

**“DOĞA EVLERİ”  
YÖNETİM PLANI**

**1. BÖLÜM : GENEL HÜKÜMLER**

**Madde 1) Kapsam:**

Istanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Karaağaç köyü, Bülbüldere mevki, 3-4 pafta, 157 ada ve 1 numaralı parsel üzerinde Büyükçekmece Belediyesince onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve yapılacak olan (ve hatta, daha sonra yapılması muhtemel imar planı değişiklikleri ile yapılacak olan), konut ünitesi, ticari donatı alan ve üniteleri, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesisler ve spor tesisleri, “DOĞA EVLERİ” sitesi adı altında, (Kat Mülkiyeti Kanununun ve ilgili diğer yasaların emredici hükümleri saklı kalmak koşuluyla) **BU YÖNETİM PLANINA GÖRE YÖNETİLİR.**

Kat mülkiyetine tabi bu gayrimenkul, 71 adet Tip 1 (Safir), 1 adet Tip 1/A (Firuze), 14 adet Tip 3 (Yakut), 15 adet Tip 3/A (Yakut), 25 adet Tip 4 (Zümrüt), 23 adet Tip 4/A (Zümrüt) olmak üzere 149 adet dubleks mesken ve 1 adet açık ve 1 adet kapalı yüzme havuzu ile toplantı salonu ve eklerini içeren merkezi sosyal tesis (Bağımsız bölüm no: 100), 1 adet site girişinde karşılama amaçlı sosyal tesis (Bağımsız bölüm no: 151), 1 adet lojman kullanımlı sosyal tesis (Bağımsız bölüm no: 152) ile tüm ortak altyapı ve spor tesislerini kapsar.

**Madde 2) Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Uygulanacak Yasal Mevzuat:**

Yönetim planı, sitedeki tüm kat malikleri arasında geçerli bir sözleşme niteliğindedir. Herhangi bir uyuşmazlık çıktığında, öncelikle Yönetim Planındaki hükümler uygulanır. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) hükümleri uygulanır. KMK’da da hüküm bulunmayan hallerde ise, Türk Medeni Kanunu (TMK) ve diğer yasaların ilgili hükümleri ve yerleşik Yargıtay içtihatları uygulanır.

**Madde 3) Yönetim Planının Bağlayıcılığı:**

Istanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Karaağaç köyü, Bülbüldere mevki, 3-4 pafta, 157 ada ve 1 numaralı parsel üzerindeki, tapudaki BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİNE ve Büyükçekmece Belediyesince onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış ve yapılacak olan (ve hatta daha sonra yapılması muhtemel imar planı değişiklikleri ile yapılacak olan) konut ünitesi, ticari donatı alan ve üniteleri, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal ve spor tesis ve hizmetlerini kapsayan “DOĞA EVLERİ” sitesi adlı yerleşim birimi, (Bundan böyle SİTE olarak adlandırılacaktır.) Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ve ilgili diğer yasaların emredici hükümleri saklı kalmak koşuluyla, **BU YÖNETİM PLANINA GÖRE YÖNETİLİR.**

İşbu Yönetim Planı, yukarıda belirtilen parsel üzerinde oluşan DOĞA EVLERİ sitesindeki ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerini, kat irtifak sahiplerini, onların mirasçılarını, bağımsız bölüm veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vs. bir yolla iktisap edecek olan üçüncü şahısları ve bu Site’de oturan ve çalışan bütün şahısları bağlar. Bu kişiler, Yönetim Planı hükümlerine aynen uymak zorundadır.

**Madde 4) Yönetim Planının Değiştirilmesi:**

Yönetim Planının değiştirilebilmesi için, bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

S.S.  
DOĞA EVLER  
KONUT YAPI KOOPERATİFİ  
Fikri Cüzdan Sicil No: 18.12.2008/151  
Tic. Sicil No: 275 66 67 Etiler/Beşiktaş/İST

20.04.2012  
BÜYÜKÇEKMECE  
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

S. S. K. A. N. D. M.



**Madde 5) Tanımlar:**

- a) **Bağımsız Bölüm:** Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, projesine göre ve KMK hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine "Bağımsız Bölüm" denir.
- b) **Kat Malikleri:** Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti, ve bu hakka sahip olanlara kat maliki denilir. Kat irtifak hakkı sahibi de kat maliki olarak değerlendirilir.
- c) **Anagayrimenkul:** Site içerisindeki arsa ve üstünde yapı her şeyi (ana yapıları, altyapıları vb.) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe anagayrimenkul denir.
- d) **Arsa Payı:** Arsanın, bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına arsa payı denir.
- e) **Site Yönetim Kurulu:** Kat malikleri kurulu tarafından, kat malikleri içinden ya da dışarıdan seçilen, Kat Malikleri kurulu tarafından alınan kararları uygulayan ve sitenin her türlü yönetim işlerinden sorumlu ve yetkili olan kurulu ifade eder. (Bundan böyle SYK olarak adlandırılacaktır.)
- f) **Site Denetim Kurulu:** Bu yönetim planı ve ilgili kanunlarda belirlenen görevleri yapmak üzere, Kat Malikleri Kurulu tarafından, kat maliklerinden seçilen denetim organını ifade eder. (bundan böyle SDK olarak adlandırılacaktır.)
- g) **Site:** Tapu kaydı yukarıda 1. ve 3. maddede de belirtilen parsel üzerinde bulunan; konut, iş yeri, açık ve kapalı yüzme havuzu - sosyal tesisler, otoparklar, yollar, yeşil alanlar, spor alanları, ortak yerler vb. tüm yapı ve alanlardan oluşan yerleşim biriminin tamamı "DOĞA EVLERİ" sitesidir. Kısaca, SITE olarak tanımlanmıştır.
- h) **Ortak Yer:** KMK'nın 4.maddesinde sayılan yerler ile bağımsız bölümlerin ve bağımsız bölüm niteliğindeki diğer yapı ve tesislerin oturduğu ortak alanlar dışında kalan ve münhasıran bir bağımsız bölüme tahsis edilmemiş olan, ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan bütün ortak yerler, şeyler, yapı ve tesisler, bu yönetim planının uygulanmasında ortak yer, ortak yapı ve tesis sayılır. Bu ortak yerler, site'deki tüm kat maliklerinin ortak malıdır. Kat malikleri tarafından, eşit olarak kullanılır. Ortak yerlerle ilgili olarak, ortaklığın giderilmesi davası açılmaz.
- i) **Sosyal Tesisler:** Site içerisindeki, parsel üzerinde yapılmış veya yapılacak olan ve Kat Mülkiyeti Yasasının 10/4. maddesi uyarınca malik hanesine, bunlardan yararlanan "bağımsız bölümlerin numaraları" yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen yada edilecek olan, kullanılma ve işletilme ile ilgili esasları (Kat Malikleri kurulu tarafından belirlenen esaslara göre hazırlanacak) İşletme Yönetimliğine göre, SITE YÖNETİM KURULU veya üçüncü bir gerçek ya da tüzel kişi tarafından işletilen; kapalı - açık havuz, spor alanları, ofis, dükkan, market, lojman, sera vs.den oluşan tüm sosyal, kültürel ve ticari tesisleri ifade eder. Ortak yer olan bu sosyal tesislerle ilgili olarak ortaklığın giderilmesi davası açılmaz.

**2.BÖLÜM : YÖNETİM ORGANLARI****Kat Malikleri Kurulu****Madde 6) Oluşumu :**

Kat malikleri kurulu, KMK hükümlerince, parselde mevcut tüm bağımsız bölümlerin kat malikleri veya kat maliklerinin yetkili yada kanuni temsilcilerinin katılımı ile oluşur.

