**Site yönetim planı ana sözleşmesi!**

Site yönetim planı ana sözleşmeleri, sitenin yönetim kurulu tarafından hazırlanıyor. Site yönetim planı ana sözleşmesi nde, site yönetimi ile ilgili tüm hükümlere yer verilmesi gerekiyor. Site yönetimi ana sözleşmesi nde ayrıca kat maliklerinin hak ve sorumluluklarına da yer veriliyor.

**Site yönetim planı ana sözleşmesi örneği..**

**......... SİTESİ YÖNETİM PLANI ANA SÖZLEŞMESİ**

........ İli, ......... İlçesi ......... Köyü ......... sayılı parselde bulunan, ismi “.............“ konulan, mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilen; 4 bağımsız bölümün  ortaklaşa kullanıldığı, iki kat inşaatlı 104 blok, toplam 208 yaygın bağımsız bölümden oluşan site, kat mülkiyeti kanunun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu yönetim planına göre yönetilir.

GENEL HÜKÜMLER:

Madde 1- Tanımlar

Aşağıdaki;

Yönetim Planı: Kat mülkiyeti kanunu ve diğer kanunların emredici hükümleri dışında kalan, özellikle kat mülkiyeti kanununda açık hüküm bulunmayan ve/veya açıklanmasında fayda görülen; alınması ve uygulanması kararı kat malikleri kurulunun kararlarına bırakılan hususları; bağımsız bölüm malikleri ve/veya diğer kişilerce uyulması zorunlu olan kararları düzenleyen yazılı belgeyi,

Anagayrimenkul: Mülkiyete konu olan bağımsız bölümler ile üzerinde yapı yapılan arsa ve eklentilerin tümünü,

Arsa Payı: Bağımsız bölüme tahsisi edilmiş ortak mülkiyet payını,

Bağımsız Bölüm: Özel mülkiyete konu olan bağımsız kullanma bölümlerinden her birini,

Kat Maliki: Bağımsız bölümde mülkiyet hakkına sahip kişiyi,

Kat Malikleri Kurulu: Bağımsız bölüm maliklerinin bir araya gelmesiyle oluşan, yetki sınırları yasayla belirlenmiş,sitenin yönetiminde söz sahibi en büyük organı,

Konut: Bağımsız bölümlerde maliklerin oturmasına veya bu maksatla kiraya vermesine dönük meskeni,

Eklenti: Bağımsız bölüm dışında olup, doğrudan o bölüme tahsis edilmiş ortaklaşa kullanılan yeri,

Oturma Terası: Yapım ve kullanım sorumluluğu kat malikine ait, belediyesince onanlı projeye uygun konut giriş yönünde yapılmış tesis ve alanı,

Yönetici: Kat mülkiyet kanununa ve bu yönetim planına göre kat malikleri kurulunca seçilen kişiyi,

Yönetim Kurulu: Kat mülkiyet kanununa ve bu yönetim planına göre kat malikleri kurulunca seçilen üç kişiden oluşan kurulu,

Yönetim: Yönetici ve/veya yönetim kurulunu,

Denetçi: Kat mülkiyet kanununa ve yönetim planına göre kat malikleri kurulunca seçilen kişi,

Denetim Kurulu: Kat mülkiyet kanununa ve bu yönetim planına göre kat malikleri kurulunca seçilen üç kişiden oluşan kurulu,

İşletme Projesi: Kat malikleri kurulu toplantısında kabul edilen bütçeyi,

Ödenti: Aylık ve/veya dönemsel olarak kat maliklerinden işletme ve ortak giderler ile genel giderler karşılığı toplanacak avans, aidat veya benzeri ad altındaki her türlü ödemeler ile kat maliki adına yönetim tarafından yapılan giderleri ve parasal yaptırımı,

Ortak Yerler: Kat mülkiyeti kanunun 4. maddesinde sayılan yerler ile bağımsız bölüm yerleşimi dışında kalan arsayı, parsel üstünde ve/veya parsel dışında olup sitemiz ihtiyacı için yapılan su kuyusu ve depoları,vanaları,kanal ve kanaletleri, rögarları,su boruları,elektrik tesisatları,trafoyu,iç ve dış aydınlatma aparatları,sınır belirleyici çit örgü ve yapıları, site içi gidiş geliş yollar ile merpenleri,telefon, televizyon, internet ortak şebekeleri ve antenleri,bağımsız bölüm dışındaki kanalizasyon şebekesini ve arıtma tesislerini, çöp bidonları ve bu maksatla ayrılmış alanları,yolları,park ve otopark yerleri,plajı,plajda kullanılan şemsiye ve şezlongları,kat maliklerin ortaklaşa kullanıma ve faydalanmalarına sunulan sosyal amaçlı tesisleri,bahçe, çardak, pergola, kamelya, v.b gibi her türlü inşaat ve eklentileri,sitenin güzelliği için kalıcı amaçla anagayrimenkul üzerine dikilmiş her çeşit ağaç,çiçek ve bitkileri,çocuk bahçesi ve oyun alanlarını,spor alanlarını ve spor amaçlı araç ve gereçleri,dinlenmek amacıyla yapılan yapı ve üstündeki eklentileri,yukarıda sayılanların dışında kalan ancak ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanmaya dönük diğer yerleri ve şeyleri,İfade eder.

Yönetim Planının Bağlayıcılığı

Madde 2-  Bu yönetim planı ve yapılacak değişiklikler tüm kat maliklerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü satış veya her hangi bir yolla edinecek olanları; herhangi bir sıfatla oturanlar ile yararlananları; yönetici/yönetim kurulunu ve denetçi/denetim kurulunu bağlar.

Yönetim planının değiştirilmesi için kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

Değiştirilen yönetim planı tapu siciline kaydedilmek üzere yönetim tarafından en geç bir ay içinde ilgili kamu kuruluşuna teslim edilir. Aksi halde bundan doğacak sorumluluk yönetime aittir.

Konutların Kullanımı

Madde 3- Konutlar bizzat oturmak veya bu maksatla kiraya verilmek suretiyle kullanılacaktır.

Kat maliki, tüm kat maliklerinin yazılı izni olmadıkça, konutlarını başka bir maksatla kullanamayacakları gibi, bu maksat dışında kiraya da veremezler.

Anlaşmazlıkların Çözümü

Madde 4- Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğabilecek anlaşmazlıkların çözümünde kat mülkiyeti kanunu ile diğer kanun hükümleri uygulanır.

Kat mülkiyeti kanununda anlaşmazlık konusuyla ilgili hüküm yoksa hakkaniyet kuralları ve komşuluk hakları ile kat malikleri kurulunun emsal kararları uygulanır.

