

1mp- 14531

01/03/2018

İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Müdürlüğüne

İzmit'in Yenidosan Mahallesi, pafta, 4868 ada, 16 nolu
parselde bina ya ait kat İrtifak / Mülkiyet kurulmasını bilgilerinize arz ederim.

ADRES / TELEFON :

Adı Soyadı
(İmza)

Adnan PALA
İzmit Belediyesi
Başkan Yardımcısı

1	2139
2	02.03.18
3	İDB

Ek:

- 1- Tapu
- 2- Proje (1 adet)
- 3- Ruhsat fotokopisi
- 4-Yönetim Planı(Her sayfasında tarih, isim-soyisim, imza bulunacaktır.)
- 5-Ayrı bir sayfa halinde bağımsız bölüm listesi oluşturulacaktır.(Her sayfasında mimar ve mal sahibinin imzası bulunacaktır.)
- 6-Harç makbuzunun fotokopisi

T.C.
İZMİT BELEDİYESİ
YENİDOĞAN MAHALLESİ, İDARİ İZMİT FATİH MAHALLESİ 4868 ADA 5
VE 6 PARSELLER İLE 4869 ADA 16 PARSELDE
TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

I. KISIM
GENEL HÜKÜMLER

Kapsam

Madde 1.

Kocaeli İli İzmit İlçesi Gültepe Mevkii 4868 Ada 5 ve 6 nolu parseller ile, 4869 Ada 16 nolu parsel üzerinde İzmit Belediyesince onaylı yerleşim planı ve uygulama projelerine göre yapılmış altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ve bunların yönetimi bakımından birbiri ile bağlantılı Kat Karşılığı Konut, Ticaret Ve Sosyal Tesis Projesi yönetimi bakımında birbiri ile bağlantılı birden çok bağımsız bölümü kapsayan Vadi İzmit evleri Kat Mülkiyeti Kanununun (KMK) ve ilgili diğer yasaların emredici hükümleri saklı kalmak koşuluyla, bu "Yönetim Planı" na göre yönetilir.

Yönetim Planında Hüküm Bulunmayan Hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Uygulanması

Madde 2.

Tapu sicilinde veya kat malikleri arasındaki sözleşmelerle işbu yönetim planında hükmi bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK), Medeni Kanun ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır.

Yönetim Planının Bağlayıcılığı

Madde 3.

Yönetim Planı Vadi İzmit kapsamındaki bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını satış, bağış vs. bir yolla iktisap edecek bütün kişileri kendiliğinden bağlar, bu kişiler yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadır.

Madde 4.

Yönetim Planı, Vadi İzmit'in tüm kat malikleri tarafından üye tamsayısının 4/5 (beşte dördünün) oyları ile değiştirilebilir.

II. KISIM

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1.BÖLÜM

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 5.

Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler (daire, işyeri vb.) üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve bu Yönetim Planı'nın hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin içinde, ana yapıya zarar verecek nitelikte olmamak koşuluyla, istedikleri bakım/onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

Adnan PALA

İzmit Belediyesi

Başkan Yardımcısı

Kat malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, iyi niyetli kurallarına uymak; yasaya ve yönetim planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

Madde 6.

Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümleriyle eklentileri ve gerekse ortak yerleri kullanırken, hüsniyet kaidelerine uymak zorundadırlar. Özellikle;

a- Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi kat malikleri kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar.

b- Bağımsız bölümlerinin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkemezler, su vb. şeyler dökemezler, çöp atamazlar, (çamaşır balkonları hariç) binanın dış cephesine veya dıştan görülebilecek yerlerine ve bahçelere çamaşır asamazlar.

c- Bağımsız bölümleri, kumarhane, randevu evi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak şekilde kullanamazlar.

d-Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, işyeri veya ticaret yeri olarak gösterilmiş bölümlerini, hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi kuruluşlara, kullanımlara tahsis edemezler.

e- Kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerde (kat malikleri kurulunca oy birliği ile karar verilmedikçe sinema, tiyatro, gazino, kulüp, kahvehane, pavyon, bar, dans salonu gibi eğlence yerleri, fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ve imalathane ile boyahane, basımevi, dükkan, galeri, emlak bürosu, sendika veya dernek merkezi, dersane vb. açamazlar.

f- Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölüm ve bu bölümlerin dışında olup doğrudan doğruya o bölümlere tahsis edilmiş ve o bölümlerin mütemmim cüzü sayılan bahçe üzerinde; kat mülkiyeti kanununun, çeşitli kurumlarla yapılan sözleşmelerin ve yönetim planının hükümleri saklı kalmak şartıyla, medeni kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya ve ortak yerlere zarar verebilecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

g- İki bağımsız bölüm bahçe sınırı yalnızca yüksekliği 110 cm'yi aşmayan sıralı peyzaj bitkileriyle sınırlandırma yapılabilir; duvar, dikenli tel, ahşap çit gibi elemanlarla yapılamaz. Binaların yola bakan cephelerindeki bahçe sınırı düzenlemesinde ise yalnızca çiçek ve çiçek grupları ekilebilir, sıralı peyzaj bitkileriyle dahi olsa sınırlandırılmaz ve kapatılamaz. Komşu bahçe sınırına 2,50 metreden daha yakın ağaç dikilemez. Yapının çevresinde 5 metrelik bir yaklaşma alanında ağaç dikilmesi ekolojik olarak mahsurlu olduğu için yasaktır. Komşuları rahatsız edecek sinek,arı vb. haşaratı çekebilecek meyve ağaçları ve bitki ekimi yapılamaz.

h- Kendi bağımsız bölüm ve eklentisi ile ortak yerlerde kedi, köpek, tavuk (vs) gibi hayvan besleyemezler.

i- Bağımsız bölümleriyle eklenti ve ortak yerlerde, patlayıcı, parlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapmak, koku, duman, toz çıkarmak gibi hareketlerden kaçınmak zorundadırlar.

j-Kat maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarına, onlar için "çekilmez hale gelecek" derecede ihlal ederse, kat malikleri, KMK'nun 25. maddesi hükümleri çerçevesinde, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilir.

k-Blok Temsilciler Kurulu oy birliği müsaade etmedikçe, binanın ön, arka veya yan cephelerinde bağımsız bölümlerin pencere, balkon veya teraslarına dışarıdan görünen veya dışarıya sarkan levha ve tabela asamazlar, balkon veya teraslara, binanın genel görüntü ve güzelliğini bozacak şekil veya

renkte güneşlik koyamazlar, güvenlik önlemleri alamazlar.

l-Kat malikleri , diğer bağımsız bölümlerde, eklenti ve ortak yerlerden 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 veya giderilmesi mecburidir.

m-Kat malikleri bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa, tebligat adreslerini, bu adresteki değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların ad, soyadı ve iş adreslerini derhal (en geç 15 gün içinde) Blok Yöneticisi'ne bildirirler. Tebligat adresini ve bundaki değişikliği bildirmeye kat malikinin yönetimde mevcut son adresine yapılan tebligat geçerli sayılır.

n-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 aynen yerine getirilmesi mecburidir.

2. BÖLÜM

ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 7.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu bloktaki ortak yerlerden ve tesislerden (bodrum, sığınak, merdiven, radyo ve televizyon antenleri vb.den) yararlanmak hakkına sahiptirler.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları Kat Malikleri Kurulu'nca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

Kat malikleri, ortak yer ve tesislerinden (otoparklardan, spor ve oyun alanlarından, çocuk bahçelerinden vs.) Kat Malikleri Kurulunun belirlediği esaslar çerçevesinde yararlanırlar.

Kat malikleri;

a-Bulundukları bloğun mimari durumu veya güzelliğini korumak zorundadır.

b-Kat Malikleri Kurulunun onayını almadıkça, bulundukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yapamazlar, balkonların veya balkon parmaklıklarının rengini değiştiremezler.

c-Blok yapıda, ada veya toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken; tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar.

d- Kat Malikleri Kurulunca kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar ve arabalarını park edemezler.

