

**İSTANBUL İLİ, BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ, KIRAÇ BELDESİ, N. KEMAL MAHALLESİ,
F21D23C2B PATTA, 343 ADA, 4 PARSEL ÜZERİNDE BULUNAN BEYZADE KONAKLARI
SİTESİ YÖNETİM PLANI**

BİRİNCİ KISIM GENEL HÜKÜMLER

Kapsam

Madde 1. - (1) Bu yönetim planı; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, KIRAÇ Beldesi, N. KEMAL Mahallesi, F21D23C2B Pafta, 343 Ada, 4 Parsel üzerinde kurulu bulunan BEYZADE Konaklan Sitesinde 200 bağımsız bölümden müteşekkil 7 konut bloku, 1 işyeri, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerlerini, sosyal tesisleri, otoparkları kapsar.

(2) BEYZADE Konaklan Sitesi, Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer mevzuatın emredici kuralları saklı kalmak koşulu ile bu “Yönetim Planına göre yönetilir.

Dayanak

Madde 2. - (1) Bu yönetim planı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak 12 Kasım 2012 tarihinde tüm bağımsız bölümlerin maliki sıfatıyla BEYZADE SİTESİ YÖNETİM KURULU tarafından tekrar hazırlanmıştır.

Yönetim planının bağlayıcılığı

Madde 3. — (1) İşbu yönetim planı, bütün kat irtifakı ve kat mülkiyeti sahiplerini, onların mirasçılarını, bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payım satış, bağış, vs. bir yolla iktisap edecek bütün kişileri ve bu yerlerden kiracı ya da başka bir sıfatla yararlanacak olanları bağlar.

Yönetim planının değiştirilmesi

Madde 4. - (1) Yönetim planı, kat maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir.

Site adının değiştirilmesi

Madde 5. - (1) Sitenin adı «BEYZADE KONAKLARI» olarak tespit ve tescil olunmuştur. Bu adın değiştirilmesi kat maliklerinin beşte dördünün oylarıyla mümkündür.

Tanımlar

Madde 6. - (1) Bu Yönetim Planının uygulanmasında;

- a) Ana gayrimenkul: site üzerinde yapılmış her şeyi (yapılar, altyapılar, vb.) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü,
- b) Arsa payı: Kat Mülkiyeti Kanununda yazılı esaslara göre bağımsız bölümlere tahsis edilen mülkiyet payını,
- c) Bağımsız bölüm: Ana gayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki yapıların projesine göre başlı başına kullanılmayan elverişli bulunan ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri,
- d) Blok (veya blok yapı): Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve/veya parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan, ana yapıda ortak yerleri bulunan ve birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı, (sitede A,B,C,D,E,' * G isimleriyle isimlendirilmiş toplam 7 blok bulunmaktadır)
- e) Blok kat malikleri kurulu: Kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinin tamamından oluşan kurulu,
- i) Blok yöneticisi; Blok kat malikleri kurulu tarafından seçilen kişiyi,
- g) Kat maliki: Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına sahip olanları,

h) Kat mülkiyeti: Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkını, ı) Ortak yerler:

1. Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerini,
 2. Temel ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapılan antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridor ve buradaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük, ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,
 3. Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak / soğuk hava tesisleri,
 4. Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri,
 5. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da yine ortaklaşa kullanma korunma ve faydalanma için zaruri olan diğer yerleri,
- i) Toplu yapı (site): Toplu yapı kapsamında bulunan parsel(ler)deki birden çok bağımsız bölümü kapsayan, birden fazla bloktan oluşan, ortak nitelikteki yerlere ve tesislere sahip yapılar topluluğunu,
- j) Toplu yapı (site) kat malikleri kurulu: Toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ve bu kapsamda yer alan ortak yapı, yer ve tesisleri yöneten ve yönetim tarzını kararlaştıran kurulu,
- k) Toplu yapı (site) temsilciler kurulu: blok yapılarında her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticilerinden ve bağımsız işyeri olarak tescil edilmiş bulunan işyerinin tadjon edeceği bir temsilciden oluşan yönettikleri / temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısını kadar oy hakkına sahip olan ve aynı zamanda “ Site kat malikleri kurulu” yerine geçen 8 kişilik kurulu,
- l) Site yönetim kurulu; Site temsilciler kurulu arasından seçilen üç kişilik heyeti,
- m) Site yöneticisi; Site yönetim kurulu arasından seçilen yöneticiyi,
- n) Yönetim planı: Yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olan belgeyi,
- o) Denetçi, denetim kurulu: Blok veya toplu yapı (site) yöneticilerinin veya yönetim kurullarının hesaplarının denetlenmesi için yönetim planında belirtilen zamanlarda (belli bir zaman konulmamışsa her üç ayda bir) ve haklı bir sebep çıktığında her zaman denetlemek üzere, kat maliklerinin veya site temsilciler meclisinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilmiş kişi veya kurulu ifade eder.

İKİNCİ KISIM

YÖNETİM ORGANLARI

BİRİNCİ BÖLÜM BLOK YÖNETİMİ

A. BLOK KAT MALİKLERİ KURULU

Blok Kat Malikleri Kurulunun oluşması, yetki alanı ve görevleri

Madde 7. - (1) BEYZADE Konaklan Sitesi alanı (birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayrık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak o blokta bulunan bağımsız bölüm (konut, dükkân, vs.) maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan “Blok Kat Malikleri Kurulu” tarafından yönetilir.

