

Sayı: 32

Tarih: 29.05.2008

1 (Bir)

YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1-634 sayılı kat mülkiyeti kanun hükümlerine göre mülkiyeti, kat mülkiyetine çevrilecek olan: Ankara İli Yenimahalle İlçesi İnönü mahallesi RAJIV GANDİ Caddesi Kümeevler 1793 2.Blok No:2 Batıkent/ANKARA adresinde bulunan 16209 ada 1. parsel sayılı gayrimenkul, kanunun emredici hükümleri saklı kalmak üzere, bu yönetim planına göre yönetilir.

MADDE 2- Kat mülkiyetine tabii iş bu gayrimenkul üzerinde ki bloklarda 1/10-2/11-3/12-4/12-5/12-6/12-7/11-8/11-9/12-10/12-11/12-12/10-13/10-14/10-15/10-16/10-17/10-18/12-19/10-20/10-21/10-22/12. olmak üzere toplam (241) bağımsız bölüm ve 1,2,7,8.ci bloklardaki bodrumlarda 5 adet kapıcı dairesi, bunların dışında 12,13,14,15,16,17,19,20,21.ci bloklardaki bodrumlar genel depo olan, ana yapılar ile ısı merkezi, otoparklar, çocuk oyun alanı, dahili yollar, meydanlar, saha aydınlatma tesisleri, kanalizasyon ve yağmur suyu kanalları, altyapı galeri (ısı dağıtım ve içme suyu, bina besleme hatları) şebekesi ve enerji tesisleri gibi yardımcı tesislerden ibaret olup, bağımsız bölümler tasdikli projesinde belirtilen gayeler dışında kullanılamaz.

MADDE 3-Ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklenti dışında 2. ci madde de sayılan yardımcı tesislerle kat mülkiyeti kanununun 4. cü maddesinde sayılan ortaklaşa kullanma ve faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler kat maliklerinin ortak yerler

MADDE 4 -Yönetim planı, ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü, kat malikleri veya mirasçılarından satış veya herhangi bir yolla iktisap edecek olan üçüncü kişiler ile bağımsız bölümlerde herhangi bir sebebe dayanarak oturan ve faydalananları da bağlar.

MADDE 5-Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

MADDE 6- İş bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyeti kanunu, medeni kanun ve diğer ilgili kanun hükümleri ve bunlarda da hüküm yoksa, hakkaniyet kuralları uygulanır.

MADDE 7- Kat malikleri bağımsız bölümleri üzerinde, kat mülkiyeti kanununun ve yönetim planının hükümleri saklı kalmak şartıyla medeni kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.



MADDE 8- Kat malikleri, ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, medeni kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden, kanun, sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre faydalanma hakkına sahiptirler.

MADDE 9- Kat malikleri özellikle aşağıdaki işleri yapmamak ve belirtilen yasaklara uymakla yükümlüdürler.

9.1- Ortak yerlerin bakım ve temizliği, korunmasına itina göstermeye ve ana gayrimenkulün güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

9.2- Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ortak yerlerde kendisi ile ilgili inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana ve boya yaptıramazlar, kendi bağımsız bölümüne balkon vs. ilave edemezler, bahçede garaj, kömürlük ve benzeri inşaat yapamazlar.

Ancak ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz.

9.3-Bağımsız bölüm ve eklerinde dış kısımların mimari bütünlüğünü değiştirici boyut ve nitelikte ek ve değişiklikler ile Yenimahalle İmar Yönetmeliği şartlarına aykırı yapılaşma yapamazlar, yapılmak istenen değişikliklerin aykırı olup, olmadığı yönetim kurunca oluşturulacak 3 (üç) kişilik tarafsız Fen Kurulu tarafından tespit edilir. Bu kurulun giderleri değişikliklerde bulunan malik tarafından karşılanır. Aykırılık tetkikinde aykırılığın giderilmesi ve bu işlem sırasında meydana çıkan diğer zarar ve hasarların tamiri aykırılığı yapan bağımsız bölümün maliki tarafından finanse edilir. (gecikmesi halinde yönetimce karşılanarak ilgili malike borç tahakkuk ettirilir.)

9.4- Ayrıca kendi bağımsız bölümlerinde, ana yapıya zarar verecek nitelikte değişiklik, onarım ve tesis yapamazlar.

Ancak tavan, taban veya duvar ile birbirlerine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerde bu bölüm maliklerinin ortak rızasıyla anayapıya zarar vermeyecek onarım ve değişiklik yapılabilir.

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

9.5- Otoparkları kirletemez ve diğer kat malikleri ile bağımsız bölümlerde oturanlar bunlardan faydalananlara zarar verecek şekilde kullanamazlar.

9.6- Kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere , hiçbir şey bırakamazlar ve tek başlarına kullanamazlar.



9.7- Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevu evi veya benzeri gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

9.8- Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, iş ve ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde hiçbir şekilde dernek, hastahane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramazlar, bu maksatla başkalarına tahsis edemezler.

9.9- Kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerinde, kat malikleri kurulunun oy birliği ile verilmiş izin kararı olmadıkça sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastahane gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan (berber dükkanı) tamirhane vb galeri ve çarşı gibi yerler açamazlar.

9.10- Kendi bağımsız bölümlerinde veya ortak yerlerde, kat malikleri kurulunun izni olmadıkça eklentilerde, kedi, köpek ve tavuk gibi hayvanlar besleyemezler.

9.11- Bağımsız bölümlerinde veya ortak yerlerde, diğer kat maliklerin rahatsız edecek şekilde toplantılar düzenleyemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar, nişan, düğün gibi istisnai ve zaruri toplantıları yaparken diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye ve huzurlarını bozmamaya itina gösterirler. Toplantıya saat 24'de son verirler.

Yönetim kurulu izni olmadıkça ortak yerlerde bu gibi toplantıları düzenleyemezler.

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

9.13- Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim v.s. silkeleyemezler, su ve benzeri şeyler dökemez, çöp vs atamazlar.

Balkonlarından dışarıya sarkacak ve alt katlarda rahatsızlık verecek şekilde çamaşır asma tertibatı yapamaz ve bu suretle çamaşır asamazlar.

9.14- Bütün kat malikleri oybirliği ile karar vermedikçe binanın ön, arka ve yan cephelerinde dışarıdan görünecek ve sarkacak şekilde levha ve tabela asamazlar.

9.15- Kat malikleri, projesine göre tanzim edilmiş site bahçesinde hiçbir değişiklik yapamaz ve kişisel zevklerine göre hareket edemezler.

Kiracı ve misafirler dahil tüm site sakinleri olmak üzere ortak alanlardaki park, çim ve çiçek ekili yerlerde ve tüm ortak tesislerde hasar meydana getirici eylemlerde bulunamazlar.

9.16- Diğer konutların manzarasını kapatıcı ağaç dikemezler, bitkilendirme işleri site yönetiminin peyzaj projesine uygun şekilde yapılır. Ek ve değişiklik





niteliğindeki bitkilendirmelerde Yönetim Kurulunun yaptıracığı yeni projelendirmeye göre uygulamaya konulur.

9.17- Kat malikleri, kat malikleri kurulunca kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere, hiçbir şey bırakamazlar.

9.18- Site ortakları dilek temenni ve şikayetlerini

a-) Genel Kurula şifahen ve yazılı

b-) Sair zamanlarda idare amirliğine yazılı olarak bildirirler.

Yönetim kurulunu normal toplantıları dışında bu istekileri incelemeye ve neticelendirmeye zorlayamazlar.

MADDE 10- Kat malikleri, diğer bir bağımsız bölümde veya eklenti veya ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi ve tesislerin yeniden yapılması için, bağımsız bölümlerine girilmesi zorunlu olan hallerde gerekli izni vermekle yükümlüdürler.

Ancak, arızayı giderme veya yeniden tesis yapma işinin uygun bir zamanda ve kısa bir süre içinde ve verilen izin nedeniyle kat malikleri veya o bölümde uğrayacakları zararlarının lehine izin verilen tarafından derhal giderilmesi ve ödenmesi gerekir.

MADDE 11- Yukarıda belirtilen kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarla, yönetim planında ve kat mülkiyeti kanununda öngörülen hak ve yükümlülüklerin bağımsız bölümlerinde kiracı veya her hangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi zorunludur. Bağımsız bölüm maliki de bölümünde kiracı veya başka sıfatla oturan veya faydalanan kimsenin bu hak ve mükellefiyetlere riayet etmesini teminle yükümlüdür.

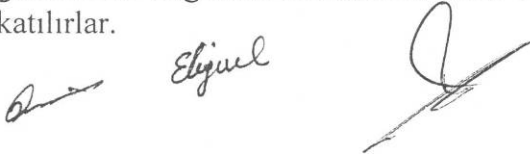
MADDE 12 - Bütün kat malikleri Yönetim Planının yürümesinden sorumludurlar. Bu maksatla dairesini satan ortak yeni daire sahibinin bu planın imzasını satış için önşart koymayı kabul eder.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

GENEL (ORTAK) GİDERLERE KATILMA

MADDE 13- Anagayrimenkül üzerindeki yapılardan her birine ilişkin ortak giderler, o yapıdaki kat malikleri bütün yapılar için tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

13.1- Kat malikleri bu yönetim planında belirtilen veya belirtilmeyip ileride zaruri görülerek Genel Kurul kararı ile yaptırılmasına karar verilen her türlü giderlerine bağımsız bölümlerin İmar Müdürlüğüne tasdikli m2 alanları oranında katılırlar.



MADDE 14- Bağımsız bölüm maliki, ortak yer veya tesisler üzerindeki hakkından vazgeçtiğini veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla ortak yer veya tesislerden faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

MADDE 15- Ortak gidere, kat maliklerinden biri veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kimse, kusurlu bir hareketi ile sebep olmuşsa, ortak gider ve o kat maliki tarafından ödenir, eğer diğer kat malikleri ödemişlerse, yaptıkları ödemeler nispetinde o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu (dönme) hakları vardır.

MADDE 16- Bağımsız bölüm kiraya verilmişse, avanstan veya ortak giderlerden kendisine düşen payı, noterlikçe veya imza karşılığında kendisine yapılan ihtara rağmen, on gün içinde ödemeyen kat maliklerinin borcu kira alacağına mahsuben, yönetici tarafından kiracıdan alınır. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat malikinin ortak gider borcu bu yolla da alınmazsa, kat mülkiyeti kanununun 22. maddesine dayanılarak kanuni ipotek hakkı tesis edilebilir.

Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden biri veya yönetici tarafından, yönetim planına kat mülkiyeti kanunu ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM YÖNETİM ORGANLARI

MADDE 17- TOPLU YAPI KAT MALİKLERİ KURULU: Arsa payı ne olursa olsun ana gayrimenkulde bütün bağımsız bölüm maliklerinde teşekkül eder. Ancak ana gayrimenkul üzerindeki bloklardan yalnız birine ilişkin sorunların çözülmesinde kat malikleri kurulu, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur.

MADDE 18- Ana gayrimenkül kanunun emredici hükümleri saklı kalmak şartı ile, yönetim planı ve diğer kanun hükümleri ve hakkaniyet kuralları uyarınca verilecek kararlara göre, bu kurul tarafından yönetilir. Ana gayrimenkül yönetilmesinden veya kullanılmasından dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetim kurulu ve denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, bu kurul tarafından çözümlenir ve karara bağlanır.

MADDE 19- Bütün bağımsız bölüm malikleri ve onların mirasçıları ve bağımsız bölümü sonradan satış veya herhangi bir yolla iktisap edenler veya o bölümde kiracı yahut başka bir sıfatla oturanlar ve faydalananlar yönetim kurulu ve denetçiler bu kurulun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

MADDE 20- Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu iki yılda bir Mayıs içinde toplanır.

Toplantının hangi tarih ve saatte, nerede yapılacağı ve gündemi yine yönetim kurulu tarafından tespit edilerek, toplantı tarihinden en az bir hafta önce



bütün bağımsız bölüm maliklerine taahhütlü bir mektupla veya imza karşılığı bir yazıyla tebliğ edilir.

Önemli bir nedenin çıkması halinde yönetim kurulu veya denetçinin ya da kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine toplantı için istenilen tarih ve en az on gün önce bütün kat maliklerine, toplantı nedenini de içeren taahhütlü bir mektupla veya imza karşılığı bir yazı ile tebligat yapılmak şartıyla, toplu yapı kat malikleri kurulu olağanüstü bir toplantıya çağırabilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayı sağlanmadığı takdirde, ikinci toplantının hangi tarih ve saatte ve nerede yapılacağı hususu belirtilir.

MADDE 21-Toplu yapı kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. İlk toplantı yeter sayı sağlanmadığı için yapılmazsa, ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanlar oy çokluğu ile karar verilir. Kat Mülkiyeti Kanununda özel hallere ilişkin olarak konulmuş bulunan yeter sayıyla ilgili hükümler saklıdır. (Kat Mülkiyeti Kanunu 24,28,34,42,44,45)

MADDE 22 -Toplanan toplu yapı kat malikleri kurulu toplantıyı yönetmek için aralarından biri başkan seçerler.

Toplantıda gündemdeki maddeler görüşülür.

Ancak mevcut üyelerin üçte biri istediği takdirde, başka konularda gündeme alınabilir.

MADDE 23-Toplu yapı kat malikleri kurulunda, arsa payına bakılmaksızın, ana gayrimenkuldeki her bölümün maliki (kat maliki) bir oy hakkına sahiptir.

Bir kişi birden ziyade bağımsız bölümün maliki ise, her bağımsız bölüm için yarı bir oy hakkı vardır. Ancak böylece bir kişinin sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölüme birden ziyade kişiler malikse, bu bağımsız bölümü toplu yapı kat malikleri kurulunda içlerinden vekalet vereceklerin birisi temsil eder.

Kat maliklerinden her biri, diğer kat maliki ve vekalet verecekleri bir vekil tarafından toplu yapı kat malikleri kurulunda temsil edilebilir. Ancak bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Verilecek temsil yetkisi yazılı bir belge ile olur. Vekil vekalet yetkisini kullanabilmek için böyle bir belge ibraz etmek zorundadır.

Bağımsız bölüm maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası) vb. ise onu temsilen kat malikleri kat malikleri toplantısına ve görüşmelere katılabilir. Fakat oy veremez.

MADDE 24-Toplu yapı kat malikleri kurulu ana gayrimenkulün iki yıllık yönetimine ilişkin tahmini gelir ve giderlerini gösteren ve kanunda işletme projesi olarak adlandırılan iki yıllık tahmini bütçeyi müzakere ve kabul eder.

İki yıllık tahmini bütçe, yıllık personel (idare amiri, kapıcı, bahçıvan, bekçiler, tesisat işçileri, elektririkçi, vb. gibi gerekli her cins daimi ve geçice personel) bakımı, yakıt, işletme, onarımı vb. masrafları ihtiva eder.



Elçin



MADDE 25-Toplu yapı kat malikleri kurulu kararları, Yönetim Kurulu tarafından birden başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası Noter mühürü ile mühürlenmiş tasdikli bir deftere yazılarak, toplantıya katılan bütün kat maliklerince alt kısmı imzalanır. Karara aykırı oy veren kat malikleri de aykırılık nedenini belirtmek suretiyle kararın altına imza koyarlar.

İleride çıkacak bir anlaşmazlık halinde, daha önceden aynı konu ile ilgili olarak kat malikleri kurulunda alınmış ve karar defterinde kayıtlı olan karar, emsal olarak alınır ve anlaşmazlık buna göre çözümlenir.

MADDE 26- Toplu yapı kat malikleri kurulunda alınan kararlar, yönetim kurulunca o toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile gerekiyorsa, bağımsız bölümlerde kiracı sıfatıyla veya herhangi bir nedenle oturanlara veya faydalananlara, usulüne uygun şekilde duyurulur.

Toplu yapı kat malikleri kurulu kararına rıza göstermeyen kat maliki, anlaşmazlık konusu teşkil eden hususun çözümlenmesi için, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hak için hakimin müdahalesini isteyebilir.

Toplu yapı kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan kat maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı surette faydalanan kimselerin, kanunda veya yönetim planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören kat malikleri veya yönetim kurulu, kat mülkiyeti kanununun 33. ncü maddesi uyarınca Sulh Mahkemesine başvurarak borç ve yükümlerin yerine getirilmesi için hakimin müdahalesini isteyebilir.

MADDE 27- YÖNETİM KURULU :

Toplu yapı kat malikleri kurulu iki yılda bir mayıs ayında yapacağı toplantıda kendi aralarında ~~üç~~ asil, ~~iki~~ yedek üyeden teşekkül eden yönetim kurulunu ve 2 asil, 2 yedek üyeden teşekkül eden denetim kurulunu seçerler.

Yönetim ve denetim kurulu üyelerinin ayrı bloklardaki kat maliklerinden oluşmasına özen gösterilir.

Yönetim kurulu kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğu ile bir yıl için seçilir.

Eski yönetim kurulu üyelerinin yeniden seçilmesi mümkündür.

MADDE 28-Kat malikleri, yönetim kurulu seçiminde anlaşmazlırsa, kat maliklerinden birinin başvurması üzerine, yönetim kurulu ana gayrimenkulün bulunduğu Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından tayin edilir. Sulh Hukuk Mahkemesince tayin edilen yönetim kurulu mahkemesinin izni olmadıkça altı ay süre ile değiştirilemez.

MADDE 29-Yönetim Kurulu üyelerinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresleri varsa telefonları yazılarak her blokun girişinde görülecek bir yere çerçeve içinde asılır.

 Eligul



MADDE 30-Toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından seçilen yönetim kurulu üyeleri yaptıkları hizmet karşılığında kat malikleri genel kurulunca her yıl tespit edilecek miktarda ücret alırlar.

Yönetim kurulunda kararlar ekseriyetle alınır.

MADDE 31- YÖNETİM KURULUNUN GÖREVLERİ :

Yönetim kurulu kat mülkiyeti kanunu ile (madde 35,36,37) diğer kanunlarda, sözleşme ve yönetim planında belirtilen görevlerden başka özellikle aşağıdaki yönetim işlerini aylık bir ücretle istihdam edeceği daimi olarak Ankara'da oturun bir İDARE AMİRİ marifetiyle yürütür.

İdare Amiri, sitenin devamlı memurudur ve yönetim kuruluna karşı idari ve mali yönden sorumludur. İdare amiri ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, ısıtılması, aydınlatılması, bahçe tanzimi, bakımı, onarımı ve temizliği gibi bütün ortak tesislerinin işletilmesi için gerekli tedbirleri yönetim kurulu adına almak ve kamu kuruluşları, özel ve tüzel kişiler önünde temsile yetkili olmak üzere her dönem yönetim kurulunca yetkilerin belirtir vekaletname ile vekil sıfatıyla hareket eder.

Bu maddedeki İdare Amirinin sorumlulukları Borçlar Kanununun vekalet akti ile ilgili hükümlerini tabidir.

- a) Yönetim Kurulu seçilmesini izleyen 10 gün içinde Genel Kurulca kabul edilen bütçe işletme projesini hazırlayarak kat maliklerinin bilgisine sunar.

Bu Projede (Önemli)

- a-1) Sitenin iki yıllık yönetimine ilişkin tahmini gelir ve gider tutarları
a-2) Bütün giderlerden her kat malikine arsa payı oranında düşecek miktarı,
a-3) Tahmini giderleri karşılamak üzere her kat maliklerinin (genel-giderlerden kendisine düşen miktar göz önüne alınarak) vermesi gereken aylık avans miktarlarını tespit eder.

- b) Sitede bütün personel yönetim kuruluna karşı sorumludur. Yönetim Kurulu bu yetkisini İdare Amiri vasıtasıyla kullanır. Kat maliklerinin site personelinin görevlerine müdahale yetkisi yoktur. Ancak isteklerini İdare Amire yazılı olarak bildirirler.

- c) Yönetim kurulu genel hizmetlerin çalışma programı içinde yürütülmesini takip ve bütçenin gelir ve giderlerinin intaç ve takibinden sorumludur. Bu görevin mali yönünü aralarından seçecekleri sayman ve üye vasıtasıyla yürütür.

Genel Hizmetler tabiri ile kasıt:

- c-1) Binaların devamlı bakım ve onarımı,
c-2) Isı ve santralinin bakımı, onarımı ve işletmesi,
c-3) Site hudutları içinde otopark, bahçe, yol, yer altı tesisleri gibi unsurların bakımı, onarımı ve işletmesi.
c-4) Belediye hizmetlerinin sağladığını kesime kadar siteye ait su, elektrik ve kanalizasyon şebekesinin bakımı, onarımı ve işletmesi





- c-5) Site sahasının temizliği, çöp depolarının temizliği, bakımı ve çöplerin kokuşmadan naklinin temini.
- c-6)Gündüz ve gece bekçilik hizmetleri işi yapmaktadır. Bütün bu hizmetler daire kapısına kadar yapılır. Daire içindeki her türlü hizmet daire sahibine aittir.
- c-7)Site adına her türlü resmi dairelerle, özel ve tüzel kişilerle temas kurulması, işlerin yürütülmesi ve sitenin temsili genel hizmetler kapsamındadır.
- d) Toplu yapı kat malikleri kurulunu toplantıya çağırır ve gündemi hazırlar, bu kurul tarafından verilen kararları yerine getirir. Ayrıca kurulun karar ve protokollarıyla yapılan ihtar ve tebligatlarına ait özetleri, tarih sırasına göre, karar defterine geçirir ve defteri her yılın OCAK ayı içinde notere götürüp kapatırır.
Yönetimler ilgili tüm belgeleri, gelir ve giderlerle ilgili makbuz, fatura ve belgeleri en az beş yıl süre ile muhafaza eder.
- e) Yönetim Kurulu Genel Kurulca kabul edilen bütçe çerçevesinde yıllık yönetim gelirlerini ve avanslarını maliklerden her ayın en geç 20'sine kadar tahsil eder. Borç ve yükümlülükleri yerine getirmeyenler hakkında dava icra takibi yapar.
- f) Ana gayrimenkulün Kat Mülkiyeti Kanunundaki yöneticiye verilen yetkiler çerçevesinde gelen bütün tebligatları kabul eder. Gerekiyorsa kat maliklerine duyurur gerekli bütün tedbirleri alır.
- g) Yönetim Kurulu ve Denetim üyeliğini boşalması,
g-1) Yönetim kurulu ve Denetçi üyesi dairesini satarsa,
g-2) İstifa veya başka sebeplerle ayrılırsa, boşalan üyeliğe yedek üye seçer.

MADDE 32-Yönetim Kurulu, iki yılda bir MAYIS ayında yapılan Olağan Toplantılarda Toplu yapı kat malikleri kuruluna, o tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabına vermekle yükümlüdür. Ayrıca, kat maliklerinin yarısı isterse yönetim kurulu, olağan toplantılar dışında da gelir ve gider hesaplarını kat malikleri kuruluna göstermek zorundadır.

MADDE 33 -Yönetim Kurulu, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

MADDE 34-DENETÇİLER :Denetçiler, Yönetim planının 27. maddesindeki usule göre iki yılda bir sırasıyla farklı bloklardan 2 asil , 2 yedek olmak üzere seçilir .

Her üç ayda bir hesapları denetler, haklı bir nedenin varlığı halinde bu denetimi her zaman yapabilir.

Denetçiler toplu yapı kat malikleri kurulunun olağan toplantılarında, toplantıdan en az bir hafta önce çoğaltılarak birer örneğini taahhütlü mektupla veya imza karşılığı kat maliklerine sunduğu denetim sonucunu ve düşüncelerini kapsayan raporu okuyarak açıklarlar.



Elgul



Denetçi üyelere denetim dönemleri için genel kurulca saptanacak ücret ödenir.

BEŞİNCİ BÖLÜM **EK HÜKÜMLER**

MADDE 35-Sitede devamlı olarak çalıştırılacak İdare Amiri ile daimi ve Geçici müstahdemlerin tayini, ücretlerinin takdiri ve artırılması, işten çıkarılması ve yerine yenilerinin tayini Yönetim Kurulu tarafından yapılır.

Müstahdemlerin görev ve yetkileri, kendileri ile yönetim kurulu arasında yapılacak sözleşmede belirtilmiştir.

MADDE 36-Blokların üstüne kat ilavesi zemin ve bodrum katlarla arsanın boş yerinde yeni bölümler ve tesisler yapılması veya niteliğinde sonradan değişiklik yapılması için Kat Mülkiyeti Kanununun 44. cü maddesi gereğince, Kat malikleri kurulunun oy birliği ile karar vermesi şarttır.

MADDE 37- Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi veya bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolması gibi temlik tasarruflar veya ana yapının dış duvarlarının, çatı ve duvarın reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli mahiyetteki yönetim işleri, ancak kat malikleri kurulunun oy birliğiyle vereceği kararla yapılabilir.

MADDE 38- Kat malikleri veya onların bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar, kendilerinin veya yakınlarının ana gayrimenkulde meydana getirdikleri zararları ve hasarı derhal ödemeye veya gidermeye mecburdurlar.

MADDE 39- Kat malikleri, kiracıları değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakları öz ve soyadı ile iş adresini en çok 10 (on) gün içinde yöneticiye bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümünde oturanlara borç ve yükümlerini bildirmeye mecburdurlar.

Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde oturan veya faydalananlardan, borç ve yükümlülükleri yerine getirmeyenlerle müteselsilen sorumludurlar.

MADDE 40-Kat maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının, kat mülkiyeti kanununun 5. maddesi hükmüne dayanarak, kendilerine devredilmesi hakimden isteyebilirler.



MADDE 41- Ortak yerlerde yapılacak faydalı ve lüks değişiklik ve ilavelere ilişkin tesis, bakım ve işletme giderleri, kat mülkiyeti kanununun 42. ve 43.cü maddeleri uyarınca kat malikleri tarafından ödenir.

MADDE 42- Ana yapının tümünün veya bir kısmının harap olması veya kamulaştırılması halleri ile kat mülkiyetinin sona ermesi hususlarında ve yönetim planına alınmayan konularda kat mülkiyeti kanununun ilgili hükümlerine göre işlem yapılır.

MADDE 43- 43. maddeden ve 11 sahifeden ibaret bu yönetim planının metin ve muhtevasını Batıkent' te imarın 16209 ada ve 1 parselinde katlı gayrimenkulün 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22.'ci bloklarının tamamını kapsamakta olup, kooperatifin 2008 yılı Olağan Genel Kurulunda verilen yetkiye istinaden değişikliklerin kabulü ile Kooperatif Yönetim Kurulunca değişiklikler işlenerek imza altına alındı.

BAŞKAN
SADETTİN GÜLDEN



ÜYE
ÖKTAY UYGUN



ÜYE
ÇELEBİ ELİGÜL

