

RC YAPI BALAT LİFE YÖNETİM PLANI

KONUSU VE UYGULAMA ALANI

Madde 1- Bu yönetim planı Bursa ili Nilüfer ilçesi Balat Mahallesi pafta H21B24C3A Ada 4186 parsel 1 numaralı arsa ve üzerinde 10 blok 100 (yüz konut) bağımsız bölümden ibaret ve ismi BALAT LİFE olan ana gayrimenkul için kat malikleri tarafından tanzim ve imza edilmiştir.

ORTAK KISIMLAR, EKLENTİLER ÜZERİNDE TASARRUF VE GİDERE KATILMA

Madde 2- Ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklenti dışında. Kat Mülkiyeti Kanununun 4. Maddesinde sayılan yerler ile ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler şeyler kat maliklerinin ortak yerleridir. Ancak blokların zemin katlarındaki meskenlerin önünde ve yanında bitkiyle çevrili bahçe alanı zemin kattaki mesken maliklerince tasarruf edilecektir.

Madde 3- Bağımsız bölüm maliki, ortak yer veya tesisler üzerindeki hakkından vazgeçtiğini veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla ortak yer veya tesislerden faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz.

Madde 4- Ortak gidere (mesela asansörün bozulmasına) kat maliklerinden biri veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kimse, kusurlu bir hareketi ile sebep olmuşsa, ortak gider o kat maliki tarafından ödenir; diğer kat malikleri ödemişlerse, yaptıkları ödemeler nispetinde o kat malikine veya gidere Sebep olanlara rücu (dönme) hakları vardır.

Madde 5- Bağımsız bölüm kiraya verilmişse, avanstan veya ortak giderlerden kendisine düşen payı, noterlikçe veya imza karşılığında kendisine yapılan ihtara (uyarma) rağmen, on gün içinde kat maliklerinin borcu, kira alacağına mahsuben yönetici tarafından kiracıdan alınır.

A) KAT MALİKLERİNİN HAKLARI ve YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Madde 6- Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Sözleşmelerle, yönetim planındaki hükümler saklı kalmak şartıyla, kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

Madde 7- Kat malikleri, ana gayrimenkul ün bütün ortak yerlerine, Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden Kanun sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre faydalanma haklarına sahiptir.

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

Bütün kat maliklerinin rızası alınmadıkça, ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler ile dış badana ve boya yaptıramazlar.

Kat malikleri kurulunca kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere, hiçbir şey bırakamazlar ve arabalarını park edemezler.

Madde 9- Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümleriyle eklentilerini ve gerekse ortak yerleri kullanırken, hüsnüniyet kaidelerine uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki işleri ve şeyleri yapmazlar.

a) Kendi bağımsız bölümlerinde randevu evi, kumarhane veya benzeri yere gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

b) Bağımsız bölümlerinin balkon ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkemezler, su ve benzeri şeyler dökemez, çöp vs. atamazlar. Bağımsız bölüm malikleri kendisi bağımsız bölümlerinde balkonları kapamak vb. gibi ana gayrimenkulün ve sitenin mimari estetiğini bozacak eklenti, tadilat ve buna benzer tesisat, panjur, tente yapamazlar. Bağımsız bölüm giriş kapısını ve rengini değiştiremezler. Bu konu RC Yapı uhdesinde Y. Mimar Recayi Coşkun'un müellefiyetindedir. Kat malikleri bağımsız bölümlerinde yapacakları tadilatlar sebebiyle site yönetimine başvurarak projeye yazılı onay almak zorundadırlar. Ancak statik projesine aykırı olmayan ve ana yapıya zarar vermeyen onarım ve tadilatlara izin verilir. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek hasar, hasara sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır. Bahçelere dikilecek ağaçların ve diğer bitkilerin türleri siteye ait peyzaj projesi esas alınmak kaydı ile tespit edilir. Bu karara aykırı olarak ve gerek sitenin genel görünümü ve gerekse diğer bağımsız bölümlerin görüşünü etkileyecek ve engelleyecek şekilde ve boyda büyüyecek ağaç ve bitki dikilemez. Ayrıca tahsisli alanda inşayi bir faaliyette bulunulamaz, tahsis edilmiş bahçeler bakımı site yönetimine, kullanım hakkı kat malikine aittir.

c) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde hiçbir şekilde hastane, dispensar, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinde, kat malikleri kurulunca oybirliğiyle karar veriledikçe; sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar kulüp, dans salonu, gibi eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler açamazlar.

