

-0-

Ceja BUNGUR
Kasabköy 4. Bölge Tapu Sicil
Müdürlüğü

İÇERENKÖY KONUTLARI YÖNETİM PLANI

GENEL HÜKÜMLER

Madde 1 - İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, İçerenköy mahallesi, Yol sokak'ta kain ve imarın 785 ada, 75 parselini teşkil eden 56059 m² miktarındaki arsa üzerinde kat irtifakı tesis edilerek inşa halinde olan 529 konut 21609 m² çarşı+bürodan müteşekkil İçerenköy Konutları için 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun emredici hükümleri saklı kalmak kaydı ile işbu Yönetim planı tanzim edilmiş ve onaylanmıştır.

İşbu Yönetim planında yer alan "Kat Malikleri" deyimini, konut, çarşı ve büro maliklerini kapsar.

YÖNETİM PLANINDA UYGULANACAK KANUNLAR:

Madde 2 - Yönetim Planı taraflar arasında sözleşme mahiyetindedir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanununun, Medeni Kanun ve Borçlar Kanununun hükümleri uygulanır.

YÖNETİM PLANININ KAPSAMI

Madde 3 - Yönetim planı İçerenköy konutlarının Yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, kat maliklerinin hak ve yükümlülüklerini, işletme masraflarının temelini teşkil eden gelirlerin toplanmasını ve sarfını tanzim eder.

UYACAK KİŞİLER

Madde 4 - Yönetim planı, bütün kat maliklerini, onların mirasçılarını, kiracılarını ve bağımsız bölümü onlardan satış v.b. gibi yollarla iktisap edecek bütün üçüncü şahısları bağlar.

YÖNETİM PLANINI DEĞİŞTİRME

Madde 5 - Yönetim Planı, tüm kat maliklerinin oy birliği ile karar vermeleri halinde değiştirilebilir.



[Handwritten signatures and stamps]

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Madde 6 - İçerenköy konutlarında anagayrimenkul tasdikli projeye göre toplam bağımsız bölümden müteşekkül olup, bunlara bağlı arsa payları, nitelikleri ekli listelerde gösterilmiştir.

ORTAK BÖLÜMLER

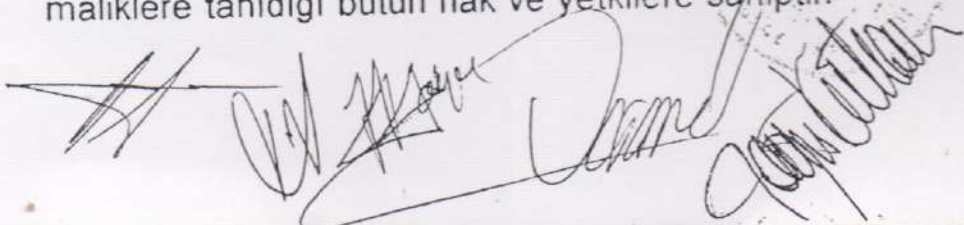
Madde 7 - Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Konut, çarşı ve büro olarak üç üniteden meydana gelen İçerenköy konutlarında 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 4.maddesinde belirtilen ortak yerler aynen kabul edilmiştir. Ancak anagayrimenkuldeki ortak yerlerden ünitelerin kullanma ve faydalanmaları ile hak ve sorumlulukları aşağıda açıklandığı şekilde olacaktır.

- Konutlar, kendi ünitelerini ilgilendiren ortak yerlerden faydalanacaklar, hak ve yükümlülükleri arsa payları oranında olacaktır.
- Çarsıdaki dükkanlar, kendi ünitelerini ilgilendiren ortak yerlerden faydalanacaklar, hak ve yükümlülükleri arsa payları oranında olacaktır.
- Bürolar, kendi ünitelerini ilgilendiren ortak yerlerden faydalanacaklar, hak ve yükümlülükleri arsa payları oranında olacaktır.
- Tüm üniteleri (Konut, çarşı, büro) birlikte ilgilendiren ortak yerlerden, tüm üniteler faydalanacaklar, hak ve yükümlülükleri arsa payları oranında olacaktır. (Örneğin: Genel giriş yolları, Genel kanalizasyon tesisleri, rögarlar, bahçe vs.)

