

**14.11.2007 tarihli 5711 sayılı KAT MÜLKİYETİ KANUNUNDA
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLŞKİN KANUN'a göre yeniden uyarlanan**

GÜZELTAN SİTESİ YÖNETİM PLANI

1. BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

ANA GAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ :

Madde 1 : Kat mülkiyetine çevrilmiş bulunan Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Koru mahallesi, 38 nci cadde 588-589-594 sokakta, 18120 ada, 1 parsel sayılı GÜZELTAN SİTESİ kanunun emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu yönetim planına göre yönetilir.

ANA GAYRİMENKULÜN BÖLÜMLERİ :

Madde 2 : Ana gayrimenkulün her biri on birer daireden ibaret, beş katlı on iki apartmandan oluşur.

a) Bodrum kat : Her apartmanın bodrumunda ortak mülkiyete tabi olan birer normal daire, birer sığınak vardır. Ayrıca on adet malzeme deposu bulunmaktadır.

b) Zemin kat : Her apartmanın zemin katında ikişer konut vardır.

c) Diğer katlar : Her apartmanın diğer katlarında sekizer konut vardır.

d) Teras : Teras katı yoktur.

YASAKLAR :

Madde 3 : Zemin katlarda dükkan, oyun salonu, lokanta ve benzeri yerler yoktur.

DAİRELERİN KULLANIM ŞEKLİ :

Madde 4 : Ana gayrimenkulün bütün daireleri konut (mesken) olarak bizzat oturmak veya kiraya verilmek suretiyle kullanılacaktır.

Kat malikleri, ana gayrimenkulün tüm maliklerinin yazılı izni olmadıkça, daireleri konuttan başka bir maksatla kullanamayacakları gibi kiraya da veremezler.

Ancak bu hususta alınmış olan Yargıtay kararlarına uyulur.

ORTAK YERLER :

Madde 5 : Kat mülkiyeti kanununun 4.maddesinde sayılan yerler ile ortaklaşa kullanma, korunma veya yararlanma için gerekli olan diğer yerler ve şeyler kat maliklerinin ortak yerleri sayılır.

YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI :

Madde 6 : Bu yönetim planı ve bunda yapılacak değişiklikler bütün kat maliklerini,onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü,adı geçenlerden satış veya herhangi bir yolla edinecek olanlar ile yöneticileri ve denetçileri bağlar.

Yönetim planının değiştirilmesi için tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ :

Madde 7 : Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde,ana gayrimenkulün yönetiminden doğabilecek anlaşmazlıkların çözülmesi için,Kat Mülkiyeti Kanununun hükümleri uygulanır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda anlaşmazlık konusuyla ilgili hüküm yoksa hakkaniyet kuralları ve Kat Malikleri Kurulunun emsal kararları uygulanır.

2. BÖLÜM

YÖNETİM ORGANLARI

A) KAT MALİKLERİ KURULU :

MEYDANA GELİŞİ :

Madde 8 : Kat Malikleri Kurulu,arsa payı ne olursa olsun,ana gayrimenkuldeki tüm bağımsız bölüm maliklerinden meydana gelir.

YÖNETİM :

Madde 9 : Ana gayrimenkul Kat Malikleri Kurulu tarafından yönetilir.Yönetim tarzı,kanunlardaki emredici hükümler saklı kalmak şartı ile bu kurul tarafından kararlaştırılır.

ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ :

Madde 10 : Ana gayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arsında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında yahut denetçiler ile yöneticiler arasında çıkabilecek tüm anlaşmazlıklar,Kat Malikleri Kurulunca çözümlenip karara bağlanır.

KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI :

Madde 11 : Bütün bağımsız bölüm malikleri ile onların mirasçıları ve bağımsız bölümü sonradan satış veya herhangi bir yolla bunlardan iktisap edenler yahut bağımsız bölümlerde kiracı veya başka bir sıfatla oturanlar yahut yararlananlar ile yönetici ve denetçiler Kat Malikleri Kurulu'nun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

TOPLANTI ZAMANI :

Madde 12 : Kat Malikleri Kurulu,her takvim yılının Şubat ayının ilk onbeş gününe kadar yapılır.

ÇAĞRI USULÜ :

Madde 13 : Toplantının günü,saati,yeri ve gündemi,yönetici tarafından belirlenerek,toplantı gününden en az bir hafta önce tüm bağımsız bölüm maliklerine,taahhütlü bir mektupla veya imza karşılığında verilecek bir yazı ile bildirilir.