YÖNETİM ORGANLARI

A-KAT MALİKLERİ KURULU

Görev ve Yetkileri

Madde 5- Kat Malikleri Kurulunun Görev ve Yetkileri:

5.1-Yönetici/yönetim kurulu tarafından toplantı daveti ile gönderilen gündemi görüşerek kesinleştirmek,

5.2- Geçmiş yıl faaliyeti ile ilgili yönetici/yönetim kurulu açıklamaları ve/veya faaliyet raporunu görüşüp karara bağlamak,

5.3- Geçmiş yıl harcamaları, gelir ve gider hesaplarıyla denetçi/denetim kurulu raporunu görüşmek,

onaylamak veya reddetmek,

5.4- Yönetici/yönetim kurulu ve denetçi/denetim kurulu ibralarını ayrı ayrı karara bağlamak.

5.5- İcra ve İflas Kanunun 68/1 maddesi belgelerinden sayılmasını sağlayacak şekilde, faaliyet yılı ile ilgili gelir ve gider tahmini hesapları ve aylık ödenti miktarını görüşerek işletme projesini karara bağlamak,

5.6- Faaliyet yılı için yönetici/yönetim kurulu ve denetçi/denetim kurulu atamak,

5.7- Kat malikleri kurulu gündeminde belirtilmek ve toplantıdan önce kat maliklerine duyurulmuş olmak şartıyla bu yönetim planında değişiklik, ilaveler veya çıkarmalar yapmak.

Kurulun Oluşumu

Madde 6- Kat malikleri kurulu anagayrimenkulün en yüksek organıdır.

Arsa payı ne olursa olsun her kat maliki, kat malikleri kurulunun tabii üyesidir.

Birden fazla kat maliki olan kişi her bağısız bölümü için ayrı oya sahip olmakla birlikte, kat malik sayısında bir kişi olarak hesaba katılır.

Kurulun Yetkileri

Madde 7- Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından yönetilir.

Kat mülkiyeti kanunu ve diğer kanunlardaki emredici hükümler saklı kalmak şartıyla, yönetim tarzı kat malikleri kurulunca kararlaştırılır.

Anlaşmazlıkların Çözümü

Madde 8- Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetilmesinden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici/yönetim kurulu ve denetçi/denetim kurulu arasında yahut yönetici/yönetim kurulu ile denetçi/denetim kurulu arasında çıkabilecek tüm anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözümlenip, karara bağlanır.

Kararın Bağlayıcılığı

Madde 9- Kat malikleri ile onların mirasçıları ve bağımsız bölümü sonradan satış veya herhangi bir yolla bunlardan iktisap edenler; bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar ile yararlananları ve yönetici/yönetim kurulu ile denetçi/denetim kurulu kat malikleri kurulunun kararlarına uymak ve yerine getirmekle yükümlüdürler.

Toplantı Zamanı ve Çağrı Usulü

Madde 10- Kat malikleri kurulu, her takvim yılı temmuz ayının ikinci yarısında ve en geç son pazar günü bitirilmek üzere olağan toplantıya çağrılır.

Toplantının günü, saati, yeri ve gündemi, yönetim tarafından belirlenerek, toplantı gününden en az yedi gün önce tüm kat maliklerine imza karşılığı veya taahhütlü mektupla bildirilir.

İlk çağrı yapılırken; birinci toplantıda yeter sayı sağlanamazsa, ikinci toplantının hangi gün ve saatte ve nerede yapılacağı ayrıca belirtilir.

İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak süre yedi günden az olamaz; bu süre hiçbir halde onbeş günü geçemez.

Olağanüstü Toplantı

Madde 11- Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin/yönetim kurulunun veya denetçinin/denetim kurulunun veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla imza karşılığı veya taahhütlü mektupla, kat malikleri kurulu her zaman toplantıya çağrılabilir.

İlk çağrı yapılırken; birinci toplantıda yeter sayı sağlanamazsa, ikinci toplantının hangi gün ve saatte ve nerede yapılacağı ayrıca belirtilir.

Toplantı Gündemi ve Görüşme

Madde 12- Toplantılarda yalnız o toplantının gündeminde yazılı maddeler görüşülür.

Ancak, toplantıda bulunan kat maliklerinin üçte birinin kabulüyle başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir. Bu sayı hiçbir halde kat malik sayısının onda birinden aşağı olamaz.

Önceki toplantıda kabul veya reddedilmiş bir konu, bir olağan kat malikleri kurulu toplantısı geçmeden gündeme alınamaz. Ancak toplantıda bulunan kat maliklerinin yarıdan bir fazlası isterse bu süre beklenmeksizin gündeme alınarak görüşülebilir. Bu sayı hiçbir halde kat malik sayısının beşte birinden aşağı olamaz.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 13- Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan bir fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

İlk toplantı yeter sayı sağlanamadığı için yapılamazsa, ikinci toplantı, yeter sayı aranmaksızın yapılır ve toplantıya  katılanlar oy çokluğuyla karar verir.

Ancak, kat mülkiyeti kanununda özel durumlara ilişkin olarak konulmuş emredici nitelikteki yeter sayıyla ilgili hükümler saklıdır.

Toplantının Düzeni

Madde 14- Kat malikleri kurulu o toplantıyı yönetmek üzere aralarından birini oturum başkanı, iki kişiyi de yazman ve oy sayımı için seçer.

Oturum başkanı toplantıyı kanuna, yönetim planına, eşitlik ve dürüstlük kuralları gibi temel ilkelere uyarak gündeme göre yönetir.

Oturum başkanı özellikle;

14.1-Toplantı çağrısının usulüne uygun yapılıp yapılmadığına,

14.2-İlk toplantı ise, yeter sayısının mevcut olup olmadığına; ikinci toplantı ise, katılan asıl ve vekil

kat malik sayısı belirtilmek suretiyle, toplantının çoğunluk aranmadan yapıldığının duyurulmasına,          14.3-Bir kişinin iki ve oy sayısının da yüzde beşinden fazla vakâleten oy kullanamayacağından

hareketle bu hususun gerçekleşmesine,

14.4-Gündeme alınması istenilen hususlarla ilgili araştırma ve oylama yaparak yönetim planında belirtilen yeterlik sayısına ulaşılıp ulaşmadığına,

14.5-Yönetici/yönetim kuruluna veya denetçi/denetim kuruluna aday olanların bu yönetim planına göre

seçilmeye engel şartlarının bulunup bulunmadığına,

14.6-Ehliyetsiz olanlara ait oyların kanuni temsilcileri tarafından kullanılıp kullanılmadığına,

14.7-Kanunda saklı tutulan oy sayıları hususunda itiraz ve talep varsa itiraz konusuyla ilgili oy sayımını

yapıp karar defterine yazılmasına,

14.8-Kat malikinin, herhangi bir karara muhalif kaldığı hususunun karar defterine yazılması isteğinin yerine getirilmesine,

Titizlikle özen gösterir.

Oturum başkanı yukarıda sayılanları, kat mülkiyet kanununda ve yönetim planında yer alan benzeri görevleri yerine getirmemiş ve bundan dolayı bir zarar meydana gelmişse, kat maliklerine karşı doğrudan sorumludur.

