

YÖNETİM PLANI

MADDE 1: Kat Mülkiyeti kanununa göre kat irtifakı tesis edilecek olana Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi 293 ada 13 parsel numaralı ana taşınmaz yasanın emredici hükümleri saklı kalmak üzere kurulca oy birliğince kabul edilen bu yönetim planına göre yönetilir.

MADDE 2: Kat mülkiyetine tabu işbu gayrimenkul ana yapı olarak, bir Bodrum, bir Zemin, üç normal kat ve bir çatı katlı toplam 13 (onüç) adet mesken ve 11 (onbir) adet dubleks meskenden oluşmaktadır.

MADDE 3: Bağımsız bölümlere eklenen eklentiler dışında kalan ve kat Mülkiyeti yasasının 4.maddesindeki yerlerle ortaklaşa kullanılan ve korunma ve yararlanma altına alınan yerler ve şeyler maliklerin ortak yerleri sayılır.

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

MADDE 5: Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde ana gayrimenkulun yönetiminden doğacak anlaşmazlıkların çözülmesi için Kat Mülkiyeti yasasının hükümleri yasada hüküm yoksa hakkaniyet ilkeleri ve kat malikleri kurulunun kararları uygulanır.

YÖNETİM ORGANLARI:

KAT MALİKLERİ KURULU:

MADDE 6: Kat Malikleri kurulunun arsa payı ne olursa olsun ana taşınmazın tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

MADDE 7: Ana taşınmaz bu kurul tarafından yönetilir,yönetim tarzı yasanın hükümleri saklı kalmak şanı ile bu kurul tarafından kararlaştırılır.Ana taşınmazın kullanılmasından ya da yönetimden dolayı kat malikleri arasında ya da bunlarla yöneticiler arasında ve denetçiler arasında ya da denetici ve yönetici arasında çıkan anlaşmazlıklar bu kurul tarafından çözülür ve karara bağlanır.Bütün bağımsız bölüm malikleri ve onların mirasçılarına ve bağımsız bölümleri satış ya da başka bir yolla iktisap edenler ya da bağımsız bölümlerde kiracı ya da başka bir sıfatla oturanlar ve kullananlar yönetici ve deneticiler bu kurulun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

MADDE 8: Kat malikleri kurulu her takvim yılının mayıs-eylül ve ocak aylarının ilk 15günü içerisinde toplanır.Toplantı yeri,saati ve gündemi yönetici tarafından tespit edilerek toplantıdan en geç 1 hafta önce bağımsız bölüm sahiplerine taahhütlü ve ya imza karşılığında bildirilir.Önemli bir nedenin çıkması halinde yönetici ve deneticinin ya da kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine ve tespit edilecek toplantı gününden en az 10 gün önce bütün bağımsız bölüm sahiplerine toplantının nedenini belirleyecek bir taahhütlü mektup göndererek ya da imza karşılığında verilecek bir yazı ile bildirilmek suretiyle kat malikleri kurulu olağanüstü bir toplantıya çağrılabilir.İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeterli çoğunluk sağlanamaz ise ikinci toplantının hangi gün ve saatte toplanacağı ayrıca belirtilir.

MADDE 9: Kat malikleri kurulu bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanır.Oy çokluğu ile karar verilir,ilk toplantı yeter sayısı sağlanmadığı zaman toplantı yapılamaz ise ikinci toplantı en geç 1 hafta içerisinde yapılır,yeter sayıya bakılmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu sayısı 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 malikleri 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 1 oy hakkına sahiptir.Bir kişinin birden çok bağımsız bölüm için 1 oy hakkı vardır.Ancak sahip olacağı oy sayısı tüm oyların 1/3'ünden fazla olamaz.Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki bulunanların içlerinden birine verecekleri vekalet ile Kat Malikleri Kurulunda birisi temsil edebilir.

MADDE 12: Kat Malikleri Kurulu'nun kararları yönetici tarafından sıra numaralı ve her sayfası noterce tasdikli karar defterine yazılarak toplantıya katılan tüm kat maliklerine imzalatılır.Karara aykırı oy veren kat maliki aykırılık nedenini kararın altına yazıp imzalar.Benzer anlaşmazlıklar kat malikleri kurulunca bu konuda alınmış ve karar defterine yazılmış kararlara göre çözülür.