OLAĞANÜSTÜ TOPLANTI :

Madde 14 : Önemli bir sebebin çıkması halinde,yöneticinin veya denetçinin yahut kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine,Kat Malikleri Kurulu olağan üstü toplantıya çağrılabilir.

Bu durumda da toplantının sebebini belirten bir taahhütlü mektup gönderilmesi veya çağrının imza karşılığı verilecek bir yazıyla yapılması şarttır.

TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI :

Madde 15 : Kat Malikleri Kurulu,bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan fazlası ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verilir.

a) İlk toplantı yetersayısı sağlanmadığı için yapılamazsa,ikinci toplantı en geç onbeş gün sonra yapılır.İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.İkinci toplantıda yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

b) Ancak,Kat Malikleri Kanunu'nda özel durumlara ilişkin olarak konulmuş olan emredici nitelikteki yetersayı ile ilgili hükümler (KMK'nun 24,28,34,42,44,45'inci maddeleri) saklıdır.

TOPLANTININ ŞEKLİ :

Madde 16 : Toplantı Kat Malikleri Kurulu tarafından seçilen bir başkan ve iki katip üyeden oluşan kongre divanı tarafından yönetilir.Toplantıda gündemde belirtilen maddeler görüşülür.Ancak toplantıda bulunan üyelerin üçte birinin görüşülmesini önerdiği konularda gündeme alınır.

OY HAKKI :

Madde 17 : Her bağımsız bölüm malikinin bir oy hakkı vardır.Bir kişi birden çok bağımsız bölümün maliki ise,sahip olacağı oy sayısı tüm oyların üçte birinden çok olamaz.

VEKALETEN TEMSİL :

Madde 18 : Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa bunları,içlerinden biri Kat Malikleri Kurulunda temsil edebilir.

a) Bunun gibi,bağımsız bölüm maliklerinden her biride,diğer kat maliki veya vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil edilebilir.

b) Ancak,bir kişinin asaleten veya vekaleten vereceği oy sayısı kat malikleri toplamının yüzde beşinden fazla olamaz.(Bir kişi en çok altı kişiyi temsil edebilir.)

c) Vekaleten temsil yetkisi,yazılı bir belge ile verilir.Elinde böyle bir yazılı belge olmayan vekil,vekaleten oy kullanamaz.

d) Ehliyetsiz olan bağımsız bölüm maliki,velisi veya vasisi tarafından temsil edilir.

OY KULLANMA YASAĞI :

Madde 19 : Kat Malikleri Kurulu toplantısında,bir veya birkaç kat malikini doğrudan doğruya ilgilendiren bir karar alınacaksa,haklarında karar alınacak olanlar,o toplantıya ve görüşmelere katılabilirler.Ancak oy kullanamazlar.

KARAR DEFTERİ :

Madde 20 : a) Kat Malikleri Genel Kurulunca alınan kararlar kongre divanı tarafından tanzim edilen tutanaklarla belirtilir.Bu tutanakların her sayfasının toplantıya katılan kat malikleri adına kongre divanınca imzalanması için Genel Kurul tarafından divana yetki verilir.

b) Kongreye asaleten ve vekaleten katılan imzalı hazurun listeleri de kongre divanı tarafından imzalanarak onanır.Bu hususta da divana Genel Kurulca yetki verilir.

c) Divan Kurulunca kongre üyeleri adına onaylanmış olan toplantı tutanakları ve hazurun cetvelleri,noterce tasdik edilmiş ve sayfa sıra nosu yazılmış olan karar defterinin sayfalarına ayrı ayrı yapıştırılır.

DUYURU :

Madde 21 : Kat Malikleri Kurulu'nca alınan kararlar,toplantıya katılmamış olan maliklere ve gerekiyorsa,bağımsız bölümde kiracı veya başka sıfatla oturanlara yahut yararlananlara yönetici tarafından duyurulur.

ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ :

Madde 22 : Benzer anlaşmazlıklar,Kat Malikleri Kurulu'nca o konuda alınmış ve tutanaklara yazılmış kararlara göre çözümlenir.

Kat Malikleri Kurulu'nun aldığı karara rıza göstermeyen kat malikleri,bu karar aleyhinde dava açabilirler.