**Madde 7) Kurula katılma ve oy hakkı :**

Kat malikleri kurulunda, her kat maliki, bağımsız bölüm başına bir oy hakkına sahiptir. Bir kişinin, sahip olduğu birden fazla bağımsız bölüm için aynı oy hakkı vardır. Birden fazla bağımsız bölüme sahip olan kat malikinin sahip olacağı oy sayısı o parseldeki

BÜYÜKÇEKMECE  
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

DOĞA EVLERİ  
YATIRIM YAPI KOOPERATİFİ  
S.S.  
Fakir Güneş Sok. Yedigöller No: 1 B-12 Çarşıbaşı  
Tel: (0212) 275 66 66 375 66 67 Fax: (0212) 211 66 60

*Handwritten signatures and notes:*  
Dursun...  
S. S. ...



bağımsız bölüm sayısına göre belirlenmiş olan bütün oyların üçte birinden fazla olamaz, oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.

Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa (iştirak halinde veya müşterek mülkiyet halinde) kat malikleri kurulunda vekalet verilecek bir temsilci oylamaya katılma hakkına sahiptir. Böyle bir temsilci seçerek site yönetim kuruluna bildirmedikleri takdirde, bu kişilerin birine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır. Bunun dışındaki ortak malikler, o bağımsız bölümün aynı hak sahibi olarak, kat malikleri kuruluna oy kullanmaksızın, dinleyici olarak katılabilirler.

Kat maliklerinden her biri oyunu yazılı vekalet vereceği bir vekil ile kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder.

Alınacak kat malikleri kurulu kararı, doğrudan doğruya kendisi ile ilgili bulunan (aleyhinde yada lehinde hüküm veya sonuç doğuracak) kat malikinin toplantıya katılma hakkı olmakla beraber oy kullanma hakkı yoktur.

#### Madde 8) Olağan kat malikleri kurulu toplantısının duyurulması:

Olağan toplantılar, bu yönetim planında belirtilen yer ve tarihte yapılmak koşulu ile yalnızca hatırlatmak için toplantı tarihinden on beş gün önce toplantı tarihinin yeri, saati ve gündemi belirtilerek site yönetiminin duyuru panosuna, (21x30) A4 kağıdı ebatlarında, yönetim kurulunun imzası ile asılır. Hiç kimse yönetim planının bu hükmü gereği duyuruyu görmediğini ve gündemi bilmediğini iddia edemez. Bağımsız bölümün zilyetliğini (kira gibi) kullanımın devrine yönelik bir akitle başkalarına devretmiş olanlar, bağımsız bölüm maliki olarak kendilerine duyuru yapılması gerektiğini ileri süremezler. Ancak, yazılı bir talepte bulunmak kaydıyla, fiilen parselde oturmayan kat maliki, olağan toplantının kendisine ayrıca bildirilmesini isteyebilir. Bu takdirde bu kişilere bildirim, iadeli taahhütlü mektup ile yapılır ve bundan doğan masraflar o kat malikinin işletme aidatına eklenir.

#### Madde 9) Toplantı zamanı ve çağrı:

Kat malikleri kurulu her takvim yılının Nisan ayının üçüncü Pazar günü saat 11:00'de parsel içindeki sosyal tesiste toplantı salonunda toplanır. Bu toplantıda çoğunluk sağlanamazsa katılanların çoğunluğu ile karar vermek üzere ikinci toplantı Nisan ayının dördüncü Pazar günü, saat 11:00'de aynı yerde yapılır. Yönetim planının toplantı tarihini, saatini ve yerini hiçbir kuşkuyla yer vermeyecek şekilde saptayan bu bağlayıcı hüküm karşısında, olağan toplantıların kat maliklerine yukarıda belirtilen şekiller dışında bir başka yolla bildirilmesi gerekmez.

#### Madde 10) Kat malikleri kurulu olağanüstü toplantısı:

Önemli bir nedenin çıkması halinde, site yönetim kurulu veya yaptığı başvurunun site yönetim kurulu tarafından yerine getirilmemesi üzerine site denetçileri yada kat maliklerinin üçte birinin yazılı talebi halinde (Toplantı talebinde bulunan kurul üyeleri taleplerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.), saptanacak toplantı gününden asgari on beş gün önce, bütün kat maliklerine, toplantı nedeni bir gündem ile belirtilerek, bağımsız bölümünde oturmayan kat maliklerine taahhütlü mektupla, diğerlerine ise imza karşılığı, (tebligat kanunu hükümlerince kendisine yada bağımsız bölümde birlikte oturduğu yakınlarına veya personeline duyurularak) kat malikleri olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Bağımsız bölümde oturan kat malikinin tebligat yapıldığı sırada bulunamaması halinde, matbuu duyuru belgesi ilgilinin posta kutusuna bırakılır.

Bu çağrı üzerine, birinci toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da anılan duyuruda belirtilir.

S.S.

DOĞA EVLER

KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Taahhüt Sözleşmesi No: 1/012/Genel Kurul Kararı  
 Tel: 0212 212 55 55 Fax: 0212 212 55 50

BÜYÜKÇEKMECE  
 TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

*[Handwritten signature]*



4

**Madde 11) Kat malikleri kurulunun görevleri ve olağan kat malikleri kararlarının konusu:**

Kat malikleri kurulu, parsel ortak yer ve tesislerine ilişkin bulunan alınması gerekli tüm idari kararları, yenilik ve ilavelerin yapılmasına ilişkin kararları, sosyal ilişkiyi güçlendirmeye yönelik tedbirleri almaya; kat malikleri veya bağımsız bölümden herhangi bir şekilde yararlananlar arasında çıkan ve kendisine yazılı olarak bildirilen uyuşmazlıkları çözümlenmeye yetkili olarak kararlar alabilir.

Denetçilerin ve yönetim kurulunun seçimi, avans niteliğinde aidatların toplanması, işletme projesinin karara bağlanması ve bunlara ilişkin konular olağan toplantı gündemini oluşturur. Olağan toplantılarda işletme projesi maddesi gündeme konmasa da yönetim planının bu hükmü ile olağan gündem maddesini oluşturur. Bu toplantıda işletme projesi karara bağlanır. İşletme projesine ilişkin gündem maddesinin önemi nedeniyle azami çoğunluğun katılımıyla karara bağlanmasını sağlamak üzere, dilek ve temenniler maddesinden önceki gündem maddesi olarak karara bağlanır.

Kat malikleri kurulu mevcut ortak yer ve tesislerin sayısını artırmaya veya mevcut olanların kullanma amaçlarını değiştirebilir veya bu tesislerin faaliyetlerine geçici veya daimi olarak, yenilik ve ilavelere ilişkin karar nisabı ile son verebilir.

**Madde 12) Kararların bağlayıcılığı ve duyurulması:**

Kat malikleri kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmamış olsalar dahi, o parseldeki tüm kat maliklerini, kiracıları ve tapuda yapılmış işlemle bağımsız bölüme ilişkin bir aynı hakkı edinmiş olanları bağlar. Karara muhalefet şerhi konulması sonucu değiştirmez. Bağımsız bölüme ilişkin aynı hakkın kazanılması durumunda kararın sonuçlarına bağlılık anı, ilgili aynı hakkın (mülkiyet, intifa, oturma gibi) tapu sicil tüzüğü uyarınca tapu kütüğünün yevmiye defterine yazılmak suretiyle doğması anıdır.

Tebliğ zorunlu olmamakla birlikte kat malikleri kurulunca alınan kararlar yönetim kurulu tarafından, kurulun o toplantısına katılmamış kat maliklerinin de bilgisini sağlanması amacı ile duyurulur. Bildirim, yönetimin takdirine bağlı olarak ve önemine göre yazılı yada ilan panosuna duyuru şeklinde yapılabilir.

**Madde 13) Toplantı divanının oluşumu:**

Kat malikleri kurulunda salt çoğunlukça aksine karar alınmadıkça aşağıdaki ilkelere uyulur. Toplantı yönetim kurulu üyelerinden biri tarafından toplantı saatinde, yönetim adına hazırlanan açılış konuşması ile başlar. Toplanan kat malikleri, hazırlanan cetvelindeki imzaların kontrolü ile gerekli çoğunluğun sağlandığı anlaşıldıktan sonra, toplantıyı yönetmek üzere bir başkan, bir başkan vekili ve bir sekreter üyeden oluşan divan heyetini seçerler. Sekreter üye toplantıda alınan kararları yazmakla görevlendirilir. Divan heyetini oluşturan kişiler kat maliki olmak zorunda değildir.