(2) Blok Kat Malikleri Kurulu, bu yönetim planının 6. maddesinde tanımlanan blok yöneticisini belirleyip yönlendirmek ve denetlemekle görevli ve yetkilidir.

(3) Her bloğun, noterce onaylanmış, bir “**Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri**” bulunur. Bu defterin muhafazasından Blok Yöneticisi / Yönetim Kurulu Başkanı kişisel olarak sorumludur. Eski ve yeni yöneticiler arasında tutanakla devir / teslim edilir. Devir / teslim edildiği, Kat Malikleri Kurulunun bilgisine sunulur.

(4) Blok Kat Malikleri Kurulu, olağan veya olağanüstü olmak üzere iki şekilde toplanır. Kurul, Blok Yöneticisinin bütün hesap ve işlemlerini, Denetçinin raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda yöneticiyi aklama veya sorumlu tutma kararı verir.

Blok Kat Malikleri Kuruluna katılma ve oy hakkı

Madde 8. - (1) Blok Kat Malikleri Kurulunda;

a) Her kat maliki bağımsız bölüme bağlı arsa payının miktarı ne olursa olsun bir oy hakkına sahiptir.

b) Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı, Blok Kat Malikleri Kurulundaki bütün oyların üçte birinde çok olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.

c) Bir bağımsız bölüme (konut, dükkân, vs.) birden çok kimse malikse, Blok Kat Malikleri Kurulunda, bunları içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder.

d) Kat maliklerinden biri medeni hakları kullanma ehliyetinden yoksun (çocuk, akıl hastası, vs.) ise, onun yerine kurula kanuni mümessili (velisi veya vasisi) kaülir.

e) Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oy veremez.

(2) Kat maliklerinden her biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir ve toplantıda hazır bulunmasa dahi seçilebilir, Bu vekil, diğer bir kat maliki veya hariçten bir kişi olabilir.

(3) Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.

(4) Vekil, temsil yetkisini yazılı bir belgeyle kanıtlamak zorundadır. Belgede vekile seçilebilme konusunda aday gösterilmesi için vekile yetki verildiği ayrıca belirtilmelidir.

Blok Kat Malikleri Kurulunun toplanma ve çağrı usulü

Madde 9. - (1) Blok kat malikleri kurulu her yıl Ocak ayı içerisinde toplanır.

(2) Kurul, blok yöneticisi tarafından, toplantı tarihinden en az **15** gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.

(3) Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Yönetimin gelir/gider durumunu, gösteren raporu da eklenir.

(4) İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının bir hafta sonra aynı gün ve saatte, aynı yerde yapılacağı da belirtilir.

(5) Gündemde olmayan bir maddenin konuşulması, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir.

(6) İkinci fıkra uygulaması gecikirse veya çağrı yapılmamış olursa, Kat Malikleri Kurulu, her yıl, Ocak ayının 30'nci günü saat: 20.00'da olağan olarak, kendiliğinden toplanır. Birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantı bir hafta sonra aynı tarih ve saatte, aynı yerde yine kendiliğinden yapılır.

- (7) Yönetici, blok kat malikleri kumrunu, yukarıda ikinci fıkrada belirtilen usule uyarak, gerekli gördüğü zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir.
- (8) Yönetici, kat maliklerinin üçte birinin yazılı istemi halinde, kurulu gecikmeksizin toplantıya çağırarak yükümlüdür. Toplantı isteminde bulunan kurul üyeleri, istemlerinde toplantının gündemini de belirtmek zorundadırlar.
- (9) Olağanüstü toplantılarda yalnızca önceden belirlenen gündem görüşülür.

Blok Kat Malikleri Kurulunun toplantı ve karar yeter sayısı

Madde 10. - (1) Blok kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır, toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verilir.

(2) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı bir hafta sonra aynı gün ve saatte, yine aynı yerde yapılır.

(3) İkinci toplantıda yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verilir.

(4) Kat Mülkiyeti Kanununda özel haller için konmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kurallar saklıdır.

Blok Kat Malikleri Kurulu kararlarının bağlayıcılığı

Madde 11. - (1) Blok kat malikleri kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar. Blok Kat Malikleri Kurulunca verilen karar uygun bulunmayan kat malikinin, karar aleyhine Sulh Mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteme hakkı saklıdır.

Blok Kat Malikleri Kurulu kararlarına, yazılması ve imzalanması

Madde 12. - (1) Blok kat malikleri kurulunun kararları, yönetici tarafından noter onaylı bir karar defterine yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler, aykırılığın sebebini belirterek defteri imza ederler

B. BLOK YÖNETİCİSİ

Blok Yöneticisi Seçimi

Madde 13. - (1) Blok Kat Malikleri Kurulu her yıl Ocak ayında yapacağı toplantıda kendi üyeleri arasından veya dışarıdan birini bir yıl için “blok yöneticisi*” olarak seçer.

(2) Eski yöneticinin görevi, yenisi seçilinceye kadar devam eder.