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLER

HAK VE YETKİLER

Madde 8 - Kat malikleri, 634 sayılı Kat mülkiyeti kanununun 15. ve 18. maddelerinin emredici hükümlerine ve yönetim planı esaslarına bağlı kalmak üzere, kendi bağımsız bölümlerinden ve anagayrimenkulün (Yönetim Planı madde 7'de açıklanan) kendisini ilgilendiren ortak yerlerde mülkiyet hükümlerine göre arsa payları oranında Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir.



ONARIM VE TESİS SERBESTİSİ

Madde 9 - Kat malikleri, bağımsız bölümlerinde anagayrimenküle (anayapıya) zarar ve hasar verecek derecede olmamak ve cepheleri hiç bir şekilde değiştirmemek kayıt ve şartıyla arzu ettikleri dahili onarım ve tesis yapmakta serbesttirler.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ KULLANMA AMAÇLARI

Madde 10- Kat malikleri, sahibi bulundukları bağımsız bölümleri projede belirtilen niteliklerine göre münhasıran konut (mesken) çarşı ve büro olarak kullanacaklar ve kullandıracaklardır. Çarşı ve büro olan bağımsız bölümlerin kullanılış amaçları 12. maddede gösterilmiştir. Bunun dışında başka maksatla kullanmak veya kullandırmak için, Kat Malikleri Kurulunun 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu gereğince müsbet kararını almaları gerekir.

KULLANMADA HÜSNÜNİYET VE KARŞILIKLI YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 11- Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölüm ve eklentilerini kullanırken ve faydalanırken, gerekse (Yönetim planı madde 7'de açıklanan) kendileri ile ilgili ortak yerlerden istifade ederlerken hüsnüniyet kaidelerine uymak, özellikle birbirlerini rahatsız etmemek ve haklarını çiğnememek gibi hususlara dikkat ve Yönetim Planı hükümlerine riayet etmekle yükümlüdürler.

KULLANMADA KISITLAMALAR

Madde 12- Kat malikleri özellikle:

- Kendi bağımsız bölümlerinde ve (Yönetim Planı madde 7'de açıklanan) kendileri ile ilgili ortak yerlerde kedi, köpek, kanarya, saka, v.b. hariç hayvan besleyemezler.
- Kendi bağımsız bölümlerinde ve (Yönetim Planı madde 7'de açıklanan) kendileri ile ilgili ortak yerlerde diğer kat maliklerini rahatsız edici toplantılar tertip edemezler; gürültülü

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular official stamp, likely from a government or municipal office, though the text within it is not clearly legible.

hareketlerde bulunamazlar, düğün ve nişan gibi istisnai sebeplerle tertip edilecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye azami itina göstereceklerdir.

- c) Bağımsız bölümlerin balkonlarından ve pencerelerinden çöp atamazlar, halı vs. silkeleyemezler su dökemezler.
- d) Çamaşır asımı ile ilgili balkon veya balkonları Yönetim Kurulu tespit edecektir. Kat malikleri kurulca tespit edilecek balkon dışında bir yere çamaşır asamayacaklardır.
- e) Bağımsız bölümlerini kumarhane, randevuevi vs. ahlaka aykırı bir şekilde kullanamazlar, kullandıramazlar. Ayrıca dispanser, depo, imalathane, laboratuvar, poliklinik vb. amaçla kullanamazlar ve kullandıramazlar.
- f) Kat malikleri kütüğünde konut (mesken) olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerini kat malikleri kurulu oy birliği ile karar vermedikçe sinema, gazi no, klup, kumarhane, atelye, dans salonu, lokanta, süthane v.s. gibi işler için kendileri kullanamayacağı gibi bu maksatlarda kirayada veremezler. Bu hüküm tüm mirasçıları, kiracıları ve üçüncü şahısları da bağlar.
- g) Kat mülkiyeti kütüğünde çarşı ve büro olarak gösterilmiş bağımsız bölümler bar, içkili gazino, diskotek, kumarhane, atelye, fabrika, imalathane gibi amaçlarla kullanılamazlar ve bu maksatla kiraya verilemezler. Bu hükümler tüm mirasçıları ve üçüncü şahısları da bağlar.
- h) Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde dahi olsa balkonları kapamak v.b. gibi anayapının mimari ve estetik bütünlüğünü bozacak eklenti, tadilat ve diğer tesisatlar yapamazlar.
- ı) Konut alanı içinde kalan kapalı garajlar konutların müşterek alanına, çarşı ve büro alanı içinde bulunan kapalı garajlar ise çarşı ve büro müşterek alanına dahildir.

