

YÖNETİM PLANI

KONUSU VE UYGULAMA ALANI

Madde 1-)Bu Yönetim Planı Bodrum İlçesi Akyar Köyü Akyar Burnu Mahallesi Pafta 9/1 Ada - Parsel 2789 numaralı arsa ve üzerindeki 153 bağımsız bölümden ibaret ana gayrimenkul için kat malikleri tarafından tanzim ve imza edilmiştir.

Ortak Kısımlar, Eklentiler Üzerinde Tasarruf ve Gidere Katılma

Madde 2-)Tapu siciline bağımsız bölüm olarak kayıt edilen yerler ile bunların eklentileri dışında kalan, kadastro paftaları ile Belediye Fen Kurulu'nca tasdikli plan ve projelerinde mevcut ve 634 sayılı kanunun 4. maddesinde tadat edilen bilumum yerler ortak kısım olarak kabul edilmiştir.

Madde 3-)Ortak kısımların bakımı, onarılması, yeniden tanzimi, fosseptiğin boşaltılması ve bilumum temizlik ve benzeri işlerde yapılacak masraflara katılma ve bu kısımlardan yararlanma konusunda kat maliklerinin arsa payları oranı esas alınır. Ortak kısımlarda tadilat veya ilaveler kat malikleri kurulunun oy birliği ile verecekleri kararla mümkün olabilir.

Madde 4-)Mevcut veya ileride kat malikleri kurulunun oy birliği ile alacakları kararlarla vücut bulunacak eklentilerin, bilumum masrafları ve tasarruf hakları münhasıran eklentisi bulundukları bağımsız bölüm maliklerine aittir.

Madde 5-)Ortak kısımlar üzerinde 634 sayılı kanuna aykırı olarak bağımsız bölüm maliklerinin hakları ile bağdaşmayan haklar kurulamaz.

Madde 6-)Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması ve kiralanması halinde eklentileri de birlikte devredilmiş, kayıtlanmış ve kiralanmış olur. Eklentileri bağımsız bölümden ayrı olarak kayıtlanamaz ve kiralanamaz.

Kat Maliklerinin Hakları ve Yükümlüğü

Madde 7-)Bağımsız bölüm malikleri, ana gayrimenkulün mimari estetiğine dayanıklılık ve metanetine, zarar verebilecek herhangi bir harekette veya tadilatla bulunamaz, ortak kısımlardan olan bölme ve duvarlarda pencere ve kapı açamazlar, koridor, merdiven ve sahanlıklarda çöp tenekesi, bisiklet, motosiklet, çocuk arabaları, odun ve kömür sandıkları ve benzeri eşyalar devamlı olarak bulunduramazlar.

Madde 8-)Bağımsız bölüm malikleri birbirlerinin haklarına riayet etmek, yek diğerini rahatsız etmemek hususunda 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 18. maddesinde yazılı kurallara uymak zorunluluğundadırlar. Kat malikleri kurulu bu hususta çoğunlukla alacağı kararlarla yeni kurallarda koyabilirler.

Madde 9-)Kat malikleri kendilerine ait bulunan bağımsız bölümler ile eklentileri üzerinde ana gayrimenkulün mimari ve estetiğine ve dayanıklılığına helal getirmemek ve hariçten görünüşü bozmamak kayıt ve şartı ile bilcümle masraflar kendisine ait olsa dahi hiçbir tadilat yapamaz.

Madde 10-)Bağımsız bölümler ve eklentileri ile ana gayrimenkulün ortak kısımları üzerine yapılması zaruri olan onarım ve tadilatlarda kat malikleri ile sükna hakkı sahipleri ve kiracılar kendi bağımsız bölümleri ve eklentilerinden giriş müsaadesi vermeğe ve bu işlerin yapılmasında gerekli kolaylığı göstermeğe mecburdurlar.

Madde 11-)Ana gayrimenkulün üstüne veya altına veya arsanın boş kısmına bağımsız bölümler yapılması ve ilave olunacak bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa paylarının düzenlenmesi kat malikleri kurulunca oy birliği ile kararlaştırılabilir. Bu husus imardan tasdikli ek proje ve yapılacak sözleşmede belirtilerek gerekli kat irtifakı kurulur. Ve inşaatın ikmalinde kat mülkiyetine çevrilir.

Madde 12-)Ana gayrimenkulün tamamı veya ayrı ayrı bağımsız bölümleri kat malikleri kurulunun oy birliği ile kararı bulunmadıkça tapu sicilinde belirtilen nitelikleri dışında kullanılamaz. (634 sayılı kanunun 24. maddesindeki yasaklar saklıdır.)