MADDE 13: Kat malikleri kurulunca alınan kararlar yönetici tarafından kurulan kurulun o toplantısına katılmamış olan maliklere gerekiyor ise başka bir sıfat ile oturan ya da faydalananlara duyurulur.Kat malikleri kurulunun kararlarına rıza göstermeyenler bu kurulun kararı aleyhine anlaşmanın bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak hakimden müdahale isteyebilir.

SAHİFE:1

Repik

YÖNETİCİ

MADDE 14: Kat Malikleri Kurulu ocak ayında yapacağı toplantıdan kendi aralarından birinin ya da dışarıdan birini yönetici kat maliklerinin hem sayı ve hem de arsa payı çokluğu ile 1 yıl için seçilir.Eski yöneticinin seçilmesi mümkündür.Yönetici seçiminde kat malikleri anlaşamazlar ise kat maliklerinden birinin başvurusu üzerine anlaşmanın bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesi'nce atanan yönetici mahkemenin izni alınmadıkça 6 aydan önce değiştirilemez.

MADDE 15: Yöneticinin (Yönetim Kurulu Üyelerinin) ad ve soyadı ile iş adresleri varsa telefon numaraları bir çerçeve içerisinde apartman girişindeki antreden 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 dışarıdan seçilirse bu yönetici ile yapılacak konuşulan ve kendisine verilecek ücret ve şartlar yönetici atanırken kat malikleri kurulunca tespit edilir.Kat malikleri kurulunca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle fesh edilen ya da sona eren kapıcı ve dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevler nedeni ile bir yer tahsis edilmiş ise bu yerleri 15 gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar.Kat mülkiyeti yasasının 2814 yasa ile eklenen ek 2.madde hükümleri uygulanır.

MADDE 17: Yönetici yada yönetim kurulu üyelerinin ücretleri malikler tarafından arsa payları oranında ödenir.

MADDE 18: Yöneticinin görevleri şunlardır;

- Kat mülkiyeti yasasının 35,36,37 maddelerinde gösterilen görevler.
- Diğer yasalarda sözleşmede ve yönetim planında gösterilen görevler.
- Yönetici seçimini izleyen 10 gün içerisinde ana taşınmazın 1 yıllık yönetimine ilişkin ve oranlamaya dayanan gelir ve gider tutarlarının genel giderlerden her kat maliklerine arsa payları oranında ödenecek miktarları oranlamaya dayanan giderleri karşılamak üzere her kat malikinin ödeyeceği avansların ödeme zamanlarını bir işletme projesi hazırlayarak maliklerin bilgisine sunmak.
- Kat maliklerine duyurulan ve 7 gün içerisinde itiraz edilmeyen ya da itiraz edilmesi halinde ya da kat malikleri kurulunca karara bağlanan ve kesinleşen işletme projesini karara bağlamak.
- Kat malikleri kurulunun gündemini hazırlayıp toplantıya çağırarak ve bu kurul tarafından verilecek kararları yerine getirmek,kurulun ve projesiyle yapılan uyarıları tarih sırasına göre karar defterine geçirmek bu defterin her takvim yılının ocak içerisinde notere kapattırmak yönetim ile ilgili tüm bilgileri gelir ve giderlere ilişkin alındıları fatura ve belgeleri en az 5 yıl süre ile saklamak, tesisatların düzenli bir şekilde işletilmesi için gerekli önlemleri almak.
- Avans ve gelir gider paralarını toplamak,borçları zamanında ödemek,borç ve yükümlülüklerini zamanında yerine getirmeyenler hakkında icra takibi yapmak veya dava açmak gerektiğinde kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirmek.
- Kapıcı ve temizlikçi gibi personeli atamak bunlarla sözleşmeler yapmak bunların iş yasası,SSK yasası uyarınca gerekli işlemlerini 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 bu tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan harcamaların hesabını vermekle yükümlüdür.Yönetici ayrıca kat malikleri yasasının istemi üzerine olağan toplantılar dışında da gelir ve gider hesaplarını 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 ya da dışarıdan sayı ve arsa payı çokluğu ile bir kişiyi denetici olarak seçer.Kat malikleri kurulu kendi aralarında seçecekleri deneticiye ücret öder.Gelir giderler de aynen diğer malikler gibi katılırlar, dışarıdan seçilecek deneticiye ise uygun bir ücret ödenir.