Not: Garajlar uzun süreli park etmek için kullanılamaz. (örneğin; seyahate çıkarken arabayı garaja park edip günlerce işgal etmek veya kullanılmaz durumdaki araçları park edip işgal etmek gibi)

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE GİRME MECBURİYETİ

Madde 13- Kat malikleri, diğer bir bağımsız bölüm ve ortak yerlerde meydana gelecek arızaların giderilmesi için, bağımsız bölümlerine girmenin zaruret arzettiği hallerde gerekli müsaadeyi vermeyi mecburdurlar.

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular official stamp, partially obscured by the ink. The stamp contains text in Turkish, including 'MÜHÜR' and 'T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI'.

FAYDALANAN MÜKELLEFLERİN DURUMU

Madde 14- Yukarıda 12. ve 13. maddelerde zikredilen yükümlülükler bağımsız bölümlerden kiracı veya başka sıfatla faydalanan kimseleride kat maliki gibi bağlar.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEKİ TADİLAT VE ONARIMLAR

Madde 15- Kat maliklerinden her hangi birisi, diğer bütün kat maliklerinin ricası olmadıkça kendi ünitelerine ait (Yönetim planı 7'de açıklanan) ortak yerlerde kendisi ile ilgili, inşaat, onarım, bakım, dış badana, tesisler, yapamaz, kendi bağımsız bölümüne balkon ilave edemez, balkonu kapatamaz, ortak yerlerde kömürlük, depo v.s. yapamaz.

Madde 16- (Yönetim planı madde 7'nin a-b-c-d fıkralarında açıklanan) ünitelerin ortak yerlerinde ihtiyaç için faydalı ve gerekli görülecek yenilik ve ilaveler o ünite maliklerinin oy birliği ile ortak yer diğer ünitelerin de faydalandığı ortak yer ise, tümünün oy birliği ile karar vermeleri halinde yapılabilir.

YÖNETİM ORGANLARI

A - KAT MALİKLERİ KURULU

KAT MALİKLERİ TOPLANTISINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKİNİN HAKLARI

Madde 17- Kat malikleri kurulu, anagayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder. Arsa payı ne olursa olsun anagayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm malikleri kat malikleri kurulunun tabii birer üyesidir.

ANAGAYRIMENKULÜN YÖNETİMİ

Madde 18- Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun emredici hükümleri Yönetim Planı ve diğer kanun hükümleri uyarınca verilecek karara göre yönetilir.

KAT MALİKLERİ KURULUNUN SORUNLARI ÇÖZÜMLEMESİ

Madde 19- Anagayrimenkulün kullanılmasından ve yönetimden dolayı kat malikleri arasında veya onlarla yönetim kurulu, yönetici ve denetçiler arasında çıkacak anlaşmazlıklar kat malikleri kurulu tarafından çözülür ve karara bağlanır.