Madde 13-)Bağımsız bölüm malikleri ana gayrimenkulün genel giderlerine katılma ve borçlarının ödeme konusunda 634 sayılı kanunun 18. ve 19. madde hükümlerini yerine getirmeğe mecburdurlar. Bu husus yönetici tarafından yönetilir ve bağımsız bölüm malikleri tarafından denetlenir.

Sigorta İşleri

Madde 14-)Kat malikleri kurulu, oy birliği ile vereceği kararla ana gayrimenkulü sigorta ettirebilirler. Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi halinde sigorta değeri ve primlerine iştirak nisbeti ile ödeme şekli kat malikleri kurulunca oy birliği ile karara bağlanır.

Madde 15-)Bağımsız bölüm malikleri bilcümle masraf kendilerine ait olmak üzere bağımsız bölümlerini sigorta ettirebilirler.

Madde 16-)Sigortalı olmuş ana gayrimenkulün veya bağımsız bölümün hasara uğraması halinde tediye edilecek sigorta bedeli iştirakleri nisbetinde kat maliklerine ödenir. Hasarın onarılmasında 634 sayılı kanunun 21. maddesi hükmü uygulanır.

Ortak Giderlerin Teminatı

Madde 17-)Ortak giderler kat malikleri kurulunca belirtilen miktarda, bağımsız bölüm malikleri veya kiracılarından avans olarak tayin edilen zamanlarda yönetici tarafından tahsil edilir. Ödemeyi yapmayan bağımsız bölümleri üzerine 634 sayılı kanunun 22. maddesindeki usule göre kanuni ipotek konur ve icra marifeti ile tahsil olunur.

Kat Malikleri Kurulu

Madde 18-)Ana gayrimenkulün yönetiminde en yüksek karar organı kat malikleri kuruluudur. Her bağımsız bölüm maliki bu kurulun tabii üyesidir. Kat malikleri toplantılarda bizzat bulunabilecekleri gibi yerine bir temsilci de bulundurabilirler. Temsilci, kurula hitaben yazılı bir belge ile tayin edilir.

Madde 19-)Kat malikleri kurulu her yılın Ocak ayında adi toplantısını yapar. Lüzumlu halde yönetici denetici veya kat maliklerinden en az 1/3'ünün yazılı çağrısı üzerine olağanüstü toplantılar yapılabilir. Olağanüstü toplantılarda toplantının sebebi yazılı olarak tesbit edilen toplantı gününden en az bir hafta önce kat malikleri veya posta ile taahhütlü olarak tebliğ edilir. Bu yazıda toplantıda günü, yeri ve saati belirtilir. Bağımsız bölümlerin birden fazla paydaşları bulunduğu takdirde o bağımsız bölüm paydaşları kendi aralarında oy çokluğu ile seçecekleri bir kişiyi kat malikleri kurulunda temsilci üye olarak bulundururlar.

Madde 20-)Kat malikleri kurulu sayı ve arsa payı bakımından (yarıdan fazla) çoğunlukla toplanır. Kat malikleri bizzat toplantıda bulunmazlarsa yerlerine bir vekil gönderebilirler. Bir kimse üçten fazla kimseyi temsil edemez.

Madde 21-)Çağrıya rağmen kat malikleri arsa payı ve sayı çoğunluğu ile belirli günde toplanamazsa toplantı ertesi hafta içinde başka bir güne bırakılarak durum kat maliklerine duyurulur. İkinci toplantıda kat malikleri kurulunun arsa payı ve sayı bakımından en az ¼'nün kifayet eder. Mevcudun ekseriyeti ile kararlar alınabilir.

Madde 22-)Kat malikleri kurulunda her bağımsız bölüm maliki veya hissedarları bir oy sahibidir.

Ana Gayrimenkulün Yönetimi, Yönetici ve Denetici Seçim ve Görevleri

Madde 23-)Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca sözleşme ve yönetim planı hükümleri dahilinde verilecek kararlarla yönetilir. Bu kararlar yönetici, denetici, kat malikleri ile onun külli ve cüzi haleflerini bağlar. Yönetim planı ve sözleşmeye aykırı kararlar alınamaz.

Madde 24-)Kararlar sıra numarası takip eden noterden tasdikle bir deftere geçirilir ve kat maliki kurulu üyelerine imza ettirilir. Karara muhalif olanlar muhalefet şerhlerini deftere yazarak imza ederler.

Madde 25-)Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca her yıl yapılacak olan olağan toplantıda, kendi aralarından veya dışarıdan seçilen bir yönetici veya 5 kişilik bir yönetim kurulu tarafından yönetilir.

