

YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER:

MADDE -1) Bu yönetim planı altı bölümden ibarettir.634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre mülkiyeti,kat mülkiyetine çevrilecek olan; Antalya Kundu-Kemerağzı mevki 11069 06 parsel,11070 ada 01 parsel ve 11071 ada 01 parselde bulunan gayrimenkul binaların kanunun caydırıcı hükümleri saklı kalmak üzere,bu yönetim planına göre yönetilmesi uygun görülmüştür.

MADDE -2) Kat mülkiyetine tabi işbu gayrimenkul üzerindeki anayapı,11069 ada 06 parselde,(A-B-C) üç blokta ; 1 kapıcı dairesi, 59 Mesken, 11070 ada 01 parsel (A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L) 12 blokta ; 1 kapıcı dairesi,201 mesken,4 adet dükkan,2 adet ofis, 11071 ada 01 parselde ; (A-B-C-D-E-F-G-J-K-L-M-N-O-P-R) 15 blokta; 1 kapıcı dairesi, 295 mesken,12 dükkan,1 toplantı salonu,1 lobi, 6 depo'dan ibaret olup GAYE SAHİL SİTESİ adını taşımaktadır.Daireler sadece mesken olarak kullanılır.

MADDE- 3) Ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklentiler hariç,kat mülkiyeti kanununun 4.maddesinde sayılan yerleriyle,kat maliklerinin ortaklaşa kullanma,faydalanma için zaruri olan diğerleri(apartman girişleri, sığınaklar , kafeterya, kolaylık tesisleri vs.) ortak yerlerdendir.

MADDE - 4) Yönetim planı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerinin ve onların mirasçıları ile bağımsız bölümlerin sonradan satış veya herhangi suretle iktisap edecek olan 3.ncü şahıslar ile bağımsız bölümlerden herhangi bir sebebe dayanarak oturan ve faydalananları da bağlar.

Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin 5/4 nün oyu şarttır.

MADDE -5) Tapu sicilinde veya kat malikleri arasındaki sözleşmelerle iş bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde kat mülkiyeti kanununun,medeni kanun ve diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

MADDE -6) Kat malikleri,kat mülkiyeti kanununu 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 bölümlerinde ana yapıya zarar verecek ve deprem yönetmenliğine göre yapı statüsünü etkileyecek nitelikte onarım ve tadilat yapamazlar.Bunun için yapılacak en küçük tadilatın yönetimden izin alınması şarttır. Binaların ön cephesine (Güneye bakan taraf) klima motoru,TV anteni gibi hiçbir şey takılamaz,sadece balkon iç duvarlarına takılabilir.Balkonlar blok ana görünüşünü bozacak durumda herhangi bir şekilde kapalı hale getiremezler;

MADDE -7) Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine,medeni kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden; kanun,sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre faydalanmak hakkına sahiptirler.Blok girişleri,merdiven ve

merdiven sahanlıklarına; çöp tenekesi, çocuk arabası, bisiklet, motosiklet, ayakkabı, ayakkabı dolabı, koyamazlar.

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

Bütün kat malikleri oy birliği ile karar alınmadıkça, ortak yerlerde inşaat, onarım, tesisat ile değişik renkte dış badana ve boya yaptırılmazlar.

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

İmar mevzuatına göre elverişli olan anayapının yan cephesindeki ortak yer olan bahçe kısmı ve sığınakların işaretli belirlenen yerleri otopark olarak kullanılır. Ancak otopark yeri kirletilemez ve kat malikleri ile bağımsız bölümlerde oturanlarla bunlardan faydalananlara zarar verecek şekilde kullanılamaz.

Kat malikleri kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar ve tek başlarına kullanamazlar. Ayrıca kat malikleri kurulunun haberi olmadan terasta anten vb. işlem yapamaz ve takamazlar.