MALİKLERİN OY HAKLARI

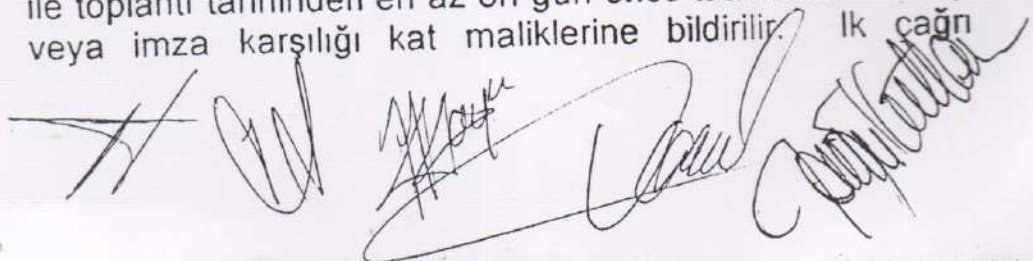
Madde 20- Kat malikleri kurulunda her ünite malikinin, sahip olduğu bağımsız bölüme bağlı arsa payının oranı ne olursa olsun 1 oy hakkı vardır. Her ünite içinde bir şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa her bağımsız bölüm için 1 oy hakkı vardır. Ancak bir şahsın ünite içerisinde sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olmaz. Her ünitedeki kat maliki ancak kendi ünitesi ve (Yönetim Planı madde 7'de açıklanan) kendi ünitesi ile ilgili ortak yerler hakkındaki kararlarda oy kullanabilir. Diğer üniteler ve ünitelerin ortak yerleri ile ilgili kararlarda oy hakkı yoktur. Anagayrimenkul üç ayrı üniteden oluştuğundan ve her üniteye ait kararlar o ünite malikleri oylarıyla alındığından birden fazla üniteye bağımsız bölümü bulunan kat maliklerinin her ünite içinde, yukarıda açıklanan esaslar dairesinde oy hakları mevcuttur.

KAT MALİKLERİ KURULUNDA TEMSİL ETTİRME

Madde 21- Kat malikleri, kat malikleri kurulunda kendilerini temsilci ile de temsil ettirebilirler. Bu temsilci dışarıdan veya kat maliklerinden birisi olabilir.

KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTISI VE TOPLANTI ZAMANI

Madde 22- Kat malikleri kurulu her yıl Mayıs ayı içerisinde olağan toplanır. Önemli bir sebebin çıkması halinde yönetici, denetçi veya kat maliklerinin 1/3'ü yazılı talebi üzerine olağan üstü olarak K.M.K. nun 29. maddesi çerçevesinde toplanır. Toplantı nerede ve hangi tarihte yapılacağı ile toplantıda görüşülecek hususlar (Gündem) yönetici tarafından bir yazı ile toplantı tarihinden en az on gün önce taahhütlü mektup veya imza karşılığı kat maliklerine bildirilir. İlk çağrı

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular official stamp, partially obscured by the ink. The stamp appears to be from a Turkish government or official body, with text around the perimeter that is mostly illegible due to the ink and angle.

yapılırken birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.

TOPLANTI VE OY HAKKI

Madde 23- Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından bir fazlasıyla toplanır. Her üniteyi ve ortak yerlerle ilgili kararlar sadece o ünitenin kat maliklerinin oy çokluğu ile, bütün üniteleri ilgilendiren ortak kararlar ise tüm ünitelerdeki kat maliklerinin oy çokluğu ile alınır. Karar verme sayısına ait K.M.K. da özel haller saklıdır. İlk toplantıda yeter sayı sağlanmazsa ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve gerek ünitelere ait münferit kararlar ve gerekse ortak yerlerle ilgili müşterek kararlar toplantıya katılanların çoğunluğu ile alınır.

KAT MALİKLERİ KURULU KARARLARI VE DEFTERİ

Madde 24- Kat malikleri kurulu kararları yönetici tarafından noter tasdikli bir karar defterine yazılır ve altı toplantıya katılan kat malikleri tarafından imzalanır.

