

İNCİLER ÇARŞI YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM(1)

GENEL HÜKÜMLER

Konusu:

Madde 1-İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Yakuplu Belediye sınırı içinde, Beylikdüzü mevki 2.Bölge 126 ada,3 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde Belediye onaylı inşaat projesine göre, inşa edilerek kat mülkiyetine çevrilecek bağımsız bölümlerin, kanunun emredici hükümleri saklı kalmak üzere, yönetim biçimi ve koşullarını, kat maliklerinin hak ve sorumluluklarını belirlemek, aynı merkezi teshin sisteminde ısıtılan ve münferit ısıtılan blokların ve çarşının ve özel otoparkın yönetiminde uyum saqlamak ve uygulanmak üzere bu yönetim planı hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 2-Bu yönetim planında;

Blok: Bir temel üzerinde inşa edilen aynı kapıdan giriş çıkışı yapılan binaları,

Çarşı: Aynı temel üzerinde inşa edilen çok giriş çıkışı olan, Blokların zemin ve bodrumunu da kapsayan binaları,

Özel Otopark: Blok ve çarşıların 2.bodrumunu oluşturan kısmı

Ortak Yerler ve Ortak Şeyler

Madde 3-Blokların, çarşının ve özel otoparkın lehine irtifak hakkı kurulmuş yerlerin bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklentileri hariç, Kat Mülkiyet Kanununun 4.maddesindeki yerleriyle, kat maliklerinin ortaklaşa kullanma ve faydalanmaları için zaruri olan diğer yerleri veya şeyleri de ortak yerlerdir.

Madde 4-Yönetim planı tüm bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir suretle iktisap edecek 3. şahıslar ile herhangi bir sebeple oturan ve faydalananları da bağlar. Yönetim planının değiştirilmesi için kat makililerin arsa payları oranından beşte üçünün(5/3) oyu şarttır.

Madde 5-Tapu sicilinde ve işbu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM(2)

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

Madde 6-Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesisat yapamazlar. Kat maliklerinden biri bütün kat maliklerin rızası olmadıkça ana garimenkulun ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler değişik renkte dış badana veya boya yapamazlar.

Madde 7-Kat malikleri ana garimenkulun bütün ortak yerlerinden faydalanma hakkına sahiptir. A.B ve C blok teraslardan ve çatı üstünden bağımsız olarak yararlanma hakkına sahiptirler. Bu çatı ve terasla ilgili bakım ve onarım giderleri de ilgili bloklara aittir. Kat malikleri ana garimenkulun bakım ve temizliğine, korunmasına itina göstermeye, güzelliğine ve sağlamlığına titizlikle korumaya mecburdurlar. Kat malikleri kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar ve tek başlarına kullanmazlar. Yönetim planı hükümlerine uymakla karşılıklı olarak zorunludurlar. Bu uygulama kiracılara, oturma hakkına sahip olanlara ve bölümlerden herhangi bir şekilde yaralananları kapsar.

Madde 8-Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümleriyle eklentilerini ve gerekse ortak yerleri kullanırken hüsnüniyet kaidelerine uymak zorundadırlar. Kendi bağımsız bölümlerini randevu evi, kumarhane veya benzeri yerler gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar. Patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve ticaretini yapamazlar. Koku, toz, duman çıkarmak gibi hareketlerinden bulunamazlar.

Madde 9-Kat malikleri, diğer bağımsız bölümlerde, eklenti ve ortak yerlerde meydana gelecek arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa, buna uygun bir zamanda ve uğrayacakları zararlar varsa karşılanması şartıyla müsaade etmek mecburiyetindedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM(3) GENEL GİDERLER

Genel Giderlere Katılma

Madde 10-Kat malikleri ortak giderlere aşağıda tespit edilen şekilde katılırlar;

a)Çarşı kat malikleri ana gayrimenkul un çarşı ile ilgili giderlerine,

1-Bağımsız bölüm ve bekçinin aylık ücreti, sigorta primi ve sair tüm giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılırlar.

2-Tüm yakıt giderleri ile kalorifer kazanı ve tesisatının bakım, onarım ve yenileme giderlerine sahip oldukları bağımsız bölümlerdeki panel radyatörlerin adedi oranında katılırlar.

b)A,B,C Bloklar ve özel otopark çarşı alanı dışında kaldığından kendi bölümleri ile ilgili masraflara doğrudan katılırlar.

c)Ortak Hükümler;

Ana gayrimenkulun sigorta primlerine, ortak, onarım, koruma, aydınlatma, yönetici aylığı giderlerine, ortak yerlerin tesislerin işletme giderlerine ve toplanacak avanslara arsa payları oranında katılmaya yükümlüdürler.

