

YEŞİL VADİ APARTMANI

YÖNETİM PLANI

İLİ	ZONGULDAK
İLÇESİ	KDZ. EREĞLİ
MAHALLE	SÜLEYMANLAR
CADDE/SOKAK	1 NOLU İSTASYON
NO	56
PAFTA	F26B24B2A
ADA	1154
PARSEL	1

## BİRİNCİ BÖLÜM

### GENEL HÜKÜMLER

**MADDE 1** – 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilecek olan ; Zonguldak ili , EREĞLİ ilçesi UZUNMEHMET mahallesi 1 NOLU İSTASYON sokakta bulunan pafta F26B24B2A ., ada.. 1154 ..... , 1 parsel.. "... sayılı gayrimenkul , Kanunun emredici hükümleri saklı kalmak üzere , bu yönetim planına göre yönetilir.

**MADDE 2** – Kat mülkiyetine tabi işbu gayrimenkul üzerinde anayapı + 3 BODRUM+zemin + (. 2 .) normal kat olarak , 6 katta toplam 10 BAĞIMSIZ BÖLÜM olarak kullanılmaktadır.

**MADDE 3** – Anagayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklentileri hariç , Kat Mülkiyeti Kanununun dördüncü ( 4. ) maddesinde sayılan yerleriyle , kat maliklerinin ortaklaşa kollanma , korunma veya faydalanmaları için zaruri olan diğer yerleri ve şeyleri de ortak yerlerdir.

**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 herhangi 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 , bir gün Kat Mülkiyeti Kanunu ve sözleşmelerle yönetim planındaki hükümler saklı kalmak şartı ile 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 , bir gün ortak yerlerine , Medeni Kanununun 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 ana gayri menkulün 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 birbirlerine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerde bu bölüm maliklerinin ortak rızasıyla ana yapıya zarar vermeyecek onarım ve tadilat yapılabilir.

Kat maliklerinin kullanım hakları kendilerine ait bulunan ekli vaziyet planındaki ön yan ve arka bahçelerdeki bölümlerin kullanımına diğer kat malikleri itiraz edemez.

İmar mevzuatına göre elverişli olan ana yapının ön cephesindeki ortak yer olan bahçe kısmı otopark olarak kullanılır. Ancak otoparkın yeri kirletilmez ve diğer kat malikleri ile bağımsız bölümlerde oturanlarla bunlardan faydalananlara zara verecek şekilde kullanılamaz.

Kat malikleri , kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakmazlar 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 randevu evi , kumarhane veya benzeri yer ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanmazlar ;
- b) Bağımsız bölümlerinin balkon ve pencerelerinden halı , kilim vs. silkemezler , su ve benzeri şeyler dökemez çöp vs. atamazlar ;
- c) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken , işyeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde hiçbir şekilde hastane , dispanser , klinik , poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde , kat malikleri kurulunca oy birliği ile kabul edilmedikçe ; sinema , tiyatro , kahvehane , gazino , pavyon , bar , kulüp ve dans salonu gibi eğlence yerleriyle; fırın, lokanta, pasta hane gibi beslenme yerleri ve imalathane , boyahane , basımevi , dükkan , galeri ve çarşı gibi yerler açamazlar.
- d) Dükkan malikleri dükkanlarını , diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikteki işler için kullanamaz ve başkalarına da kullandıramazlar ;
- e) Kendi bağımsız bölüm ve eklentisi ile ortak yerlerde , kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe ; kedi , köpek 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 aletleriyle benzeri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar;
- h) Bağımsız bölümleriyle eklenti ve ortak yerlerde; patlayıcı 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 herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen getirilmesi mecburidir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### GENEL GİDERLERE KATILMA

**MADDE 12** – Kat malikleri , ana gayri menkulün ortak giderlerine aşağıda tespit edildiği şekilde katılırlar :

- a) Kat maliklerinden her biri arsa payları ne olursa olsun ; kapıcı ve kalorifercinin aylık ücret sigorta primim ve sair tüm giderlerine eşit olarak katılırlar.
- b) Ana gayri menkulün sadece tüm yakıt giderleriyle bu giderler için toplanacak avans ile kalorifer kazan ve her türlü tesisatının bakım , onarım ve yenileme giderlerine ; arsa payı ne olursa olsun , her kat maliki kendi bağımsız bölümünün ( inşaat sahasının ) kapsadığı yapı kullanma belgesinde belirtilen metrekare oranına göre katılır.
- c) Kapıcı – kaloriferci giderleriyle yakıt giderleri dışında kalan ; sigorta primlerine ,

ortak yerlerin bakım , onarım , koruma , aydınlatma giderleriyle , yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler.

**MADDE 13** – Kat maliklerinden hiçbiri , ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla dolayısı ile 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 herhangi bir suretle oturan veya faydalanan kimsenin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa , gidere katılanların yaptıkları ödemeler için , o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

**MADDE 15** – Gider veya avans 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 takibi yapılabilir.

**MADDE 16** – Kat malikinin 12'inci 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 müteeselsilen sorumludur. Bu suretle ödemede bulunanın umumi hükümler çerçevesinde kat malikine rücu hakkı saklıdır. Kiracının mal sahibine vaki peşin ödemede bulunduğu hakkındaki def'i müteeselsil sorumluluğu ortadan kaldıramaz.

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 yolu ile alınır. Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanununun 22'inci maddesi uyarınca 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 Mülkiyet Kanununun 25'inci maddesi uyarınca kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### KAT MALİKLERİ KURULU

**MADDE 18** – Kat malikleri kurulu , ana gayri menkuldeki bir tüm bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder ve kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla ; ana gayrimenkul bu kurul tarafından yönetilir ve yönetim tarzı kararlaştırılır.

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

**MADDE 19** – Ana gayri menkulün yönetiminden veya kullanılmasından 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 herhangi 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 ocak ve ekim aylarının ilk on günü içinde toplanır.

Toplantının nerede , hangi tarihte ve saatte yapılacağı ve gündemi ; yönetici tarafından tespit 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 on beş gün önce mektupla , toplantı sebebi imzalatılarak bir çağrı veya taahhütlü mektupla , toplantı sebebi de bildirilmek şartı ile , 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 her toplantıda , o toplantıyı yönetmek için aralarından birini başkan seçerler.

**MADDE 23-** Kat malikleri kurulunda , arsa payına bakılmaksızın , ana gayri menkuldeki 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 vekalet verecekleri birisi temsil eder .

Kat maliklerinden her biri ; diğer kat malikleri veya dışardan vekalet 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 iş hakkında oy veremez.

