

YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilecek olan; Eskişehir ili Merkez ilçesi Kırmızıtoprak mahallesi Tarlabası sokakta bulunan 1182 ada 161 parsel sayılı gayri menkul, kanunun emredici hükümleri saklı kalmak üzere, kat malikleri kurulunca oybirliği ile kabul edilen bu yönetim planına göre yönetilir.

MADDE 2- Anagayrimenkul, bodrum, sığınak, depo, zeminde, birinci, ikinci ve üçüncü katlarda dörder daireden, çatı katında kapıcı dairesinden ibaret olup Tarlabası sokakta 11 kapı numarası ile Mutlu Apt. adını taşımaktadır. Daireler sadece mesken olarak kullanılır.

MADDE 3- Anagayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklentileri hariç, Kat Mülkiyeti Kanununun 4 üncü maddesinde sayılan yerleriyle, kat maliklerinin ortaklaşa kulllanma, korunma veya faydalanmaları için zaruri olan diğer yerleri ve şeyleri de ortak yerlerdendir.

MADDE 4- Yönetim planı anagayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir suretle iktisap edecek olan üçüncü şahıslar ile bağımsız bölümlerden her hangi bir sebebe dayanarak oturan ve faydalananları da bağlar.

Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

Madde 5- Tapu sicilinde veya kat malikleri arasındaki sözleşmelerle işbu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde; Kat mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI ve BORÇLARI

Madde 6- Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu ve sözleşmelerle, yönetim planındaki hükümler saklı kalmak şartıyla; kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanununun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerin de anayapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

MADDE 7- Kat malikleri, anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden; Kanun, sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre faydalanma hakkına sahiptirler.

MADDE 8- Kat malikleri, ortak yerlerin bakım ve temizliğine korunmasına itina göstermeye ve anagayrimenkulün güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

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

Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerde bu bölüm maliklerinin ortak rızasıyla ana yapıya zarar vermeyecek onarım ve tadilat yapılabilir.

Kat malikleri, kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiç bir şey bırakamazlar ve tek başlarına kullanamazlar.

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

- a) Kendi bağımsız bölümlerini ahlâk ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar;
- b) Bağımsız bölümlerinin balkon ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkemezler, çamaşırları, halı kilim ve benzeri şeyleri suları akacak şekilde balkonlara asamazlar, su ve benzeri şeyler dökemez çöp vs. atamazlar;
- c) Depo malikleri depolarını, diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikteki işler için kullanamaz, imalathane, boyahane, basımevi gibi yerler açamazlar ve başkalarına da kullandıramazlar.
- d) Kendi bağımsız bölüm ve eklentisi ile ortak yerlerde, kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe; köpek, güvercin, tavuk gibi hayvanlar besleyemezler.
- e) Kendi bağımsız bölümlerinde, diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler; nişan düğün gibi toplantılarında diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi kat malikleri kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar;
- f) Radyo ve müzik aletleriyle benzeri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek sekide kullanamazlar;
- g) Bağımsız bölümleriyle eklenti ve ortak yerlerde; patlayıcı, yanıcı, tehlikeli ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapmak, koku, duman, toz çıkarmak gibi hareketlerden kaçınmak zorundadır.

MADDE 10- Kat malikleri diğer bağımsız bölümlerde eklenti ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa, buna müsaade etmek mecburiyetindedirler.

Ancak, bu gibi işlerin taraflarca en uygun bir zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle, kat malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların, lehine müsaade edilen tarafından derhal ödenmesi ve giderilmesi mecburidir.

MADDE 11- Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarla, yönetim planında ve kat mülkiyeti kanununda öngörülen hak ve mükellefiyetlerin, bağımsız bölümlerde kiracı veya her hangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen getirilmesi mecburidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

GENEL GİDERLERE KATILMA

MADDE 12- Kat maliklerinden her biri; anagayrimenkulün sigorta primlerine, kalorifer kazan ve tüm ortak yerlerin bakım, onarım, tesisat yenileme giderlerine, aydınlatma, su, temizlik ve yakıt giderlerine ve toplanacak avansa kendi bağımsız bölümünün net kullanım alanı oranında katılır.