(3) Yönetici, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda yönetici adaylarından herhangi biri çoğunlukla seçilemez ise üçüncü tur oylamada kat malikleri sayısına göre en çok oy alan aday Yönetici seçilmiş olur. Eski Yönetici tekrar seçilebilir.

(4) Seçim sonuçları, seçime katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri blok yöneticisinde, ikincisi site yönetim kurulunda saklanır.

(5) Bu tutanaklar, “**Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri**” nede yazılır imzalanır.

(6) Yöneticinin seçiminde kat malikleri anlaşamazlarsa, kat maliklerinden birisinin başvurması üzerine yönetici, Sulh Mahkemesi tarafından tayin edilir.

(7) Kurul, Yöneticiyi sayı ve arsa payı çoğunluğunun kararı ile her zaman değiştirebilir. Ancak, sulh mahkemesince atanan yönetici, atama üzerinden altı ay geçmedikçe {sulh mahkemesinden izin alma hali dışında}, kurul kararıyla değiştirilemez.

(8) Yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresi ve telefon numaraları bloğun girişte görülecek bir yerine asılır. Yönetici iş ve ev adresini ve telefon numaralarını en geç seçimini izleyen bir hafta içinde Site yönetim kuruluna bildirir.

Blok yöneticisi ücreti

Madde 14. - (1) Blok yöneticisine ücret ödenmesi kararlaştırılır ise ödenecek ücret, Blok Kat Malikleri Kurulunca belirlenir.

Blok yöneticisinin görev, yetki ve sorumlulukları

Madde 15. - (1) Blok Yöneticisi;

- a) Kat Maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.
- b) Blok Kat Malikleri Kurulu ile Site Yönetim Kurulunca verilen kararları yerine getirir,
- c) Blok yapının ve ortak yerlerin amacına uygun olarak, korunması için gerekli olan tedbirleri alır. Gerektiğinde bu konuda Site Yönetim Kurulundan yardım talep edebilir.
- d) Blok yapıyı ilgilendiren tebligatı kabul eder.
- e) Site Yönetim Kurulu tarafından yapılacak çağrılara uyar, onların vereceği kararları uygular.

C. BLOK DENETÇİSİ

Blok Denetçisinin seçimi, ücreti, görev, yetki ve sorumluluklar

Madde 16. - (1) Blok Kat Mâlikleri Kumulu her yıl Ocak ayında yapacağı toplantıda kendi üyeleri arasından birini bir yıl için *Blok Denetçisi" seçer.

(2) Eski denetçinin görevi yenisi seçilinceye kadar devam eder.

(3) Blok Kat Malikleri Kurulu, uygun görür ise, Blok Denetçisi için de ücret ödenmesi kararlaştırılır. Karşılığı bütçede gider olarak gösterilir.

(4) Blok Denetçisi, kat maliklerinin sayısı ve arsa payı çoğunlukla ile seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda, denetçi adaylarından herhangi biri çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada kat malikleri sayısına göre en çok oy alan aday, denetçi seçilmiş olur.

(5) Eski Denetçi tekrar seçilebilir.

(6) Seçim Sonuçları, seçime katılanları tamamı tarafından imzalanacak iki örnek tutanakla belgelenir. Bu örneklerden biri Blok Yöneticisinde, İkincisi Site Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar, "Kat Malikleri Kumulu Karar Defteri" ne de yazılır ve imzalanır.

Blok Denetçisinin görev, yetki ve sorumlulukları

Madde 17. - (1) Blok Denetçisi, Blok yöneticisinin hesap ve işlemlerini en az üç ayda bir denetler. Ocak ayında yapılacak toplantıda, Blok Kat Malikleri Kuruluna vereceği raporda, denetim sonucu ve blok yapının yönetim tarzı hakkındaki görüşleri bildirir. Aklama veya sorumlu tutma karar alınmasını önerir.

(2) Denetçi, bu raporu ve vereceği kararları noter onaylı bir "Blok Denetçi Karar Defterine" yazarak imza eder.

(3) Blok Kat Malikleri Kurulu, gerekli görür ise, yöneticinin hesaplarını ayrıca dışarıda bir uzmana inceletebilir.

**İKİNCİ BÖLÜM
SİTE YÖNETİMİ**

SİTE TEMSİLCİLER KURULU

Site Temsilciler Kurulunun oluşması, yetki alanı ve görevleri

Madde 18 - (1) Site Temsilciler Kurulu, o sitede bulunan Blok Kat Malikleri kurullarının seçtikleri 7 "Blok Yöneticisi" si ve işyeri malikinden oluşur.

(2) Site Temsilciler Kurulunun yetki alanı, yerleşim planında sınırları gösterilen "site" alanıdır.

(3) Site Temsilciler Kurulu, Başkan, Oy sayım memuru ve Yazmandan oluşan Başkanlık Divanını oluşturduktan sonra aralarından 3 üyeyi site yönetim kurulu üyesi olarak, site denetçileri arasından veya dışarıdan gerçek veya tüzel bir kişiyi ise "Site Denetçisi seçerek görevlendirir. Seçimlerde oylar arasında eşitlik olması halinde işyeri temsilcisinin bulunduğu tarafa üstünlük tanınır.

