.
- 2) D₂Teras blok 12 bağımsız bölüm
D₁Çok katlı blok 23 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 35 bağımsız bölüme, D₂ blokta oturacak görevli hizmet verecektir.
- 3) E Teras blok 17 bağımsız bölüm
F Teras blok 14 bağımsız bölüm
G₂Teras blok 14 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 45 bağımsız bölüme, F blokta oturacak görevli hizmet verecektir.

- 4) H Teras blok 17 bağımsız bölüm
G₁ Çok katlı blok 23 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 40 bağımsız bölüme, G₂ blokta oturacak görevli hizmet verecektir.
- 5) K₂ Teras blok 12 bağımsız bölüm
K₁ Çok katlı blok 23 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 35 bağımsız bölüme, K₂ blokta oturacak görevli hizmet verecektir.
- 6) Site Kat Mâlikleri Kurulu'nda başka bir karar alınmadığı takdirde;
- a) Bu görevliler yalnız sabah ve akşam servisleri yapacaktır.
- b) Görevliler servis dışında kalan zamanlarını ortak alanların bakımı, temizliği, çimlerin sulanması, vs. işlerde, Site Yönetim Kurulu'nun emrinde çalışacaklardır.
- c) Site Yönetim Kurulu tarafından, bu görevlilerin yapacakları işler, çalışma saatleri, mesailer, izinleri, ücretleri vs. yapılacak sözleşme ile belirlenecektir.
- d) Kapıcıya yürürlükte olan asgari ücret miktarı kadar maaş ödenir.
- e) Kapıcı, kat malikleri kurulu veya onun yetki vereceği yönetim kurulu tarafından işe alınır ve aynı yöntemle işine son verilebilir.

Madde 42- Site Kat Mâliklerinin ortak alanı olan sığınaklar, D₂, E, H Blok Teras evler ile D₁, G₁ ve K₁ Çok katlı blokların bodrum katlarında bulunmaktadır. Bütün Site Kat Mâlikleri, sığınaklardan arsa payları ne olursa olsun eşit olarak yararlanırlar.

Madde 43- Site Kat Mâliklerinin ortak yeri olan Yönetim Binasının; Kullanım şekli, kiraya verilmesi, kira bedelinin tespiti vs., Site Kat Mâlikleri Kurulu'nca veya görevlendirilecek site yönetim kurulu tarafından mevcut usullere göre yapılır ve işletilir.

5.Bölüm

12- ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Bağımsız Bölüm İlavesi

Madde 44- Blok yapıların üstüne kat ilavesi, anagayrimenkülün boş kısımlarında yeni bölümlerin veya tesislerin yapılması, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44'üncü maddesi uyarınca bütün blok kat mâliklerinin oybirliğiyle karar vermesine bağlıdır.

Madde 45- Site hudutlarında bir yerin bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi temlik tasarrufları veya anayapının dış duvarlarının çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması, baz istasyonu yapılması gibi önemli işler için bütün Blok kat mâliklerinin oybirliğiyle karar vermesi gerekir.

Madde 46- 46 maddeden ibaret bu Yönetim Planı, S.S.Gümüşhan Konut Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu'nun 09/11/2005 Tarih ve 409/2 Sayılı Toplantısında oybirliği ile kabul edilmiş olup;

Kat mülkiyeti yasasının, Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapılmasına ilişkin, 14/11/2007 Tarih ve 5711 Sayılı, kanun gereğince yapılan değişikliklerde ilave edilerek, yeniden tanzim edilen yönetim planı Yönetim Kurulumuzun 21/04/2008 tarih ve 512 Sayılı toplantısında oybirliği ile kabul edilmiştir.

YÖNETİM KURULU