Madde 8.

Ortak kullanım alanlarında (yollar, kaldırımlar, otoparklar, açık alanlar, sosyo-kültürel tesisler(vb) imar kanununa , imar planına ve yapı projelerine uygunsuz her türlü gelişmelerin önlenmesine ve giderilmesine ilişkin yönetici kararlar alır. Ayrıca sosyal tesislerin kiralanması ve yönetilmesi hususlarında da yönetici yetkilidir.

Madde 9-

Ortak alanlarda , yol ve bahçelerde, doğalgaz, elektrik, telefon, temiz su ve kanalizasyon altyapıları bulunduğu 4868 Ada, 5ve 6 nolu parseller ile, 4869 Ada 16 nolu parsellerin hudutları içinde her türlü kazı yapmak yasaktır.

Adnan PALA
İzmit Belediyesi
Başkan Yardımcısı

III. KISIM
YÖNETİM ORGANLARI
KAT MALİKLERİ KURULU

Kurula Katılma ve Oy Hakkı

Madde 10: Kat malikleri Kurulu, ana gayrimenkuldeki bütün 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 gayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm malikleri kat malikleri kurulunun birer tabi üyesidir.

Madde 11. Ana gayrimenkulün yönetiminden veya kullanılmasından dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

Madde 12. Bütün kat malikleriyle onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan herhangi bir suretle iktisap edenlerin veya o bölümde kiracı yahut başka sebeplerle oturanlar veya faydalananlarla yönetici ve denetçiler kat malikleri kurulu kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Toplantı ve çağrı

Madde 13. Kat malikleri kurulu, her yıl Ocak ayı içerisinde çoğunluklu olarak toplanır. Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündem yönetici tarafından tespit edilerek toplantıdan en az 5 (beş) 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 15 (on beş) gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla kat malikleri kurulu her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda, yeter sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman on beş günden az olamaz.

Madde 14. Toplantılarda yalnız o toplantının gündeminde yazılı maddeler konuşulabilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin üçte biri isterse başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

Madde 15. Kat malikleri kurulu her toplantıda, o toplantıyı yönetmek için aralarından birini başkan seçerler.

Madde 16. Kat malikleri kurulunda arsa payına bakılmaksızın ana gayrimenkuldeki 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.

Madde 17. Bir bağımsız bölüme birden fazla malik sahipse, kat malikleri kurulunca bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden her biri diğer kat malikleri veya dışardan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilir, ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı, bütün oyların üçte birini geçemez.

Madde 18. Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının %5 (yüzde beş)inden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.

Madde 19. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası vs) ise onun yerine kat malikleri kuruluna kanuni mümessil (velisi veya vasisi) katılır. Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki kat malikleri kuruluna ve görüşmelere katılabilir, fakat o iş hakkında oy veremez.

Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Madde 20.

a) Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

b) Yeter sayısının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt

çoğunluğudur.

c) Kat mülkiyeti kanununda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.(Kat Mülkiyeti Kanunu,madde 24,28,34,42,44,45)

Kararların Yazılması ve İmzalanması

Madde 21. Kat malikleri kurulunda alınan kararlar yönetici tarafından o toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile gerekiyorsa bağımsız bölümlerinde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlara veya bölümlerden başka şekilde faydalananlara usulü dairesinde duyurulur.

Madde 22. Kat malikleri kurulu kararları (1) den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazılarak , altı toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır, karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza ederler. Toplantıda oluşturulan divana tutanakları imzalama yetkisi verilir.

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

Madde 23. Ayrıca yönetici tarafından bilumum gelir ve giderlerin kaydı için , noter tasdikli bir işletme defterleri tutulur. Bu defterin her yıl ocak ayı içinde yönetici tarafından notere kapatılması zorunludur.