Madde 11-Kat maliklerinden hiç biri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkında vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle, gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

Madde 12-Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden biri veya yönetici tarafından yönetim planına ve Kat Mülkiyet Kanunu ile genel hükümlere göre dava açabilir ve icra takibi yapılabilir. Ancak Kat Mülkiyet Kanununun 22.maddesi uyarınca kanuni ipotek hakkı tescil edebilir.

Madde 13-Kat maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerin yerine getirmemek suretiyle, diğer kat maliklerin haklarını ihlal ederse, onlar, o kat malikin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyeti, kanununun 25.maddesi uyarınca kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM(4) KAT MALİKLERİ KURULU

Madde 14-Kat malikleri kurulu, gayrimenkuldaki bütün bağımsız bölüm maliklerden teşekkül eder ve kanunlara hükmedici hükümleri saklı suretiyle; ana gayrimenkul ve kat malikleri kurul tarafından yönetilir ve yönetim tarzı bu kurul tarafından kararlaştırılır.

Madde 15-Arsa payı ne olursa olsun, ana gayrimenkuldaki bütün bağımsız bölüm malikleri kurulunun birer tabii üyesidir.

Madde 16-Ana gayrimenkulun yönetiminden veya kullanılmasından dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

Madde 17-Bütün kat malikleri ile onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan herhangi bir sebeple iktisap edenler veya o bölümden kiracı yahut başka sebeplerle oturanlar veya faydalananlarla yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Kat Malikleri Kurulu Toplantıları

Madde 18-Kat malikleri kurulu bu yönetim planında belirtilen zamanlarda olağan veya davet vukuunda olağanüstü olarak her zaman toplanabilir.

Olağan Toplantı: Kat malikleri kurulu her yıl ocak ayı içerisinde olağan toplantısını yapar. Toplantı nerde hangi tarihte ve saatte yapılacağı ve gündemi yönetici veya servis şirketi tarafından tespit edilerek, toplantıda en az yedi gün önce kat maliklerine taahhütlü mektup veya imza karşılığı tebliğ edilir ve ilan tahtasına asılmak suretiyle ilan olur.

Adresleri yazılı olarak yönetici veya yönetim kuruluna bildirilmemiş olmaları halinde, kendilerine ait B.Bölümde ikamet etmeyen kat maliklerine, tapu işlemi yapıldığı sırada verdikleri adreslere tebligat yapılır. Bu tebligat Tebligat Kanununun 35.maddesi uyarınca kabul etmiş sayılır.

Olağanüstü Toplantı: Önemli bir sebebin çıkması halinde, yönetici, denetçi veya kat maliklerinin üçte birinin(3/1) istemi üzerine ve toplantı için tayin edilen tarihten en az on beş (15) gün önce bütün kat maliklerine imzalatılarak bir çağrı veya taahhütlü mektupla ilan tahtasına asılmak suretiyle yapılacak ilan ve davette toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplantıya çağırabilir.

Her iki tür toplantı içinde çağrı yapılırken, birinci toplantıda karar için yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantı ve saati belirtilir.

Madde 19-Toplantılarda, yalnız o toplantının gündeminde yazılı maddeler konuşulur. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin üçte biri(3/1) isterse, başka hususlarda gündeme alınarak görüşülebilir.

Kat malikleri kurulu her toplantıda, o toplantıyı yönetmek için aralarından birinin başkan seçerler.

Kat Maliklerinin Oy Hakkı

Madde 20-Kat malikleri kurulunda, arsa payına bakılmaksızın, ana gayrimenkuldaki her bağımsız bölümün maliki(kat maliki)bir oy hakkına sahiptir.

Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa, her bağımsız bölümü için bir oy hakkı vardır; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümler sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden(3/1) fazla olamaz.

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

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

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

Toplantı Nisabı

Madde 21-Kat malikleri kurulu, kat maliklerinden sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

Yeter sayı sağlanmadığı 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 konulmuş olan hükümler saklıdır.(Kat Mülkiyet Kanunu madde 24.28.34.42.44.45)

Madde 22-Kat malikleri kurulunda alınan kararlar, yönetici tarafından toplantıya katılmamış olan, kat malikleri ile gerekiyorsa bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlara veya bölümlerden başka şekilde faydalananlara usulü dairesinde duyurulur

Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri

Madde 23-Kat malikleri kurulunun karar(1)den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazılarak; altı toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanan karara aykırı oy verenler bu aykırılığının sebebini belirterek imza ederler.

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

Ayrıca yönetici tarafından, bilumum gelir ve giderlerin kaydı için, noterlikçe tasdikli bir işletme defteri tutulur. Bu defterin, her yıl Ocak ayı içinde, yönetici tarafından notere onaylatılması mecburdur.