Madde 10- Kat maliklerinin bakımsız bölümleri üzerine Kat Mülkiyeti Kanununun ve yönetim planının hükümleri saklı kalmak şartıyla Medeni Kanununun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Ancak, kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde, ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

Madde 11- 2. bodrum kat, Otopark katı ortak yer sayılmaktadır. Otoparkların dairelere yönelik kullanımları, daire numaralarına göre tertiplenmesi, her daireye ait olarak tariflendirilmesi, numaralandırılması, gidiş ve çıkış yönlerinin belirlenmesi, otopark ringinin ve otopark sirkülasyon planının proje haline getirilmesi RC Yapı olarak Y.Mimar Recayi Coşkun müellefiyetinde hazırlanacaktır. Bu proje Balat Life Kat maliklerinin katılacağı ilk genel kurulda esasa bağlanacaktır. Bu projede ayrıca konuklara ait araçların park edilmesine ilişkin hükümlere de yer verilir. Her bir bağımsız bölüm kullanımına numaralandırılacak otopark yerlerinin kat malikleri arasında değişimi, becayişi istenirse mümkün olabilecektir.

Madde 12- Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine ortak hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden kanun ve yönetim planı hükümlerine göre faydalanma hakkına sahiptirler.

B) SİGORTA İŞLERİ

Madde 13- Kat malikleri kurulu, oy birliği ile vereceği karar ana gayrimenkulü sigorta ettirebilir. Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi halinde sigorta değeri ve primlerine iştirak nispeti ile ödeme şekli kat malikleri kurulunca oy birliği ile karara bağlanır.

Madde 14- Bağımsız bölüm malikleri bilcümle masraf kendilerine ait olmak üzere bağımsız bölümlerini sigorta ettirebilirler.

Madde 15- Sigortalanmış ana gayrimenkulün veya bağımsız bölümün hasara uğraması halinde tediye edilecek sigorta bedeli iştirakleri nispetinde kat maliklerine ödenir. Hasarın onarılmasında 634 sayılı kanunun 21. Maddesi hükmü uygulanır.

C) ORTAK GİDERLERİN TANIMI

Madde 16- Kat malikleri, gayrimenkulün genel giderlerine aşağıdaki esaslara uygun olarak katılırlar:

- a) Arsa payı ne olursa kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve yönetici aylığına daire malikleri tam, olarak katılırlar.
- b) Asansör ve otomatın tesis ve işletme masraflarına daire malikleri, bu masraflara eşit olarak iştirak ederler.
- c) Bütün bağımsız bölüm malikleri, paylarına bakılmaksızın kanunun 4. Maddesinde sayılı ortak yerlerin onarımı ile kalorifer tesisatının tamir masraflarına eşit olarak katılırlar.

Ödemeyi yapmayanın Bağımsız Bölümleri üzerine 634 sayılı kanuni ipotek konur ve icra marifeti ile tahsil olunur.

D) KAT MALİKLERİ KURULU

Madde 17- Kat malikleri kurulu en yüksek karar ve yönetim organıdır. Gayrimenkulün müstakil bölüm malikleri bu kurulun tabii azasıdır. Müstakil bölüm üzerinde birden fazla malik veya kanuni intifa hakkına veya tapuda müseccel sükûna hakkına sahip kişiler var ise, bunların seçecekleri bir temsilci kurul üyesi olur. Temsilci seçmedikleri takdirde yönetici veya yönetim kurulu bunlardan yalnız birine tebligat yapabilir.

Madde 18- Kurul adi ve fevkalade olmak üzere toplanır. Adi kurul toplantısı her takvim yılının ocak ayında yapılır.

Fevkalade toplantı denetçinin, yöneticinin veya hissedarların 1/3 ünün daveti ile lüzum hissedilen zamanlarda yapılır.