Oy Hakkı ve Vekâleten Temsil

Madde 15- Her kat maliki bir oy hakkına sahiptir. Kat maliki birden çok bağımsız bölüm maliki ise her bağımsız bölüm için ayrı oy hakkı vardır; ancak bir malikin sahip olacağı oy sayısı tüm oyların üçte birinden fazla olamaz.

Kat maliklerinden her biri, diğer kat malikleri veya dışarıdan vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler.

Vekalet yazılı olup, bir kişi en fazla iki kişiye vekâlet edebilir. Vekilin kullanacağı oy sayısı, oyların yüzde beşini geçemez.

Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa içlerinden biri diğerlerini temsilen bir oy kullanabilir.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise kat malikleri kurulu toplantısına onun kanuni temsilcisi katılabilir.

Kat malikleri kurulu toplantısında, bir veya birden fazla kat malikini doğrudan doğruya ilgilendiren bir karar alınacaksa, haklarında karar alınacak olanlar, o toplantıya ve görüşmelere katılabilirler, ancak o iş için oy kullanamazlar.

Karar Defteri

Madde 16- Kat malikleri kurulu kararları; (1)’den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere oturum başkanınca yazılarak, toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır, karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

Kararın Duyurusu

Madde 17- Kat malikleri kurulunca alınan kararlar; toplantıya katılmamış kat maliklerine ve gerekiyorsa bağımsız bölümde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlara veya yararlananlara, yönetici tarafından imza karşılığı veya taahhütlü mektupla duyurulur.

Anlaşmazlıkların Çözümü

Madde 18- Bir husus hakkında çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa benzer daha önce verilmiş karar varsa kural olarak buna göre çözülür.

Kat malikleri kurulunun aldığı kararı benimsemeyen kat maliki veya kat malikleri; bağımsız bölümde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya yararlananlar; kanunda ve yönetim planında gösterilmiş bulunulan borç ve yükümlülükleri yerine getirmemeleri nedeniyle zarar gören kat maliki veya malikleri, veya yönetim, kat mülkiyeti kanunun ilgili hükümleri uyarınca anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hakim’in müdahalesini isteyebilir.

B- YÖNETİCİ/YÖNETİM KURULU

Seçimi ve Atanması

Madde 19- Kat malikleri kurulu, her yıl temmuz ayının ikinci yarısında ve en geç son pazar günü bitirilmek üzere yapacağı olağan kat malikleri kurulu toplantısında yönetici veya yönetim kurulundan hangisini oluşturacağını kararlaştırarak kendi aralarından yönetici/yönetim kurulu veya dışarıdan yönetici seçer.

Yönetici/yönetim kurulu, kat maliklerinin hem sayı, hem de arsa payı çoğunluğuyla, bir yıl için seçilir.

Yönetici/yönetim kuruluna seçilebilmek için son iki yıl içinde aidatlarını düzenli ödemiş ve/veya son beş yıl içinde icrai takibe uğramamış olmak gerekir.

Eski yöneticinin/yönetim kurulunun yeniden seçilmesi mümkündür.

Yönetim kurulu kendi aralarında görev taksimi yapabilirler.

Yönetim kurulu seçimine üç kişi birlikte kurul adayı olabileceği gibi, kurul oluşturulmak üzere kişiler de münferiden aday olabilirler. Bu durumda üç kişilik kurul adayları ile kurul oluşturmaya aday olanlar arasında oylama yapılır.

Üç kişilik aday kurullar birden fazla ise kurullar oylanır.

Oylama açık olmakla birlikte, gizli yapılmasına kat malikleri kurulu karar verebilir.

Kat malikleri, yönetici/yönetim kurulu seçiminde anlaşamazlarsa, kat maliklerinden biri anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurabilir. Bu durumda yönetici, hakim tarafından kat malikleri arasından veya dışarıdan seçilir.

Mahkemece atanan yönetici, mahkemeden izin alınmadıkça altı aydan önce değiştirilemez.

Kimliği

Madde 20 – Yöneticinin/yönetim kurulunun ad ve soyadı ile ev ve iş adresi, varsa telefon numarası yönetim binasının ilan tahtasına asılır.

Ücreti

Madde 21- Yöneticiye/yönetim kuruluna verilecek huzur hakkı  ile hizmet gereği siteye geliş-gidişler için ödenecek yol, harcırah benzin  gibi giderlerin miktar ve esasları gündemde yazılı olmak veya usulüne uygun gündeme alınmak suretiyle kat malikleri kurulu toplantısında kararlaştırılır. İşletme projesinin eki olarak kabul edilir.

Aylık ödenti miktarının kat malikleri kurulunda kabul edilen kat sayı ile çarpımı sunucu ulaşılan miktar huzur hakkı olarak ödenir.

Kat malikleri kurulu toplantısında görüşülmezse önceki yıl ödemesine ve uygulamasına devam edilir.

Verilen ücreti yönetim kurulu aralarında paylaşırlar.

Yönetici/yönetim kurulu, ödenti ve genel giderlere diğer kat malikleri gibi aynı miktarda katılırlar.

Yönetici dışarıdan seçilmişse, alacağı ücret ve şartları, kat malikleri kurulu tarafından belirlenir ve karara bağlanır.

Yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi istenebilir; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.

Dışarıdan atanan yöneticiye kat malikleri kurulunca, bu görev sebebiyle yer tahsis edilmişse, sözleşmesi her hangi bir nedenle feshedildiği takdirde, yönetici bahse konu yeri en geç onbeş gün içinde boşaltmak zorundadır. Bu konuda kat mülkiyeti kanunun ilgili hükümleri uygulanır.

Görev ve Yetkileri

Madde 22- Yönetici/yönetim kurulu, kat mülkiyeti ve diğer kanunlarda ve yönetim planında belirtilen görevleri ile kat malikleri kurulu toplantısında alınan kararları yerine getirmek ve uygulamak esas olmakla birlikte aşağıda belirtilen;

22. 1- Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;

22. 2- Kat malikleri kurulunu toplantıya çağrılması ve gündemin hazırlanması,

22. 3- Anagayrimenkulün gayesine uygun kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;

22. 4- Anagayrimenkulün yönetim ve bakım işleriyle tüm ortak giderleri karşılamak için avans,aidat ve her türlü ödentinin toplanması, gelirlerin tahsili ile giderlere ait ödemede bulunması,

22. 5- Birikimlerin rutin harcamalar dışında kalan miktarının; her an nakde dönüşecek, risk içermeyen repo ve hazine bonosunda; vadeli veya vadesiz olarak bankalarda nemalandırılması,

22. 6- Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili her türlü ödemelerin kabulü, yönetimden doğan borçların ödenmesi,

 22. 7- Anagayrimenkulü ilgilendiren tebligatın kabulü ile gerektiğinde süresi içinde cevap verilmesi; lüzumu halinde kat maliklerine duyurulması,

 22. 8 -Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;

 22 9- Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması;

