

BANU EVLERİ
İSPARTAKULE 3
508 ADA 9 PARSEL

634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA GÖRE HAZIRLANMIŞ

SİTE YÖNETİM PLANI

BANU EVLERİ ISPARTAKULE 3 (508 ADA 9 PARSEL)

S İ T E Y Ö N E T İ M P L A N I

GİRİŞ

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

- MADDE 1 - AMAÇ
MADDE 2 - YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI
MADDE 3 - YÖNETİM PLANINDA HÜKÜ M BULUNMAYAN HALLER
MADDE 4 - YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMES İ

İKİNCİ BÖLÜM

YÖNETİM ve DENETİM ORGANLARI

A - KAT MALİKLERİ ANA KURULU

- MADDE 5 - OLUŞMASI ve YETKİ ALANI
MADDE 6 - ÇAĞRI

B - KAT MALİKLERİ BLOK KURULLAR I

- MADDE 7 - OLUŞMASI ve YETKİ ALANI

C - TOPLANTILAR ve KARARLAR

- MADDE 8 - KAT MALİKLERİ BLOK KURULLARI TOPLANTILARI
MADDE 9- TOPLANTI ve KARAR YETER SAYISI
MADDE 10 - TOPLANTININ YÖNETİMİ
MADDE 11 - KARARLAR
MADDE 12 - MAHKEMEYE MÜRACAAT
MADDE 13 - KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI
MADDE 14 - PROFESYONEL YÖNETİCİ veya YÖNETİM KURULU SEÇİMİ
MADDE 15 - YÖNETİM ORGANININ SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ
MADDE 16 - DENETÇİ yada DENETİM KURULU SEÇİMİ VE GÖREVLERİ
MADDE 17- BLOK TEMSİLCİLERİ
MADDE 18 - GEÇİCİ YÖNETİM
MADDE 19 - GEÇİCİ DENETİM

ÜÇ ÜNCÜ BÖLÜM

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER, TAHSİSLİ ALANLAR ve ORTAK YERLER

- MADDE 20-BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
MADDE 21 - TAHSİSLİ ALANLAR
MADDE 22 - BLOK YAPI ORTAK YERLERİ
MADDE 23 - SİTE ORTAK YERLERİ

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAK ve YÜKÜMLÜ LÜKLERİ

- MADDE 24 -HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDE EŞİTLİK
MADDE 25 - HAKLAR ve YÜKÜMLÜLÜKLER
MADDE 26 - MÜSAADE MECBURİYETİ
MADDE 27 -FAYDALI YENİLİK ve İLAVELER
MADDE 28 - ORTAK GİDER GRUPLARI
MADDE 29 - ORTAK GİDERLERE KATILMA
MADDE 30 -GİDERLERE KATILMA ZORUNLULUĞU

MADDE 31 -GİDERİ TAZMİN BORCU
MADDE 32 -MÜTESELSİL SORUMLULUK
MADDE 33 - GİDER VE AVANS BORÇLARININ TAHSİLİ VE YAPTIRIMLAR
MADDE 34 -BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEVRİNİ İSTEME

BEŞİNCİ BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE 35 -İNŞAATIN BİTMEMİŞ OLMASI HALİ
MADDE 36 – KİRACILARIN BİLDİRİMİ
MADDE 37 - YÖNETİM BİNASI ve SİĞİNAKLAR

BANU EVLERİ İSPARTAKULE 3 (508 ADA 9 PARSEL)

S İ T E Y Ö N E T İ M P L A N I

GİRİŞ

İstanbul İli, Avcılar İlçesi , Firuzköy Mahallesi , F21D20A4C Pafta, 508 Ada, 9 Parsel üzerinde bulunan ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre mülkiyeti Kat İrtifakına ve bilahare Kat Mülkiyetine çevrilecek olan BANU EVLERİ adı ile anılan ve bu yönetim planında SİTE de denilebilecek, 74 adet konut ve 15 adet işyerinden (ticari alan-dükkan) oluşan 89 adet bağımsız bölüm ile kapıcı dairesi, sosyal tesis ve mescit i içeren ana gayrimenkul, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak koşulu ile bu Yönetim Planına göre yönetilir.

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1 – AMAÇ

Yönetim planı, kat malikleri arasında sözleşme mahiyetindedir. Sitenin yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, kat malikleri ve sakinlerinin hak ve yükümlülüklerini, yönetim ve işletme masraflarının temelini teşkil eden gelirlerin toplanmasını ve sarfını tanzim eder.

Bu yönetim planının amacı, BANU EVLERİ sitesinde güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir tasarruf düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır.