MADDE -9) Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümleri ile eklentilerini ve gerekse ortak yerleri kullanırken iyi niyet kaidelerine uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıda işleri ve ve benzerlerini yapamazlar. (Sığınak, sosyal tesis ve işyeri olarak kullanılacak 8 dükkan hariç)

- a) Kendi bağımsız bölümlerini randevu evi, kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.
- b) Bağımsız bölümlerinin balkon ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkeleyemezler, su ve benzeri şeyler dökemez, çöp vs. atamazlar.
- c) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, işyeri ve ticarethane olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde, hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik gibi müesseseler kuramayacakları gibi kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde, kat malikleri kurulunca oy birliği ile karar verilmedikçe, sinema, tiyatro, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerleri ile, fırın, lokanta, beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, kesimevi, galeri ve çarşı (Oyun salonu hariç) gibi hiçbir işyeri açamazlar.
- d) Dükkan malikleri dükkanlarına, diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikteki işler için kullanamaz ve başkalarına da kullandıramazlar.
- e) Kendi bağımsız bölüm ve eklentisi ile ortak yerlerden kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe kedi, köpek, tavşan ve tavuk gibi hayvanlar besleyemezler.
- f) 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.
- g) Radyo ve müzik aletleri ile benzeri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.
- h) Bağımsız bölümleri ile eklenti ve ortak yerler patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek sarsıntı yapmak, koku, duman, toz çıkarmak gibi hareketlerden kaçınmak zorundadır.
- i) Site dahiline ve apartmanlara satıcı, dilenci vb. gibi şahıslar giremez. Bu gibi şahısların görülmesi halinde her kademede görevli kişilerin ve sitede ikamet edenlerinde müdahale ve ilgililere haber verme hakkı vardır.

j) Sitedeki konutlarda ve işyerlerinde ikamet etmeye ve çalışmaya başlayan kat malikleri ve kiracılar en geç 15 gün içinde yönetim kuruluna baş vurarak kendileri hakkında yönetim kurulunca istenecek bilgi ve belgeleri vermek zorundadırlar.

k) Daire içlerini(Harçsız ince işler) bu yönetim planının yürürlüğe girişinden itibaren 1 yıl içinde yaptırmak mecburiyetindedirler.

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 zamanda yapılması ve müsaade sebebiyle, kat malikleri veya oturanların uğrayacakları zararların, lehine müsaade edilen tarafında 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 herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalanıcılar tarafından aynen yerine getirilmesi mecburidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

GENEL GİDERLERE KATILMA

MADDE -12) Kat malikleri ana gayrimenkulün ortak giderlerine aşağıda tespit edildiği şekilde katılırlar.

- Kat maliklerinden her biri arsa payları ne olursa olsun, kapıcı, güvenlik sorumluları, kalorifercinin ve bütün diğer görevlendirilen memur ve işçilerin aylık ücret, SSK primleri vesair tüm giderlerine ortak olarak katılırlar
- Ana gayrimenkulün sadece tüm yakıt giderleri ile bu giderler için toplanacak aidat ile kalorifer kazanı ve her türlü tesisatının bakım, kontrol, onarım ve yenileme giderlerine arsa payı ne olursa olsun, her kat maliki kendi bağımsız bölümünün anayapıdaki yüzölçümünün (İnşaat sahasının) kapsadığı yapı kullanma belgesinde belirtilen m2 oranına göre katılırlar.
- Kapıcı-kaloriferci giderleri ile yakıt giderleri dışında kalan SSK primlerine, ortak yerlerin bakım, onarım, koruma, aydınlatma giderleri ile yöneticinin aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak aidata kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdür.
- Ortak gider aidatları, en geç ayın 20.nci gününe kadar ödenecektir. Bu süre içinde borçlarını ödemeyenler aylık %10 gecikme tazminatı ödemek zorundadır. Gecikme tazminatının işleme için borçluya ayrıca tebligat yapılmasına gerek yoktur. Faiz oranı kat malikleri kurulunun yıllık genel kurullarında değiştirilebilir.

MADDE -13) Kat maliklerinden hiçbir ortak yer veya tesisler üzerindeki hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle, gider ve aidat payını ödemekten kaçınmazlar. İşletme kooperatifinde hissesi olan ortak kendi dairesini sattığı takdirde işletme kooperatifindeki hisselerini de devretmiş sayılacaktır.

MADDE -14) Kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümlerinden herhangi birinde oturan veya faydalanan kimse kusurlu bir harekete sebep olmuş ise gidere katılanların yaptıkları ödemeler için kat malikine veya gidere rücu hakları vardır.

MADDE -15) Gider ve aidatın payını ödemeyen kat maliki hakkında diğer kat maliklerinden biri veya yönetici tarafından, yönetim planına ve kat mülkiyeti kanunu ile genel hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir.

MADDE -16) Kat maliki 12.nci madde uyarınca hissese düşecek gider ve avans borcundan bağımsız bölümlerin birinde kira aktine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlara müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu suretle ödemede bulunanın umumi hükümler çerçevesinde kat malikine rücu hakkı saklıdır. Kiracının mal sahibine vaki peşin ödemede bulunduğu hakkındaki defii 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 ödemeyen kat malikinin borcu icra yoluyla alınır. Ayrıca kat mülkiyeti kanununun 22 nci maddesi uyarınca kanuni ipotek hakkı tescil edilir.

