

YÖNETİM PLANI

Madde 1: Kat Mülkiyeti kanuna göre kat irtifakı tesis edilecek olan ve ilerde kat mülkiyetine çevrilecek Antalya İli Alanya ilçesi Kargıcak Mahallesi 293 ada 5 parsel numaralı (8152,77)m2 miktarındaki arsa ana taşınmaz yasanın emredici hükümleri saklı kalmak üzere kurulca oy birliğince kabul edilen bu yönetim planına göre yönetilir.

Madde 2 : Kat mülkiyetine tabi iş bu gayrimenkul ana yapı olarak; 6 Bloktan ibaret olup, A blok 1 bodrum 1 zemin, 2 normal 1 çatı katlı, bodrum ve zemin de 2 dubleks daire 1. katta 1 normal daire 2.ve 3 katlarda 3 er daire 3+çatı katta 3 dubleks daire, B blok 1 bodrum 1 zemin, 2 normal 1 çatı katlı, bodrum ve zemin de 2 dubleks daire 1. katta 1 normal daire 2.ve 3 katlarda 3 er daire 3+çatı katta 3 dubleks daire, C blok 1 bodrum 1 zemin, 2 normal 1 çatı katlı, bodrum ve zemin de 3 dubleks daire 2.ve 3 katlarda 3 er daire 3+çatı katta 3 dubleks daire, D blok 1 bodrum 1 zemin, 2 normal 1 çatı katlı, bodrum ve zemin de 3 dubleks daire 2.ve 3 katlarda 3 er daire 3+çatı katta 3 dubleks daire, E blok 1 bodrum 1 zemin, 2 normal 1 çatı katlı, bodrum ve zemin de 3 dubleks daire 2.ve 3 katlarda 3 er daire 3+çatı katta 3 dubleks daire, F blok 1 bodrum 1 zemin, 2 normal 1 çatı katlı, bodrum ve zemin de 3 dubleks daire 2.ve 3 katlarda 3 er daire 3+çatı katta 3 dubleks daire olarak kullanılır. Toplam 38 daire 34 dubleks daireden ibaret olup daireler mesken olarak kullanılır.

Madde 3: Bağımsız bölümlere eklenen eklentiler dışında kalan ve kat mülkiyet yasasının 4.üncü maddesindeki yerlerle ortaklaşa kullanılan ve koruma ve yararlanma altına alınan yerler ve şeyler maliklerin ortak yerleri sayılır. Vaziyet planında da görüldüğü üzere parselimizin içerisine yapılacak olan yüzme havuzu ve bununla ilgili sosyal alan ve donatılardan bu parselde komşu olan Kargıcak Mahallesi 293 ada 13 parselde kurulacak olan kat irtifakı tapu malikleri ve buradan daire alan kişiler yararlanacaktır.

Madde 4: Bu yönetim planı ve bu planda yapılacak değişiklikler bütün malikleri ve onların mirasçılarını ve bağımsız bölümleri bulunanlardan satış veya başka bir yolla edinecek olanların yönetici ve deneticileri bağlar, yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

Madde 5: Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde ana gayri menkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıkların çözülmesi için kat mülkiyeti yasasının hükümleri yasa da hüküm yoksa hakkaniyet ilkeleri ve kat malikleri kurulunun kararları uygulanır.

YÖNETİM ORGANLARI KAT MALİKLERİ KURULU

Madde 6: Bu yönetim planı inşaat yapımı tamamlanana kadar ve tamamlandıktan yapı kullanım izinleri alındıktan sonra 5 yıl süre ile Toprak İnşaat Nakliyat Taahhüt Ticaret Turizm Ltd. Şti. tarafından yönetilecek ve yürütülecektir. Süre bittiğinde yönetim Kat malikleri kurulunun arsa payı ne olursa olsun ana taşınmazın tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

Madde 7: Ana taşınmaz bu kurul tarafından yönetilir. Yönetim farzı yasanın hükümleri şekli kalmak şartı ile bu kurul tarafından kararlaştırılır. Ana taşınmazın kullanılmasından yada yönetimden dolayı kat malikleri arasında yada bunlarla yöneticiler arasında ve deneticiler arasında yada yönetici ve denetici arasında çıkan anlaşmazlıklar bu kurul tarafından çözülür ve karara bağlanır. Bütün bağımsız bölüm malikleri ve onların mirasçılarına ve bağımsız bölümleri satış, yada başka bir yolla iktisap edenler yada bağımsız bölümlerde kiracı yada başka bir sıfatla oturanlar ve kullananlar yönetici ve deneticiler bu kurulun kararla uymakla yükümlüdürler.