B) YÖNETİCİ

SEÇİMİ :

Madde 23 : Kat Malikleri Kurulu,her yıl Şubat ayının ilk onbeş gününe kadar yapacağı toplantıda,kendi aralarından veya dışardan birini yönetici olarak seçer.Yönetim,kendi aralarından seçecekleri üç kişilik bir kurul tarafından da oluşturulabilir.

a) Yönetici veya yönetim kurulu,kat maliklerinin hem sayısı,hemde arsa payı çoğunluğuyla,bir yıl için seçilir.Eski yöneticilerin yeniden seçilmesi mümkündür.

b) Kat malikleri,yönetici seçiminde anlaşamazlarsa,kat maliklerinden herhangi biri,ana gayrimenkulün bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurabilir.Bu durumda yönetici,hakim tarafından ya da kat malikleri arasından veya dışarıdan seçilir.

c) Mahkemece atanan yönetici,mahkemeden izin alınmadıkça,altı aydan önce değiştirilemez.

KİMLİĞİ :

Madde 24 : Yöneticinin (veya yönetim kurulu üyelerinin) ad ve soyadı ile iş ve ev adresi,varsa telefon numarası camlı çerçeve içinde antrenin görülebilecek bir yerine asılır.

ÜCRETİ :

Madde 25 : Kat malikleri arasında atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmıyacağı,katılacaksa hangi oranda katılacağı Kat Malikleri Kurulu'nca kararlaştırılır.

a) Bu konuda karar alınmamışsa,yöneticiler görevde bulunduğu süre içinde, payına düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.

b) Yönetici dışarıdan seçilmiş ise alacağı ücret ve şartları,yönetici atanırken kat malikleri tarafından belirlenir ve karara bağlanır.

c) Kat Malikleri Kurulu'nca atanan yöneticiye,bu görevi sebebiyle bir yer tahsis edilmişse,sözleşmesi herhangi bir sebepten ötürü fes edildiği taktirde,yönetici adı geçen yeri en geç onbeş gün içinde boşaltmak zorundadır.Bu konuda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır.

d) Yöneticinin ücreti,kat malikleri tarafından,arsa payı oranında ödenir.

GÖREVLERİ :

Madde 26 : Yöneticinin (veya yönetim kurulunun) görevleri şunlardır.

a) Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35,36 ve 37'nci maddeleri ile kendisi ile yapılan sözleşmede,kanunlarda ve yönetim planında gösterilen görevleri yerine getirmek

b) Bir yıl içerisinde yapılan işleri ve bu işler için yapılmış olan harcamaları, personel masraflarını, yeni bir iş yapılacaksa bu işinde tahmini giderlerini bütün bu giderler için gerekli aidat ile katılım paylarının neler olacağını belirten bir İŞLETME PROJESİ hazırlayarak Genel Kurula sunmak.

c) Genel Kurulca alınan kararlar ışığında işletme projesini uygulamak.

d) Kat Malikleri Kurulu'nu gündem hazırlayıp toplantıya çağırarak, alınan kararları usulüne göre karar defterine geçirmek, kararları yerine getirmek, karar defterini her takvim yılının Ocak ayının ilk haftasında notere götürüp kapattırmak, yönetimle ilgili tüm belgeleri, faturaları, makbuzları en az beş yıl süre ile saklamak.

e) Ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, onarımı ve temizliği ile su ve elektrik tesisatının düzenli şekilde işlemesi için gerekli tedbirleri almak.

f) Avans ve genel gider paralarını toplamak, borçları zamanında ödemek, borç yükümlerini yerine getirmeyenler hakkında icra takibi yapmak ve gerektiğinde dava açmak, gerektiğinde kanuni ipotek hakkını Kat Malikleri Kütüğüne tescil ettirmek.

g) Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatları kabul etmek ve gerekiyorsa kat maliklerine süresi içinde duyurmak.

h) Kapıcı, bahçıvan ve diğer personeli atamak, personelle sözleşmeler yapmak, bunların İş Kanunu ve Sosyal Sigortalar Kanunu hükümleri uyarınca gerekli işlemlerini süresinde yapmak ve personelin görevlerini en iyi şekilde yapmalarını sağlamak ve denetlemek.

HESAP VERME YÜKÜMLÜLÜĞÜ :

Madde 27 : Yönetici Kat Malikleri Kurulu'nun Şubat ayındaki olağan toplantılarında, o tarihe kadar sağlanan gelirlerle yapılan harcamaların hesabını kat maliklerine vermekle yükümlüdür.