 22.10- Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini, aidat ve her türlü ödentileri yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve/veya icra takibi yapılması; kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirmesi;

 22.11- Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması,

 22.12- Kat maliklerine duyurulması gereken bilgi ve duyurular ile her türlü yazı ve yazışmaların ulaştırılması için gerekli tedbirlerin alınması,

22.13- Gelir ve giderlerin Noterden tasdikli işletme defterinde kayda alınması; gelir ve gider belgelerinin saklanması, giderlerin makbuz, fatura fiş, özelliği nedeniyle bir belgeye bağlanamamış harcamalar için tutanak, vb. gibi kabul gören belgelere dayandırılması ve belgelerin yılı takip eden beş yıl süreyle saklanması;

 22.14- Kat mülkiyeti kanunun 37. maddesine göre hazırlanan işletme projesinin olağan kat malikleri kurulu toplantısında görüşülmek ve karara bağlanmak üzere kat maliklerine gönderilmesi,

 22.15- Kesinleşen işletme projesinin ve/veya kat malikleri kurulunun işletme ortak giderleriyle; gider karşılığı ve/veya avans olarak toplanacak parayla, ilgili kararlarının, kat maliklerine imza karşılı veya taahhütlü mektupla duyurusunun yapılması,

 22.16- Kat malikleri kurulu toplantısı kararına göre çalıştırılanlar ile sözleşme yapılması,

 22.17- Demirbaş defterine kaydı gereken malzemelerin kayda alınması,

İş ve işlemleri de yapar.

Hesap Verme Yükümlüğü

Madde 23- Yönetici/yönetim kurulu, olağan kat malikleri kurulu toplantısında görüşülmek üzere, görev yılı ile ilgili gelir ve giderleri ayrıntılı çıkarmak ve hesap vermekle yükümlüdür.

Olağan kat malikleri kurulu toplantısı çağrısıyla birlikte faaliyet yılına ait gelir-gider netice hesaplarını kat maliklerine gönderir.

Ayrıca, arsa payına bakılmaksızın kat maliklerin yarısının istemi üzerine yapılacak toplantıda gelir ve gider hesaplarını göstermeye, bilgi vermeye mecburdur.

Sorumluluğu

Madde 24- Yönetici/yönetim kurulu, kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumludurlar ve kural olarak bir vekilin haklarına sahiptirler.

Yönetici/yönetim kurulu, üstlendiği görevleri kasten ve ihmal sonucu yerine getirmemesi nedeniyle , bir zarar meydana getirmişse kat maliklerine karşı şahsen sorumludur.

Denetlenmesi

Madde 25- Kat malikleri kurulu, yöneticiyi/yönetim kurulunu sürekli olarak denetler; haklı bir sebebin çıkması halinde her zaman değiştirebilir.

C- DENETÇİ/DENETİM KURULU

Seçimi ve Atanması

Madde 26- Kat malikleri kurulu, her yıl temmuz ayının ikinci yarısında ve en geç son pazar günü bitirilmek üzere yapacağı olağan kat malikleri kurulu toplantısında denetçi veya denetim kurulundan hangisini oluşturacağını kararlaştırarak kendi aralarından denetçi/ denetim kurulunu seçer.

Denetici/denetim kurulu, kat maliklerinin hem sayı, hem de arsa payı çoğunluğuyla, bir yıl için seçilir.

Denetici/denetim kuruluna seçilebilmek için son iki yıl içinde aidatlarını düzenli ödemiş ve/veya son beş yıl içinde icrai takibe uğramamış olmak gerekir.

Eski denetçinin/denetim kurulunun yeniden seçilmesi mümkündür.

Denetim kurulu seçimine üç kişi birlikte kurul adayı olabileceği gibi, kurul oluşturulmak üzere kişiler de münferiden aday olabilirler. Bu durumda üç kişilik kurul adayları ile kurul oluşturmaya aday olanlar arasında oylama yapılır.

Üç kişilik aday kurullar birden fazla ise kurullar oylanır.

Oylama açık olmakla birlikte, gizli yapılmasına kat malikleri kurulu karar verebilir.

Denetim Raporu

Madde 27- Denetçi/denetim kurulu, kat malikleri adına biri hesap dönemi sonunda olmak üzere yılı içinde en fazla iki mali ve idari denetim yapar. Ancak haklı bir sebebin çıkması halinde denetleme her zaman için yapılabilir.

Denetçi/denetim kurulu, olağan kat malikleri kurulu toplantısında okunmak üzere, faaliyet yılının idari ve mali denetim sonucunu ve yönetimle ilgili düşüncelerini de kapsayan bir rapor hazırlar.

Kat malikleri sayısınca hazırlanan bu rapor kat malikleri kurulu toplantı çağrısıyla birlikte imza karşılığı veya taahhütlü mektupla kat maliklerine duyurulur. Denetçi/denetim kurulu ayrıca raporu toplantıda okur ve gerekli açıklamaları yapar.

Denetçi/denetim kurulu bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, (1)’den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere geçirip tarih koyarak  imza ederler.

Ücreti

Madde 28- Denetçiye/denetim kuruluna ücret ödenmez; ödenti ve genel giderlere diğer kat malikleri gibi aynı miktarda katılırlar.

Deneticinin/denetim kurulunun nüfusa dayalı ikametgahı site dışındaysa denetleme için yapılacak seyahatte yalnızca ikamet- site arası otobüs ve dolmuş gibi ulaşım giderleri beyan üzerine ödenir.

Denetimde geçen günler için talep halinde, asgari ücretin en fazla iki günlük tutarı zaruri giderler karşılığı olarak ayrıca ödenir.

KAT MALİKLERİN HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ ile UYMALARI GEREKEN HUSUSLAR

Kural

Madde 29- Kat malikleri, kat mülkiyeti kanunu, sözleşmeler ve bu yönetim planındaki hükümler saklı kalmak şartıyla; anagayrimenkulün tamamında ve konutları üzerinde medeni kanunun tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak, kat maliklerinden biri, tüm kat maliklerin beşte dördünün yazılı onayı olmadıkça ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesis yapamazlar.

HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

Ortak Yerlerden Faydalanma

Madde 30- Kat malikleri, anagayrimenkulün tüm ortak yerlerine, ortak mülkiyet hükümlerine göre maliktirler. Ortak yerlerden kat mülkiyeti kanunu ve yönetim planındaki hükümlere göre yararlanma hakkına sahiptirler. Ancak doğruluk kurallarına uymak ve diğer kat maliklerini tedirgin edici davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Ortak kullanım alanlarından oto park yerleri ile kamuca park edilmesi yasaklanmamış siteye bitişik yol ve yerlerde kat maliki kendi kullanımı için oto park yeri oluşturamaz.

Bağımsız Bölümünü Kullanma

Madde 31- Belediyesince onanlı vaziyet planında belirlenen ve bağımsız bölüm etrafında kendiliğinden oluşan, diğer bağımsız bölümlere taşmayan alanlarda her malik arsayı iyiniyet kuralları içinde kullanma hakkına sahiptir. Diğer bağımsız bölüm maliklerin kullanma alanına taşamaz, onlara zarar ve rahatsızlık verici faaliyette bulunamaz.