- a) Depo malikleri; aydınlatma, temizlik, su ve yakıt giderleri dışındaki giderlere net kullanım alanı oranında katılır.

MADDE 13- Kat ve bağımsız bölüm maliklerinden hiç biri, ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle, gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

MADDE 14- Ortak giderlere; kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümlerinden her hangi bir suretle oturan veya faydalanan kimsenin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, ortak giderler bunlar tarafından ödenir. Gidere katılan diğer kat maliklerinin yaptıkları ödemeler için, o kat malikine veya onun bağımsız bölümünden faydalananlara rücu hakları vardır.

MADDE 15- Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden biri veya yönetici tarafından, yönetim plânına ve Kat Mülkiyeti Kanunu ile genel hükümlere göre dâva açılabilir ve icra takibi yapılabilir.

- a) Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde on hesabıyla “Gecikme Tazminatı” ödemekle yükümlü olacaktır.

MADDE 16- Kat malikinin 12 nci madde uyarınca hissesine düşecek gider ve avans borcundan bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (Sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu suretle ödemede bulunanın umumi hükümler çerçevesinde kat malikine rücu

hakkı saklıdır. Kiracının mal sahibine vaki peşin ödemede bulunduğu hakkındaki defî müteselsil sorumluluğu ortadan kaldırmaz.

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliklerinden veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir. Noterlikçe veya imzası karşılığında yapılan ihtara rağmen bir hafta içinde ödenmeyen kat malikinin borcu icra yoluyla alınır. Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanununun 22 inci maddesi uyarınca diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilebilir.

MADDE 17- Kat maliklerinden biri borç ve yükümlerini yerine getirmemek suretiyle, diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının; Kat Mülkiyeti Kanununun 25 inci maddesi uyarınca kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE 18- Kat malikleri kurulu, anagayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder ve kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla; anagayrimenkul bu kurul tarafından yönetilir ve yönetim tarzı kararlaştırılır.

Arsa payı ne olursa olsun, anagayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm malikleri kat malikleri kurulunun birer tabii üyesidir.

MADDE 19- Anagayrimenkulün yönetiminden veya kullanmasından dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

MADDE 20- Bütün kat malikleriyle onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan her hangi bir suretle iktisap edenler veya o bölümden kiracı yahut başka sebeplerle oturanlar veya faydalananlar yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

MADDE 21- Kat malikleri kurulu her yıl Haziran ayı içinde toplanır.

Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi; yönetici tarafından tesbit edilerek, toplantıdan en az üç gün önce bütün kat maliklerine taahhütlü mektupla veya imza karşılığında tebliğ edilir..

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce mektupla, toplantı sebebi imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı

sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir.

MADDE 22- Toplantılarda, yalnız o toplantının gündeminde yazılı maddeler konuşulabilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin üçte biri isterse, başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

Kat malikleri kurulu yönetici başkanlığında toplanır.

MADDE 23- Kat malikleri kurulunda, arsa payına bakılmaksızın, anagayrimenkuldeki her bağımsız bölümün maliki (Kat Maliki) bir oy hakkına sahiptir.

Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa, her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölüme birden fazla kimse malikse, kat malikleri kurulunda, bunları içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder.

Kat maliklerinden her biri; diğer kat malikleri veya dışardan vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler; ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı bütün oyların üçte birini geçemez.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası vs.) ise onun yerine kat malikleri kuruluna, kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki, kat malikleri kuruluna ve görüşmelere katılabilir fakat o iş hakkında oy veremez.

MADDE 24- Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çoğunluğuyla karar verir-

Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanununda yeter sayı için ayrıca kurulmuş olan hükümler saklıdır. (Kat Mülkiyet Kanunu madde : 24, 28, 34, 42, 44, 45.)