(4) Site Temsilciler Kurulu, olağan ve olağanüstü toplantılarında Site Yönetim Kurulunun bütün hesap ve işlemlerini, Site Denetçisinin raporlarını dikkate alarak inceleyip değerlendirir. Bunun sonunda, Yönetim Kurulunu aklama ya da sorumlu tutma kararı verir. Bu kararlar, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla verilir. Oylar arasında eşitlik olması halinde işyeri temsilcisinin bulunduğu tarafa üstünlük tanınır.

(5) Site Temsilciler Kurulu, Site Yönetim Kurulunu yönlendirici kararlar alır. Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümlerinin ve bu Yönetim Planınının doğru uygulamasını gözetir.

(6) Kat Maliklerinin ortak gidere katılım paylarını da belirleyen yıllık 'Site İşletme Projesi' görüşüp karara bağlar.

(7) Blok Kat Malikleri Kurulu ve Blok Yöneticileri, Yerleşim Planına göre münhasıran bloklarına tahsis edilmiş olan ortak yer, yapı ve tesislerin idaresinde, Site Temsilciler Kurulu'nca alınmış ilke kararlarına uymak zorundadır.

Kurula katılma ve oy hakkı

Madde 19. - (1) a) Site Temsilciler Kurulu üyelerinin her biri, temsil ettikleri bloktaki konut / işyeri sayısı kadar oy hakkına sahiptir.

b) Site Temsilciler Kurulunun belli bir toplantısına katılmayacak olan üye, temsilcilerden bir başkasını vekil atayabilir. Vekil, temsil yetkisini yazılı olarak kanıtlamak zorundadır.

Toplanma ve çağrı

Madde 20. - (1) Site Temsilciler Kurulu; Site Yönetim Kurulu tarafından, toplantı tarihinden en az 15 gün önce, bütün kurul üyelerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantıya davet edilir.

(2) Çağrıda toplantının yer, saat ve gündemi belirtilir. Yönetim Kurulunun gelir/gider durumunu gösteren raporu da eklenir.

(3) İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının bir hafta sonra aynı ve saatte, aynı yerde yapılacağı da belirtilir.

(4) İkinci fıkra uygulaması gecikirse veya çağrı yapılmamış olursa, Site Temsilciler Kurulu, her yıl, Ocak ayının 25'inci günü saat: 19.00'da olağan olarak, kendiliğinden toplanır. Birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantı bir hafta sonra aynı tarih ve saatte, aynı yerde yine kendiliğinden yapılır.

(5) Gündemde olmayan bir maddenin konuşulması, ancak katılanların çoğunluk kararı ile olabilir.

(6) Yönetim Kurulu gerekli gördüğü hallerde, kurulu, yukarıda belirtilen usule uyarak, her zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir.

(7) Site Temsilciler Kurulu üyelerinin üçte birinin yazılı istemi olursa, Yönetim Kurulu, Temsilciler Kurulunu gecikmeksizin toplamak zorundadır.

(8) İstemde bulunanlar, gündemi de bildirirler.

(9) Olağanüstü toplantılarda yalnızca önceden belirlenen gündem görüşülür. Toplantı ve karar yeter sayısı

Madde 21. - (1) Site Temsilciler Kurulu;

a) Üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır. Toplantı Yönetim Kurulu Başkan tarafından açılır. Başkanlık divanı seçilerek çalışmalara başlanır. Alınmış bir kararın yeniden görüşülüp karara bağlanması, "görüşmenin yenilenmesi" önerisinin toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla kabul edilmesi halinde mümkündür. Oylar arasında eşitlik olması halinde işyeri temsilcisinin bulunduğu tarafa üstünlük tanınır.

b) Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda çoğunluk aranmaz. Katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir. Site Temsilcileri Kurulu (Divan) Başkan, bütün bu halleri toplantı tutanağında belirtir,

c) Kat Mülkiyeti Kanununda ve bu Yönetim Planında özel haller için öngörölmüş bulunan "toplantı" ve "karar" yeter sayılarına ilişkin hükümler saklıdır. Kararların bağlayıcılığı

Madde 22. - (1) Site Temsilciler Kurulunun kararları, site kapsamında bulunan bütün bağımsız bölüm sahipleri (kat maliklerini), sakinlerini (kiracıların), irtifak hakkı sahiplerini ve bağımsız bölümü onlardan devralacak olanları bağlar. Kararların yazılması ve imzalanması

Madde 23. - (1) Site Temsilciler Kurulunun noterden onaylı "Site Temsilciler Kurulu Karar Defteri" bulunur. Bu deftere, her karar, bir numara verilerek Kurul(Divan) Başkan tarafından yazılır. Toplantıya katılan bütün maliklerce imzalanır. Kararda çoğunluk görüşüne katılmayanlar da, ayrılık gerekçelerini veya aykırı oylarını belirterek imza atmak zorundadır.