Madde 8: Kat malikleri kurulu her takvim yılının Mayıs , Eylül ve Ocak aylarının ilk on beş gün içerisinde toplanır. Toplantı yeri ve saati ve gündemi yönetici tarafından tesbit edilerek toplantıdan en geç bir hafta önce bağımsız bölüm sahiplerine taahhütlü veya imza karşılığında bildirilir. Önemli bir nedenin çıkması halinde yönetici ve deneticinin yada kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine ve tesbit edilecek toplantı gününde en az on gün önce bütün bağımsız bölüm sahiplerine toplantının nedenini belirleyecek bir taahhütlü bir mektup gönderecek yada imza karşılığında verilecek bir yazı ile bildirilmek suretiyle kat malikleri kurulu olağan üstü bir toplantıya çağrılabilir. İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeterli çoğunluk sağlanmaz ise ikinci toplantı herhangi bir gün ve saatte toplanacağı ayrıca belirtilir.

Madde 9: Kat malikleri kurulu bağımsız bölüm maliklerini sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanır. Oy çokluğu ile karar verilir. İlk toplantı yeter sayı sağlanmadığı zaman yapılmaz ise ikinci toplantı en geç bir hafta içerisinde yapılır. Yeter sayıda bakılmaksızın toplantı katılanların oy çokluğu

ile karar verilir. Ancak kat mülkiyeti yasasında özel durumlara ilişkin olarak konulmuş olan emredici nitelikteki yeterli sayı ile ilgili hükümler saklıdır. (Kat mülkiyeti yasasının 24,28,34,42.44 vs.)

Madde 10: Toplanan kat malikler kurulu toplantıyı yönetmek için aralarından birini başkan seçer, toplantıda gündemde belirtilen konular görüşülür ancak toplantıda bulunan üyelerin 1/3'ünün görüşülmesini istediği konular gündeme alınır.

Madde 11: Kat malikleri kurulunda her bağımsız bölüm maliki bir oy hakkına sahiptir. Bir kişi birden çok bağımsız bölüm için bir oy hakkı vardır. Ancak sahip olacağı oy sayısı tüm oyların 1/3'den fazla olamaz bir bağımsız bölümün birden fazla maliki bunların içinden birine verecekleri vekaletle kat malikleri kurulunda birisi temsil edebilir.

Madde 12: Kat malikleri kurulunun kararları yönetici tarafından sıra numaralı ve her sayfa noterce tasdikli karar defterine yazılarak toplantıya katılan tüm kat maliklerine imzalatılır. Karara aykırı oy veren kat maliki aykırılık nedenini kararın altına yazıp imzalanır. Benzer anlaşmazlıklar kat malikleri kurulunca bu konuda alınmış ve karar defterine yazılmış kararlara göre çözülür.

Madde 13: Kat malikleri kurulunca alınan kararlar yönetici tarafından kurulun o toplantısına katılmamış olan Maliklere gerekiyor ise başka bir sıfatla oturan yada faydalananlara duyurulur. Kat malikleri kurulunun kararlarına rıza göstermeyenler bu kurul kararı aleyhine antlaşmanın bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesine baş vurarak hakimden müdahale isteyebilir.

YÖNETİCİ

Madde 14: Kat Malikleri kurulu ocak ayında yapacağı toplantıdan kendi aralarında yada dışarıdan birini yönetici kat maliklerinin hem sayı ve hem de arsa payı çokluğu ile bir yıl için seçilir. Eski yöneticinin seçilmesi mümkündür. Yönetici seçiminden kat malikleri anlaşamaz ise kat maliklerinden birinin baş vuması üzerine yönetici antlaşmasının bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesince atanan yönetici mahkemenin izni alınmadıkça altı aydan önce değiştirilemez.

Madde 15: Yöneticinin (Yönetim kurulu üyelerinin) ad ve soyadı ile iş adresleri varsa telefon numaraları bir çerçeve içerisinde apartman girişindeki antrede görülebilecek bir yere asılır.