MADDE 25- Kat malikleri kurulunda alınan kararlar, yönetici tarafından o toplantıya katılamamış olan kat malikleri ile gerekiyorsa bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlara veya bölümlerden başka şekilde faydalananlara usulü dairesinde duyurulur.

MADDE 26- Kat malikleri kurulunun kararları (1) den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazılarak; altı toplantıda

bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza ederler.

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

Ayrıca yönetici tarafından, bilumum gelir ve giderlerin kaydı için Noterlikçe tastikli bir işletme defteri tutulur.

MADDE 27- Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan kat maliklerinden birinin, veya onun bölümünde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı surette faydalanan kimselerin, kanunda veya yönetim planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören kat malikleri veya yönetici, Kat Mülkiyeti Kanununun 33 üncü maddesi uyarınca sulh mahkemesine baş vurarak borç ve yükümlerin yerine getirilmesi için hakimin müdahalesini isteyebilirler.

BEŐİNCİ BÖLÜM

YÖNETİCİ ve DENETÇİ

A- YÖNETİCİ

MADDE 28- Kat malikleri kurulu, her yıl Haziran ayında yapacağı olağan toplantıda, kendi aralarından veya dışardan birini yönetici olarak tayin ederler.

Yönetici, kat maliklerinin hem sayı hem arsa payı çoğunluğu tarafından bir yıl için seçilir, eski yöneticinin yeniden seçilmesi mümkündür.

MADDE 29- Kat malikleri, yönetici seçiminde bir karara varamazlarsa, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine yönetici sulh mahkemesince tayin edilir.

Sulh mahkemesince tayin edilen yönetici, mahkemenin müsaadesi alınmadıkça altı ay müddetle değiştirilemez.

Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresi, anagayrimenkulün giriş kapısı yanında, görülecek bir yere çerçeve içinde asılır.

MADDE 30- Yönetici görevde bulunduğu süre içinde, payına düşen yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.

Yönetici dışardan tayin edilmişse kendisiyle sözleşme yapılır. Kat malikleri kurulu gerek sözleşmede, gerekse sonradan haklı bir sebebin çıkması halinde yöneticiden teminat isteyebilir.

MADDE 31- Yönetici, Kat Mülkiyeti Kanunu ile diğer kanunlarla, sözleşme ve yönetim planında belirtilen görevlerden başka, özellikle aşağıdaki işleri görür.

- a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi
- b) Ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;
- c) Kat malikleri kurulunca karar verilmişse, anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi,
- d) Anagayrimenkulün yönetim ve bakım işleriyle, bilumum ortak giderler, için lüzumlu paraların avans olarak toplanması. gelirlerin tahsili, borçların ödenmesi, paraların en iyi bir şekilde muhafaza ve harcanması borç ve yükümlerini yerine getirmeyenler hakkında dava ve icra takibi yapılması ve gerektiğinde kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;
- e) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü ile gerekiyorsa kat maliklerine duyurması ve gerekli bütün tedbirlerin alınması;
- f) Kat malikleri kurulunu toplantıya çağırması ve gündeminin hazırlanması;
- g) Kat malikleri kurulunun karar ve protokolleriyle yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini sırasıyla karar defterine geçirmesi ve bütün belgelerin saklanması, gider ve gelirlerin mümkünse belge, fatura ve makbuzlara istinat ettirilmesi ve belgelerin en az beş yıl süre ile muhafazası;
- h) Kat Mülkiyeti Kanununun 37 nci; maddesi gereğince seçilmesini takip eden on gün içinde, anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları bütün giderlerden her kat malikine yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararına göre düşecek miktar ile her kat malikinin ödemesi gereken avans tutarını gösterir işletme projesinin yapılarak kat maliklerine sunulması ve kat maliklerince yedi gün zarfında itiraz edilmediği veya kat malikleri kurulunca değiştirilmediği takdirde projedeki hususların yerine getirilmesi.