İç Yol Kullanımı

Madde 32- Yerleşim planında belirlenmiş iç yol olarak gösterilen yollar ve merpenler, bağımsız bölüm maliklerin yol ihtiyacını karşılamak için kullanılacaktır. Kat malikleri, iç yolları hiçbir halde kendi ihtiyacı için kullanamaz, yönünü ve sınırını değiştiremez, yolu daraltıcı inşaat ve imalatta bulunamaz.

Yalnızca, toprak kaymasını önlemek amacıyla, site iç yollarına paralel yapılan taşıma kanalından kanal genişliği kadar açıklık bırakarak ve hiçbir halde de konutun toprakla birleştiği kottan yüksek olmamak üzere set oluşturulabilir.

Bahçe Bakımı ve Düzenlenmesi

Madde 33-Bağımsız bölümün ön, yan ve arka cephelerinde bulunan bahçeye dikilmiş her türlü ağaç, çiçek vb. gibi süs bitkilerin geçiş yollarını etkilemesi; görüntüyü, çevrenin görünmesine ve çevredeki diğer bağımsız bölümlerin görüntülerini ve görmelerini engelleyecek kadar gelişmiş olması; veya bunlara benzer durumların oluşması hallerinde ve/veya bundan mutazarrır olanın isteği üzerine, uygun ve kabul edilebilir seviyeye indirmek, budamak, veya tamamen kesmek öncelikle kat malikin sorumluluğundadır. Aksi halde bu hususlarla ilgili uygulama, yönetimin görev ve yetkisindedir.

Bağımsız Bölümde Onarım ve Tesis Yapma

Madde 34- Kat malikleri, masrafı kendisine ait olmak üzere, bağımsız bölümlerinde, mevzuata uygun olması, yapıya zarar verecek nitelik taşımaması, ortak masrafları artırmaması, diğer kat maliklerin veya burada herhangi bir sebeple oturan veya yararlananların haklarını ihlal etmemesi şartıyla istedikleri bakım, onarım ve tesis yapabilir. Ancak, kat malikleri, bağımsız bölümlerinde yapının fenni özelliklerine zarar verecek ve/veya bozacak nitelikte onarım ve tesisleri yapamazlar.

Ortak Yerlerde Yenilik ve İlaveler

Madde 35- Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında 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.

Çok Masraflı ve Lüks Tesis Yapımı

Madde 36- Yapılması arzu edilen yenilik ve ilaveler çok masraflı ise veya yapının özel durumuna göre lüks bir nitelik taşıyorsa veya anagayrimenkulün 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 ve korunması giderlerine sonradan, kendi arsa payları oranında katılırlarsa, yapılan lüks yenilik veya ilaveden faydalanma hakkını kazanırlar.

Bakım ,Onarım, Tamir ve Tadilat Sonu Oluşan Atık Malzeme Atımı

Madde 37- Kat malikleri, bağımsız bölümünde mimari projeye uymak ve usulüne uygun olmak kaydıyla yapacakları çalışmalar sonu meydana gelebilecek atıklar ile elektrik, su kanalizasyon tesisatı vb. gibi hasarların onarımlarını yapmaktan dolayı meydana gelebilecek inşaat atıklarını ve döküntülerini site çevresinin ve bölgenin dışında olmak üzere, yönetimin yönlendirmesi ve kabulüne uygun olan yerlere atılmasını sağlamak zorundadır.

Bağımsız Bölümde Bakım, Onarım ve Tadilat Çalışmaları

Madde 38- Kat malikleri 18.oo-10.oo saatleri arasında ve Kamu yetkililerince konmuş inşaat yasağı olan döneminde inşaat çalışmasında bulunamaz, bulunduramaz.

Ancak, kat malikinin yönetime müracaat etmesi ve yönetimce uygun görülmesi halinde inşaat yasağı döneminde yalnızca bağımsız bölümün dış cephe boyası ,çatı izalasyonu, ısı yalıtımı, TV anteni takılması, klima ünite montajı, güneş enerjisi depo ve paneli,pencere değişimi,pergole-veranda,ferforje –demir doğrama monte vb. gibi işlere müsaade edilebilir. Çalışma en erken 10.oo da başlar en geç18.oo’de biter. Çalışanlarla ilgili sorumluluk bağımsız bölüm malikinindir.

Çalışma yeri ve çalışacaklar iş sahibince yönetime önceden bildirilir. Aksi halde yönetim çalışmayı durdurur ve  anagayrimenkulün güvenliği açısından yabancı olarak kabul edilen bu kişilerin siteye girmesine engel olabilir. Bundan dolayı iş sahibi kat maliki hiçbir zarar, ziyan ve hak kaybı gibi iddialarda bulunamaz.

Çatı Kullanımı

Madde 39- Bağımsız bölümün çatı kotu ve çevresindeki parapet hiç bir şekilde yükseltilemez, eklenti yapılamaz, ortadan kaldırılamaz.

Çatıya en fazla iki adet çanak anten ile iki adet split klima ünitesi ve yüksekliği iskan belgesi alınma tarihindeki baca yüksekliğinin bir katını geçmeyen sıcak su panel ve deposundan başkaca hiçbir şey konamaz. Ancak, teknik gelişmeler sonucu çatıya konulabilecek yeni ünitelerin varlığı halinde kat malikleri kurulunun bu konuda alacağı karara göre hareket edilir.

Dış Cephe Bakım ve Kullanımı

Madde 40- Kat malikleri, bağımsız bölümün dış cephesini beyaz boya dışında başka bir renkle boyayamaz; dış cephe sıva üstünü alışılmış ve genel kabul görmüş malzeme dışında bir malzemeyle kısmen veya tamamen kaplayamaz; dış cephenin temiz görünmesi asıl olup hiçbir halde boyasız bırakamaz; dış cepheye çanak anten,split klima ünitesi vb. gibi malzemeleri monte edemez,takamaz.

Bakımsız konutların dış cephe boya ve bakımı ile bahçe düzenlemesi yönetim tarafından yapılır, masrafları kat malikinden tahsil edilir.

Kanuni İpotek Hakkı

Madde 41- Ödenti ve gecikme tazminatı kat malikinden her hangi bir yollaalınamadığı takdirde; mahkemece saptanan borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, yönetimin veya kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek tescil edilebilir.

Mülkiyetin Devri ve Çekilmezlik Hali

Madde 42- Kat maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, kat malikleri, o kat malikin

konutunun üzerindeki mülkiyet hakkının kat mülkiyeti kanunun 25. maddesi uyarınca kendilerine devredilmesini isteyebilir.

Aşağıdaki durumlarda, “ çekilmezlik”, her halde mevcut farz edilir

42.1- Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;

42.2- Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü 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;

42.3- Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.