Toplantı gün ve yer saati görüşme gündemini de havi çağrı kâğıdı ile 15 gün evvelinden ya kendilerine imzalatılarak veya taahhütlü mektupla üyelere bildirilir. Bu yazıya, ilk toplantı günü nisap teşekkül etmedikçe bir hafta sonra aynı yerde aynı saatte toplanacağı ve mevcut ne olursa olsun müzakere açılıp kanun, sözleşme ve yönetmeliğe uygun karar alınacağına da ilave edilir. Üyelerin tapudaki veya yöneticiye veya yönetim kuruluna yazı ile belirttikleri adreslerinde tebligat yapılır.

Adres değişikliğini vaktinde bildirmeyen üye tebligata itiraz hakkını kaybeder.

Toplantıya yönetici başkanlık eder. Yönetici yok ise veya bulunmadığı ahvalde en yaşlı üye başkan seçilir.

Madde 19- Toplantılarda yalnız görüşme gündeminde yazılı hususlar hakkında karar verilir. Ancak adi toplantıdaki mevcut üye sayısının 1/3 ü sair bir hususun da görüşülmesini teklif ederse o husus da gündeme alınarak karara bağlanır.

Madde 20- Genel kurul tapuda kayıtlı hisseleri eklenti ve ortak yerleri içine alacak herhangi bir hususu görüşemez, karara bağlayamaz. 1 bodrum katlardaki bahçe katı bu madde ile 2. Madde hükümleri ve ayrıca site ismi değiştirilemez. Sözleşmenin ve tapudaki kayıtların değiştirilmesi müstakil bölüm sahiplerinin asaleten veya vekâleten tapu memuru huzurunda yapacakları resmi senetle mümkün olur.

Kararlar noterden tasdikli bir deftere tarih ve sayı sırasına göre işlenir.

Madde 21- Karar suretleri toplantıda bulunmayanlar daktilo, kâğıt ve posta masrafı kendi hesaplarına kaydedilmek üzere gönderilebilir. İsteyene bu suretlerin gönderilmesi mecburidir.

Karara itiraz etmek isteyen üye en geç 15 gün içinde yazı ile Sulh Hâkimine başvurabilir. Husumet yöneticiye veya yönetim kurulu azalarına veya kat maliklerinin tamamına tevcih edilir.

Bu müddet toplantıda bulunanlar için karar günü, bulunamayanlar için suretin kendilerine tebliği gününden itibaren hesaplanır. Ancak sözleşme yönetmelik ve kanunun yasaklayıcı hükümlerine karşı her zaman itiraz edebilir.

Sulh Hâkimi icranın durdurulması hakkında bir karar verene kadar itiraz eden genel kurul kararına uymazlık edemez.

Madde 22- Genel Kurul her yıl kendi üyeleri arasından bir yönetici ve iki de denetçi seçer. Yöneticiye müstakil bölümlerden kendisine ait olanın en az arsa payına isabet eden bölümüne isabet edecek masraf hissesinden fazla olmamak üzere bir ücret tayin edilebilirse de denetçilere ücret tayin edilmez.

Yönetici ve denetçiler 1 yıl için seçilirler.

Denetçi seçimi için adi ekseriyet kâfi ise de yönetici seçimi için sayı pay çoğunluğu şarttır. Bu çoğunluk sağlanmaz ise 3 kişilik bir yönetim kurulu seçilir. Bu seçim için adi ekseriyet kâfidir. Yönetim kurulu azalarına da ücret verilmez.

Müddeti bitenlerin tekrar seçilmeleri caizdir.

Yönetici, yönetim kurulu ve denetçiler müddetlerin hitamında yeni seçilenlere bir tebrik devri teslim işlemini yapar.

Madde 23- Genel kurul yönetim kurulu veya yöneticinin hazırlayacağı her yılki işletme projesini onaylar. Masraf, taksit miktar ve tediye zamanlarını belirler. Masraf avansı miktarı işletme projesine göre üyeye isabet eden masraf tutarının 1,5 katından fazla olamaz. Genel kurul her yılki adi toplantıda yönetici, yönetim kurulu ve denetçileri ibra eder.

E) ANA GAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ, YÖNETİCİ DENETÇİ SEÇİM GÖREVLERİ

Madde 24- Yönetici veya yönetim kurulu genel kurulu kararlarını, sözleşme, yönetim planı, ve kanunlara uygun olarak tatbik edecek kimse veya kuruldur.

Yönetici veya yönetim kurulu her yıl işletme projesini tanzim edip genel kurulun tasvibine sunar.