MADDE 32- Yönetici, her yıl Haziran ayında yapılan olağan toplantıda, o tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Ayrıca, kat maliklerinin yarısı isterse, yönetici olağan toplantılar dışında da hesapları göstermeye mecburdur.

B- DENETÇİ

MADDE 33- Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevindeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

Ayrıca, kat malikleri kurulu yöneticinin denetimini yapmak üzere, her yılın Haziran ayındaki olağan toplantıda kendi aralarından birini denetçi olarak seçebilirler, denetçiye bu görevinden dolayı herhangi bir ücret ödenmez ve bütün ortak giderlere diğer malikler gibi katılır.

Denetçi, kat malikleri kurulunca, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir ve olağan toplantılarda kat malikleri kuruluna vereceği bir raporla denetimin sonucunu ve düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla ve toplantıdan en az bir hafta önce kat maliklerine gönderilir veya imza karşılığında verilir.

Kat malikleri kurulu karar verdiği takdirde, anagayrimenkulün yönetimi, üç kişilik bir yönetim kuruluna verebileceği gibi, üç kişilik bir denetim kurulu da seçebilir.

ALTINCI BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE 34- Anagayrimenkul için kat malikleri kurulunca tayin edilmiş olan kapıcı, aynı zamanda kaloriferci olarak çalıştırılacaktır.

Kapıcı ile devamlı olarak çalıştırılmasına lüzum görülen diğer müstahdemlerin tayini, işten çıkarılması ve ücretlerinin takdiri; yöneticinin teklifi üzerine kat malikleri kurulunca kararlaştırılır.

Bu görevler, acele hallerde, kat malikleri kurulunun ilk toplantısında tasvibine sunulmak üzere yönetici tarafından da yapılabilir.

MADDE 35- Kapıcı ve diğer müstahdemlerin görev ve yetkileri, kendileriyle yapılan sözleşmede belirtilir ve bu sözleşme yönetici tarafından yapılmışsa, ayrıca kat malikleri kurulunun tasvibine sunulur.

Yönetici bütün müstahdemlerin görevlerindeki tutumlarını devamlı olarak denetler.

MADDE 36- Kat malikleri veya onların bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar; kendi veya yakınlarının çocukları tarafından, anagayrimenkulde meydana getirilen zararları derhal ödemeye veya gidermeye mecbur oldukları gibi çocukların kendilerine ayrılan yerler dışında oynamamalarını ve gürültü yapmamalarını sağlamakla yükümlüdürler.

MADDE 37- Kat malikleri; kiracıları değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakların ad ve soyadı ile iş adresini, en çok on gün içinde yöneticiye bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümün de oturanlara borç ve yükümlerini bildirmeye mecburdurlar.

Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde oturan veya faydalananlardan, borç ve yükümlerini yerine getirmeyenlerle müteselsilen sorumludurlar.

MADDE 38- Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme katın normal kat haline getirilmesi veya zemin ve bodrum katlarla yeni bölümler yapılması veya niteliğinde sonradan değişiklik yapılması için, Kat Mülkiyeti Kanununun 44 üncü maddesi gereğince kat malikleri kurulunun buna oy birliğiyle karar vermesi şarttır.

MADDE 39- Ortak yerlerde yapılacak faydalı ve lüks değişiklik ve ilavelere ilişkin tesis, bakım ve işletme giderleri, Kat mülkiyeti Kanununun 42 ve 43 üncü maddeleri uyarınca kat malikleri tarafından ödenir.

MADDE 40- Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri; ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir

MADDE 41- Anayapının tümünün veya bir kısmının harap olması veya kamulaştırılması halleri ile kat mülkiyetinin sona ermesi hususlarında, Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümlerine göre işlem yapılır.

MADDE 42 - tarihinde düzenlenen işbu yönetim planının metin ve muhtevası aşağıda kimlikleri yazılı anagayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak, arzularına uygun olduğunu ve oybirliğiyle kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eylerler.

YÖNETİM PLANI