Banu Evleri, bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olacağından, kullanım ve hizmetlerle ve tesislerle ilgili olarak merkezileştirilmiş bulunmakla ve sitenin büyüklüğü, bağımsız bölüm adetlerinin çokluğu ve çeşitliliği nedeniyle ile mevcut tesislerden tam anlamı ile yararlanılabilmesi, hizmetlerin modern bir biçimde ifa edilebilmesi için yönetimin ve işletmenin tam kadro ve teşkilatla profesyonelce organizasyonu öngörülmüştür.

Bu amaçla Banu Evleri kapsamındaki bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesisler tamamlanuncaya ve istikrar tesis edilinceye kadar işbu yönetim planında kat malikleri kurulları, yönetici, yönetim kurulu, blok temsilcileri olarak tanımları yapılmış yönetim organları için öngörülmüş tüm hak ve yetkiler bu sıfatla anataşınmazın yönetim ve işletmesinin başladığı tarihten itibaren azami beş yıllık bir süre için yapımcı Hasanoğlu Mühendislik İnşaat Taahhüt San. Tic. A.Ş. veya onun kuracağı ya da seçeceği bir ya da birden fazla gerçek veya tüzel kişiye aittir.

Kat malikleri bu hususu peşinen kabul ederek, uymak mükellefiyetini üstlenmişler ve Banu Evleri 'nde mülk edinme kararlarını bu hususun varlığı ile somutlaştırmışlardır. Bu nedenle kat malikleri yönünden bu madde satış akdinin esaslı bir unsuru olup yapımcı şirket bu haktan feragat etmedikçe hiçbir şekil ve suretle bu hak bertaraf edilemez.

Beşinci yılın sonunda geçici yönetim görev ve yetkilerini bu yönetim planına göre oluşturulacak yönetim organlarına devredecektir. Yapımcı firma beş yıldan önce herhangi bir safhada kat malikleri kurullarını toplayarak yönetim ve işletme konularını karara bağlayabilir, yönetimi, yönetim planına göre oluşturulacak yönetim organlarına bırakabilir.

MADDE 2 – YÖNETİM PLANININ BAĞLAYICILIĞI

Yönetim planı ve bunda yapılacak değişiklikler anagayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir suretle iktisap edecek olan üçüncü şahıslar ile yönetim ve denetim organını da bağlar.

MADDE 3 - YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER

Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu, bu kanunda değişiklik yapan Kanunlar ile bu kanunlarda yapılacak değişiklikler, Medeni Kanun ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 4 - YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ

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

İKİNCİ BÖLÜM

YÖNETİM ve DENETİM ORGANLARI

A - KAT MALİKLERİ ANA KURULU

MADDE 5 – OLUŞMASI ve YETKİ ALANI

Bağımsız bölümleri nerede yer alırsa alsın, sitenin bütün kat maliklerinden oluşan KAT MALİKLERİ ANA KURULU, sitenin tamamını ilgilendiren genel sorunları görüşür ve karara bağlar.

MADDE 6 - ÇAĞRI

Kat Malikleri Ana Kurulu her yıl Nisan ayı içerisinde olağan toplanır.

Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi yönetim organı tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az on beş gün önce bütün kat maliklerine veya bunlara tebligat yapılamazsa bağımsız bölümde bulunanlara taahhütlü mektupla veya imza karşılığında tebliğ edilir. Bağımsız bölümde bulunanlara da tebligat yapılamaması halinde ilan panosuna asılmak suretiyle tebligat yapılmış sayılır.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yönetim organının veya denetim kurulunun ya da kat maliklerinden üçte birinin yazılı istemi üzerine yönetim organı tarafından toplantı için istenen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine veya bunlara tebligat yapılamazsa bağımsız bölümde oturanlara imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, Kat Malikleri Ana Kurulu, her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Olağanüstü toplantı çağrılarında da kat maliklerine veya bağımsız bölümde bulunanlara tebligat yapılamaması halinde ilan panosuna asılmak suretiyle tebligat yapılmış sayılır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir. İkinci toplantının en geç bir hafta içinde yapılması zorunludur.

İlk Kat Malikleri Ana Kurulu, Hasanoğlu İnşaat A.Ş. veya onun kuracağı ya da seçeceği geçici yönetimin çağrısı ile, geçici yönetimin görev süresinin bittiği tarihte ya da gerek görülürse görev süresi içinde bir tarihte toplanır; yönetim ve işletme konularını görüşür.

İlk yönetim, kat maliklerinin bütününün bulunacağı bir toplantıda alınacak kararlarla da oluşturulabilir.

B – KAT MALİKLERİ BLOK KURULLARI

MADDE 7 - OLUŞMASI ve YETKİ ALANI

Her bloktaki bağımsız bölüm malikleri, sadece içinde buldukları bloka ilişkin kararları almakla görevli ve yetkili olan KAT MALİKLERİ BLOK KURULU'nu oluştururlar.