MADDE -17) Kat maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle, diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale getirecek derecede ihlal ederse; onlar kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının, Kat Mülkiyeti Kanununun 25 nci maddesi uyarınca kendilerine devredilmesinin hakimden isteyebilirler.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİ KURULU

MADDE -18) Kat malikleri kurulu ana gayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül etmesi bir hayli zor olduğundan her bir blok (Apartman) ve sosyal tesis malikleri kendi aralarında seçtikleri (Delegeleri) aday olarak verecekleri iki kişiden 2x29 Blok, sosyal tesis 2, yönetim kurulu 3 ve denetim kurulu 2 kişi olmak üzere 65 kişiden teşekkül eder. Bu durumda kat malikleri kurulu bu 65 kişilik kat malikinden oluşur. Yönetim ve denetim kuruluna aday olunması ve seçilebilmesi için kat maliki olmak şartı aranır. Kat malikleri blok temsilcilerini (Adaylarını) toplantıdan enaz 5 gün önceden kat malikleri kuruluna (Yönetime) bildirmek mecburiyetindedirler. Kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, ana gayrimenkul; kat maliklerince seçilerek yönetim ve denetim kurulu tarafından yönetilir ve yönetim tarzı kararlaştırılır. Yönetim ve denetim kurulu -1 veya 2 yıl için seçilebilir.

MADDE -19) Ana gayrimenkulün yönetiminden veya kullanılmasından dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurumlunca çözülür ve karara bağlanır.

MADDE -20) Bütün kat malikleri ile onların varisleri veya bağımsız bölümü sonradan herhangi bir suretle iktisap edenler veya o bölümden kiracı veyahut başka sebeplerle oturanlar veya faydalananlarla yönetici ve denetçiler kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler. Site; Kat malikler genel kurulunun ve site yönetim kurulunun alacakları tüm kararlar, konut ve işyeri malikleri ve bunların kiracıları açısından mutlak surette bağlayıcıdır.

MADDE -21) Kat malikleri kurulu her yıl Ocak veya Ekim ayları içinde toplanır. Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi yönetim kurulu tarafından tespit edilerek toplantıdan enaz 10 gün önce kat maliklerine taahhütlü mektupla veya imza

karşılığında tebliğ edilir. Sitede oturanlara ise blokların girişlerine asılacak toplantı tebliği ile tebliğ edilir.

Önemli sebebin çıkması halinde yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin 1/3 nin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az 15 gün önce bütün kat maliklerine 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 sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir.

MADDE -22) Toplantılarda yalnız o toplantının gündeminde yazılı maddeler görüşülür. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin 1/3 isterse başka hususlarda gündeme alınarak görüşülebilir.

Kat malikleri kurulu her toplantıda o toplantıyı yönetmek için aralarından birini toplantıyı yürütmek için bir başkan ve iki takip üye seçerler.

MADDE -23) Kat malikleri kurulu veya blok toplantılarında arsa payına bakılmaksızın ana gayrimenkuldeki her bağımsız bölümün maliki" Kat maliki" bir oy hakkına sahiptir.

Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü için ayrı ayrı oy hakkı vardır. Ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların 1/3 den fazla olamaz. Bir bağımsız bölüme birden fazla kimse malikse kat malikleri kurulunda, bunları içlerinde vekalet verecekleri birisi tarafından temsil edilir.

Kat maliklerinden her biri diğer kat malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil edilebilirler. Ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı bütün oyların 1/3 nü geçemez.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz (Medeni haklardan yoksun) ise onun yerine kat malikleri kuruluna kanuni mümessili (Veli veya vasisi) katılır.

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

MADDE -24) Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından (Bloklar ve kat malikleri toplantısında) yarısından bir fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar verilir.

Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamaz ise ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

Kat mülkiyeti kanununda yeter sayı için ayrıca konulmuş hükümler saklıdır. (Kat mülkiyeti kanunu Madde: 24,258,34,42,44,45)

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

MADDE -26) Kat malikleri kurulunun kararları (Bir den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürü ile tasdikli bir deftere yazılarak altı toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza ederler.

