

YÖNETİM PLÂNI

Genel Hükümler:

1-Kat mülkiyetine çevrilmiş bulunan Ankara ili—
Etimesgut ilçesi Yukarıyurtcu mahalle—
si — sokakta 67458 ada 4
— parselde kayıtlı — kapı numaralı ana gayrimen—
kul iş bu yönetim plânına göre yönetilir.

2-Ana gayrimenkul ~~2 dükkan~~ ⁵⁶ normal daire toplam ⁵⁶ bağımsız bölümden müteşekkil olup. Dükkanlar işyeri, mağaza daireler konut olarak kullanılacaktır. konut olan bağımsız bölümler başka hiçbir amaç için kullanılamaz.

3-Bağımsız bölümlere ait eklentiler dışındaki ortak kısımlar ve eklentilerin masrafları, tasarruf hakları bağımsız bölüm maliklerinin tamamına aittir.

4-Yönetim plânı ve bu yönetim plânında yapılacak değişiklikler ve tadiller kat maliklerini ve onların mirasçılarını, Bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir yolla iktisap edenleri ve edecek olanları, bağımsız bölümden devamlı bir şekilde faydalananları bağlar.

5-Yönetim plânının kısmen veya tamamen değiştirilmesi için kat malikleri kurulunun beşte dördünün oyu ve onayı gerekir.

6-Bu yönetim plânında hüküm bulunmayan hallerde 634 Sayılı Medenî Kanun hükümleri ve genel hükümler uygulanır.

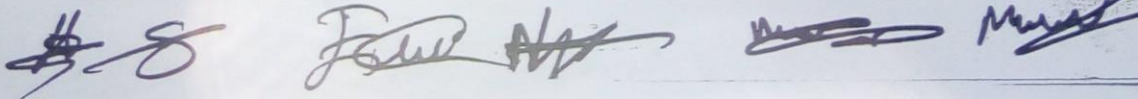
YÖNETİM ORGANLARI

7-Ana gayrı menkul kat malikleri kurulunca, Bu yönetim plânı dahilinde verilen kararlarla yönetilir. Kat malikleri kurulu arsa payı ne olursa olsun tüm bağımsız bölüm maliklerinden meydana gelir.

8-Ana gayrimenkulün yönetilmesinden ve kullanılmasından doğacak her türlü ihtilaf bu kurulca çözümlenip karara bağlanır.

TOPLÂNTI

9-Kat malikleri her takvim yılının ocak ayında olağan toplântısını yapar. Toplântının günü, saati, yeri ve toplântı gündemi yönetici tarafından belirtilerek toplântıya çağrı yapılır. Çağrının toplântı tarihinden bir hafta önce yapılması gerekir. çağrının taahhütlü bir mektupla veya imza karşılığında verilecek bir yazıyla yapılması gerekmektedir.



10-Lüzumu halinde yönetici,denetici veya kat maliklerinin 1/3 nün yazılı çağrısı üzerine olağanüstü toplântı yapılabilir. Toplântının amacı ve sebebi yazılı olarak en az bir hafta önceden kat maliklerine taahhütlü bir mektupla veya imza karşılığında verilecek bir yazıyla kat maliklerini olağanüstü toplântıya davet edilirler. Olağanüstü toplântılarda olağan toplântılar için geçerli olan oylama usulü geçerlidir.

11-İlk çağrıda çoğunluk sağlanmaz ise ikinci toplântının günü, yeri ve saati ayrıca belirtilir. İkinci toplântıda çoğunluk aranmaz.

12-Kat Malikleri Kurulu sayı ve arsa payı bakımından yarıdan fazla çoğunlukla toplânır. Toplântı belirlenen günlerde açılır. Gündeme madde ilâvesi üyelerin 1/3 olumlu oyuyla gündeme alınır ve görüşülür.