Madde 16: Kat malikleri arasından seçilen yöneticinin yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı katılacak ise ne oranda katılacağı kat malikleri kurulu tarafından kararlaştırılır. Bu yolda bir karar yoksa yönetici dışardan seçilirse bu yönetici ile yapılacak sözleşme koşulları ve kendisine verilecek ücret ve şartları yönetici atanırken kat malikleri kurulunca tesbit edilir. Kat malikleri kurulunca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle fesh edilen yada sona eren kapıcı ve dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri nedeni ile bir yer tashih edilmiş ise bu yerleri 15 gün içinde boşaltmak zorunda dırlar. Kat mülkiyeti yasasının 2814 sayılı yasa ile eklenen ek 2. madde hükümleri uygulanır.

Madde 17: Yönetici yada yönetim kurulu üyelerinin ücretleri malikler tarafından arsa paylan oranında ödenir.

Madde 18: Yöneticinin görevleri şunlardır.

- a) Kat mülkiyeti yasasının 35,36,37 maddelerinde gösterilen görevler.
- b) Diğer yasalarda sözleşmede ve yönetim planında gösterilen görevler,
- c) Yönetici seçimi izleyen 10 gün içerisinde ana taşınmazın bir yıllık yönetimine ilişkin ve oranlamaya dayanan gelir ve gider tutarlarını genel giderlerden her kat maliklerine arsa payları oranında ödenecek miktarları oranlamaya dayanan giderleri karşılamak üzere her kat malikinın ödeyeceği avansların ödeme zamanlarını bir işletme projesi hazırlayarak maliklerin bilgisine sunmak,
- d) Kat maliklerine duyurulan ve yedi gün içinde itiraz edilmeyen yada itiraz edilmesi halinde yada kat malikleri kurulunca karara bağlanan ve kesinleşen işletme projesini karara bağlamak ,
- e) Kat malikleri kurulunun gündemini hazırlayıp toplantıya çağırarak ve bu kurul tarafından verilecek kararları yerine getirmek kurulun ve projesi ile yapılan uyanları tarih sırasına göre karar defterine geçirmek bu defterin her takvim yılının ocak ayı içerisinde notere kapattırmak yönetim ile ilgili tüm bilgileri gelir ve giderler ile ilişkin alındıları fatura ve belgeleri en az beş yıl süre ile saklamak,

- f) Ana taşınmazın amacına uygun olarak kullanılması ve korunması bakım ve temizliği, elektrik tesisatlarının düzenli bir şekilde işletilmesi için gerekli önlemleri almak,
- g) Avans ve gelir gider paraları toplamak borçları zamanında ödemek borç ve yükümlülüklerini zamanında yerine getirmeye hakları hakkında icra takibi yapmak veya dava açmak gerektiğinde kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirmek.
- h) Kapıcı ve temizlikçi gibi personeli atamak bunlarla sözleşmeleri yapmak bunların iş yasası S.G.K yasası uyarınca gerekli işlemleri yerine getirmek görevlerini iyi bir şekilde yapmalarını sağlamak ve denetlemek.

Madde 19: Yönetici ve kat malikleri kurulunun Mayıs ve Ocak aylarındaki olağan toplantılarında kat maliklerine tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan harcamaların hesabını vermekle yükümlüdür. Yönetici ayrıca kat maliklerinin yasasının istemi üzerine olağan toplantılar dışında da gelir ve gider hesaplarını da kat maliklerine gösterir.

Madde 20: Yönetici kat maliklerine aynen bir vekil gibi sorumludur.

DENETİCİ

Madde 21: Kat malikleri yöneticiyi sürekli denetler. Haklı bir nedenin varlığı halinde yöneticiyi değiştirebilir. Kat malikleri kurulu ayrıca Ocak ayında yapacağı toplantıda yöneticiyi denetlemek üzere kendi aralarında yada dışarıdan payı ve arsa payı çokluğu ile bir kişiyi denetici olarak seçer kat malikleri kurulu kendi aralarında seçecekleri deneticiye ücret ödemezler. Gelir giderlerde aynen diğer malikler gibi katılırlar dışardan seçilecek deneticiye ise uygun bir ücret ödenir.

Madde 22: Denetici üç ayda bir yöneticinin defterlerini ve hesaplarını denetler haklı bir neden bulunduğu bu denetlemeyi her zaman yapar.

Madde 23: Denetici kat malikleri kurulunda okumak üzere denetim sonucuna ve yönetim ile ilgili düşüncelerini yansıtan bir rapor hazırlayarak toplantıdan en az bir hafta önce çoğalttığı bu raporu mektupla yada imza karşılığı duyurur. ve toplantılarda açıklamalarda bulunur.