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

Ayrıca kat malikleri kurulu (Site yönetim kurulu) tarafından minimum gelir ve giderlerin kaydı için noterlikçe tasdikli işletme tutulur, bu defterlerin her yıl ocak ayı içinde yönetici tarafından defter bittiğinde notere kapatılması mecburidir.

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 yükümlülüklerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören kat malikleri yönetici, kat

mülkiyeti kanununun 33.maddesi uyarınca Sulh Mahkemesine baş vurarak borç ve yükümlülüklerinin yerine getirilmesi için hakimın müdahalesini isteyebilirler.

Site yönetim kurulu(Kat malikleri kurulu) aynı zamanda kooperatif tasfiye edilip işletme kooperatifine dönüştürüldüğünde işletme kooperatif yönetim heyeti görevinde yürütürler.Bu ise bir site içinde ikibaşlı idare heyetini olmaması içindir. İşlerin daha kolay ve iyi yürütülmesini kolaylaştıracaktır.Bu hususta bir defaya mahsus olarak kat malikler kurulunda karar alınabilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

YÖNETİM VE DENETİM KURULU

A--YÖNETİCİLER

MADDE -28) Kat malikleri kurulu her yıl Ocak veya Ekim ayında yapacağı olağan toplantıda kendi aralarından veya dışarıdan birini yönetici olarak tayin edebilirler.

Yöneticiler kat maliklerinin hem sayı,hem arsa payı çoğunluğu tarafından bir yıl için seçilir.Eski yöneticilerin yeniden seçilmesi mümkündür. Yönetim heyeti en fazla 3 üye olabilir.Denetim heyeti 1 veya 2 kişi de olabilir.

MADDE - 29) Kat malikleri yönetim kurulu seçiminde bir karara varamazlarsa kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine yönetici sulh mahkemesince tayin edilir.Sulh mahkemesince tayin edilen yönetici mahkemenin müsaadesi alınmadıkça 6 ay müddetle değiştirilemez.

Site yönetim kurulunun adı ve soyadı ile iş ve ev adresi ana gayrimenkulün giriş kapısı yanında veya uygun görülecek bir yere çerçeve içinde asılır.

MADDE -30) Yöneticilere bir ücret verilir verilmeyeceği ve verilecekse miktar ve şartları yöneticilerin tayini sırasında kat malikleri kurulunca ayrıca karara bağlanır.

Yöneticiler dışarıdan tayin edilmişse kendisiyle sözleşme yapılır.Kat malikleri gerek sözleşmede gerekse sonradan haklı bir sebebin çıkması halinde yöneticiden teminat isteyebilirler.

MADDE -31) Site yönetim kurulu 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 gayri menkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, onarımı için gereken tedbirlerin alınması.
- c) Kat malikleri kurulunca karar verilmişse ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi.
- d) Ana gayrimenkulün yönetim ve bakım işleriyle minimum ortak giderler için gerekli paraların aidat olarak toplanması.Gelirlerin tahsili,borçların ödenmesi,paraların en iyi şekilde muhafaza edilmesi ve harcanması,borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava ve icra takibi yapılması ve gerektiğinde kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi.
- e) Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü ile gerekiyorsa kat maliklerine duyurması ve gerekli bütün tedbirlerin alınması.
- f) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması ve gündeminin hazırlanması.
- g) Kat malikleri kurulunun karar ve protokolleri ile yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini sırasıyla karar defterine geçirilmesi ve defterin her yıl Ocak ayı içinde Notere kapatılması ve bütün belgelerin saklanması,gider ve

- gelirlerin mümkünse belge ,fatura ve makbuzlara istinat ettirilmesi ve belgelerin en az 5 yıl süre ile muhafazası.
- h) Kat mülkiyeti kanununun 37.maddesi gereğince seçilmesini takip eden 10 gün içinde ana gayrimenkulün Bir (1) yıllık döneminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları bütün giderlerden her kat malikine yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararına göre düşecek miktar ile malikinın ödemesi gereken aidat tutarını gösterir işletme projesinin yapılarak kat maliklerine sunulması ve kat maliklerince 7 gün zarfında itiraz edilmediği veya kat malikleri kurulunca değiştirilmediği takdirde projedeki hususların yerine getirilmesi.Bu hususta kat malikleri kurulunda gündeme alınmışsa bir daha kurulmasına lüzum yoktur.
- i) Zaman elverdiği takdirde genel kuruldan önce tahmini bütçe yapması ve genel kurula sunulması.
- j) Sitede mevcut gayrimenkullerin kiralarnın tespiti,takdiri ve kiraya verilmesi site yönetim kurulu yetkisindedir.
- k) Siteye kapıcı ve diğer görevlilerin alınması,görevlendirilmesi ve ücretleri site yönetim kurulunca yapılır.