Yönetici, kat maliklerinin 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 edilir. Sulh mahkemesince tayin edilen yönetici mahkemenin müsaadesi alınmadıkça 6 ay müddetle değiştirilemez.

Yöneticinin öz ve soyadı ile iş ve ev adresi, ana gayrimenkulün giriş kapısı yanında, görülecek bir yere çerçeve içinde asılır.

Madde 27-)Yöneticiye bir ücret verilir verilmeyeceği ve verilecekse miktar ve şartları, yöneticinin tayini sırasında kat malikleri kurulunca ayrıca karara bağlanır.

Yönetici dışarıdan tayin edilmişse kendisi ile sözleşme yapılır. Kat malikleri kurulu gerek sözleşmede, gerekse sonradan haklı bir sebebin çıkması halinde yöneticiden teminat isteyebilir.

Madde 28-)Kat malikleri kurulu eşit arsa paylarına sahip 2 kişiden ibaret kaldıkları ve yönetici işinde anlaşılmadıkları takdirde sıra ile her yıl yöneticiliği biri yapar.

Madde 29-)Yönetici 634 sayılı kanunda yazılı işleri görmekle yükümlü ve gerekli kayıt ve defterler tutmakla zorunlu ve belirtilen yetkilere mücehezdir.

Madde 30-)Kat malikleri kurulu isterse kat malikleri arasından 3 kişiden fazla olmamak üzere denetici seçilebilirler. Deneticiler münferiden, müctemian, yönetici veya yönetim kurulunu her zaman denetleyebilir. Ve yılda en az bir defa olmak üzere denetleme neticesini yazılı olarak kat malikleri kuruluna bildirirler. Kat malikleri kurulu denetici seçmediği takdirde, her kat maliki yöneticiyi denetleyebilir.

Madde 31-)Bu yönetim planının tümü veya bazı maddeleri ancak kat malikleri kurulunun oy birliği ile değiştirilebilir. Bu takdirde değişikliği ihtiva eden yönetim planının tümü veya bazı maddeleri tapu siciline geçirilmek üzere yönetici tarafından en geç bir ay içinde tapu idaresine ibraz edilerek sicile kayıt ettirilir.

Sumulü ve Yürürlüğü

Madde 32-)Bu yönetim planı kat malikleri ile kiracıları ve sükna hakkı sahiplerini ve bunların haleflerini bağlar.

Madde 33-)Bu planda yazılı bulunmayan hususlarda 634 sayılı kanun ile genel hükümler tatbik olunur.

Madde 34-)Yönetim planı tapu siciline tescili tarihinde yürürlüğe girer.

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER:

Madde 35-)Bodrum İlçesi Turgutreis Bucağı, Akyar Köyü Akyar Burnu mevkiinde tapunun 9/1 Pafta ve 2789 Parsel sayı ile tapuya kayıtlı gayrimenkul üzerindeki 153 bağımsız bölüm, 3227 sayılı yasa gereğince devre mülk hakkı tesis edilerek, her bağımsız bölüm, devre mülk sözleşmesinde belirlenen zaman diliminde satılabilir.

Madde 36-)İş bu yönetim planında bahse konu gayrimenkul ve bağımsız bölümler idaresi yönetimi ve denetimi 10 yıl süre ile Akyar Turizm ve Ticaret A.Ş. veya onun kiraya verebileceği Akçabük Turistik Hizmetler Ticaret A.Ş.'ne aittir.

Madde 37-)Gayrimenkul üzerinde devre mülk hakkı tesisi edildiğinde gayrimenkulün nasıl kullanılacağı, devre mülk hakkına sahip olanların uyması gerek esaslar devre mülk sözleşmesinde belirlenecektir. Bütün kat malikleri ve devre mülk hakkı sahipleri bu esaslara uymak zorundadırlar.

Madde 38-)Devre mülk hakkına sahip olanlar, gayrimenkule sahip oldukları zaman diliminin ilk günü saat 14.00’de girebilirler. Sahip oldukları zaman diliminin son günü saat 10.00’da gayrimenkulü boşaltmak mecburiyetindedir. Gayrimenkulün zamanında boşaltılmaması durumunda 3227 sayılı yasa hükümleri yönetici tarafından uygulanır.

Madde 39-)Devre mülk hakkına sahip olanların, dairelerinde kendilerine teslim edilen demirbaş eşyayı korumak ve aynen iade etmekle yükümlüdürler.

Madde 40-)Bağımsız bölümlerin iç ve dış bölümleri projeye aykırı olarak hiçbir şekilde tadil edilemez.

Madde 41-)41 maddeden ibaret iş bu yönetim planı tapuya tescil ile yürürlüğe girecek ve devre mülk sözleşmesi esasları ile birlikte tatbik edilecektir.