Kat Malikleri Kurulu Kararlarının Tebliği ve İtirazı

Madde 24-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 Mülkiyet Kanununun 33.maddesi uyarınca sulh mahkemesine başvurarak borç ve yükümlerin yerine getirilmesi için hâkimin müdahalesini isteyebilirler.

BEŞİNCİ BÖLÜM(5) YÖNETİM BİRİMLERİ

Yönetici

Madde 25-Kat malikleri kurulu her yıl Ocak ayında yapacağı olağan toplantıda, kendi aralarından veya dışarıdan birinin kat maliklerinin sayı çoğunluğu ile bir yıl için seçerler.

Yönetici, kat maliklerinin hem sayısı, hem arsa payı çoğunluğu tarafından bir yıl için seçilir.

Eski yöneticinin yeniden seçilmesi caizdir.

Kat malikleri kurulu, toplantıda yönetici seçimi için gerekli nisap ya da oy sağlanamadığından bir karara varamazsa kat maliklerinin birinin müracaatı üzerine yönetici Sulh Mahkemesince tayin edilir. Mahkemece tayin edilen yönetici mahkemeden müsaade almadıkça altı ay(6) müddetle değiştirilmez.

Madde 26-Kat mülkiyet kanunu ile diğer kanunlar ve yönetim planında belirtilen görevlerden başka, özellikle aşağıdaki işler yapar.

a)Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi,

b)Ana gayrimenkulün gayesine uygun kullanılması, korunması, bakımı, onarımı gibi gerekli tedbirlerin alınması,

c)Kat malikleri kurulunca karar verilmişse ana gayrimenkulu sigorta ettirilmesi,

d)Ana gayrimenkulün dışında kalan müşteri yer ve şeylerin bakım, onarım için gerekli bekçi, kapıcı, bahçıvan vs. gibi personelin özlük işlerin takip edilmesi, ücretlerinin ödenmesi,

e)Ana gayrimenkulle ilgili yönetim ve bakım işleriyle ilgili bilumum ortak giderler için lüzumlu paraların avans olarak toplanması, gelirlerin tahsili, borçların ödenmesi, borç ve yükümlülüklerin yerine getirmeyenler hakkında dava açılması ve icra takibi yapılması gerektiğinde kanuni ipotek hakkının kat mülkiyet kütüğüne tescil ettirilmesi,

f)Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü ile gerektiğinde kat maliklerine duyurulması ve gerekli bütün tedbirlerin alınması,

Yönetim Kurulu

Madde 27-Bloklar, çarşı ve özel otoparkların her biri için seçilmiş olan yöneticiler ana gayrimenkulün yönetim kuruluna teşkil ederler. Yönetim kurulu ilgili yöneticilerin seçilmesini takip eden bir hafta içinde çoğunlukla toplanır. Kendi aralarında bir başkan bir vekil seçerek görev bölümü yaparlar.

Madde 28-Yönetici, her yıl Ocak ayında olağan toplantılarda, o tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

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

Deneticiler

Madde 29-Denetici; kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevindeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

Ayrıca, kat malikleri kurlu yitcisinin denetimini yapmak üzere, her yılın Ocak 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 tarafından her üç(3) ayda bir kat malikleri kurulu adına hesapların denetimi yapılır; haklı bir sebep çıkarsa bu denetim her zaman yapılabilir.

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

Kat malikleri kurlu karar verdiği takdirde, ana gayrimenkulun yönetimi, üç kişilik bir yönetim kurluna verilebileceği gibi, üç kişilik bir denetim kurlu da seçebilir.

ALTINCI BÖLÜM(6)

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Madde 30-Kat malikleri yeni kiracı veya başka sebeple kullanıcılarını, ad ve soyadı veya unvanı ile en geç on gün (10) içinde yöneticiye bildirmeye ve mevcut kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye mecburdurlar. Ayrıca kendi bağımsız bölümlerinde oturan veya faydalananlardan, borç ve yükümlülüklerin yerine getirmeyenlerden müteselsilen sorumludur.

Madde 31-Ana yapının dış duvarlarının, çatı ve damının reklam maksadıyla kiralanması işleri, ancak bütün kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir.

Madde 32-Ana yapının kamulaştırılması ile kat mülkiyetinin sona ermesi hususlarında kat mülkiyet kanununun ilgili hükümlerine göre işlem yapılır.

Madde 33-...../...../2001 tarihinde düzenlenen işbu yönetim planının metin ve muhtevası, aşağıda kimlikleri yazılı ana gayrimenkulun bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak, arzularına uygun olduğunu ve oybirliği ile kabul ve imzaladıklarını beyan ve imrar ederler.

**İnciler Prefabrik İnşaat İhracat
Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş**