

YÖNETİM PLANI

Madde 1: Kapsam ve Tanımlar Bu yönetim planı, İstanbul İli, İlçesi, Mahallesi, Ada, Parsel sayılı taşınmaz üzerinde kurulu bulunan, bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, kat maliklerinin hak ve yükümlülüklerini düzenler. Kanunda aksine hüküm olmadıkça anataşınmaz bu plana göre yönetilir.

Madde 2: Bağlayıcılık Bu yönetim planı ve planda sonradan yapılacak değişiklikler; tüm kat maliklerini, onların mirasçılarını, bağımsız bölümü sonradan devralan kişileri, kiracıları ve intifa hakkı sahiplerini doğrudan bağlar.

BÖLÜM II: KAT MALİKLERİNİN HAK VE BORÇLARI

Madde 3: Bağımsız Bölümlerin Kullanım Amacı Bağımsız bölümler mesken (konut) olarak tapuda tescil edilmiştir. Malikler, diğer tüm maliklerin oy birliğiyle yazılı rızası olmadıkça konutlarını hastane, klinik, fırın, lokanta, imalathane, dükkan veya eğlence mekanı (bar, pavyon vb.) olarak kullanamazlar ve kiraya veremezler.

Madde 4: Ortak Alanlar ve Kullanım Sınırları Sığınak, otopark, asansör, merdiven boşlukları, çatı ve bahçe ortak alanlardır. Hiçbir kat maliki, ortak alanların bir kısmını (örneğin kat holünü veya bahçenin bir bölümünü) kendi şahsi kullanımı için kapatamaz, eklenti haline getiremez. Ortak otopark alanına her bağımsız bölüm için sadece 1 (bir) araç park edilebilir.

Madde 5: Evcil Hayvan Kuralları Bağımsız bölümlerde ve ortak alanlarda; diğer sakinleri rahatsız etmeyecek, gürültü yapmayacak ve çevre sağlığını tehdit etmeyecek nitelikte evcil hayvan (kedi, köpek, kuş vb.) beslenebilir. Saldırgan mizaçlı, sürekli havlayan veya ortak alanları kirleten hayvanların varlığı halinde, mağdur sakinlerin şikayeti üzerine durum Uzlaşma Kurulu'nca değerlendirilir. *(Not: Eğer kesin yasak isteniyorsa buraya "Bağımsız bölümlerde hiçbir şekilde kedi, köpek vb. evcil hayvan beslenemez" yazılmalıdır).*

BÖLÜM III: YÖNETİM ORGANLARI

Madde 6: Kat Malikleri Kurulu Kat malikleri kurulu, anataşınmazın en yüksek karar organıdır ve tüm tapu sahiplerinden oluşur. Kurul, her yılın **Ocak ayı içinde** olağan olarak toplanır. Olağanüstü toplantılar ise yöneticinin, denetçinin veya maliklerin 1/3'ünün yazılı çağrısı ve en az 15 gün önce imza karşılığı/iadeli taahhütlü mektupla yapılacak tebligatla toplanır.

Madde 7: Yönetici / Yönetim Kurulu Seçimi Kurul, her yıl olağan toplantıda hem sayı hem arsa payı çoğunluğuyla (çifte çoğunluk) kendi içinden veya dışarıdan 1 (bir) yönetici veya 3 (üç) kişilik bir Yönetim Kurulu seçer. Yönetim kurulunun görev süresi 1 yıldır. Süresi biten üye yeniden seçilebilir.

Madde 8: Denetçi Seçimi Yönetimin hesaplarını ve harcamalarını denetlemek üzere, her yıl kat malikleri kurulu tarafından yine çifte çoğunlukla 1 veya 3 kişilik bir Denetim Kurulu seçilir. Denetçi, her 3 ayda bir rapor hazırlayarak karar defterine işler.

BÖLÜM IV: ORTAK GİDERLER VE AİDAT ESASLARI

Madde 9: Giderlere Katılma Oranı Kat maliklerinden her biri, aralarında başka türlü bir anlaşma olmadıkça:

- Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa **eşit olarak** (daire başına eşit),
- Ana gayrimenkulün sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderlerine kendi **arsa payı oranında** katılmakla yükümlüdür.
- Kat malikleri, kendi bağımsız bölümünün durumundan ötürü (örneğin zemin katta oturduğu için asansörü kullanmadığını iddia ederek) ortak gider payını ödemekten kaçınamaz.

Madde 10: Gecikme Tazminatı ve İcra Takibi Gününde ödenmeyen aidat ve ortak gider borçlarına, Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince aylık **%5 (yüzde beş)** oranında gecikme tazminatı uygulanır. Üst üste 2 (iki) ay aidat borcunu ödemeyen malik hakkında yönetici, başka hiçbir ihtara gerek kalmaksızın icra takibi başlatmaya ve dava açmaya yetkilidir.

BÖLÜM V: CEZAI ŞARTLAR VE UZLAŞMA KURULU

Madde 11: Uzlaşma Kurulu Oluşturulması Komşuluk hukuku uyuşmazlıklarını (gürültü, çöp, evcil hayvan, ortak alan ihlali vb.) mahkemeye taşımadan önce dostane çözmek amacıyla Kat Malikleri Kurulu içinden 3 kişilik bir "Uzlaşma Kurulu" seçilir. Şikayetçi olan sakin öncelikle bu kurula başvurur. Kurul tarafları dinleyerek tavsiye kararı alır.

Madde 12: Cezai Şartlar Yönetim planında yer alan kurallara (Örn: Belirlenen saatler dışında çöp çıkarma, gürültü yapma, ortak alana eşya koyma vb.) kasıtlı ve sürekli olarak aykırı davranan bağımsız bölüm sakinlerine, Uzlaşma Kurulu ve Yönetim Kurulu'nun ortak kararıyla her bir ihlal için aylık aidat miktarının %20'si oranında "**Cezai Şart (Para Cezası)**" uygulanır. Bu ceza malikin aidat borcuna eklenir ve tahsilatı aidat gibi yapılır.

BÖLÜM VI: YÜRÜRLÜK VE İMZA

Madde 13: Planın Değiştirilmesi Bu yönetim planı, ancak tüm kat maliklerinin **beşte dördünün (4/5)** oyu ile değiştirilebilir. Kanunun oy birliği aradığı maddeler saklıdır.

Madde 14: Yürürlük İşbu 14 maddeden oluşan yönetim planı, tüm kat maliklerince imzalanıp Tapu Sicil Müdürlüğü'ne tescil edildiği tarihte yürürlüğe girer.

KAT MALİKLERİNİN ADI SOYADI, DAİRE NO VE ISLAK İMZALARI:

1. ...