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

Madde 24: Kat malikleri Bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti yasasının ve yönetim planının hükümleri saklı kalmak üzere medeni kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Madde 25: Kat malikleri ana taşınmazın bütün ortak yerleri ve ortak mülkiyet hükümlerine göre maliklerdir. Bu yerlerde kanun ve yönetim planının hükümlerine göre faydalanmak hakkına sahiptirler.

Madde 26: Kat maliklerinin ana yapının güzelliğini ve mimari durumunu ve sağlamlığını korumak ve ortak yerlerin bakım ve temizliğine dikkat etmek ve diğer kat maliklerini tedirgin edici davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Madde 27: Genel çamaşırvane ve kömürlük ve garajdan faydalanma şekli kat malikleri kurulunca kararlaştırılır Diğer bir bağımsız bölümde eklenti ve tesislerde oluşan hasar yada bozukluğun giderilmesi için o bağımsız bölümde oturan kiracı veya başka bir sıfatla bulunan bir kimse bu yerlere girmek için izin vermek zorundadır.

Madde 28: Onarım için onarım yerine gitmek için izin alan bağımsız bölüme zarar verildiği takdirde o bağımsız bölümün maddi zararı karşılanacaktır.

Madde 29: Bağımsız bölümlerde kiracı yada baksa bir sıfatla faydalananlar yukarıdaki maddelerden ve yasadaki yer alan hükümlere aynen kat malikleri gibi uymak zorundadırlar.

GENEL GİDERE KATILMA

- Madde 30:** Kat malikleri ana taşınmaz ile ilgili bütün harcamalara katılmak zorundadırlar ve borçlarını zamanında ödemeyenler gecikmeler için aylık % 10 gecikme ödeyeceklerdir.
- Madde 31:** Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinin durumlarını ileri sürerek ortak yerlerden gereksinme duymadıklarında ve ortak giderlere katılmamazlık edemezler. Ancak zemin katta bulunan yerlerin malikleri asansörün bakım ve işletme giderlerine katılamazlar.
- Madde 32:** Bağımsız bölümde malik veya kiracı veya başka bir sıfatla oturan kimse ortak giderlere müteselsilen katılacaklardır ancak kiracının yükümlülüğü ödeyeceği kira ile sınırlı olacaktır. Ödediği genel gider payı ödeyeceği kiradan düşecektir.
- Madde 33:** Kat maliklerinin gider ve avans borcu herhangi bir yolla alınamadığı takdirde kat malikinin bölümü üzerinde mahkemece tesbit edilen bu borca karşılık yönetici yada kat malikinin birisinin istemi ile ipotek koyma hakkı doğabilecek.
- Madde 34:** Ana taşınmazda bulunan Blokların kapıcıları aynı zamanda kalorifer tesisatı bulunduğu veya sonradan kalorifer tesisatı kurulduğu zamanda kaloriferci olarak çalışabilir. Bunların ücretleri yönetici ve kat malikleri kurulunca karşılanır.
- Madde 35:** Ana taşınmazın üzerine kat ilavesi ve eklentileri yapılması kat malikleri kurulunun vereceği karar ile olabilir.
- Madde 36:** Ortak yerlerde yapılacak yenilik ve ilaveler kat malikleri sayı ve arsa payı çokluğu ile verecekleri karara bağlıdır.
- Madde 37:** Ana taşınmazın bir hakla kayıtlanması arsanın büyümesi ve başkasına devir olması gibi temliki tasamurlar kat malikleri oy birliği ile verecekleri karara bağlıdır.
- Madde 38:** Kat malikleri bağımsız bölümlerde kiracı veya başka bir sıfatla oturanların yanında bulunan çocuk ve konukların bağımsız bölüme vereceği zararları derhal ödemek zorundadır.
- Madde 39:** Bu parsel beş yıldızlı bir site oluşturduğundan yönetim ve denetim tek olarak yürütülür(madde 6)
- Madde 40:** Bu yönetim planında yer almayan konularda kat mülkiyeti yasasının emredici ve tamamlayıcı nitelikteki hükümleri uygulanır.
- Madde 41:** 28/10/2015 Tarihinde düzenlenen ve 41 maddeden oluşan tüm maddeleri aşağıda isimleri yazılı bağımsız bölümleri teker teker kapsar ve yönetime uygun olarak düzenlendiği oy birliği ile yönetim kurulunca ve yetkililerince imza altına alınmıştır.