Projeye itiraz eden üyenin itirazları, toplantıda mutlaka görüşme gündemine alınır ve karara bağlanır.

Yönetici veya yönetim kurulu karar defteri ile noterden tasdikli kasa defterini ve masraf vesikalarını muhafaza ile ödevlidir. Bunlar en az 5 yıl süre ile saklanır.

Madde 25- Yönetici, kat malikleri haricindeki kimselerden de seçilebilir. Bu takdirde ücreti, her yıl, genel kurulca serbestçe ayın edilir. Hariçten seçilen yöneticinin rey hakkı yoktur. Ancak müstahdemlerle akit icrasına, mülk sahiplerinden para toplamaya, mahkemelerde onlarla muhasamada bulunmaya salahiyetlidir.

Madde 26- Yönetici veya yönetim kurulu 50 lirayı tecavüz eden masraflar için kimliği ve adresi yazılı makbuz ve fatura kaydı almak ve bunları da muhafaza etmekle yükümlüdür.

F) DENETÇİLER

Madde 27- Denetçiler münferiden veya müçtemian yöneticiyi veya yönetim kurulunu serbestçe denetlerler.

Yıllık adi toplantılar için yapılacak çağrılara denetçilerin raporlarının da eklenmesi veya karar defterine yazılı rapor münderecatının umumi heyette okunacağını belirtilmesi şarttır.

Madde 28- Denetçiler her vakit fevkalade toplantı yapılmasını talep edebilirler. Bu takdirde yönetici veya yönetim kurulu lâakal 5 gün zarfında toplantı çağrılarını tanzim ve bir ay içinde de toplantıyı tertiple mükelleftir.

G) MUTEFERRİK HÜKÜMLER

Madde 29- Ortak yerlerdeki hasar ve alelade tamirat için yöneticinin veya yönetim kurulunun ayrıca selahiyat almasına lüzum yoktur. Yönetim projesinde mevcut olmayan ve acele olarak icrası gereken tamiraty yönetici re' sen yapabilir. Şu kadar ki, bu gibi ahvalde denetçileri derhal haberdar etmek zorundadır.

Madde 30- Ortak yerlerden yararlanma konusunda kat mülkiyeti kanunundaki esaslar uygulanır. Bunlardan başka:

- a) Kat malikleri merdivenlere ve sahanlıklara, devamlı kalmak üzere hiçbir şey koyamazlar.
- b) Hava boşluklarının zemini ortak yerlerden olup, buraya da hiçbir şey konamaz.

Madde 31- Müstakil bölüm malikleri yapılan veya yapılacak hizmetten istifade etmediklerini öne sürerek masraflardaki hisselerini kısmen veya tamamen ödemekten imtina edemezler. Şu kadar

ki masraf vermesine rağmen müracaatla hizmetin kendisine de sağlanmasını talep edebilir. Bu takdirde Hâkimin kararı sadır olana kadar masraf hissesini vermekten imtina edebilir.

Madde 32- Ana gayrimenkulün kullanılmasında ve yönetiminde bağımsız bölüm malikleri arasında çıkacak anlaşmazlıklar genel kurulca halledilir. Ancak genel kurul toplanmaz veya bu hususta bir karar vermezse taraflar Sulh Hâkimine başvurabilirler.

Genel kurulun vereceği kararlara karşı da yöneticinin veya yönetim kurulunun bu karar suretini masrafı alakalıların hesaba geçirilmek suretiyle kendilerine tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde alakalı Sulh Hakimi nezdinde itirazda bulunabilir.

Madde 33- Yönetici müstakil bölüm malikleri arasında çıkacak ihtilaflara hiçbir şekilde karışmaz. Şu kadar ki bu ihtilaflar ana gayrimenkulün yönetimini aksatırsa yönetici kendi fikrini de yazı ile beyan etmek suretiyle ihtilafı genel kurula getirebilir.

H) ŞUMULÜ ve YÜRÜRLÜĞÜ

Madde 34- Bu yönetim planı kat malikleri ile kiracıları ve sükna hakkı sahiplerini ve bunların haleflerini bağlar.

Madde 35- Bu planda yazılı bulunmayan hususlarda 634 sayılı kanun ile genel hükümler tatbik olunur.

Madde 36- Yönetim planı tapu siciline tescilli tarihinde yürürlüğe girer.