MADDE 22: Denetici 3 ayda bir yöneticinin defterlerini ve hesaplarını denetler, haklı bir neden bulunduğu anda bu denetlemeyi her zaman yapar.

MADDE 23: Denetici kat malikleri kurulunda okunmak üzere denetim sonucuna ve yönetim ile ilgili düşüncelerini yansıtan bir rapor hazırlayarak toplantıdan en az 1 hafta önce çoğalttığı bu raporu mektupla ya da 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 Kanunu'nun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.



MADDE 25 : Kat malikleri ana taşınmazın bütün ortak yerlerine ortak mülkiyet hükümlerine göre maliklerdir. Bu yerlerden kanun ve yönetim planının hükümlerine göre faydalanmak hakkına sahiptirler.

MADDE 26: Kat maliklerinin ana yapının güzelliği 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 çamaşırhane ve kömürlük ve garajdan faydalanma şekli kat malikleri kurulunca kararlaştırılır. Diğer bir bağımsız bölümde ve tesislerde oluşan hasar ya da bozukluğun giderilmesi için o bağımsız bölümde oturan kiracı ve ya başka bir sıfatla oturan başka bir kimse bu yerlere girmek için izin vermek zorundadır.

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

MADDE 29: Bağımsız bölümlerden kiracı ya da başka bir sıfatla faydalananlar yukarıda ki maddelerden ve yasada 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 kat malikleri kurulunca belirlenecek aylık gecikme faizini ödeyeceklerdir.

MADDE 31: Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinin durumlarını ileri sürerek ortak yerlere gereksinme duymadıklarından ve ortak gidere katılmamazlık edemezler. Ancak zemin katta bulunan yerlerin malikleri asansörün bakım ve işletme giderlerine katılmazlar.

MADDE 32: Bağımsız bölümde malik veya kiraca veya başka bir sıfatla oturan kimse ortak giderlere müteselsilen katılacaklardır. Ancak kiracının yükümlülüğü ödeyeceği kira ile sınırlı olacaktır. Ödediği genel gider payı ödeyeceği kiradan düşülecektir.

MADDE 33: Kat maliklerinin gider ve avans borcu herhangi bir yolla alınamadığı takdirde kat malikinin bağımsız bölümü üzerinde mahkemece tespit edilen bu borca karşılık yönetici ya da kat malikinin birisinin istemi ile ipotek koyma hakkı doğabilecektir.

MADDE 34: Ana taşınmazda bulunan blokların kapıcıları aynı zamanda kalorifer tesisatı bulunduğu ve ya sonradan kalorifer tesisatı kurulduğu zamanda kaloriferci olarak çalıştırılabilir. 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 temlik tasarruflar kat malikleri oy birliği ile verecekleri karara bağlıdır.

MADDE 38 Kat malikleri bağımsız bölümlerden kiracı veya başka bir sıfatla oturanların yanında bulunan çocuk ve konukların bağımsız bölüme vereceği zararları derhal ödemek zorundadır.

MADDE 39: Ana gayrimenkul üzerinde bulunan her blokun giderleri bloklar arasında yönetim kurulunca karşılanır. Her blok kendi giderlerinden sorumludur. Her blokun yönetim ve denetim kurulu ayrı ayrıdır.

MADDE 40: Bu yönetim planında yer almayan konularda kat mülkiyeti yasasının emredici ve tamamlayıcı nitelikteki hükümleri uygulanır.

MADDE 41: 09.03.2016 tarihinde düzenlenen ve 41 maddeden oluşan tüm maddeleri aşağıda isimleri yazılı bağımsız bölümleri teker teker kapsar ve yönetime uygun olarak düzenlendiği oy birliği ile bağımsız bölüm maliklerince veya vekillerince imza altına alınmıştır.

SAHİFE:3