13-Kat Malikleri Kurulunda her bağımsız bölümün maliki veya temsilcisi bir oy hakkına sahiptir. Malik birden çok bağımsız bölümün sahibi ise her bağımsız bölüm için bir oy hakkı vardır. Ancak sahip olduğu oy sayısı tüm oyların 3/1 çok olamaz bu şart vekâleten verilecek oylar içinde aynı orandadır.

14-Kararlar sıra numarası takip eden ve noterden tasdikli deftere yazılır. Kat malikleri kurulu üyeleri imzalarlar. Karara veya kararlara muhalif olanlar muhâlefet sebeplerini deftere yazarak imzalarlar.

15-Alınan bu kararlar toplântıya katılamayan maliklere veya bağımsız bölümleri kullananlara (kiracı vb.) bildirilir.

YÖNETİCİ VE DENETİCİNİN GÖREVLERİ YÖNETİCİ

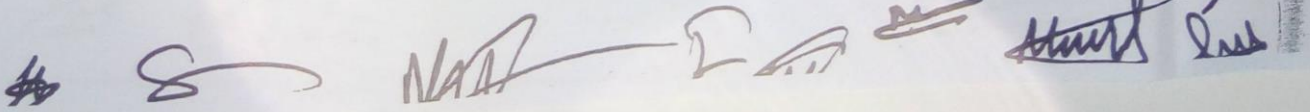
16-Kat malikleri kurulu her takvim yılının ocak ayında yapacağı olağan toplântıda arsa payı ve sayısı çoğunluyla kendi aralarından birini veya dışarıdan birini yönetici olarak seçerler.

17-Eski yöneticinin yeniden seçilmesine bir engel yoktur.

18-Yönetici seçiminde kat malikleri anlaşma sağlayamazlarsa kat maliklerinden birinin başvurusu üzerine ana gayrimenkulün bulunduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemesince atama yapılır.(Mahkeme kat malikleri arasından veya dışardan birini seçer.) Mahkemece atanan yönetici mahkemenin izni alınmadıkça altı aydan önce değiştirilemez.

19-Yönetici ve deneticinin adı-soyadı ile iş ve ev adresleri ile telefonları apartmanın girişinde bulunan panoya asılır.

20-Yöneticinin ana gayrimenkulün genel giderlerine katılıp katılmayacağı, yöneticiye ücret verilip. verilmeyeceğini kat malikleri kurulunca belirlenir. Eğer bir karar alınmamışsa yönetici normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.



YÖNETİCİNİN GÖREVLERİ

21-Yöneticinin görev yetki ve sorumlulukları konusunda kat mülkiyeti kanununun ilgili hükümlerine uyulur.

22-Yönetici kat maliklerine karşı sorumludur

a)Yönetici seçilmesini takiben ana taşınmazın bir yıllık gelir ve gider hesaplarını hazırlar. Her bağımsız bölüm malikine düşecek miktar (avans) ödeme zamanlarını belirtir bir işletme projesi hazırlar. Yedi gün içinde itiraz edilmeyen işletme projesi hayata geçer.

b)Kat malikleri kurulunun gündeminin hazırlanması maliklerin toplântıya çağırılması karar defterinin tutulması, noter tasdiklerinin yapılması ve ana gayrimenkulle ilgili tüm gelir, gider makbuzlarının, faturalarının korunmasını sağlamak.

c-Ana taşınmazın korunması amacına uygun kullanılması ortak yerlerin eşit kullanılmasını, bakımını, onarımı, bina, bahçe, çevre temizliğinin düzenli yapılması, asansör bakımının zamanına yapılmasını sağlamak.

d-Genel gider aidatları toplamak kapıcı (kaloriferci) bekçi, bahçıvan gibi personelleri işe almak, gerekli anlaşmaları yapmak.Ana gayrimenkul çalışanlarının yasal güvencelerini sağlamak ve onları denetlemek.

e-Ocak ayındaki olağan toplântıda yıllık gelir ve gider hesaplarını kat maliklerine sunmak görevleri arasındadır.

f-Kat malikleri kurulunun kararıyla ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi.