Yönetici kat maliklerinin yarısının istemi üzerine yapılacak toplantılarda da gelir – gider hesabını kat maliklerine göstermeye mecburdur.

YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU :

Madde 28 : Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur ve kural olarak bir vekilin haklarına sahiptir.

YÖNETİCİNİN DENETLENMESİ :

Madde 29 : Kat Malikleri Kurulu yöneticiyi sürekli olarak denetler. Haklı bir sebebin varlığı halinde, yöneticiyi her zaman değiştirebilir.

C) DENETCİ :**SEÇİMİ :**

Madde 30 : Kat Malikleri Kurulu her yıl yapacağı olağan toplantıda,kendi aralarından veya dışarıdan birini sayı ve arsa payı çoğunluğuyla denetçi olarak seçer.

ÜCRETİ :

Madde 31 : Kat malikleri arasında seçilen denetçiye,aynı şekilde seçilmiş olan yöneticilerle ücret konusunda aynı haklar uygulanır.

Dışardan seçilecek denetçiye Kat Malikleri Kurulu'na belirlenecek bir ücret ödenir.

DENETİM ŞEKLİ :

Madde 32 : Denetçi,üç ayda bir yöneticinin hesaplarını ve defterleri denetler.Haklı bir sebep olduğunda,bu denetlemeyi her zaman yapabilir.

DENETİM RAPORU :

Madde 33 : Denetçi Kat Malikleri Kurulu'nun olağan toplantısında okunmak üzere,denetim sonucu ve yönetimle ilgili düşüncelerini kapsayan bir rapor hazırlar.Bu raporu kat malikleri sayısınca çoğaltarak toplantıdan önce,kat maliklerine taahhütlü mektupla veya imzalatacağı bir yazı karşılığında duyurur.Ayrıca toplantıda okur ve gerekli açıklamaları da yapar.

3 . BÖLÜM**KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI****KURAL :**

Madde 34 : Kat malikleri,kendi bağımsız bölümleri üzerinde,Kat Malikleri Kanunu ile bu Yönetim Planı'nın hükümleri saklı kalmak şartıyla,Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

ANA YAPININ KORUNMASI :

Madde 35 : Kat malikleri,ana yapının güzelliğini,mimari durumunu ve sağlamlığını korumak,ayrıca ortak yerlerin bakım ve temizliğine dikkat etmek zorundadırlar.

İZİN İLE YAPILACAK İŞLER :

Madde 36 : Kat maliklerinden herhangi biri,tüm kat maliklerinin rızası olmadıkça,ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat,onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz.

Kendi bağımsız bölümünde ise,ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz.Ancak tavan,taban veya duvarla birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım,tesis ve değişiklik yapılabilir.

ORTAK YERLERDEN YARARLANMA :

Madde 37 : Kat malikleri,ana gayrimenkulün tüm ortak yerlerine,ortak mülkiyet hükümlerine göre maliktirler.Ortak yerlerden,kanun ve bu yönetim planı hükümlerine göre yararlanma haklarına sahiptirler.Ancak,doğruluk kurallarına uymak ve diğer kat maliklerini tedirgin edici davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

ÇAMAŞIRHANE VE DİĞERLERİNDEN FAYDALANMA :

Madde 38 : Genel çamaşırhane,kömürlük ve garajdan yararlanma şekli Kat Malikleri Kurulu'nca kararlaştırılarak Yönetim Kuruluna yetki verilir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM VE EKLENTİLERDEN FAYDALANMA :

Madde 39 : Kat malikleri,kendi bağımsız bölümlerininve eklentilerini kullanırken,doğruluk kurallarına uymak ve diğer kat maliklerini tedirgin edici davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

YASAKLAR :

Madde 40 : Kat malikleri,aşağıdaki yasaklara uymakla yükümlüdürler

a) Bağımsız bölümleri,ahlaka ve adaba aykırı şekilde kullanamazlar
b) Radyo,teyp,televizyon,müzik seti gibi müzik aletlerini diğer kat maliklerini tedirgin edecek derecede açamazlar,yüksek ses tonuyla ve ara vermeden çalamazlar.

c) Bağımsız bölümlerinin pencere ve balkonlarından halı,kilim ve benzeri şeyleri silkeleyemezler,çöp ve su dökemezler.

d) Bağımsız bölümleriyle eklentilerinde ve ortak yerlerde,patlayıcı,yanıcı,tehlikeli ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar.

e) Bağımsız bölümlerinde veya ortal yerlerde diğer kat maliklerini tedirgin edecek şekilde müzikli,gürültülü toplantılar düzenleyemezler.