Divan başkanı, kanuna göre toplantının sağlıklı ve güven içinde yürütülmesini sağlamakla yükümlüdür. Divan başkanı, gündemde yazılmamış olsa bile, "toplantı tutanağının imzalanması hususunda divan heyetine imza yetkisi verilmesi" hususunu oylamaya sunar. Toplantı için ayrılmış süreye bağlılık esastır. Bu amaçla toplantı zamanında başlatılır ve birinci toplantıda çoğunluğun oluşmadığına ilişkin tutanak toplantı başlama saatinden itibaren en geç yarım saat içinde düzenlenmiş olur. İkinci toplantılarda üç kat malikinin varlığı ile dahi karar alınabileceği için toplantı, saatinde, yöneticinin açılış konuşması ile başlar. Geciken üyeler hazırlanan cetvelini imza ile toplantıya katılabilirler. Bu amaçla belli bir saatten sonra çoğunluğun kararı ile geriye dönük gündem maddesi tartışılmaz. Her gündem maddesine ayrılan sürenin bitimi ile bu madde hükmüncü görüşmelerde yeterlilik sağlanmış olup oylamaya geçilir. Ancak, önceki gündem maddelerinin süresinden önce tamamlanması halinde bu süre sonraki gündem maddelerinde kullanılabilir.

S.S.

DOĞA EVLER

KONUT YARI KOOPERATİFİ

Faaliyet Alanı: Yarı Ağı. No: 1/12 Bayrampaşa/İST.

Te: (0212) 211 66 66 Fax: (0212) 211 66 66

BÜYÜKÇEKMEGE  
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ



*Handwritten signature and date: 20/12/2011*







Süresi bitmeden önce ölüm, istifa, medeni haklarını kullanma ehliyetini kaybetme gibi nedenlerle boşalan yönetim kurulu üyeliği yedek üyelerden sırayla tamamlanır. Parsel ortak yer ve tesislerin yönetimi için, bu konularda uzman bir tüzel kişinin yönetici olarak atanması veya (yönetici atanmaksızın) yönetim işlerinin hizmet şirketlerince yerine getirilmesi de karara bağlanabilecektir. Ancak, atanmış bir hizmet şirketinin bulunması halinde, bu hizmet şirketinden başka bir tüzel kişinin yönetici olarak atanması mümkün değildir.

KMK'nın ilgili hükmü gereği yönetim kurulu bir yıl olarak görev yapar. Ancak, kat malikleri kurulunun toplanamaması veya toplanmakla birlikte yönetim kurulu seçimi yapılamadan dağılması halinde yönetim kurulunun görevi yeni bir yönetim kurulu seçilinceye kadar sürer. Bu konuda görev yapmak istemeyen yönetici KMK ilgili hükmünce mahkemece yönetim kurulu atanması için gerekli prosedürü başlatabilir. Olağan kat malikleri kurulunda gündemde olmasa da yönetim kurulu seçimi yapılır.

Yönetim kurulu, kat malikleri kurulunun olağan karar nisabına bağlı olarak toplantıya katılanların yarısından bir fazlası ile seçilir.

Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür.

#### Madde 17) Ücret hakkı:

Kat malikleri arasından seçilmiş yönetim kurulu üyelerinin aylık ücret alıp almayacağı, alacaksa aylık net ücret tutarı ya da, normal site aidat giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa hangi oranda katılacağı kat malikleri kurulunca kararlaştırılır.

- Bu konuda kat malikleri kurulunda herhangi bir karar alınmamışsa, yönetim kurulu üyeleri görevde bulunduğu süre içinde payına düşen normal aidatın yarısına katılmaz.
- Yönetici, dışardan seçilmişse alacağı ücret ve şartları yönetici atanırken, kat malikleri kurulu tarafından belirlenerek karara bağlanır.
- Kat malikleri kurulunca dışarıdan atanan yöneticiye bu görevi sebebiyle bir yer tahsis edilmişse, sözleşmesi herhangi bir sebepten ötürü fesh edildiği takdirde veya görev süresi bitiminde yönetici adı geçen yeri en geç 15 gün içinde boşaltmak zorundadır. Bu konuda, kat mülkiyeti kanununun ilgili hükümleri uygulanır.
- Yönetim kurulunun ücreti kat malikleri tarafından eşit olarak ödenir.
- Hizmet şirketinin yönetici olarak atanması halinde hizmet faturası karşılığı sözleşme ile belirlenir ve kat malikleri tarafından eşit olarak ödenir.

#### Madde 18) Diğer hakları:

Yönetim kurulu üyeleri veya atanmış yönetici prensip olarak, vekilin haklarına sahiptir.

Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetim tarafından noterlikçe yaptırılan ihtarla rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetim kurulu üyesi, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendisine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten veya yönetim kurulu üyeliğinden çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini, kat maliklerinden isteyebilir.

#### Madde 19) Sorumluluğu:

1-) Site yönetim kurulu üyeleri veya yöneticisi kat maliklerinin vekili durumunda değildir. Bu nedenle kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Bu kapsamda yönetim işini tam bir özen yükümlülüğü ile yerine getirmek, faaliyet ve harçmalarını yasalara uygun olarak gerçekleştirmekle sorumludur. Konusu suç olan hiçbir faaliyet kat maliklerinin yararına olarak değerlendirilemez. Bu tür faaliyetlerde cezaların şahsiliği uyarınca uğradığı cezai müeyyideler nedeniyle kat maliklerinden hiçbir şekilde bu cezaları talep edemeyeceği gibi, doğacak hukuki sorumluluk kapsamında tazminatlardan da kendi mal varlığı ile sorumludurlar. Ancak, ihmal dışında kat maliklerinin ödemelerini geciktirmeleri sonucu kasada ödemeye yeter oranda meblağ bulunmaması nedeniyle parsel ilişkili mali ödentilerin gecikmesi sonucu doğacak her türlü faiz ve cezai şarttan kat malikleri

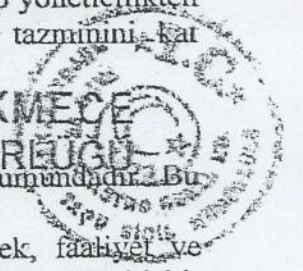
S.S.

DOĞA EVLER

KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Yönetim Kurulu Başkanı Adı: Mustafa ÖZDEMİR  
 45 442 21 275 fax 60 275 fax 67 fax 442 21 66 60

BÜYÜKÇEKMECE  
 TAPU MÜDÜRLÜĞÜ



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



sorumlu olacak ve buna ilişkin masraflar parsel bütçesinden karşılanarak, buna neden olan kat malikinin borcuna eklenecektir.

İlgili kanun hükümlerince geçerlilik şekline bağlanmamış olsa bile meblağı ne olursa olsun kat malikleri adına vekil sıfatıyla yapılmış olması dolayısıyla bütün sözleşmeleri, ihtarları ve ihtar cevapları yazılı olarak yapılacak ve bir örneği evrak dosyasında saklanacaktır. Bu tür belgeleri saklama süresi genel zaman aşımı süresi olan 10(on) yıldır.

2-) Yönetim kurulu, yapılacak olağan site kat malikleri toplantısında o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını bu amaçla konulan olağan gündem maddesi gereği veya sırf bu nedenle toplanmış olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısında vermekle yükümlüdür. Bu hesabı verme kapsamında bütün harcamaları belgeli olarak yapmakla yükümlüdür. Vergi usul kanunu hükümleri uyarınca gider makbuzü düzenlenmesine imkan veren haller ile işin özelliği gereği belgelenemeyecek durumlarda, bu hususu denetleme kurulu imzası ile tutanağa bağlayarak harcamayı ancak bu şekilde geçerli olarak yapabilir. Geçerli belge ve tutanaklara dayalı olarak hazırlanmış gelir ve gider durum cetvelini toplantı duyurusu ile birlikte kat maliklerinin bilgisine sunar. Yönetim kurulu yaptığı giderleri fatura ve belgelerine istinaden muhasebeleştirir ve saklar. Sözleşme dışındaki belgelerin saklanma süresi beş yıldır.

3-) Yöneticinin hesap verme yükümlülüğü olarak ibra işlemi söz konusu olamaz. KMK hükümlerinin emredici hükümleri uyarınca kat maliklerinin bu konudaki dava hakları saklıdır. Ancak, bu dava hakkının kullanılabilmesi için, kat malikinin parsel kat malikleri kuruluna katılmış olması ve hesap vermeye ilişkin gündem maddesine muhalefet şerhi koymuş olması şarttır.

#### Madde 20) Yönetim kurulu üyeliğinin sona ermesi:

Yönetim kurulu üyeliği; ölüm, görevini yapmasına engel olacak şekilde devamlı sakatlık, azil ve medenî hakları kullanma ehliyetinden yoksun kalmak, yüz kızartıcı suçtan mahkum olmak hallerinde sona erer. Yönetim kurulu üyeleri haklı bir sebep öne sürerek üyelikten her zaman istifaya edebilir. Bu hallerde yönetim kurulu üyeleri seçimi sırasında seçilen yedek üyeler sırayla görevi devralır.

#### Madde 21) Görevleri:

Yönetim kurulu, KMK'da belirlenen ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.

- Site kat malikleri kurulunca alınan kararları yerine getirir.
- Yönetim kurulu, site kat malikleri kurulu toplantısının zorunlu gündem maddesi olması karşısında bu toplantıya hazırlık olarak öneri işletme projesini hazırlar. Site kat malikleri kurulunun o yıl için toplanamaması halinde görevi ilgili madde uyarınca devam eden yönetim kurulu; site kat malikleri kurulu toplantısı yapılmakla birlikte site işletme projesini karara bağlayamaması veya (yönetim kuruluna) yetki vermesi halinde, yeni seçilen yönetim kurulu; toplantı tarihini izleyen 10 (on) gün içinde resen bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle, bir yıllık tahmini gider ve buna bağlı olarak gelir tutarını, site ortak giderleri bu yönetim planına ve KMK'nın giderlere ilişkin hükmünce her kat malikine düşecek muhtemel miktarı, tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans miktarını ve bu avansların ödeme şekil ve zamanını gösterir. Bu şekilde yönetim kurulu tarafından hazırlanan işletme projesi kat maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya parsel ilan panosunda bildirilir.

Bildirimden başlayarak 7 gün içinde işletme projesine kat maliklerince itiraz edilirse site kat malikleri kurulu bu gündemle olağanüstü toplanarak itirazı inceler ve haklı görülmesi halinde işletme projesi bu kurulda düzenlenir. Düzeltülen ve 7 gün içinde itiraz edilmeyen işletme projesi kesinleşir.

S.S.

DOĞA EVLER

KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Çengel Köyü, Şişli, İstanbul, Türkiye

Tel: (0212) 275 66 60 275 66 67 Faks: (0212) 271 66 60

BÜYÜKGEÇMECE  
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ



*Handwritten signature and date: 12/12/2012*



- Kesinleşen işletme projeleri İcra ve İflas Kanununun 68.maddesinin 1.fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.
- c) Site ortak yer ve tesislerinin ve kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olan tedbirleri alır. Personeli istihdam eder. Görev, hak ve mükellefiyetleri detaylı olarak gösteren ve belli süreleri kapsayan sözleşmeleri (müdür, kapıcı, bahçıvan, temizlikçi, güvenlikçi, elektrikçi, tesisatçı vb.) yapar. Sitedeki tüm çalışanların, çalışmalarını ve görevleri ile ilgili düzenlemeleri yapar ve çalışmalarını denetler.
- d) Sitedeki kat maliklerinden bu yönetim planı ve KMK hükümlerine göre belirlenmiş site ortak gider paylarını (aidatı) ve bunlara ilişkin avansların yatırılacağı banka hesabını açar ve ödemelerin bu hesaba yapılmasını sağlar. Her ne nam altında olursa olsun makbuzsuz elden para toplamaya yetkili değildir.
- e) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine diğer zilyetlere ve üçüncü şahıslara karşı görevin kapsamına giren işler nedeniyle kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur ve gerekirse kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirir. Kat malikleri tarafından veya görevinin kapsamındaki işler nedeni ile üçüncü kişiler tarafından açılan davaları takip eder, gerek duyulduğu takdirde vekil tayin eder. Söz konusu dava giderleri ortak giderlerden karşılanır. Gidere bir kat maliki neden olmuşsa bu giderler o kat malikinın işletme gider payına ilave edilir.
- f) Sitenin tümünü ilgilendiren tebligatları kabul eder. Gerek duyduğu takdirde ise kat maliklerine duyurulmasını temin eder.
- g) Site kat malikleri kurulu kararıyla veya (site kat malikleri kurulunca verilen yetki uyarınca) yönetici tarafından sözleşmesi fesh edilen veya sona eren hizmetlilerin (bahçıvan, bekçi, kapıcı vb.) bu görevleri nedeni ile tahsis edilmiş yerleri 15 gün içerisinde boşaltmalarını sağlar. Bu süre içinde boşaltılmadıkları takdirde zabıtaca boşaltılmasını sağlamak için mülki amire baş vurur.
- h) Anagayrimenkulün önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılması, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım onarım planlarının yapılmasını, işletme teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar.
- i) Site ortak yerlerinde gerek duyulan tüm sigorta (özellikle bina ile ilgili 3.şahıs mali mesuliyet sigortası ile ortak yer ve tesisler için risk sigortası) işlemlerini yaptırır. Yaptırılan sigorta primlerini bağımsız bölüm maliklerinin işletme aidatlarına eşit oranda ekler.
- j) Kat malikleri kurulu karar verdiği takdirde, ortak yer ve tesislerinin işletilmesine, kiraya verilmesine, bunlar üzerinde tasarruf veya idari işlemlerde bulunulmasına ilişkin sözleşmeleri ve diğer hukuki muameleleri yapar.
- k) Siteyi ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirleri alır.
- l) Sitenin yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçları öder.
- m) Kat malikleri kurulunu toplantıya çağırır.
- n) Vergi daireleri ve diğer tüm resmi kurum ödemelerini temerrüde düşmeden gününde öder.
- o) Kat mülkiyetinin zorunlu devrini gerektiren bir sebebin varlığı halinde, bu durumu kat maliklerine duyurur. Bu duyuruya rağmen 15 gün içinde zorunlu devralınacak kat mülkiyeti tapusuna talip çıkmazsa, eşyaya bağlı mülkiyet olarak, parselde mevcut tüm bağımsız bölümlerin adına mülkiyet hakkının devrini sağlamak üzere dava açar ve mahkemece belirlenecek bedeli tüm kat maliklerinden toplar.
- p) Yönetim kurulu gerek görmesi halinde danışma amaçlı komiteler oluşturabilir.

S.S.

DOĞA EVLER

KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Çarşı Güzne Sok. Yavuz Apt. No: 1/212 Kat: 212/1  
 Tel: (0212) 275 66 60 275 66 67 Fax: (0212) 275 66 67

BUYUK MÜHÜRÜ  
 TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

*[Handwritten signatures and stamps]*



**DENETÇİLER****Madde 22) Site denetçisi:**

Tercih sebebi olarak yüksek öğrenimli ve muhasebe konusunda yeterli bilgiye sahip bir asil ve bir yedek gerçek kişi denetçi, kat malikleri kurulunca toplantıya katılanların salt çoğunluğuna seçilir. Bu koşullara sahip kişilerin aday olmaması halinde seçilme koşulu göz önüne alınmaz. Süresi bitmeden önce ölüm, istifa, medeni haklarını kullanma ehliyetini kaybetme gibi nedenlerle boşalan denetçiliğe yedek üyelerden sırayla tamamlanır. Aynı kişilerin tekrar seçilmesi mümkündür.

Site denetçileri haklı nedenle, her an istifa hakkına sahiptir.

Kat malikleri kurulu kararı ile gerek görülmesi halinde bağımsız denetleme kuruluşlarına da ayrıca rapor temin sureti ile denetleme yaptırılabilir veya konusunda uzman bir mali müşavirden rapor alınabilir. Bu konuda masraflar kat maliklerince eşit katılım ilkesince karşılanır.

**Madde 23) Denetçilerin ücreti:**

Kat malikleri arasından seçilmiş denetçilere ücret ödenip ödenmeyeceğine kat malikleri kurulu karar verir. Bu konuda kat malikleri kurulunda herhangi bir karar alınmamışsa denetçiler görevde bulunduğu süre içinde payına düşen normal aidatın 1/3'üne katılmaz.

**Madde 24) Denetleme faaliyetleri:**

1-) Denetçiler, sitenin hesaplarını en az üç ayda bir denetler ve olağan toplantıda, kat malikleri kuruluna vereceği raporda denetim sonucu ve yönetim tarzı hakkındaki görüşlerini bildirir.

2-) Denetçiler vereceği kararları ve bunlara ilişkin raporu noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazarak imza eder.

3-) Denetçiler incelemeleri sırasında gördüğü aksaklıkları ve tavsiyelerini devamlı olarak (Kat malikleri kurulu toplantısını beklemeksizin) yönetim kurulunun bilgisine sunar.

**3.BÖLÜM : KAT MALİKLERİNİN HAKLARI ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ****Madde 25) Bağımsız bölüme ilişkin genel kural:**

Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde (KMK'nın ve bu yönetim planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Kat malikleri bağımsız bölümlerini, eklentilerini, site ortak yer ve tesislerini kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden, yasaya ve yönetim planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin iç mekanın da yönetim kuruluna yazılı bilgi vererek, yazılı izin almak koşuluyla statik yapıya zarar vermeyecek nitelikte olmak kaydıyla arzu ettikleri onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

**Madde 26) Ortak yer ve tesislerine ilişkin genel kural:**

Kat malikleri arsa payına bağlı olarak tüm kat maliklerine özgülenmiş olan ortak yer ve tesislerinden eşitlik ilkesince yararlanırlar. Bu tür ortak yer ve tesislerin yenilik, bakım ve onarım masraflarına, yüzme havuzu ve bu gibi yerlerin işletme ve bakım giderlerine eşit oranda katılırlar.

**Bağımsız Bölümlere İlişkin Hak ve Yükümlülükleri****Madde 27) Bağımsız bölümlere ilişkin yükümlülüklerin genel kapsamı:**

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini ve eklentilerini kullanırken, bu yönetim planında belirlenmiş kurallara uymakla yükümlüdürler. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, mülkiyetin yasal sınırlandırmalarını oluşturan tüm emredici hükümler kendilerini bağlar. Bu bağlamda, dürüstlük kuralına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden, yasaya ve bu yönetim planına aykırılık teşkil edecek veya hakkın kötüye kullanılmasını oluşturan davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

S.S.  
DOĞA EVLER

KONUT YAPI KOOPERATİFİ  
Tatlı Caddesi Sok. No:1 D:2 Kat:2/51  
Tel: (0212) 275 66 67 Fax: (0212) 211 66 60



*[Handwritten signatures and notes]*



**Madde 28) Başlıca yükümlülükler:**

1-) Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bakımını ve mimari durumu ile güzelliğini ve sağlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. Kat mülkiyetinin kurulmasına dayanak oluşturan mimari proje bu anlamda bağlayıcı bir norm oluşturur. Her bağımsız bölüm maliki bu yönetim planı ile belirtilen izine konu işler dışında bu projeye aykırı olarak değişiklik ve imalat yapamaz. Özellikle dış cephede görünümü bozan, değiştiren herhangi bir değişiklik yapılamaz. Dış cephe kaplamasının bozulması halinde projeye uygun olarak yenilenmesi için yönetimden gerekli izinler alınmak zorundadır. Bağımsız bölümlerinin, balkon, pencere, teras ve çatılarına, binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine, çamaşır, T.V. anteni, klima dış ünitesi, güneş enerjisi gibi dış görünüşü değiştirecek şeyleri site yönetim kurulunun yazılı izni olmadan monte edemezler.

Kendi bağımsız bölümü içinde ise sitenin bütünlüğüne ve statik yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz.

2-) Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça, sitenin ortak yerlerinde herhangi bir inşaat, onarım ve tesisler yapamaz ve bu tesislere değişik renkte dış badana veya boya yaptırılmaz. KMK madde 15 hükmü saklıdır.

Her kat maliki ortak yer ve tesisleri ile diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

3-) Kat maliklerinin yönetim planına ilişkin temel borcu olarak, ortak yer ve tesislerin işletilme, bakım ve onarımı nedeniyle doğan ve bağımsız bölüme isabet eden tüm diğer masraflardan işletme veya site aidatı adı altında paylarına düşen ödemeleri tediye ile yükümlüdürler.

4-) Bağımsız bölüm ve eklentilerinde küçük ve büyükbaş hayvan besleyemezler. Ancak her halükarda bağımsız bölümü dışındaki ortak yer, cadde ve sokaklarda evcil hayvanını mutlaka kontrollü (denetiminde) gezdirebilir. Hayvanının atıklarını derhal almak zorundadır. Havuz, market ve benzeri yerlere hayvan giremez. Hayvanının ortak yerlere ve üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan sorumludur.

5-) Bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar; rahatsız edici duman ve koku çıkaramazlar. Bağımsız bölümleri ile 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 zorundadırlar.

6-) Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevu evi, bar, pavyon gibi ahlaka ve adaba aykırı sayılacak şekilde kullanamazlar.

7-) Bağımsız bölümlerini, listede bu işler için ayrılan yerlerden olmadıkça, hiçbir şekilde hastane, dispanser klinik gibi müesseselere tahsis edemezler.

8-) Bağımsız bölümlerinde (listede bu yönde faaliyette bulunacağı açıkça düzenlenmemişse kat malikleri kurulu oy birliği ile müsaade etmedikçe) tahih oyunları bayii, sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri, yatakhane, sendika veya dernek lokali, gibi yerler açamazlar veya bu amaçla işletilmek üzere kiraya veremezler.

9-) Bağımsız bölüm malikinin bağımsız bölümünün, dış cephesinde site yönetim kurulunun izni olmadan her hangi bir tadilat yapması mümkün değildir.

10-) Bağımsız bölümler içinde her türlü mütemmim cüz niteliğindeki teknik tesisat ve teferruatların onarımı, diğer bağımsız bölümlere zarar vermeyecek şekilde yapılır.

11-) Bağımsız bölümlerin içinde ara duvar yıkmak gibi önemli tadilatlar yaptıracak kat malikleri, site yönetimine başvurarak öncelikle proje onayı almak zorundadırlar. Ancak statik projesine aykırı olmayan ve ana yapıya zarar vermeyen onarım ve tadilatlara izin verilebilir.

Toprak zeminde peyzaj amaçlı dahi olsa izinsiz kazı yapılması toprak altında enerji, atık su, yağmur suyu, telekomünikasyon gibi tesisata ilişkin mecraların bulunması nedeniyle kesinlikle yasaktır. Aksi takdirde ortaya çıkabilecek her türlü hasar, sebep olan kat maliki veya bağımsız bölümü kullanan tarafından karşılanır.

S.S.

DOĞA EVLER

KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Fahri Güneş Sok. Yamaç Sok. No: 18-12 Gaziantep/İSİ

Tel: 0312 275 06 67 Fax: 0312 211 00 00

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom right of the page. One stamp is circular and contains the text "BUNDA MÜHÜRLENDİ" and "MÜHÜRLENDİ" with a date "12.05.2011". There are also several handwritten signatures and initials.



12-) Kat malikleri, bahçesinde veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümlerine veya otopark ve bahçelerine girme mecburiyetinin bulunduğu hallerde gerekli müsaadeyi vermekten kaçınmazlar.

13-) Kat malikleri kendilerine ayrılan otopark ve bahçeleri dışındaki ortak yerlere özel eşyalarını bırakamazlar ve arabalarını park edemezler.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları kat malikleri kurulunca hakkaniyet kuralları da göz önünde bulundurularak tespit edilir. Bu konuda yeni ihtiyaçların doğması halinde kat malikleri kurulunca alınacak kararlar yararlanma tüzüğü oluşturmak suretiyle duyuru panosunda ilanla yürürlüğe girer.

14-) Bağımsız bölüm malikleri, kendi bağımsız bölümlerinin DASK (zorunlu deprem) sigortasını yaptırmak zorundadırlar.

15-) Bağımsız bölümlerin bahçe sınırları işbu yönetim planına ekli onaylı vaziyet planında "koordinat tablosu" ile belirlenmiştir. Ancak, 16, 141 ve 142 no'lu bağımsız bölümlerin diğerlerine göre eksik olan bahçe metrekareleri, bağımsız bölümlerine en yakın özel ortak yeşilden tamamlanarak bahçe olarak kullanılır. Bu kullanıma ilişkin kuralları site yönetim kurulu belirler.

16-) Bağımsız bölüm ve eklentilerinde doğal, mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde levha, tabela ve benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek, çamaşır sermek, tımcı bayrak, pankart, flama asmak ve teşhir etmek, aşırı ve göz alıcı şekilde komşusunu rahatsız edecek aydınlatma yapmak, çöp toplama noktaları dışına çöp bırakmak yasaktır.

17-) Bağımsız bölümleri ile ilgili, bina dışındaki her türlü imalat ve uygulamada (pergole, havuz, camkan, garaj, kümes, köpek kulübesi, çardak, kamelya, ocak, kuyu ve benzeri) yönetim kuruluna proje ile başvurmak ve yazılı onay almak zorundadırlar. Onay alınmayan ve onaylı proje dışında yapılan imalat ve uygulamalar yönetimce ortadan kaldırılır ve bu işlem için yapılan giderler kat malikinden tahsil edilir. İlgili imalat için Belediyeden proje onayı ve gerekiyorsa ruhsat almak kat malikine aittir.

18-) Kat malikleri cadde ve yol kenarlarındaki ve bütün ortak yerlerdeki bitki, ağaç, tesis ve çimleri korumaya, bunlara zarar verilmemesine özen göstermeye mecburdurlar.

19-) Bağımsız bölüm malikleri bahçelerine, polen oluşturan, sineklenmeye sebep olacak, ortak alt yapı ve tesislere zarar verecek ağaç ve bitkileri dikemezler. Bunların neler olduğu, isimleri, yönetim kurulunca tespit edilerek, ilan edilir. Ayrıca komşusunun bahçesine sarkacak, kirlitecek şekilde ağaç dikimi yapamazlar. Bahçe duvarlarının yüksekliği, kalınlığı, şekli, yeri konusunda hiçbir şekilde kişisel tasarruflarda bulunamazlar.

20-) Bağımsız bölüm malikleri konutlarında oturmuyor olsalar da bahçe bakımlarını, komşularını rahatsız etmeyecek düzeyde yapmak veya yaptırmak zorundadırlar. Aksi halde yönetimce yaptırılacak asgari bakım giderlerine katlanmak ve yönetimce yazılı bildirilecek gideri yönetime ödemek zorundadırlar.

#### Ortak Yerlere İlişkin Hak ve Yükümlülükleri

Madde 29) Ortak yer ve tesislerdeki hak ve yükümlülükler: Kat malikleri, ana taşınmazın bütün ortak yerlerine paylı (müşterek) mülkiyet hükümlerine göre maliktirler. Bu yerlerden kanun ve yönetim planı hükümlerine göre yararlanma hakkına sahiptirler. Bu konuda çıkacak uyuşmazlıklarda yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde MK'nın paylı mülkiyete ilişkin hükümleri uyarınca çözüm bulunur.

Hak sahipleri:

- Ortak yerler ve şeylerin zarara uğramasına neden olmuşlarsa bu zararı hemence gidermeye ve tazmin etmeye,
- Buldukları bağımsız bölümün, bahçesinin, sitenin durumunu ve güzelliğini korumaya mecburdurlar,
- Hak sahipleri gerek bağımsız bölüm ve eklentileri gerek ortak yerler ve şeyler üzerindeki borç ve yükümlülükleri dolayısıyla, işbu yönetim planında öngörülen usul ve esaslara göre, kendilerine yönetim kurulu veya onun tarafından yetkili kılınmış S.S.

DOĞA EVLER

KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Emniyet Mah. Sok. Yanyol A Blok No: 1 D:12 Gaziantep/ST.

Tel: 0338 221 21 21 Fax: 0338 221 21 21



*Durmuş*  
*Şahin*







**Madde 31) Kat malikleri hakkında getirilmiş tüm hak ve yükümlülüklerin diğer zilyetlere bağlı hüküm ve sonuçları:**

KMK'nun ve bu kanun bünyesinde uygulanacak olan MK'nun bağımsız bölümlere ilişkin hak ve yetkilerine malik ile yaptıkları sözleşme çerçevesinde sahip olan bağımsız bölüm maliki dışındaki diğer zilyetler (kira, ariyet gibi sözleşmeye dayanan alacaklılar ile oturma, intifa gibi sınırlı aynı hakka bağlı hak sahipleri), sözleşmede bu konuda bir hüküm yer almasa da bu yönetim planının kat malikine tanıdığı ortak yer ve tesis ile hizmet ve aktivitelere ilişkin tüm haklardan eşitlik ilkesince yararlanırlar.

Bu yönetim planında ve KMK'da kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi bir başka sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır.

**Madde 32) Kat mülkiyetinin zorunlu devri:**

Kat maliklerinden biri, KMK'ya ve bu yönetim planına göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle, diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse; diğer kat malikleri, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilir.

Bu hükmün muhatabı kat maliki hakkında, bağımsız bölümün mülkiyetinin dava tarihindeki değeri o kat malikine ödenerek, bu mülkiyet diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dava açılmasına ilgili kat malikleri kurulunda diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara rağmen kat maliklerinden bir kısmı bu davayı açmak istemezse, davayı öteki kat malikleri açar ve davalının bağımsız bölümünün mülkiyeti, davayı açmış olan kat maliklerine, arsa payları oranında, devrolunur.

Aşağıdaki durumlarda, çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir.

- a-) Ortak giderlerden ve avanstan kendisine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;
- b-) Bağımsız bölümün bulunduğu yerin sulh hakimi veya tahkim kurulu tarafından verilen emre rağmen, bu yönetmelikte yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;
- c-) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunulması;

Bu dava hakkı, sebebinin öğrenilmesi tarihinden başlayarak altı ay ve her halde dava hakkının doğumundan başlayarak beş yıl içinde kullanılmazsa ve dava sebebi de ortadan kalkmışsa düşer.

Yönetim kat mülkiyetinin zorunlu devrini gerektiren bir sebebin varlığı halinde, yönetim planından aldığı bu yetkiyle zorunluluk olarak, bu durumu parsel kat maliklerine duyurmakla yükümlüdür. Bu duyuruya rağmen 15 gün içinde zorunlu devralınacak kat mülkiyeti tapusuna talip çıkmazsa eşyaya bağlı mülkiyet olarak sitede mevcut tüm bağımsız bölümlerin adına mülkiyet hakkının devrini sağlamak üzere dava açacak ve mahkemece belirlenecek bedeli sitedeki tüm kat maliklerinden toplamakla ayrıca yükümlü olacaktır.

## ORTAK GİDERLERE KATILMA

**Madde 33) Gider kalemleri ve iştirak payının hesaplanması:**

1-) Sitede mevcut kat maliklerinden her biri aşağıdaki giderlere eşit olarak katılırlar.

- a) Tüm ortak yer, altyapı, sosyal ve spor tesislerinin (Pis su arıtma tesisi, temiz su deposu ve tesisi, temiz su arıtma sistemi, yer altı su kuyuları ve tesisi, site jeneratör tesisi, trafolar ve elektrik altyapısı, doğalgaz altyapı tesisi, temiz su altyapı tesisi, arıtma suyu dağıtım şebekesi, telefon altyapı tesisi, pis su ve yağmur suyu toplama kanalları ve rögarları tesisi vb.) ve bunların teknik teçhizatının bakım, onarım ve korunma masraflarına, işletme giderlerine, gerekli kararlar alınmış işe son teknolojilere bağlı olarak yenilenme ve değişiklik masraflarına;

S.S.

DOĞA EVLER

KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Etiler Üstünlü Sok. No: 12 Kat: 12/12 Beşiktaş/İSİ  
Tel: (0212) 275 66 00 / 275 66 61 Fax: (0212) 275 66 61

BOYUT KOOPERATİFİ  
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

*Durmuş ?*  
*Etiler Üstünlü Sok.*



- 14
- b) Ortak yer ve tesislerin su, elektrik, doğalgaz gibi enerji sarfiyatına, personel giderlerine,
  - c) Site kat malikleri kurulunca lüks sayılmayacak nitelikte yeni bir ortak yer düzenlemesi veya tesis yapımına karar verilmesi halinde imalat masraflarına,
  - d) Kat malikleri; yönetici ve denetçi ücretleri ile site güvenlik giderlerine hizmet şirketinden bağımsız personel istihdamı halinde bu elemanların aylık ücret, sigorta primi, teminat gibi tüm giderleri ile bu kişilerin kıdem tazminatı için oluşturulacak fon ve avansa, site ortak yer ve tesislerinin saksılı çiçek ve ağaçlarla yeşillendirilmesi ve peyzaj ile bu alanların temizlik giderlerine, yüzme havuzlarının işletme, bakım, personel giderlerine eşit oranda katılırlar.
- 2-) Bağımsız bölümler için site yönetimi tarafından karşılanan su bedelleri süzme sayaçla belirlenen miktarlar üzerinden bağımsız bölüm maliki tarafından yönetime ödenir.
- 3-) Site jeneratörünün yakıt, onarım ve bakım giderlerine eşit oranda katılırlar.
- 4-) Dökme gaz, LPG, LNC, doğalgaz gibi yakıtların site içinde oluşturulacak merkezi depodan dağıtılma zorunluluğu halinde, süzme sayaçla tahakkuk ettirilecek bedelleri yönetime öderler.

#### Madde 34) Esaslar:

- 1-) Kat malikleri, parsel ilişkili ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gider ve avans payını" ödemekten kaçınamazlar.
- 2-) Ortak gider ve avans payı (işletme projesi ile farklı bir düzenleme yapılmadıkça) her ayın ilk onbeş günü içinde ödenir. Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır. (KMK gereğince) İşletme aidatının ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde ihtar ve uygun mehil verilmeye gerek olmaksızın borcun muaccel olduğu günden itibaren temerrüt faizi işlemeye başlayacaktır. Temerrüt faizine faiz işletilemez.
- 3-) Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki hakkında yönetici, bu yönetim planına, KMK'ya ve genel hükümlerine göre dava açmak veya icra takibi yapmakla ve bu gecikmenin sürmesi halinde kat mülkiyetinin zorunlu devrine ilişkin hükümleri uygulama hakkı ve yetkisine sahiptir.
- 4-) Ortak giderlerden karşılanan masraflara, kat maliklerinden veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı vb.) kusurlu hareketleriyle sebep olmuşsa, yapılan ödemede zarara sebep olandan ve kat malikinden alınır.
- 5-) Sonradan malik olanlar, bağımsız bölümü satın almadan önce, site yönetimine baş vurarak önceki malikin borcu olup olmadığını sormak ve borcu olmadığına ilişkin yazılı belge almak zorundadırlar. Aksi halde, önceki malikin site yönetimine olan tüm borç ve faizlerinden sorumludurlar. Siteden ayrılış ve girişlerde, site yönetiminden "BORCU YOKTUR" yazısı almadan, eşya giriş ve çıkışı yapılamaz.
- 6-) Ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen kat maliki veya diğer ödeme yükümlülükleri için, diğer yaptırımlarla birlikte, site yönetim kurulunun kararıyla, borcunu ödeyinceye kadar site ortak yer, tesis ve hizmetlerinden yararlanmasının durdurulması yaptırımı da uygulanabilir.

Madde 35) İşletme aidatı ödeme yükümlülüğüne bağlı olarak diğer zilyetlerin sorumluluğu:

Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması kat malikinin ortak gider ve avans ödeme sorumluluğunu ve zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Ayrıca, BK. Hükümlerince borcunu aralarında yaptıkları sözleşme ile naklettigini ileri süremez. S.S.

DOĞA EVLER  
KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Çarşı Güzüçü Sok. Yayıllı Apt. No: 1 D:12 Çarşı Güzüçü  
Tel: (0212) 212 66 00 215 66 67 Fax: (0212) 212 66 00

BUYUKCEKMECE  
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

Handan  
KAROLUPAN



Diğer zilyetler, malikle aralarında yapıları sözleşmede açıkça yazılı olmasa veya sahip oldukları aynı hak nedeniyle karşılamakla yükümlü olmasalar dahi, yönetim planında düzenlenmiş bulunan işletme aidatından ayrı ayrı ve kat malikleri ile birlikte (müteselsilen) sorumludurlar. Bu nedenle yönetim kat malikine düşen ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bağımsız bölümden devamlı olarak yararlandıran isteyebilir. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kiradan mahsup etme hakkına sahiptir.

Bu nedenle kiracı, işletme aidatında temerrüde düşülmesi halinde, site yönetiminin bu alacak talebine ilişkin yazısının tebliğini takiben, muaccel olacak kira bedellerine ilişkin ödemeyi kiralayan yerine site yönetim hesabına gecikmeksizin tediye etmekle yükümlüdür.

#### Madde 36) Hesap dönemi ve muhasebe ilkeleri:

Hesap dönemi 01 Mayıs – 30 Nisandır. Yönetici, işletme projesinde, borç ve avans taleplerini bu döneme göre belirler. Gelir-gider, işletme defteri yanında işin gerektirdiği muhasebe ilkelerine uygun defterler tutulabilecektir. Defterlerin saklama süresi 5(beş) yıldır. Beş yılın dolmasından önce bir uyuşmazlık olduğu takdirde söz konusu defter uyuşmazlık sonuçlanıncaya kadar saklanmaya devam edilir.

#### Madde 37) Yenilik, ilaveler ve giderlere katılma:

Parsel ortak yer ve tesislerin düzgün veya daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına ilişkin yenilik ve ilaveler; Kat malikleri kurulunun, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır. Bu yenilik ve ilavelerin giderleri eşit oranda ödenir. Ancak, güvenlik sistemleri ile ortak yer ve tesislerin yenilenmesi herkesi ilgilendiren zorunlu masraf olarak kabul edilecektir.

#### Madde 38) Temlik tasarruflar ve önemli yönetim işleri:

Site üzerinde bulunan yapıların tamamen veya kısmen yıkılarak yeniden yapılması yada yapıların dış duvarlarının, çatı veya damının veya diğer ortak yerlerin reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri kat maliklerinin 4/5'inin kabulü ile yapılır.

### YAPMAMA EDİMLERİNDE CEZAI ŞART YÜKÜMLÜLÜĞÜ

#### Madde 39) Cezai şartın konusu, niteliği ve ispatı:

Kat malikleri, bu yönetim planı ile BK'nın cezai şarta ilişkin hükümleri uyarınca, KMK ve yönetim planında belirtilen yapmama edimlerine ve MK'nın komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerine aykırılık halinde, ifaya eklenen cezai şart olarak belirtilen miktarı ödemekle yükümlüdürler.

### DİĞER NORMLAR

#### Madde 40) Kullanma tüzüğü hazırlama yetkisi:

Site kat malikleri kurulunda karar altına almak ve yönetim kurullarınca hazırlanıp, imzalanmak sureti ile ortak yer ve tesislerinin kullanımını, kendine özgü işletme masraflarının ve uyulacak ortak davranış biçimlerinin oluşturulması amacı ile (otopark ve yeşil alanlardan, sosyal tesislerden yararlanma şeklini belirlemek amacı ile) KMK genel hükümleri ve yönetim planlarına aykırı hüküm getirmemek koşulu ile kullanma tüzüğü düzenlenebilir. Bu tüzük tüm bağımsız bölüm sahiplerine bu yönetim planında belirtilen ilkeler doğrultusunda bildirilir. Kat malikleri de yukarıda belirtildiği şekli ile bunu kiracılara ve devir alanlara bildirir. Kullanma tüzüğünün hükümlerine ve uygulanış biçimine ilişkin itirazlar, kullanma tüzüğünü düzenleyen kurul gündemine getirilmek suretiyle karara bağlanır.

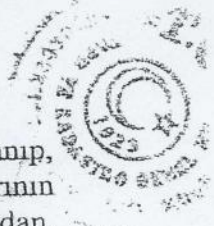
Düzenlenen kullanma tüzüğünde daha sonra değişiklik yapılması, yönetim kurulu üyelerinin 2/3 çoğunluğu ile alacakları karar ile mümkündür.

S.S.

DOĞA EVLER

KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Faaliyet Alanı: Yaka Köyü No: 1 D:17 Kat:1  
Tel: (0212) 275 60 00 / 275 60 01 / 275 60 02 / 275 60 03



*Handwritten signatures and initials.*



**Madde 41) Ortak yer ve tesislerden gelir elde edilmesine ilişkin hüküm:**

Gelir getirici yerlerin ücretlerinin tespitini kat malikleri kurulunca seçilmiş yönetim kurulu belirleyecektir.

**Madde 42) Genel hükümlerin uygulanması:**

Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde KMK uygulanacaktır. KMK'da yer almayan konularda ise MK ve BK ile bu kanunlara dayalı diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulama alanı bulacaktır. KMK'da emredici nitelikte bir hüküm getiren değişiklik yapılması halinde bu hüküm yönetim planı hükmünün yerine geçecektir.

**GEÇİCİ HÜKÜMLER****KAT İRTİFAKINA İLİŞKİN GEÇİCİ HÜKÜMLER**

**Geçici Madde 1) Kat mülkiyetine geçiş:** KMK hükümlerince yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) alınmasından itibaren bir(1) yıl içinde kat mülkiyetine geçilmesi zorunludur. Yapı kullanma izin belgesi alınmasından itibaren sitede mevcut her bağımsız bölüm maliki kat mülkiyetine geçişi ile ilgili tapu sicil müdürlüğünden talep yetkisine sahiptir. Ancak, yönetim kurulu, kat mülkiyeti geçiş talebinde öncelikle yükümlü ve sorumludurlar. Kat mülkiyetine geçilmesi için yapılan masraflara tüm kat irtifakı sahipleri, eşit oranda katılmakla yükümlüdürler.

**Geçici Madde 2) KMK ve yönetim planı hükümlerinin uygulanma anı:** KMK'nın tüm hükümleri, kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş ile uygulanmaya başlar. Bu takdirde, bağımsız bölümlerinden yararlanılmaya başlanması ile birlikte işletme aidat borcu doğar. İşletme aidat borcunun doğması için, yapı kullanma izin belgesi alınması yeterlidir. Yapı kullanma izin belgesi alınması halinde, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi, aşağıda belirtilen 2/3 fiilen oturma koşulu aranmaksızın tüm kat irtifakı sahipleri KMK ve bu yönetim planı hükümlerince, belirlenen kurallara ve yönetimden doğan tüm masraflara iştirak ile yükümlüdürler.

**Geçici Madde 3) Yapı kullanma izin belgesi alınmadan kat irtifakına bağlı olarak fiilen oturma:** Kat irtifakına bağlı olarak, yapı kullanma izin belgesi bulunmaksızın sitede mevcut bağımsız bölümlerin 2/3'ünde oturulmaya başlanmış ise; bu halde de KMK hükümleri uygulanmaya başlar.

**Geçici Madde 4) Kat irtifakı organları:** Kat irtifakında yönetime ilişkin uyuşmazlıklarda niteliği elverdiği ölçüde bu yönetim planı hükümleri uygulanacaktır. Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde yerleşik Yargıtay içtihatları göz önünde bulundurularak uyuşmazlıklar çözümlenecektir. Ancak, kat mülkiyetine geçiş sürecinde bu yönetim planında site için öngörülmüş organlar aynı üye niceliği ve karar nisapları ile bu defa kat irtifakı sahipleri kurulu/kat irtifakı yöneticisi ismi ile kat irtifakının niteliği ile bağlı olarak geçici süreli görev yaparlar. Kat mülkiyeti yöneticisinin ücret ve diğer hakları ile görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, bu yönetici hakkında da uygulanır.

Kat irtifakı kurulmuş yerlerde yapı fiilen tamamlanmamış ve tamamlanmış bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi parselin yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.

**Geçici Madde 5) Kat irtifakı sahiplerinin kat mülkiyetine geçiş öncesi işletme masraflarına katılma borçları:** Kat irtifakı sürecinde sitede mevcut bağımsız bölümlerde yapı kullanma izin belgesi alınması anına kadar kat irtifakı sahipleri ortak yer ve tesislerin bakım, onarım ve korunma masraflarına iştirak etmekle yükümlüdürler. Sitede mevcut kat irtifak sahipleri, ortak yer ve tesislerin giderleri ile ortak hizmetlerinin masraflarına (işletme giderlerine) katılma konusunda; iskanın başlamadığı ve KMK ilgili maddesince tamamlanmış bağımsız bölümlerin 2/3'ünde fiilen oturulmadığı itirazında bulunamaz.

**Geçici Madde 6) Kat İrtifakı Sahipleri Kurulu veya kat malikleri kurulu kuruluncaya, kat irtifakı veya kat malikleri yönetimi oluşturuluncaya kadar, yönetim yetkileri, S.S.DOĞA**

DOĞA EVLER

KONUT YAPKI KOOPERATİFİ

KONUT YAPKI KOOPERATİFİ

KONUT YAPKI KOOPERATİFİ

KONUT YAPKI KOOPERATİFİ

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ



EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ'nin yönetim kurulu tarafından alınacak kararlarla yürürlüğe girecektir. İlk kat irtifakı veya kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma ve gündemi belirleme yetkisi kooperatif yönetim kuruluna aittir.

İşbu yönetim planı S.S.DOĞA EVLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ tarafından, 16/01/2009 tarihinde, 42 Madde ve 6 geçici maddeden ibaret olarak düzenlenmiştir.

Malik ismi veya ünvanı

Yetkili imza

S.S.

DOĞA EVLER

KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Tapu Sicil No: 1 D:12 Bayrampaşa/İST

Tel: (0212) 241 6560 Fax: (0212) 241 6560

*Silgüme*

*ave-j 7*

BÜYÜKÇEKMECE  
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

EK: Tasdikli site vaziyet planı.