(2) Site Temsilciler Kurulu Karar Defteri, Kurul (Divan) Başkanının kişisel sorumluluğu altında saklanır. Her yeni Kurul Başkanı, bir öncekinden bu defteri tutanakla devir/teslim almak; her eski Kurul Başkan da bir sonrakine bu defteri tutanakla devir/teslim etmek zorundadır,

(3) Site Temsilciler Kurulunun yıllık her olağan toplantısında karar defterinin devir/teslim edildiği hakkında kurula bilgi verilir. Bu bilgi toplanı tutanağına yazılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

A. SİTE YÖNETİM KURULU

Seçimi

Madde 24. - (1) Yönetim Kurulu, her yıl Ocak ayında;

a) Site Temsilciler Kurulunun olağan toplantısında üyeler arasından, bir yıl süre için, 3 asil 2 yedek üye olarak seçilir.

b) Seçim, her aday için ayrı ayrı oylanarak yapılır.

c) İlk iki oylama turlarında en az salt çoğunluk kadar oy alınması sağlanamazsa, üçüncü turda en çok oy alanlar seçilmiş olur. Oylar arasında eşitlik olması halinde işyeri temsilcisinin bulunduğu tarafa üstünlük tanınır.

Yönetici seçimleri ile ilgili yapılan işlemlerde Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri saklıdır.

d) Seçim sonuçları Site Temsilciler Kurulu Karar Defterine yazılır. Ayrıca Site Yönetim Kurulunun duyuru tahtasında ilan edilir.

e) Yönetim Kurulu, noter onaylı "**Site Yönetim Kurulu Karar Defteri**" ve

"İşletme Defteri" tutar. Bu defterlerin eksiksiz tutulmasından ve saklanmasından Site yöneticisi şahsen sorumludur. Bu defter, eski ve yeni Site Yönetim Kurulu arasında tutanakla 7 (yedi) gün içinde devir / teslim edilir.

f) Devir / teslim 7 (yedi) gün içerisinde tamamlanır.

(2) Site Yönetim Kurulu üyeleri görev süresinin sonunda seçilme şartları uygun ise, yeniden seçilebilir. Yeni Site Yönetim Kurulu seçilinceye kadar eski Site Yönetim Kurulu göreve devam eder.

Görev, yetki ve sorumlulukları

Madde 25. - (1) Site Yönetim Kurulu;

a) Aynen bir vekil gibi görevli ve sorumludur.

b) Site Yönetim Kurulu, her yıl Ocak ayında Site Temsilciler Kurulunun yapacağı ilk olağan toplantıda, o tarihe kadar görölen hizmetlerin, elde edilen gelirler ile yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

- c) Bu amaçla, gelir/gider durumunu gösteren bir raporu, Site Temsilciler Kurulu üyelerinin bilgisine toplantıdan en az 15 gün Önce site içindeki tüm blokların duyuru tahtasına ayrı ayrı asarak kat maliklerinin bilgisine sunar.
- d) Site Yönetim Kurulu, gelirlerin / giderlerin Kat Mülkiyeti Kanunu ile ilgili öteki yasalara göre usulünce toplanmasında sorumlu ve yetkilidir.
- e) Site Yönetim Kurulu bu hesaplara ilişkin her türlü belgeleri ilgili yasalar çerçevesince süresi doluncaya kadar saklar. Her türlü devir/teslim tutanaklarının birer örneğini alıp saklar.
- (2) Site Yönetim Kurulu, Kat Mülkiyeti Kanununun 35, 36, 37 ve diğer maddelerinde öngörülen görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen işleri yapar.
- a) Site kapsamı içindeki blokların “ortak yerlerini” amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarım için gerekli önlemleri alır. Bu önlemlerin gerektirdiği (bekçi, bahçıvan, elektrikçi, kapıcı, vb.) görevlilerle hizmet sözleşmeleri imzalar; bu kişilerin **çalışmalarını** düzenler, onları yönetir/denetler.
- b) Göreve başladığında önündeki zamanı etkileyen bir “İşletme Projesi (bütçe)” yoksa 15 gün içinde yenisini hazırlar. Varsa, onu uygulamayı sürdürür. “İşletme Projesi (bütçe)” hazırlanırken, önce bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutan tahmin edilir. Böylece belirlenecek yıllık gider, Kat Mülkiyeti Kanununun 20’nci maddesi uyarınca, sitede bulunan bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) “aidat (ortak gider payı)” olarak yüklenmek suretiyle karşılanır.
- c) Site Yönetim Kurulu, aidatı (ortak gider payını) ve gecikme tazminatını Kat Mülkiyeti Kanuna dayanarak, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka sebeple devamlı olarak veya başka sebeple devamlı olarak yararlananlardan da ister, Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekte olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. Kiracı yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer. Aidatın ödeme yükümlüsü kat maliki (bağımsız bölüm sahibi) olduğundan kiracıdan tahsilât yapılıyor olması, bağımsız bölüm sahibinden de yükümlülüğünü yerine getirmesini istemeye engel değildir. Onun sorumluluğu ortadan kalkmaz.
- d) Site Yönetim Kurulu, her türlü gelir ve giderlerini, bunların belgelenmesini, muhasebesinin tutulmasını, banka hesabını, nakit, çek, ödeme talimatı kullanılması bizzat yürütür.
- e) Site Yönetim Kurulunun tüm yazışma ve mali (parasal) talimat belgelerinin de, Yönetim Kurulu Başkanının imzasını yanına diğer bir Yönetim Kurulu Üyesinin imzasının bulunması ile işlem yapılması bir şarttır. Bu konuları takip etmek üzere personel çalıştırır veya dışarıdan uzman kişilerden hizmet satın alabilir.
- f) Site Yönetim Kurulu, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine ve/veya yürütmeye yetkili olduğu hizmetler nedeniyle üçüncü kişilere karşı sitedeki bütün kat maliklerini temsilen, dava açar, icra takibinde bulunur. Bu çerçevede açılacak davalarda davalı olarak “site” yi temsil eder. Bu davaların gerektirdiği avukatlık ücreti ile her türlü yargılama giderleri, ortak giderden karşılanır.
- g) Site Yönetim Kurulu, sözleşmesi feshedilen veya sona eren kapıcı, bekçi, kaloriferci vb, görevlilerin oturdukları yerleri 15 gün içinde boşaltır. Aksine davrananlar için (Kat Mülkiyeti Kanunu ek madde 2’ye göre) yerel mülki amirliğe başvurulur.
- h) Site Yönetim Kurulu, Siteyi (Site içindeki Blokları) ilgilendiren tebligatı kabul eder. Site kapsamındaki ortak yer ve tesisleri sigorta ettirir.