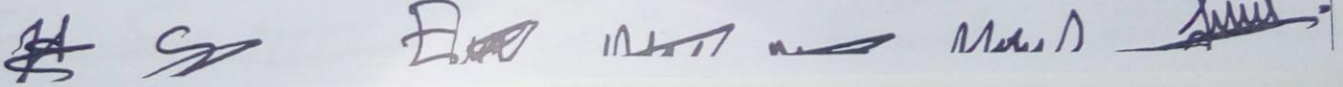
g-Ana gayrimenkulün tamamını ilgilendiren tebligatların alınması ve cevaplarının verilmesi.

DENETİCİ

23-Kat malikleri kurulu her takvim yılının Ocak ayında yapılan olağan toplântısında kendi aralarından bir maliki denetici olarak seçerler. Eski deneticinin yeniden seçilmesinde sakınca yoktur denetici dışarıdanda seçilebilir.

a-Denetici genel giderlere aynen katılır. Denetici yöneticinin hesaplarını her zaman denetleyebilir. Haklı bir nedenin olması halinde yöneticiyi değiştirebilir

b-Denetici kat maliklerinin olağan ocak ayındaki toplântısında maliklere ana gayri menkulün denetimi ve yönetimiyle ilgili bir rapor hazırlar. Denetçi olağan toplântıdan bir hafta önce kat maliklerine imza karşılığı bir yazı ile veya taahhütlü bir mektupla dağıtımını sağlar.



KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

24-Kat malikleri yasanın ve Medenî Kanunun, bağımsız bölümü maliklerine tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

25-Kat malikleri ana gayrimenkulün mimarî estetiğine, dayanıklılığına zarar verebilecek imara aykırı tadilatlar, eklemeler yapamazlar. Pencere, kapı, açamazlar. Değişik renkte cephe boyası yaptıramazlar.

26-Kat malikleri ortak yerlere zarar vermeden kullanacaklardır. Her kat maliki ana gayrimenkule, bağımsız bölüme, ortak yerlere verdikleri zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

27-Bağımsız bölümlerini toplumu ahlâken rahatsız edici bar, pavyon, kumarhane, dans salonu şeklinde kullanamaz ve kiraya veremezler.

28-Kat malikleri koridor, merdiven, sahanlıklarda çöp tenekesi, bisiklet, çocuk arabaları ve benzeri şeyleri devamlı olarak bulundurmazlar.

29-Radyo, teyp, televizyon müzik seti gibi aletleri diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar ve yüksek ses tonuyla çalamazlar.

30-Ana gayrimenkulün tapuda mesken iş ve ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerde poliklinik, dispanser, hastane, klinik eczane, laboratuvarı gibi işletme ve kuruluşlar kuramazlar. Bu kuruluşlara kiraya veremezler

31-Ana gayrimenkulün tapu kütüğünde konut (mesken) mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde sinema, tiyatro, kiraathane emsali gibi toplântı yerleri. Lokanta, pastane, ekmek fırını, galeri çarşısı gibi yerler kat malikleri kurulunun oy birliği ile verecekleri kararlarla açılabilir.

32-Kat malikleri bağımsız bölümlerde veya ana gayrimenkulün ortak yerlerinde gürültülü rahatsız edici toplântılar yapamazlar.

Yaş günü nişan ve düğün sünnet düğünü gibi toplântılarda diğer malikleri rahatsız etmemeye olabildiğince özen gösterecekler. Toplântı 00:30 son bulacaktır.

33-Ana gayrimenkulün bahçesinde, ortak eklentilerinde kat malikleri kurulu adına yöneticiden izin alınmadan 32. maddede anılan bu tip toplântılar tertip edemezler.

34-Ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinde, eklentilerinde patlayıcı tehlikeli maddeler ve çevreyi rahatsız edecek pis kokulu zararlı maddeler bulunduramazlar.

H S H

H

H

H

35-Balkon veya pencerelerden halı kilim gibi tozlu şeyle silkeleyemezler. Çöp, su dökemezler balkon küpeştelerini su ile yıkayamazlar.