Genel Gider Katkı Payı ve Avans Ödemesi

Madde 43- Kat maliklerinin, işletme ve genel giderler karşılığı ödeyecekleri ödenti, her yıl olağan kat malikleri kurulu toplantısında kararlaştırılır. Aylık ve/veya dönemsel olarak kararlaştırılan ödentilerin ödenme zamanları ve miktarları dört taksitten az olmamak üzere yönetim tarafından kararlaştırılabilir. Bu husus kat maliklerine imza karşılığı veya taahhütlü mektupla bildirilir.

Kat malikleri ödemeleri gereken ödentilerini ait olduğu ayın son gününe kadar ödemek zorundadır. Geç ödenmesi halinde gün sayısı dikkate alınmaksızın aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı alınır. Ayrıca,ödentilerini aralıksız üç ay ödemeyen kat maliki için takip eden on gün içinde İcra ve İflas Kanunun 68/1 maddesine göre takip yapılır ve kat mülkiyeti kanunun 22. maddesi uyarınca kanuni ipotek hakkı tescil edilir.

İşletme ve Genel Giderlere Katılma

Madde 44- Kat malikleri, anagayrimenkulün yapılacak hizmetlerine, işletme giderlerine ve diğer genel giderlerine hisse sayısı kadar, eşit olarak katılırlar.

Kat maliklerinden hiç biri ortak yer veya tesisler üzerinde kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi konutunun durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya gerek ve ihtiyacı bulunmadığını ileri sürerek ödentiyi ödemekten kaçınamazlar.

Kusurlu Davranış

Madde 45-Ortak giderin oluşumuna, kat maliklerinden birinin veya onun konutunda herhangi bir surette oturan veya devamlı olarak faydalanan kimsenin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, ortak gider bunlar tarafından ödenir. Herhangi bir nedenle diğer kat malikleri bu giderleri ödeme zorunda kalmışlarsa, yaptıkları ödemeler oranında, kusurlu kat malikine ve onun konutundan yararlanan kişiye rücu hakları vardır.

Ödentinin Ödenmemesi

Madde 46- Ödentisini ödemeyen kat maliki hakkında, yönetim veya kat maliklerinden herhangi biri tarafından yönetim planına, kat mülkiyeti kanununa ve genel hükümlere göre tahsil davası açılabilir, icra takibi yapılabilir.

Zararın Ödenmesi

Madde 47- Kat malikleri, kiracıları veya konuttan her hangi bir sıfatla oturan yahut yararlananların, kendilerinin, çocuklarının, misafirlerinin anagayrimenkulde ve ortak yerlerde sebep oldukları zararları, derhal ödemek ve gidermek zorundadırlar.

Müştereken ve Müteselsilen Sorumluluk

Madde 48- Yönetim projesi ve kat malikleri kurulu kararı gereğince kat maliklerinin ödeyeceği ödenti ve gecikme tazminatından konutta oturan kiracı, herhangi bir sıfatla oturan veya yararlananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludurlar. Ancak kiracının sorumluluğu, ödemekle yükümlü olduğu kira miktarıyla sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülecektir.

Kiracının mal sahibine vaki peşin ödemede bulunduğu hakkındaki defi, müteselsil sorumluluğu ortadan kaldırmaz.

 Kat malikleri, kendi konutlarında oturan kiracı veya herhangi bir sıfatla oturan veya yararlananların borç ve yükümlerini yerine getirmemelerinden ötürü doğacak zararlardan müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.

Bildirim Mecburiyeti ve Sorumluluk

Madde 49- Kat malikleri, bağımsız bölümde bizzat oturmuyorlarsa tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri; kiracıları değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümünde herhangi bir sıfatla oturanların

veya yararlananların ad ve soyadları ile iş adreslerini ençok onbeş gün içinde yönetime bildirmeye, varsa sözleşmenin bir örneğini vermeye; kiracılara, konutunda herhangi bir sıfatla oturan veya yararlananlara bu yönetim planındaki borç ve yükümlülükleri, bildirmeye mecburdur.

Yeni adresin yazılı olarak bildirilmemesi halinde eski adrese yapılan tebligat geçerlidir.

İzin Mecburiyeti

Madde 50- Bağımsız bölümün birinde, eklenti veya ortak yerlerde yahut tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı yahut giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması zorunlu olan hallerde, bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa; o bağımsız bölüm maliki veya orada başka sıfatla oturanlar veya yararlananlar bu işe izin verme ve adı geçen yerde gerekli işlerin yapılmasına katlanmak zorundadırlar.

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

Mimari proje ve/veya Belediyesince onanlı plan-proje dışında ortak alan ve ortak tesisler üzerine yapılan eklenti, oturma terası v.b gibi yerlere, arızanın giderilmesi amacıyla derhal girilmesi ve müdahale edilmesi gerekiyorsa, yönetimin gözetim ve denetiminde ortak tesisin bakım tamir ve onarımı yapılır.

Ortak alan ve tesisler üzerine plan ve projesiz veya bunlara aykırı eklenti, oturma terası vb.gibi tesisler yapan kat maliki hiçbir hak iddia edemez, eski hale getirilmesini isteyemez.

Yönetim yalnızca kendi sorumluluğundaki ortak alanı veya tesisi olması gereken duruma getirir.

Kiracıların ve Diğerlerinin Sorumluluğu:

Madde 51- Bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar yahut yararlananlar, kat mülkiyeti kanununda ve yönetim planında belirtilen hak ve yükümlülüklere kat malikleri gibi uymak zorundadırlar.

Uyulması Gereken Hususlar

Madde 52-Kat malikleri aşağıdaki hususlara uymak zorundadırlar:

52. 1- Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevu evi, veya bunların benzeri yer olarak ahlaka ve adaba aykırı şekilde kullanamazlar.

52. 2- Radyo ,teyp,pikap,televizyon,müzik seti ve her türlü müzik aletlerini diğer kat maliklerini tedirgin edecek ve rahatsızlık verecek derecede açamaz, çalamazlar. Kabul günü, nişan töreni gibi zorunlu toplantılarda çevreyi rahatsız edecek derecede gürültü yapamazlar. Bu gibi toplantılara en geç saat 24.oo de son verirler.

52. 3- Yan ve çevre bağımsız bölümü rahatsız edecek şekilde kilim, halı ve benzeri şeyleri silkeleyemezler, çöp ve su dökemezler.

52. 4- Bağımsız bölümle eklentilerinde patlayıcı, yanıcı tehlikeli ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar.

52. 5- Kat maliklerin oybirliğiyle verilmiş kararı olmadıkça; bağımsız bölümün hiçbir yerine, hangi amaçla olursa olsun (satış ve kiralık hariç) levha, tabela, bez afiş vb.gibi şeyler koyamaz, asamazlar.

52. 6- Bağımsız bölümün giriş alanına, balkon korkuluklarına, dış cephenin herhangi bir yerine sabit çamaşır asma düzeni kuramaz, çamaşır asamazlar. Varsa, sabit düzen yönetimce kaldırılır.