C – TOPLANTILAR ve KARARLAR

MADDE 8 – KAT MALİKLERİ BLOK KURULLARI TOPLANTILARI

Kat Malikleri Blok Kurulları, kural olarak Kat Malikleri Ana Kurulu haricinde ayrıca toplanmaz, ana kurulda sadece belli bir bloka ilişkin soruna sıra geldiğinde müzakere ve oylamaya o bloktaki kat maliklerinin, yeterli çoğunluk varsa, katılması yoluyla blok kurulu toplantısı gerçekleşmiş olur.

Kat Malikleri Blok Kurulları, Kat Malikleri Ana Kurulu haricinde toplanma ihtiyacı duyarlarsa bu toplantının çağrı ve toplanma şekli Kat Malikleri Ana Kurulunun çağrı ve toplanma şeklindeki gibi olmak mecburiyetindedir. Bu toplantıda alınacak kararlar Kat Malikleri Ana Kurulunda da bir kez görüşülüp karara bağlanması ile uygulamaya konulur.

MADDE 9 - TOPLANTI VE KARAR YETER SAYISI

Kat Malikleri Kurulları, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

Toplantı yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda karar yeter sayısı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

Kat Malikleri Kurulunda arsa payına bakılmaksızın anataşınmazdaki her bağımsız bölümün maliki (Kat Maliki) bir oy hakkına sahiptir.

Aynı şahıs birden fazla bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı kanunun öngördüğünden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölüme birden fazla kimse malikse parsel kat malikleri kurulunda bunları, içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.

Kat maliklerinden her biri, diğer kat malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler, ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı kanunun öngördüğünden fazla olamaz.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası v.s.) ise onun yerine kat malikleri kuruluna, kanun i mümessili (vekili veya vasisi) katılır.

MADDE 10 -TOPLANTININ YÖNETİMİ

Toplantıyı yönetmek üzere, kat malikleri arasından ya da dışarıdan bir Toplantı Başkanı, bir Yazman ve iki kişi de o y Saymanı seçilir.

Toplantı başkanı, toplantıyı, kanuna, yönetim planına, eşitlik ve dürüstlük kuralları gibi temel ilkelere uyarak gündeme göre yönetir. Toplantı başkanı özellikle;

- a) Toplantıya çağırının kurallara uygun olarak yapılıp yapılmadığını,
- b) Toplantı yeter sayısının mevcut olup olmadığını,
- c) Her kat malikinin arsa payına bakılmaksızın sadece bir oy hakkına sahip olduğunu,
- d) Birden fazla bağımsız bölümü olanların, kanunun öngördüğünden fazla oy kullanamayacağını,
- e) Birden fazla maliki olan bağımsız bölümler için, ancak bir vekil vasıtasıyla oy kullanılabileceğini,
- f) Ehliyetsiz olanlara ait oyların Kanuni temsilcileri tarafından kullanılıp kullanılmadığını,
- g) Oylamaya katılacakların, kararla doğrudan doğruya ilgilerinin bulunup bulunmadığını,
- h) Vekaleten oy kullanacak kimselerde, gerçekten bu yetkinin bulunup bulunmadığını ve aynı vekilin, oy sayısının kanunun öngördüğünden fazlası için vekil sıfatıyla oy kullanamayacağını titizlikle gözetir.

Toplantı başkanı yukarıda sayılanları veya bunlara benzeyen görevleri yerine getirmemişse, ve bundan ötürü bir zarar meydana gelmişse, kat maliklerine karşı sorumlu olur.

MADDE 11 – KARARLAR

Anataşınmazın ve blok yapıların kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetim organı ve denetim kurulu arasında çıkan anlaşmazlık kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır. Bu konularla ilgili olarak kat malikleri kuruluna başvurulmadan ve bir karar alınmadan mahkemeye başvurulamaz.

Kat malikleri kurulunun kararları (1) 'den başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührüyle tasdikli tek bir deftere yazılarak, altı özellikle toplantı başkanı, yazman ve oy saymanlarınca imzalanır. Toplantıda bulunan kat malikleri kararı imzalayabilecekleri gibi toplantı başlangıcında imzalanmış bulunan hazırlanmış cetvellerinin karar altına yapıştirılması yolu ile de imzanın ikmal edilmesine toplantı başında karar verilebilir. Karara aykırı oy verenler bu aykırılık için sebebini belirterek ayrıca imza ederler.

Kararlar ilan panosuna en az bir hafta süreyle asılır. Kararların suretleri yazılı olarak isteyen kat maliklerine ve bağımsız bölümde oturanlara verilir.