Ücreti

Madde 26. - (1) Site Yönetim Kuruluna ödenecek ücret, Site Temsilciler Kurulunca belirlenir ve işletme projesinde (bütçede) gösterilir. (KMK m.40 hükmü saklıdır.)

3. SİTE DENETİCİSİ

Seçimi, görev yetki ve sorumlulukları

Madde 27. - (1) Site Temsilciler Kurulu;

a) her yıl Ocak ayındaki ilk olağan toplantısında bir yıl süre ile görev yapmak üzere, konut bloklarında Denetçi olarak seçilmiş üyeler arasından veya dışarıdan gerçek veya tüzel bir asil; bir yedek üyeyi "Site Denetçisi" olarak seçer.

b) Bu seçim, ilk iki turda her üye için en az toplantıya katılanların salt çoğunluğu kadar oy ile yapılamaz ise üçüncü turda en çok oy alanlar seçilerek yapılır. Oylar arasında eşitlik olması halinde işyeri temsilcisinin bulunduğu tarafa üstünlük tanınır.

Denetçi seçimleri ile ilgili yapılan işlemlerde Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümleri saklıdır.

c) Aynı kişiler sonraki yıllarda seçilme şartları uyuyor ise yeniden seçilebilir,

(2) Site Denetçisi, birlikte çalışmak üzere uzman kişiler görevlendirebilir.

(3) Site Denetçisi, Yöneticinin karar, her türlü işlem hesaplarını az üç ayda bir denetleyerek gerekli gördüğü uyanları yazılı rapor eder ve yöneticiye gönderir. Yönetici tarafından verilecek cevaplan yetersiz bularak denetim sonuçlarının da Site Temsilciler Kurulunca da bilinmesini uygun görür ise, Site Temsilciler Kuruluna bu konuda bir mektupla bilgi verilir ve gerekli görülür ise de, olağanüstü Genel Kurulu toplantıya çağırılabilir.

(4) Site Denetçisinin, noterce onaylanmış, "Site Denetim Karar Defteri"⁷ tutar. Bu defter eski ve yeni üyeler arasında tutanakla 7 işgünü içerisinde devir/teslim edilir,

(5) Site Denetçisi, her yıl Site Yönetim Kurulunun aklanması ya da sorumlu tutulması önerisini de içeren bir yıllık rapor hazırlar. Bu rapor, toplantıdan önce (ilgili yasalarda belirtilen yasal süreler içerisinde) tüm Kat Maliklerine ulaştırılır, Karar Defteri gibi devir/teslim edilir.

Ücreti

Madde 2 8. - (1) Site Denetçisinin ücretini Site temsilciler Kurulu belirler. İşletme projesinde gider bölümünde gösterilir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

ANA GAYRİMENKULÜN SİGORTALANMASI

Sigorta

Madde 29. - (1) Ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi, Site Temsilciler Kurulunun belirleyeceği esaslar ve değerler üzerinden yaptırılır,

(2) Sigorta yapılması halinde kat malikleri, sigorta giderlerine, arsa payı oranında, katılmakla yükümlüdür.

(3) Ana gayrimenkulün tümünün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli, aksine bir sözleşme yok ise, kat maliklerine arsa payı oranında paylaşılır. Yalnız bir veya birkaç bağımsız bölüm veya eklentisi veya ortak yerlerden bir kısmı hasara uğramışsa, alınacak sigorta bedeli hasara uğrayan yerlerin onarımına arsa payları oranında harcanır.

(4) Kat malikleri ana gayrimenkulün sigortalanmasıyla giderilemeyecek olan zararları karşılamak üzere, kendi bağımsız bölümlerini ayrıca kendi ad ve hesaplarına sigorta ettirebilirler, bu halde alınacak sigorta bedeli, ana gayrimenkulün sigorta bedelindeki payları da ayrıca saklı kalmak üzere, yalnız kendilerine ait olur.