52. 7- Kat malikleri bağımsız bölümlerinde ve eklentilerinde, ortak alanlarda birden fazla kedi ve köpek besleyemez.

Bunların çevreyi ve komşuları rahatsız etmemeleri asıl olup, şikayet üzerine yönetim bunların site dışına çıkarılmasını sağlar.

Sahibi, kedi ve köpeklerinin aşı kağıtlarının bir örneğini yönetime ibraz eder.

Aşısı olmayan kedi ve köpekler ile kümes hayvanları site içinde beslenemez, barındırılamaz.

Çocuk bahçesi,genel oturma, dinlenme ve seyir alanlarına köpek ve diğer evcil hayvanlarla girilemez.

52. 8- Şömine ve barbekülerini çevreyi rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.

52. 9- Bağımsız bölüm dış cephenin beyaz badana boyası ile boyanmasını ihmal edemez. Aksi halde yönetimce boyattırılarak bedeli ilgilisinden tahsil edilir.

52.10- Drenaj ve bahçe sularını kanalizasyona bağlayamazlar.

52.11- Evsel çöp ve benzeri atıkları su sızdırmayan torbalar içinde kapalı çöp kovalarında toplamak esas olup, çöp toplama merkezinde bulunan çöp bidonlarına atmak zorundadır.

52.12.- Ortak alanlara hiçbir halde her türlü eşya ve atık malzemeler atamazlar, bırakamazlar.

SİTE GÖREVLİLERİ

Madde 53- Anagayrimenkul ve bağımsız bölümler ile ortak alanların korunması, bakımı, onarımı, temizliği,çevre düzenlemesi vb.gibi işlerin yapılması için yönetimin sorumluluğunda süresiz sözleşmeli site görevlisi çalıştırılabilir.

Süresiz sözleşmeli personel kadro sayısı üç olup, kadro sayısı, gündemde olmak kaydıyla, kat malik sayısının üçte ikisinin kabulü ile belirlenir.

Atanmaları ve işine son verilmeleri kat malikleri kurulu kararıyla yapılır. Ancak, gerekli şartların oluşması ve işe devamında sakınca görülmesi hallerinde, yapılacak ilk kat malikleri kurulu toplantısında tasvibe sunulmak üzere İş Kanunu hükümleri içerisinde, iş yerleriyle ilişkisinin kesilmesine yönetim yetkilidir.

Site çalışanı mesai saatleri içinde hiçbir halde özel işlerde çalışamaz, çalıştırılamaz.

Ücret ve Ek Ödeme

Madde 54- Süresiz sözleşmeli site görevlilerine kat malikleri kurulu kararıyla ödenecek ücret vergi,sosyal güvenlik katkı payları ile varsa diğer giderler, bütçeden karşılanarak net olarak ödenir.

Sitenin iş kapasitesinin yoğunluğuna, çalışmalarının verimliliğine, iş yapma beceri ve isteklerindeki gayrete göre sözleşmeli site görevlilerine yönetimin teklifi üzerine, tutarı kat malikleri kurulunca belirlenecek ek ödemede bulunulabilir. Ödemenin zaman ve miktarları yönetim tarafından belirlenir.

Lojman

Madde 55- Sözleşmeli site görevlilerine aileleriyle birlikte oturmak üzere eklentilerden  birinin lojman olarak tahsisine kat malikleri kurulu karar verir.

Lojman kirası alınmaz.

Sitenin lojman olarak tahsis edeceği konutunun olmaması halinde uygulamanın nasıl yapılacağına kat malikleri kurulu karar verir.

Sözleşmeli site görevlilerin bedelsiz elektrik kullanma miktarı kat malikleri kurulu kararıyla belirlenir.

Geçici İşçiler

Madde 56- Yönetimin yetki ve sorumluluğunda, maksat ve süreleri belirlenmiş işler için, kat malikleri kurulu kararıyla belirlenen sayıda geçici işçi çalıştırabilir.

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Madde 57- Kat malikleri, kiracılar, herhangi bir sıfatla oturanlar ile yararlananlar kendi ve yakınlarının çocukları tarafından anagayrimenkulde meydana getirilen zararları derhal ödemeye veya gidermeye mecbur oldukları gibi çocukların kendilerine ayrılan yerler dışında oynamalarını ve gürültü yapmamalarını sağlamakla yükümlüdürler.

Madde 58- Kat maliklerinin huzur ve rahatı için, kamu makamlarınca belirlenen inşaat yapma yasağı süresi içinde büyük tamir- tadilat ve inşaat yapamazlar.

İşin özellik ve önemine göre bu sürenin uzatılmasına yönetim yetkilidir.

Büyük tamir, bakım, onarım ve inşaat yapma yasak süresi, her yıl ilan tahtasına asılır, duyuru yapılır.

Madde 59- Bu yönetim planına göre kat maliklerinden tahsil edilecek ödentinin gecikmesinde, gün sayısı dikkate alınmaksızın aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ve İcra ve İflas Kanunun 68/1 maddesi uygulanır.

Madde 60- Bu yönetim planında bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu ile diğer kanunların emredici ve tamamlayıcı nitelikteki hükümleri uygulanır.

Madde 61- Faaliyet yılı ve hesap dönemi 1 Temmuz- 30 Haziran tarihleri arasıdır.

Kat malikleri kurulunun toplanıp yeni yönetim seçeceği tarihe kadar yapılması gereken zorunlu giderler mevcut yönetim tarafından yapılır. 30 Haziran tarihi itibariyle yapılması gereken devir, yapılan harcamalarda dikkate alınarak yeni yönetime teslim edilir.

Madde 62- Site oturanların bilgisine sunulmasında fayda görülen, uygulamada birlik ve beraberliği sağlayacak, genel uygulama düzeni ve prensipleri oluşturacak hususlarda yönetim, kat mülkiyeti kanununa ve bu yönetim planına aykırı olmamak kaydıyla aldığı kararların uygulanmasını sağlamak üzere duyuru yapabilir.

Madde 63- Toplantıda olup karara aykırı oy kullanan kat maliki varsa ve beklenmesinde her hangi bir zarar söz konusu değilse, 22/1 maddesinin uygulanması kat mülkiyeti kanunun 33. maddesindeki bir aylık dava açma süresi kadar ertelenir.

Madde 64- Bu yönetim planında yer alan “parasal yaptırım” ile kat malikleri adına yönetim tarafından yapılıp, ilgilisinden tahsil edilen paralar,kat mülkiyeti kanunun 37. maddesindeki İşletme Projesi kapsam ve tanımında olup, gerektiği hallerde İcra ve İflas Kanunun 68/1 maddesine göre takip yapılır.

Madde 65- Ortaklaşa kullanılan 77. nolu konut yönetim bürosu velokali(eklentiler dahil) , 96,128 ve 172 nolu konutlar da personel lojmanı olarak kullanıma ayrılmıştır.