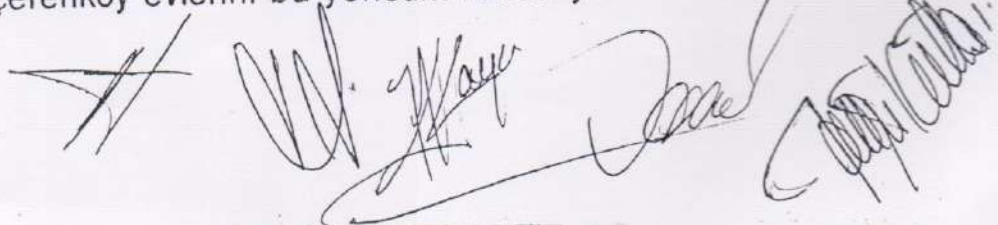
KANUNA BAŞVURU

Madde 25- Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan veya kat maliklerinden birinin yahut onun bağımsız bölümden kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine baş vurarak, hakim müdahalesini isteyebilir. (K.M.K.Md.33)

B - YÖNETİM KURULU

YÖNETİM KURULU

Madde 26- Kat malikleri kurulu her yıl Mayıs ayında yapacağı toplantıda bir yıl için 3 kişiden müteşekkil bir yönetim kurulu seçer. İçerenköy evlerini bu yönetim kurulu yönetir.



YÖNETİM KURULU TAYİNİNDE MAHKEME KARARI

Madde 27- Yönetim kurulu kat maliklerinin arsa payı ve sayı çokluğu ile seçilir. Yönetim kurulu seçimlerinde kat malikleri anlaşamazlar ise, kat maliklerinin müracaatı üzerine yönetim kurulu Sulh mahkemesince tayin edilir. (K.M.K. Md.34)

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN TANITILMASI

Madde 28- Yönetim kurulunun ad ve soyadları ile iş ve ev adresleri anagayrimenkulün giriş kapıları yanlarına çerçeve içinde asılır.

YÖNETİM KURULUNUN GÖREVLERİ

Madde 29- Yönetim kurulu K.M.K. nun 35.-36. ve 37. maddelerinde belirtilen aşağıda yazılı görevleri yaparlar.

- a) Yönetim kurulu kat malikleri kurulunca alınan kararları yerine getirir.
- b) Yönetim kurulu, ücretleri kendilerince saptanacak ücretli bir veya birden fazla yönetici, yeteri kadar (kapıcı, teknisyen, bahçıvan v.b. gibi) yardımcı eleman çalıştırır.
- c) Yönetim kurulu seçilmesini müteakip 20 gün içerisinde bir işletme projesi hazırlayarak imza karşılığı tüm kat maliklerine verir.

Bu projede :

- 1) Ana gayrimenkuldeki 3 üniteye ilişkin 1 yıllık tahmini gelir ve gider tutarlarını,
- 2) Bütün kat maliklerine kendi üniteleri içinde ve ortak yerlerde arsa payları oranında düşecek gider miktarları,
- 3) Tahmini giderleri karşılamak üzere tüm ünitelere ortak yerleri ile birlikte arsa payları oranında düşecek avans miktarı ve bu avansların ödeme zamanları gösterilir.
Kat maliklerinden birisi işletme projesine 15 gün içerisinde itiraz ederse durum kat malikleri kurulunda görüşülerek karara bağlanır.
- d) Yönetim kurulu, yönetim avanslarını toplar.
- e) Anagayrimenkulün boya, badana, onarım, temizlik ve ortak tesislerin işletmesi gibi gerekli işler için tedbirler alır.
- f) Yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat malikleri hakkında gerekli takibata geçer.



- g) Yönetim kurulu, gelir ve giderlerin hesabını Mayıs ayında yapılacak toplantıda kat malikleri kuruluna sunar.

C - DENETÇİLER

Madde 30- Kat malikleri kurulu kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğu ile bir veya birden fazla Denetçi seçer. Denetçi veya denetçiler yönetim kurulu ve yöneticinin hesaplarını 3 ayda bir denetler.