Kararların Bağlayıcılığı

Madde 24. Kat Malikleri Kurulu'nun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, bütün kat maliklerini bağlar. Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan kat maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı veya herhangi bir sebepler oturanlar veya devamlı surette faydalanan kimselerin kanunda veya yönetim planında gösterilmiş bulunan borç veya yükümleri yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören kat malikleri veya yönetici, kat mülkiyeti kanununun 33.üncü maddesi uyarınca Sulh Mahkemelerine başvurarak borç ve yükümlerin yerine getirilmesi için hakimin müdahalesini isteyebilirler.

YÖNETİCİ VE DENETÇİ

Yönetici

Madde 25. Kat Malikleri Kurulu, her yıl Ocak ayı içerisinde yapacağı toplantıda kendi aralarından veya dışarıdan bir yönetici veya 3 (üç) kişilik bir yönetim kurulu seçer.

Yönetici kat maliklerinin hem sayı hem arsa payı çoğunluğu tarafından bir yıl için seçilir. Eski yöneticinin yeniden seçilmesi mümkündür.

Madde 26. Kat malikleri yönetici seçiminde bir karara varamazlarsa , kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine yönetici Sulh Mahkemesince tayin edilen yönetici, mahkemenin müsadese alınmadıkça altı ay müddetle değiştirilemez. Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresi, ana gayrimenkülün giriş kapısı yanında götürülecek bir yere çerçeve içinde asılır.

Madde 27. Yöneticiye bir ücret verilir verilmeyeceği ve verilecekse miktar ve şartları, yöneticinin tayini sırasında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40.maddesine göre kat malikleri kurulunca ayrıca karara bağlanır. Ayrıca dışardan Yönetici tayin edilecekse kat malikleri kurulunca yöneticiye yetki verilmesi kararı alınır.

Madde 28. Yönetici, Kat Mülkiyeti Kanunu ile diğer kanunlarla, sözleşme ve yönetim planında belirtilen görevlerden başka, aşağıda belirtilen işleri yapar.

- Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi
- Ana gayrimenkülün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması,
- Kat malikleri kurulunca karar verilmişse, ana gayrimenkülün sigorta ettirilmesi.
- Ana gayrimenkülün yönetim ve bakım işleriyle, bilumum ortak giderleri için lüzumlu paraların avans olarak toplanması, gelirlerin tahsili, borçların ödenmesi, paraların en iyi bir şekilde muhafaza ve harcanması, borç ve yükümlerini yerine getirmeyenler hakkında dava ve

icra takibi yapılması ve gerektiğinde kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesi .

- e) Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü ile gerekiyorsa kat maliklerine duyurması ve gerekli bütün tedbirlerin alınması.
- f) Kat malikleri kurulunu toplantıya çağırması ve gündemin hazırlanması
- g) Kat malikleri kurulunun karar ve protokolleriyle yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini sırasıyla karar defterine geçirmesi ve defterin her yılın Ocak ayı içinde notere kapatılması ve bütün belgelerin saklanması, gider ve gelirlerin mümkünse belge, fatura ve makbuzlara istinat ettirilmesi ve belgelerin en az beş yıl süre ile muhafazası.
- h) Yönetici; Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, Kat Mülkiyeti Kanununun 37inci maddesi gereğince seçilmesini takip eden on gün içerisinde ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları , bütün giderlerden bir kat malikine yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararına göre düşecek miktar ile her kat malikinin ödemesi gereken avans tutarını gösterir işletme projesinin yapılarak kat maliklerine sunulması ve kat maliklerince yedi gün zarfında itiraz edilmediği veya kat malikleri kurulunca değiştirilmediği takdirde projedeki hususların yerine getirilmesini sağlar.

Madde 29. Yönetici, her yıl Ocak ayında yapılan olağan toplantılarda o tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Ayrıca, maliklerinin yarısı isterse yönetici olağan toplantılar dışında da hesaplarını göstermeye mecburdur.

Denetçi

Madde 30. Kat malikleri kurulu yöneticinin denetimini yapmak üzere her yılın Ocak ayı içerisinde olağan toplantıda kendi aralarından birini denetçi veya üç kişilik bir denetim kurulu da seçebilir; denetçiye bu görevinden dolayı herhangi bir ücret ödenmez ve bütün ortak giderlere diğer malikler gibi katılır.

Denetçi tarafından her üç ayda bir hesapların denetimi yapılır, haklı bir sebep çıkarsa bu denetim her zaman yapılabilir.

Denetçi, kat malikleri kurulunun olağanüstü toplanmasını, kat malikleri kurulu başkanından isteyebilir. Bu istek kesinlikle yerine getirilir.

Denetçi bütün kararları ve rapor özetlerini noterce onaylanmış denetim kurulu defterine yazar. Bu defter eski ve yeni denetim kurulları arasında tutanakla devir/teslim edilir.

Madde 31. Kat Malikleri Kurulu, gerekli görürse yöneticinin hesaplarını ayrıca dışarıdan bir uzmana incelettirebilir.

IV. KISIM

ORTAK GİDERLERE KATILMA

Madde 32.

Kat malikleri ana gayrimenkulün 4868 Ada 5 ve 6 nolu parseller ile 4869 Ada 16 nolu parsellerin ortak giderlerine aşağıda tespit edildiği gibi katılırlar.

- a) Kat malikleri, bulundukları blok yapıya ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gider" ve "avans payını" ödemekten kaçınamazlar.
- b) Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için, aylık %10 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır. Her ayın birinci gününün geçmesi ile % 10 gecikme tazminatının tamamı kendiliğinden tahakkuk ettirilir.

- c) Ortak gider ve avans payını ödemede iki aydan (yıl içinde iki defa) fazla geciken kat maliki hakkında, yönetici, bu yönetim planına, KMK ve ilgili kanunlara göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.
- d) Ortak giderlerden bir gidere, kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile sebep olmuşsa, yapılan ödeme zarara sebep olanlardan ve kat malikinden alınır.
- e) Yönetim planına ve Tapu Yapı Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş , toplu yapı ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (ısıtma,sulama,elektrik,temizlik,bakım,onarım,muhasebe,güvenlik vb.) toplu yapıdaki bütün kat malikleri tarafından karşılanır.
- f) Kat malikleri ortak gidere 634 sayılı KMK'nun 20. Maddesine göre katılırlar.
- g) Kat malikleri tüm çalışanların aylık ücret, sigorta primi, vergi vs giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa Kat Mülkiyeti Yasası 20. maddesine göre katılırlar.
- h) Kat malikleri, sitenin ortak alanlarının her türlü tesisatının , altyapısının koruma onarım, bakım ve yenileme, çevre bakımı, ağaçlandırma, çiçeklendirme giderlerine Kat Mülkiyeti Yasası 20.maddesine göre katılırlar.
- i) Toplu Yapı ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketleriyle kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı veya misafiri) zarar verirse, bu zarardan zararı veren ve kat maliki birlikte müteselsilen sorumludur. Verilen zarar ,gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

V. KISIM

ÖNCELİKLE SATIN ALMA HAKKININ MEVCUT OLMAYIŞI

Madde 33.

Blok kapsamındaki bir bağımsız bölümünü, bir arsa payının satılması halinde, öteki kat malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.

VI. KISIM

YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA

Madde 34.

1-Blok yapının ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin ortak anten veya hidrofor yapılmasına vs.) ilişkin yenilik ve ilaveler, bloktaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

Bu yenilik ve ilaveler giderleri, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Kat maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar, Blok Kat Malikleri Kurulu'na belirlenir.

2-Blok yapının ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflıysa veya yapının bütün kat malikleri tarafından kullanılması gereken yerlerinde bulunmuyorsa, bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderleri, onların yapılmasına karar vermiş olan kat maliklerince ödenir.

Adnan PALA
İzmit Belediyesi
Başkan Yardımcısı

VII. KISIM ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Madde 35- Kat malikleri veya onların bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar kendi veya yakınlarının çocukları tarafından ana gayrimenkulde meydana getirilen zararları derhal ödemeye veya gidermeye mecbur oldukları gibi çocuklarının kendilerine ayrılan yerler dışında oynamalarını ve gürültü yapmamalarını sağlamakla yükümlüdürler.