Kabul günü,nişan töreni gibi zorunlu toplantılarda elden geldiğince gürültü yapmamaya,apartmanın huzurunu bozmamaya gayret ederler.Bu gibi toplantılara en geç saat yirmi üçte son verilir.

Ana gayrimenkulün bahçesinde hiçbir toplantı düzenlenemez.

f) Tapu kütüğünde konut olarak kayıtlı bağımsız bölümlerinde dispanser,klinik,ecza laboratuvarı gibi yerler açamazlar bu maksatla kullanılmak üzere kiraya da veremezler.

g) Kat mülkiyeti kütüğünde konut olarak kayıtlı bağımsız bölümlerinde,Kat Malikleri Kurulu'nun oybirliği ile verilmiş bir kararı olmadan,eğlence ve beslenme yerleri ile galeri ve çarşı gibi yerler açamazlar,bu maksatla kullanılmak üzere kiraya veremezler

h) Bağımsız bölümlerde ve daire içersinde köpek bulundurmak ve beslemek yasaktır.

BİLDİRME MECBURİYETİ :

Madde 41 : Kat malikleri,bağımsız bölümlerinde kiracı ve başka sıfatlarla oturan yahut faydalananlara,bu Yönetim Planındaki borç ve yükümlülükleri bildirmeye mecburdur.

İZİN MECBURİYETİ :

Madde 42 : Diğer bir bağımsız bölümde,eklenti veya ortak yerlerde yahut tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı yahut giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması zorunlu olan hallerde,bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa,o bağımsız bölüm maliki veya orada başka sıfatla oturanlar,bu işe izin verme ve adı geçen yerde gerekli işlerin yapılmasına katlanmak zorundadırlar.

Bu izin yüzünden kat malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar bir zarara uğrarlarsa,bu zarar,lehine izin verilen bağımsız bölüm malikleri tarafından derhal ödenir.

KİRACILARIN VE DİĞERLERİNİN SORUMLULUĞU :

Madde 43 : Bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar yahut faydalananlar,yukardaki maddelerde ve Kat Malikler Kanunu'nda hak ve yükümlülüklerle kat malikleri gibi uymak zorundadırlar.

4 . BÖLÜM

GENEL GİDERLERE KATILMA

KURAL :

Madde 44 : Kat maliklerinde her biri kapıcı,bekçi,bahçıvan giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılmakla yükümlüdür.

a) Kat maliklerinden her biri,ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve tüm ortak yerlerin bakım,koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderleri ile giderler için toplanacak avansa kendi payları oranında katılmakla yükümlüdür.

b) Giderler veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında,diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından,Yönetim Planı'na ,Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir.

c) Ayrıca,gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödeme geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla "gecikme tazminatı" ödemekle yükümlü olacaktır.

KULLANMA HAKKINDAN VAZGEÇME :

Madde 45 : Herhangi bir bağımsız bölüm maliki,ortak yerler veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiğini yahut kendi bağımsız bölümünün durumundan ötürü adı geçen yerlerden yararlanmaya ihtiyacı olmadığını ileri sürerek gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

KUSURLU DAVRANIŞ :

Madde 46 : Ortak gidere,kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir şekilde yararlanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa,ortak gider bunlar tarafından ödenir.

Eğer diğer kat malikleri bu ortak gideri ödemişlerse,yaptıkları ödemeler oranında,kusurlu kat malikine yada onun bağımsız bölümünden yararlanan kişiye rucu edebilirler.

MÜŞTEREK VE MÜTESELSİLEN SORUMLULUK :

Madde 47 : Kat malikinin,yönetim planının 33 üncü maddesi gereğince payına düşecek gider ve avans borcu gecikme tazminatından,bağımsız

Bölümlerin birinde kira sözleşmesine,sükna hakkına veya başka bir sebebe dayanarak sürekli bir şekilde yararlanırlar da müştereken ve müteselsilen sorumlu olacaklardır.Ortak aidatlar haricindeki ana gayrimenkulün kalıcı giderleri ev sahibine aittir.Bağımsız bölümdeki kiracılar kalıcı giderler için yönetime ödeyecekleri katılım paylarını ev kiralardan düşebilirler.