Denetçi veya denetçiler Mayıs ayında yapılacak kat malikleri kurulu için hesaplarla ilgili bir rapor hazırlar. Bu rapor çoğaltılarak tüm kat maliklerine gönderilir. Denetçi veya denetçiler aynı raporda gerekli gördükleri hususlarda bildirirler.

ORTAK GİDERLERE KATILMA

Madde 31- İçerenköy konutları KONUT, ÇARŞI, ve BÜRO olmak üzere 3 üniteden meydana gelmiştir.

- a) 700 ad. konutun arsa payları oranında katılacakları ortak giderler :
- 1) Konutlara ait kalorifer tesisleri, asansör tesisleri, merdivenler, çatı ve konutları ilgilendiren tüm ortak yerlerdeki bakım, tamir ve yenileme giderleri,
 - 2) Konutların kalorifer kullanımıyla ilgili yakıt (Fuel-oil) giderleri,
 - 3) Konut ünitesinde kullanılan koridor lambalarının ve otomatın cereyan sarfiyatı giderleri,
 - 4) Konutlara ait brülör, boyler ve hidrofor gibi tesislerin elektrik ve su giderleri,
 - 5) Ortak yerlerde temizlik için kullanılan elektrik su, deterjan v.s. gibi tüm şeyler.
 - 6) Konutların soğuk su sarfiyatları saatleri okunarak tespit edilecek ve bedelleri günün şartlarına göre yönetim kurulunca tespit edilecek m3 fiyatlara göre tahsil edilecektir.
 - 7) Konutlara ait olan jeneratörün tüm masraflarına,



b) Dükkanların arsa payları oranında katılacakları ortak giderler:

- 1) Dükkanlara ait kalorifer tesisleri, merdivenler, çatı ve dükkanları ilgilendiren tüm ortak yerlerin bakım, tamir ve yenileme giderleri,
- 2) Dükkanların kalorifer ve sıcak su kullanımıyla ilgili yakıt giderleri,
- 3) Dükkanlarda kullanılan koridor lambaları ve otomatların cereyan sarfiyatı giderleri,
- 4) Dükkanlara ait brülör, boyler ve hidrofor gibi tesislerin elektrik ve su giderleri,
- 5) Ortak yerlerin temizliği için kullanılan elektrik, su, deterjan v.b. gibi tüm giderlere,
- 6) Dükkanların soğuk su sarfiyatları saatleri okunarak tespit edilecek ve bedelleri günün şartlarına göre yönetim kurulunca tespit edilecek m3 fiyatlarına göre tahsil edilecektir.

c) Büroların arsa payları oranında katılacakları ortak giderler :

- 1) Bürolara ait kalorifer tesisleri, merdivenler, çatı ve tüm ortak yerlerin bakım, tamir ve yenileme giderleri
- 2) Büroların kalorifer kullanımı ile ilgili yakıt giderleri,
- 3) Bürolarda kullanılan koridor lambaları ve otomatların cereyan sarfiyat giderleri,
- 4) Bürolara ait brülör, boyler ve hidrofor gibi tesislerin elektrik ve su giderleri,
- 5) Ortak yerlerin temizliği için kullanılan elektrik, su, deterjan vb.gibi tüm giderler,
- 6) Büroların soğuk su sarfiyatları saatleri okunarak tespit edilecek ve bedelleri günün şartlarına göre yönetim kurulunca tesbit edilecek m3 fiyatlarına göre tahsil edilecektir.

d) Kapalı garajlar için katılınacak ortak giderler

- 1) Konut alanı içinde bulunan kapalı garajlarda kullanılan soğuk su, elektrik vs. giderleri konut maliklerine, çarşı ve büro altındaki garajların ise bu tür giderleri çarşı ve büro üniteleri maliklerine eşit şekilde paylaşılır.(bakım, onarım, yenileme, temizleme giderleride bu paylaşıma dahildir.)