(5) Yürürlükte bulunan mevcut Sigorta Kanunlarının emredici hükümler saklıdır,

(6) Site Yönetim Kurulu, Sitede bulunan tüm blokların deprem, yangın ve doğal afetlere karşı sigortalamakta yükümlüdür.

DÖRDÜNCÜ KISIM
KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE İLİŞKİN HARÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Madde 30. - (1) Kat Malikleri mülkiyetlerinde bulunan bağımsız bölümler üzerinde (Kat Mülkiyeti Kanununun ve bu Yönetim Planının hükümleri saklı kalmak kaydıyla) Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir.

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

(3) Kat Malikleri, bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, iyi niyet kurallarını uymak, yasaya ve Yönetim Planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadır.

(4) Kat Malikleri Özellikle;

a) Bağımsız bölümlerinde, diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar düzenleyemez, gürültülü hareketlerde bulunamaz, özellikle saat 22.00'den sonra televizyon, radyo, müzik aletleri ve benzeri ses çıkaran cihazlarını komşularını rahatsız edecek bir şekilde kullanamazlar.

b) Nişan, düğün gibi özel günlerde düzenlenecek toplantılarda öteki kat maliklerini rahatsız etmemeye olabildiğince özen gösterirler.

c) Bağımsız bölümleri, kumarhane, randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak şekilde kullanamazlar.

d) Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilmiş bölümlerini hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik gibi kuruluşlara, kullanımlarına tahsis edemezler.

e) Ana gayrimenkul kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerde (Site Temsilciler Kurulu oybirliği ile izin vermedikçe), sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence; lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ile basımevi, emlak bürosu, sendika veya demek merkezi, dersane, vb. açamazlar*

i) Site Temsilciler Kumlu oy birliği ile müsaade etmedikçe, binanın ön, arka veya yan cephelerine bağımsız bölümlerinin pencere, balkon veya teraslanna 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.

g) Kat Madikleri, bağımsız bölümlerinde bizzat oturmuyorsa, Türkiye dahilindeki bir tebligat adresi, bu adreslerde meydana gelen değişiklikleri ve bağımsız bölümlerinde kiracı olarak veya başka bir sıfatla oturanların açık kimlik ve iş adresleriyle telefon, faks ve e-posta adreslerini 15 gün içinde Blok Yönetimine bildirirler. Ayrıca kira sözleşmesinin bir örneğini de verirler. Kat malikleri bağımsız bölümde oturanlara da site ile ilgili borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdurlar. Tebligat adreslerini ve bundaki değişikliği bildirmeyen kat maliklerinin yönetimde mevcut son adresine yapılan veya taşınmazında oturan kişiye yapılan tebligat geçerli sayılır.

ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Madde 31. - (1) Site içinde bulunan blok kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu ortak yerlerden ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler.

(2) Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları, Site Temsilciler Kurulunca hakkaniyet kuralları da dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

(3) Kat malikleri;

a) Buldukları yapının mimari durumu veya güzelliğini korumak zorundadırlar.

b) Site Temsilciler Kurulunun onayını almadıkça, buldukları yapının ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, dış badana veya boya yapamazlar, c) Site kapsamındaki ortak yer ve tesislerden yararlanırken, tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamaz ve bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural veya düzene aykırı davranamazlar.

(4) Bu Yönetim Planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi bir sebeple devamlı bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır. Bu yükümlülükler aykırı davranışlar kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

BEŞİNCİ KISIM ORTAK GİDERLERE KATILMA

Site ortak giderlerine katılma

Madde 32. - (1) Kat malikleri;

a) Buldukları blok ve siteye ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyacı olan olmadıkça ileri sürmek suretiyle "ortak gideri" ve "avans payımı" ödemekten kaçınamazlar.

b) Yönetim Planına göre belirlenmiş site ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler sitedeki işyeri dahil bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

c) Blok ve Site ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde Kat Mülkiyeti Kanunu 20'nci madde hükümleri gereğince;

1. Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan bekçi, yönetici, güvenlik personeli aylığı ve giderlerine, ortak aydınlatma, bütün ortak yer ve tesislerin bakım, yenileme ve düzenlemesi, asansör ve benzeri giderler ile bunların vergi ve sigorta primlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak,

2. Ana gayrimenkulün afet ve benzeri sigorta primlerine ve bu gibi giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;

katılmakla yükümlüdür.

d) Sadece bir bloku ilgilendiren harcamalar, o blok malikleri tarafından ödenir,

e) Ortak gider ve avans payımının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için, aylık %5 (yüzde beş) hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

f) Ortak gider ve avans payımını Ödemede geciken kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri, Blok Yöneticisi / Yönetim Kurulu, bu Yönetim Planına Kat Mülkiyeti Kanununa ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmak hak ve yetkisine sahiptir. Ancak ödemede üç aydan fazla geciken kat maliki hakkında Yönetici ve yönetim kurullarının dava açması / açtırması ve icra takibi yapması / yaptırması zorunludur.

g) 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 olandan ve kat malikinden alınır.

h) Site ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı veya misafiri) zarar verir ise, bu zarardan zararı veren ve kat maliki birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

ALTINCI KISIM HÂKİMİN MÜDAHALESİNİN İSTENMESİ

Madde 33. - (1) Site Temsilciler Kurulu ile Site yönetim Kurulu tarafından verilen kararlar yasalara veya Yönetim Planı hükümlerine aykırı bulan kat maliki, Sulh Mahkemesine başvurarak karara tamamen veya kısmen iptalini isteyebilir.