Madde 36- Kat malikleri kiracıları değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakları ad ve soyadı ile iş adresini en çok yedi gün içinde yöneticiye bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye bağımsız bölümünde oturanlara borç ve yükümlerine bildirmeye mecburdurlar. Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde oturan veya faydalananlardan ve yükümlerini yerine getirmeyenlerle müteselsilen sorumludurlar.

Madde 37- Ortak yerlerde yapılacak faydalı ve lüks değişiklik ve ilavelere ilişkin tesis, bakım ve işletme giderleri Kat Mülkiyeti Kanununun 42 ve 43'üncü maddeleri uyarınca kat malikleri tarafından eşit olarak ödenir.

Madde 38- Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlı olması veya arsanın bölünmesi bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralınması gibi önemli yönetim işleri, ancak bütün kat maliklerinin oy birliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.

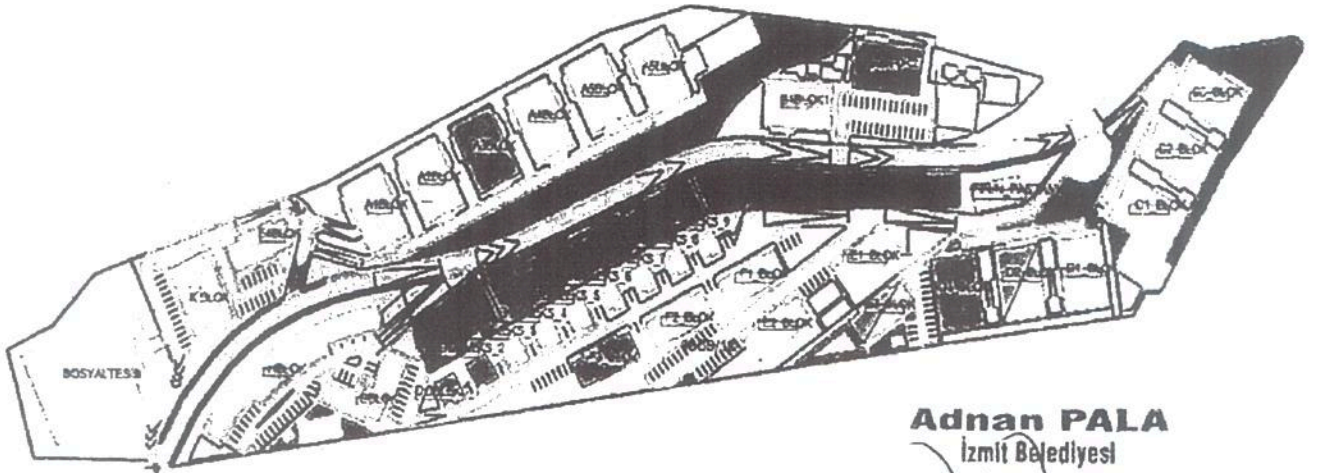
Madde 39- Ana gayrimenkulün tümünün veya bir kısmının harap olması veya kamulaştırılması halleri ile kat mülkiyetinin sona ermesi hususlarında Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümlerine göre işlem yapılabilir.

Madde 40-01.03.2018.. tarihinde düzenlenen işbu yönetim planının metin ve muhtevası aşağıda kimlikleri yazılı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak , arzularına uygun olduğunu ve oy birliği ile kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eylerler.

VIII. KISIM GEÇİCİ HÜKÜMLER

Geçici Madde 1- Kat Malikleri Kurulu, Genel Kurulu yapıp, Yönetim Kurulu'nu seçinceye kadar , mevcut Site Yönetimi, Geçici Yönetim olarak görevini sürdürecektir.

Geçici Madde 2- Genel Kurul çağrıları, Geçici Yönetim tarafından yapılacak, Yeni Yönetim Kurulu'nun seçilmesiyle birlikte geçici yönetimin görevi son bulur.



Adnan PALA

Izmit Belediyesi
Başkan Yardımcısı

12/2/1