KANUNİ İPOTEK HAKKI :

Madde 48 : Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları,noter aracılığı ile yapılan ihtara rağmen,bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmemezse diğer kat maliklerinin istemi üzerine hakim bunun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında,öteki paydaşlara arsa payları oranında devrine karar verir.

Kat Maliklerinin gider ve avans borcu ve gecikme tazminatı herhangi bir yolla alınamadığı taktirde,mahkemece saptanan borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine,yöneticinin veya kat maliklerinden birinin yazılı istemi ile bu borç tutarı için diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilebilecektir.

5. BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

KAT MÜLKİYETİNİN DEVRİ MECBURİYETİ :

Madde 49 : Kat maliklerinden biri,kanun ve 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 bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

PERSONEL ÜCRETLERİ :

Madde 50 : Ana gayrimenkule yönetici tarafından atanacak kapıcı ve diğer personelin ücretleri ve çalışmaları ile ilgili konular Kat Malikleri Kurulu'na kararlaştırılır.Yönetici,bu karara dayanarak personelle yapılacak sözleşmeleri düzenler.Personelin ücretlerinin tayini,yeni personel alınması veya gerekli görüldüğünde mevcut personelin iş haddinin feshi ve yenilerinin atanması hususlarında Genel Kurulca yönetime yetki verilir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ :

Madde 51 : Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi, arsanın boş yerinde yeni bölümler veya tesisler yapılması, Kat Malikleri Kurulu'nun oy birliği ile vereceği karara bağlıdır.

ORTAK YERLERDE YENİLİK VE İLAVELER :

Madde 52 : Ortak yerlerde yapılacak yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karara bağlıdır. Bu işlerin giderleri, yenilik ve ilavelerden yararlananlar tarafından yararlanma oranına göre ödenir.

DİĞER İŞLER :

Madde 53 : Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlanması, arsanın bölünmesi veya bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarrufları için Kat Malikleri Kurulunca oy birliği ile karar verilir. Ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi sitenin yararına olan hususlarda salt çoğunlukla yönetime yetki verilir.

ZARARLARIN ÖDENMESİ :

Madde 54 : Kat malikleri, kiracıları veya bağımsız bölümlerde başka bir sebeple oturanlar, bizzat kendilerinin, çocuklarının, misafirlerinin ana gayrimenkulde ve ortak yerlerde sebep oldukları zararları derhal ödemek ve gidermek zorundadırlar.

MÜTESELSİLEN SORUMLULUK :

Madde 55 : Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde kiracı veya başka sıfatla oturan yahut yararlananların borç ve yükümlerini yerine getirmemelerinden ötürü doğacak zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

6 . BÖLÜM

SON HÜKÜMLER

Madde 56 : Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu ile diğer kanunların emredici ve tamamlayıcı nitelikteki hükümleri uygulanır.

Madde 57 : SS Güzeltan Sitesi Yapı Kooperatifinin 16 Ocak 2000 tarihinde akdedilen Genel Kurulunda aldığı yetkiye dayanılarak tanzim edilen 18 Aralık 2000 tarihinde Ankara – Yenimahalle 2.Bölge Tapu Müdürlüğüne verilmiş olan 57 maddeden ibaret bu Yönetim Planı 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapılmasına ilişkin kanunun geçici üçüncü maddesine göre 20 Ocak 2008 tarihinde 98 asıl ve vekil üyenin katılımı ile yapılan Güzeltan Sitesi Kat Malikleri Kurulunca oy birliği ile alınan ve gündemin dokuzuncu maddesinin (g) fıkrasında belirtilen yetkiye dayanılarak Site Yönetim Kurulu tarafından yeniden düzenlenmiş 09.05.2008 tarihinde Ankara – Yenimahalle 2.Bölge Tapu Müdürlüğüne verilmiştir.

GÜZELTAN SİTESİ YÖNETİM KURULU

GÜZELTAN SİTESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI
Koru Mahallesi 38. Cadde
Tel&Fax: 240 81 12
GAYYOLU - ANKARA

ÖZEL NOT : Yenimahalle 2.Bölge Tapu Dairesinin 10620 yövmiye no 21.05.2008 tarihinde iş bu Yönetim Planı onaylanarak Tapu Kütüğüne kaydedilmiştir.