36-Ana gayrimenkulün ortak yerlerinde, bahçesinde halı kilim gibi vs şeyler yıkayamazlar.

37-Kat malîkleri kurulunun kararı olmadan oy birliği ile ana gayrimenkulun hiçbir yerine tabela, afiş, levha asamazlar.

38-Kat malîkleri ortak yerlerden ortaklaşa yararlanmak hakkına sahiptirler. Çamaşırhane garaj gibi yerlerin kullanım şekli kat malîkleri kurulunca tespit edilir.

39-Kat malîkleri kendi bağımsız bölümlerinde eklentilerde ve ortak yerlerde kedi köpek ve kümes hayvanları besleyemezler.

40-Kat malîkleri diğer bağımsız bölümlerde eklenti ve ortak yerlerde yapılacak tadilat ve onarımlar için gerektiğinde kendi bağımsız bölümlerine girilmesine izin vermek zorundadırlar. Bu zorunluluk bağımsız bölümün her türlü kullanıcısı içinde geçerlidir.

GENEL GİDERLERE KATILMA

41-Yönetici, kapıcı, bahçıvan bekçi gibi personel giderlerine aynı oranda tesislerin işletme giderleri, ortak yerlerin temizlik bakım bahçe ve çevre düzeni gibi giderlere kat malîkleri arsa payları oranında katılmakla yükümlüdür.

42-İşletme giderlerine avans paylarını ödemeyen % 15 gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

43-Bağımsız bölüm malîki ortak yer ve eklentiler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiğini ya da faydalanamadığı öne sürerek işletme gider avanslarının tamamını veya bir kısmını ödemekten kaçınmaz.

44-Zemin kattaki bağımsız bölümleri ve dükkan malikleri asansörün bakım ve işletme giderlerine katılmazlar.

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

45-Ana gayrimenkul için alınmış kapıcı aynı zamanda kaloriferci olarak çalıştırılacaktır.

46-Kapıcı, bahçıvan, bekçi gibi görevlilerin görev ve yetkileri ücretleri bu şahısların kendileriyle yapılacak sözleşme

ile açıklanır. Bu sözleşme yönetici tarafından hazırlanıp kat malîklerinin onayına sunulur.

47-Ana gayri menkulün üzerine yani kat ilâvesi çekme kat yerine tam kat yapılması kat malîkleri kurulunun oy birliği ile alacakları karara bağlıdır.

48-Ana gayrimenkulün ortak yerlerinde yapılacak ilâve ve değişiklikler kat malîklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacakları karara bağlıdır.

49-Kat malîkleri kendilerine ait bağımsız bölümlerinde kiracı yada başka sıfatla oturan yararlanılanların borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri nedeniyle doğacak zarardan müşterek müteselsil olarak sorumlu olacaktır.

50-Bütün bağımsız bölüm malîkleri ve onların mirasçıları bağımsız bölümün sonradan herhangi bir yolla iktisap edenler veya bağımsız bölümlerde kiracı herhangi bir sıfatla yararlananlar oturanlar yönetici ve deneticiler.

Yukarıdaki maddelerde ve kat mülkîyeti yasasında belirtilen hak ve yükümlülükler aynen uymak zorundadırlar.

51-Bu yönetim plânında yer almayan konularda kat mülkîyeti yasasının hükümleri uygulanır.

52-12.09.2014 tarihinde düzenlenen ve 52 maddeden oluşan bu yönetim plânı aşağıda açık kimlikleri adresleri yazılı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm malîklerince okunmuş ve oy birliği ile kabul edilip imzalanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİ

Sıra no	Cinsi	Arsa Payı	Adı Soyadı	Adresi	imza
			Hikmet Doruk		
			Meriman Doruk		Serap DORUK
			Necla Doruk		
			Türkiz Doruk		
			Emine Kalem		
			Emine Doruk		
			Hürriye Doruk		
			Emirdi Doruk		