Madde 66- “Kat maliklerin hak ve yükümlülükleri ile uymaları gereken hususlar” başlığı altında yer alan 29 ila 52. maddelerde belirlenen hususlar ile bu yönetim planında yer alan benzeri hususlara uyulması ve bunların uygulanması esas ve zorunlu olup, yukarıda belirlenen hususlara aykırı önceden yapılmış iş ve işlemler ile her türlü uygulamalar örnek olarak ileri sürülemez, hak iddiasında bulunulamaz.

Madde 67- Madde başlıkları metne dahildir.

GEÇİCİ HÜKÜMLER

Madde 68- 30. maddenin son fıkrasında yazılı şekilde önceden yapılmış olanlar varsa ortak kullanıma terk edilmesi amacıyla, ilgilisinden bahse konu yeri onbeş gün içinde terk etmesi ve eski hale getirmesi istenir. Verilen zaman içinde ilgilisince yerine getirilmediği takdirde, yönetim başkaca bir uyarıya gerek duymaksızın eski hale getirir ve giderleri yüzde elli fazlasıyla tahsil edilir.

Madde 69- 32. maddeye aykırı inşaat, yapı ve tesis yapılmışsa yönetim tarafından yazılı ikaz üzerine ilgilisi tarafından engel ortadan kaldırılır. Onbeş gün içinde yazının gereği yapılmazsa yönetimce başkaca bir duyuru ve ikaza gerek olmaksızın doğrudan eski hale getirir ve giderleri yüzde elli fazlasıyla tahsil edilir.

Madde 70- Önceden yapılmış güneş enerji sisteminde panel ve/veya depo yenilemesini yapanlar 39 uncu madde de belirlenen yüksekliğe indirme zorundadır.

Madde 71- 40. madde de belirtilen çanak anten, split klima v.b gibi ünite takmış olanlar, bu üniteleri yenilemeleri halinde montesini bu maddeye uygun yapma zorundadır.

Madde 72- 65. madde de belirlenen yönetim bürosu ve lokali ile Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca ortak alanlarda yapılmış veya yapılacak sosyal amaçlı büfe, tesis ve geçici yapıların, kat maliklerine hizmet verme amacı doğrultusunda müstakilen ve/veya birlikte işletmeye alınabilmesi için gerekli hukuki ve teknik çalışmalar yönetim tarafından yürütülecektir.

YÖNETİM PLANI HÜKÜMLERİNE AYKIRI DAVRANIŞ YAPTIRIMI

Madde 73- “Hak ve Yükümlülükler” başlığı altında yer alan 30,32,34,35,37,38,39 ve 40. maddelere aykırı davranışta bulunan kat maliklerine, aylık ödenti miktarının iki katı tutarında “parasal yaptırım” uygulanır.

Yukarıdaki maddelerde yer alan hususların projesine uygun hale getirilmesi için ilgilisine işin özelliği dikkate alınarak enaz bir, enfazla dört hafta zaman verilir. Sorumlusu tarafından yapılmaması halinde uygulamalı işlemler kat maliki adına yönetim tarafından yapılır ve giderleri yüzde elli fazlasıyla tahsil edilir.

Madde 74- “Uyulması Gereken Hususlar” başlığı altında yer alan 52. maddenin 2,3,4,5,6,7,8,10,11 ve 12. fıkralarında yer alan hususlara aykırı davranışta bulunanlara önce uyarı yapılır. Uyarıya rağmen aykırı davranışta bulunulması halinde, her fıkra için ayrı ayrı, aylık ödenti miktarının iki katı tutarında“parasal yaptırım” uygulanır.

Yaptırıma konu hususun uygulamayla giderilmesi gerekli ise uyarıyla birlikte, en fazla bir hafta zaman verilir. İlgilisi tarafından yapılmaması ve/veya yerine getirilmemesi halinde uygulamalı işlemler kat maliki adına yönetim tarafından yapılır ve giderleri yüzde elli fazlasıyla tahsil edilir.

 Yönetim, yukarıdaki fıkralarda yer alan uygulama dışı yaptırım konusu hususların sona erip ermediğini (mevsimsel duruma göre) yirmi günde bir kontrol eder. Devam ettiğinin tespiti halinde “parasal yaptırım” her defasında iki kat artırılarak uygulanır.

Madde 75-73. ve 74. maddelere göre yönetim tarafından yapılması gereken uygulamalı işlemlere engel olan kat malikine “parasal yaptırım” iki kat olarak uygulanır.

Yönetim, yönetim planına aykırı yaptırıma konu bu iş ve işlemlerin ortadan kaldırılması, eski hale getirilmesi için hukuki işlemleri derhal başlatır.

Madde 76- 73,74, ve 75. maddelerde yer alan “parasal yaptırımlar”Kat Mülkiyeti Kanunun 28. maddesi uyarınca Borçlar Kanunun 158. maddesinde düzelenmiş sözleşme cezası hükmünde olup,yönetim tarafından resen uygulanır.

İlgilisinden, yazılı bilgi edinmesinden itibaren yirmi gün içinde ödenmesi talep edilir.

“Parasal yaptırım” ödemesi ile kat maliki adına yönetimce yapılan giderler, faaliyet yılını geçmeyecek şekilde ençok dört taksite bölünebilir.

Taksitlerden birinin ödenmemesi halinde işleme kaldığı yerden devam edilir.

Yukarıda belirtilen ödemelerde direnme halinde İcra ve İflas Kanununun 68/1 maddesine göre takip yapılır.

Yukarıdaki maddelerde yer alan hususların tekrarı halinde “parasal yaptırım” her defasında ikiye katlanır.

 “Parasal yaptırım”a uğrayan ve/veya adına gider yapılan kişinin kat malikleri kuruluna itiraz hakkı vardır.

Kat malikleri kurulu, itirazı gündeme bağlı kalmaksızın görüşür, karar verir.

YÜRÜRLÜK

Madde77- 3180 sayılı parselde (eski 2408) bulunan anagayrimenkulle ilgili Bodrum Tapu sicil Müdürlüğünde kayıtlı 13.10.1989 tarihli Yönetim Planı yürürlükten kaldırılmıştır.

Madde78- 78 maddeden oluşan bu yönetim planı, Bodrum Tapu Sicil Müdürlüğüne teslim edildiği tarih itibariyle yürürlüğe girmek üzere, 18/07/2010 tarihinde yapılan olağan kat malikleri kurulu toplantısında gündem gereği görüşmeye açılmış,  okunup isteğe ve usulüne uygun şekilde düzenlendiği anlaşıldıktan sonra aşağıda kimlikleri yazılı bağımsız bölüm maliklerince birlikte imza edilmiştir.

Tapu sicil müdürlüğünün  04/07/2011 tarih ve 12458 Yevmiye numarası ile kaydedilen Yönetim planımız 01/07/2011 tarihinden itibaren Yürürlüktedir.

YÖNETİM KURULU