{2} İşbu Yönetim Planının veya Kanunun kat maliklerine tanıdığı haklar veya komşuluk hukukundan doğan ilişkiler nedeniyle kat malikleri arasında doğacak uyuşmazlıklar, öncelikle kat malikleri kurulunda iyi niyetli müzakereler yapılarak uzlaştırma yoluyla çözülür. Uzlaştırmaya başvurulmasına karar verilmesi halinde, yönetici, yerel Baroya başvurarak bir uzlaştıncı avukat atanmasını ister ve uzlaştırma bu uzlaştıncının yönetiminde gerçekleştirilir. Uyuşmazlık, seçenek çözüm yollarından biriyle çözülemezse ilgilerin dava açma hakkı saklıdır,

(3) Kat maliklerinden birinin (veya onun katından kira sözleşmesine veya diğer bir sebebe dayanarak yararlanan kimsenin) Kat Mülkiyeti Kanununa veya bu Yönetim Planında öngörülen borç ve yükümlülüklerine uygun hareket etmemesinden zarar gören, rahatsız olan bir başka kat maliki, Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini, rahatsız edici duruma son verilmesini isteyebilir. Kat maliki, yöneticiye başvurarak, davanın yönetici tarafından açılmasını da isteyebilir.

(4) Kat maliklerinden biri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle Öteki kat maliklerinin haklarına, onlar için “çekilmez hale gelecek” derecede aykırı davranırsa kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanununun 25’inci maddesi hükümleri çerçevesinde, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilir.

(5) Blok ve Site Kat malikleri “ortak gider ve avans payım zamanında ödemediği için iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibine sebep olmuşsa” veya “mahkemenin emrine rağmen, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemekte bir yıl ısrar etmişse” veya “bağımsız bölümünü randevuevi veya kumarhane, vb. olarak kullanılmış veya kullandırmışsa”, yukanda değinilen “çekilmezlik” hali meydana gelmiş sayılır.

YEDİNCİ KISIM

ÖNCELİKLİ SATIŞ ALMA HAKKIMIN MEVCUT OLMAYIŞI

Madde 34. - (1) Site kapsamındaki bir bağımsız bölümün, bir arsa payının satılması halinde, öteki kat malikleri öncelikle satın alma (kanuni şufa) hakkına sahip değildir.

SEKİZİNCİ KISIM

YENİLİK VE İLAVELER İLE GİDERLERİNE KATILMA

Madde 35. - (1) Sitenin ortak yer ve tesislerinin daha rahat kullanılabilir hale getirilmesine veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına (örneğin, ortak anten, vs.) ilişkin yenilik ve ilaveler, sitedeki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla verecekleri karar üzerine yapılır.

(2) Bu yenilik ve ilaveler giderleri, faydalananlar tarafından, faydalananlar tarafından, faydalanma oranına göre ödenir. Kat maliklerinin bu esaslar çerçevesinde ödeyecekleri miktar, Site Temsilciler Kurulunca belirlenir.

(3) Sitenin ortak yer ve tesislerinde yapılması kararlaştırılan yenilik ve ilaveler çok masraflı veya lüks ise 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.

DOKUZUNCU KISIM

ÖNEMLİ YÖNETİM İŞLERİ

Madde 36. Site kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yararlanma tarzının değiştirilmesi, ortak yapı ve tesislerin dış duvarlarının reklâm amacıyla kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için Site Temsilciler Kurulunun salt çoğunlukla karar vermesi gerekir.

ONUNCU KISIM ARIZALARIN GİDERİLMESİ

Madde 37. - (1) Kat malikleri ve onlara tabi onlara tabi olanlar, diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek mecburiyetindedirler.

(2) Bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle kat malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları *zararların* lehine müsaade edilen taraflardan derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

ONBİRİNCİ KISIM ORTAK YERLER VE BAZI ÖZEL HÜKÜMLER

Ortak yerler

Madde 38. - (1) Sosyal tesis ve işyeri bünyesinde bulunan yüzme havuzu, blokların arasında ve etrafında bulunan açık alanlar, tüm kat maliklerine aittir. İşyeri bünyesinde bulunan tesislerden ancak bedeli karşılığı yararlanır.

(2) Kat malikleri ile aile fertlerinin buralardan hakkaniyete uygun olmak kaydıyla yararlanması engellenemez. Ancak aidatlarını ve avanslarını zamanında ödemeyenlerin faydalanmasına yönetim ve Blok / Site / Site Kat Malikler Kurulu kararıyla sınırlama getirilir.

(3) Borcun ödenmesiyle birlikte kısıtlayıcı kararlar da kendiliğinden ortadan kalkar.

Belli yer veya maliklere özgülenen yerler

Madde 39. - (1) Otoparkta dubleks dairelere ve 2+1, 3+1 olarak ifade edilen dairelere ikişer, diğer dairelere ise birer araçlık otopark tahsis olunacaktır. Kalan otopark alanları, site yönetim kurulu tarafından tahsis olunacaktır.