MADDE -32) Yönetici her yıl Ocak veya Ekim aylarında yapılan olağan toplantılarda o tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Ayrıca kat maliklerinin yarısı isterse yönetici olağan toplantılar dışında da hesapları göstermeye mecburdur.Aylık veya yıllık mizanları her blok girişinde veya uygu bir yerde asılmak suretiyle duyurmayı görev bilmelidir.Kat maliki olmayanlar yönetim kuruluna seçilemezler.

B- DENETÇİLER

MADDE -33) Kat malikleri kurulu yöneticilerin bu görevindeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirmek için kat malikleri kurulunu toplantıya çağırabilirler.

Ayrıca kat malikleri kurulu yöneticilerin denetimini yapmak üzere her yılın Ocak ve Ekim ayında olağan toplantıda kendi aralarından birini denetçi olarak seçebilirler.Denetçiye bu görevinden dolayı herhangi bir ücret ödenmez ve bütün ortak giderlere diğer malikler gibi katılır.Kat maliki olmayan denetim kuruluna seçilemezler.

Denetçi tarafından her 3 ayda bir kat malikleri kurulu adına hesapların denetimi yapılır,haklı bir sebep çıkarsa bu denetim her zaman yapılabilir.

Denetçi kat malikleri kurulunca 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 tebliğ edilebilir.

Kat malikleri kurulu karar verdiği takdirde ana gayrimenkulün yönetimini 3 kişilik bir yönetim kurulu ve 1-2 kişilik denetim kurulu ile yürütülür.

ALTINCI BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE -34) Kat malikleri kurulunca veya yönetim kurulunca tayin edilmiş olan kapıcı,aynı zamanda kaloriferci olarak çalıştırılacaktır.

Kapıcı ile devamlı çalıştırılmasına lüzum görülen diğer müstahdemlerin tayini, işten çıkarılması ve ücretlerinin takdiri, alınan yetkilere göre yönetim kurulunca kararlaştırılır.

MADDE -35) Kapıcı ve diğer müstahdemlerin görev ve yetkileri, kendileriyle yapılan sözleşmede belirtilir ve bu sözleşme yönetici tarafından sonradan, kat malikleri kuruluna sunabilir.

Yönetici, bütün müstahdemlerin görevlerindeki tutumlarının devamlı olarak denetler.

MADDE -36) Kat malikleri veya onların bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar, kendi veya yakınlarının çocukları tarafından, ana gayrimenkulde 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, kiracılar değişikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturanların ad ve soyadı ile iş ve ev adresini, en çok on gün içinde yöneticiye bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümünde oturanlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdur.

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

MADDE -38) Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi, zemin veya bodrum katlarda arsanın yerinde yeni bölümler yapılması veya niteliğinde sonradan değişiklikler yapılması için, kat mülkiyeti kanununun 44 ncü maddesi gereğince, kat malikleri kurulunun buna oy birliği ile karar vermesi şarttır.

MADDE -39) Ortak yerlerde yapılacak faydalı ve lüks değişiklik ve ilavelere ilişkin tesis bakım ve işletme giderleri kat mülkiyetleri kanununun 42 ve 43.ncü maddeleri uyarınca kat malikleri tarafından ödenir.

MADDE -40) Ana gayrimenkulün kayıtlanması ve arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devredilmesi gibi temlikli tasarruflar veya ana yapının dış duvarlarının çatı ve damlarının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oy birliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir.

MADDE -41) Ana yapının tümünün veya bir kısmının harap olması veya kamulaştırılması halleri ile kat mülkiyetinin sona ermesi hususlarında kat mülkiyetleri kanununun ilgili hükümlerine göre işlem yapılır.

MADDE -42) 01.04.2007 Tarihinde düzenlenen iş bu yönetim planının metin ve muhtevası bilahare ana gayrimenkulün bütün maliklerince okunarak arzularınca uygun olduğu ve oy birliğince kabul ve imzalandıklarını beyan ve ikrar ederler.

Bu yönetim planı S.S.GAYE SAHİL ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ Yönetim kurulunca hazırlanmıştır.

YÖNETİM KURULU

Selahattin ARISOY Acar KONAK Ömer OĞUL İsmail YÜKSEK Eyüp SAYDAM