- e) Konutların, arşının ve büronun arsa payları oranında müştereken katılacakları ortak giderleri :
- 1) Kat malikleri kurulu anagayrimenkulün sigorta ettirilmesine karar vermişse, sigorta giderlerine,
 - 2) Yönetici aylığı, kapıcı, bahçivan, teknisyen v.b. ücretlerine,
 - 3) Tüm üniteleri ilgilendiren ortak yerlerde kullanılan elektrik ve su giderleri,
 - 4) Tüm üniteleri ilgilendiren ortak yerlerde yapılacak bakım, onarım, boya, badana v.b. yenileme giderleri.
- f) Yukarıda sayılanlar dışında kat malikleri kurulunun tüm sitenin bakım onarım ve muhafazası için gerekli görerek karara bağladığı ortak giderlere bütün kat malikleri arsa payları oranlarında katılacaklardır.

ORTAK YERLERİN BOZULMASINDA KAT MALİKLERİNİN SORUMLULUKLARI

Madde 32- Ortak tesislerin bozulmasına kat maliklerinden birisi veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kimse kusurlu hareketi ile sebep olmuşsa, onarım ve yeni leme giderleri o kat maliki tarafından ödenir. (K.M.K. md. 20)

ORTAK YERLERDEN FAYDALANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Madde 33- Kat maliklerinden hiç birisi kendi ünitesini ilgilendiren ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçme veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya ihtiyaç ve lüzum bulunmadığı ileri sürerek masraf ve avans payını ödemekten kaçınamaz. (K.M.K. md. 20)

KİRACIYA VE KİRAYA RÜCU

Madde 34- Bağımsız bölümü kiraya verilmişse, avanstan veya ortak giderlerden kendi payına düşen miktarı, noterlikçe veya imza karşılığı yapılan ihtara rağmen 10 gün içerisinde ödemeyen kat malikinin borcu kira alacağına mahsuben yönetici tarafından kiracıdan alınır. (K.M.K. md. 22)



SON HÜKÜMLER

ANAGAYRIMENKULE KAT İLAVESİ

Madde 35- Anagayrimenkulün her hangi bir ünitesinin üstüne kat ilavesi yapılabilmesi için kat maliklerinin oy birliği ile karar vermeleri gerekir. (K.M.K. md. 44)

ORTAK YERLERDEKİ BAKIM ONARIM VE MASRAFLARA KATILMA

Madde 36- Binanın tüm ünitelerinin ortak yerlerinde yapılacak faydalı ve lüks değişiklik ve ilavelere ilişkin te sis, bakım, onarım ve işletme giderleri tüm kat ma likleri tarafından ödenir. Bu işlemler hangi üniteyi ilgilendiriyorsa yapılacak masraflar o ünite tarafından karşılanır. (K.M.K. md.42 - md.43)

TEMLİK TASARRUFLAR

Madde 37- Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başmasına devredilmesi gibi temliki tasarruflar için kat maliklerinin oy birliği ile karar vermeleri gerekir. (K.M.K. md.45)

HAKİMİN MÜDAHALESİ

Madde 38- Kat maliklerinin birisi borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek şekilde ihlal ederse, diğer kat malikleri o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler. (K.M.K. md.25)

REKLAM SINIRLAMASI

Madde 39- Anagayrimenkulün dış duvarları, giriş yolları, giriş kapıları ve bahçeleri gibi yerlerine hiç bir şekilde ilan ve reklam konulamaz.

Madde 40 - 11. Blokta ibaret sitenin enaz üç yıl süre ile Eston İnşaat A.Ş.'nin kuracağı veya seçeceği yönetim ve işletme şirketi tarafından yönetilecek. Şimdiki malikler ve satın alacak daire sahipleri bu hususu şimdiden kabul ve taahhüt ederler.

Madde 41- D ve E Blokların yönetimi blok sahipleri olarak tesbit edilebilecek ve ayrı bir yönetim planı ile yönetilecektir. İşbu yönetim planı 39 sayılı kanun ve Kat mülkiyet kanununa aykırı maddeler ikaz edilmiş olup, teskilini talep etmişlerdir.