MADDE 12 -MAHKEMEYE MÜRACAAT

Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan kat maliklerinden biri veya bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanların veya devamlı suretle faydalanan kimselerin kanunda veya yönetim planında, eklerinde, tapu sicilinde veya kat maliklerinin sözleşmelerinde ve kurul kararlarında belirlenmiş bulunan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemelerinden dolayı zarar gören kat malikleri veya yönetim organı, taşınmazın bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hakimin anlaşmazlığa konu teşkil eden husus hakkında karar vermesini isteyebilir.

MADDE 13 -KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Bütün kat malikleri ile onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan herhangi bir suretle iktisap edenler veya o bölümde kiracı yahut başka sebeplerle oturanlar veya faydalananlarla yönetici ve denetçiler, parsel kat malikleri kurulunca verilmiş veya verilecek kararlara uymakla yükümlüdürler.

D – YÖNETİM ve DENETİM KURULLARI

MADDE 14 – PROFESYONEL YÖNETİCİ veya YÖNETİM KURULU SEÇİMİ

Kat malikleri kurulu her yıl Nisan ayında yapacağı olağan toplantıda dışarıdan profesyonel bir yönetici ya da kendi aralarından 3 kişiyi Yönetim Kurulu olarak seçer. Seçilecek profesyonel yönetici bir tüzel kişi olabilir.

Yönetim organı, kat maliklerinin hem sayısı hem de arsa payı çoğunluğu tarafından 1 yıl için seçilir. Eski yönetim organının yeniden seçilmesi mümkündür.

Yönetim organının ücreti ve koşulları, teminat istenip istenmeyeceği, istenecekse yöntemi, miktarı yönetici dışarıdan profesyonel gerçek veya tüzel kişiler arasından tayin edilirse onunla yapılacak sözleşmenin başta ücret olmak üzere koşulları ve sözleşmeyi kat malikleri kurulu adına imzalayacak üç temsilci tayin sırasında kat malikleri kurulunca saptanır.

Yönetim organının ad ve soyadları ile iş ve ev adresleri ve telefon numaraları ilan panolarına asılır.

Kat malikleri, yönetim organı seçiminde anlaşamazlarsa, kat malikleri klerinden birinin müracaatı üzerine yönetici Sulh Hukuk Mahkemesince tayin edilir.

MADDE 15 – YÖNETİM ORGANININ SORUMLULUĞU VE GÖREVLERİ

Yönetim organı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer kanunlarla, sözleşme ve yönetim planında belirtilen görevler i ve özellikleri aşağıdaki yönetim işlerini yapar ;

a) Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa seçilmesini takip eden 20 gün içinde bir işletme projesi hazırlayarak kat maliklerine veya bunlara tebligat yapılamazsa bağımsız bölümde bulunanlara imza karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirir. Bağımsız bölümde bulunanlara da tebligat yapılamazsa ilan panosuna asılmak suretiyle tebligat yapılmış sayılır. Bu projede;

aa) Bütün giderlerden her kat malikine, yönetim planındaki esaslar a göre düşecek tahmini miktar

bb) Tahmini giderler ile diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarı ve ödeme zamanı, gösterilir.

Kat maliklerinden biri işletme projesine 7 gün içinde itiraz ederse durum kat malikleri kleri ana kurulunda görüşülerek karara bağlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurullarının yönetim ve işletme giderleri ile ilgili kararları, icra ve iflas Kanununun 68'inci Maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

b) Dönem sonunda, yapılan harcamalardan her bir bağımsız bölüme, Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planındaki esaslar dairesinde isabet eden miktar ile dönem boyunca ödenen avansların karşılaştırılmasıyla belirecek alacak ve borç durumlarını gösterir kesin hesap çizim elgelerini hazırlar.

c) Kat malikleri kurulunca ve yöneticiler kurulunca verilen kararları yerine getirir.

c) Sitenin yönetim, işletme ve bakım işleriyle ortak giderleri için gerekli paraları avans olarak toplar.

d) Borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında kanuni yollara başvurur.

e) Sitenin gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakım ve onarımı ile sitedeki ortak tesislerin işletilmesi için gerekli tedbirleri alır.

f) Kat malikleri kurulunun koyabileceği sınırlar içinde kalmak şartı ile ücretini kendisinin saptayacağı profesyonel yardımcıları ile yeterli kadar güvenlik elemanı, temizlik ve servis elemanı, teknisyen, bahçıvan gibi yardımcı eleman çalıştırır.

g) Kanunun emredici hükümlerine, kat malikleri kurulları kararlarına, ve yönetim planına aykırı olmamak kaydıyla sitenin yönetimi, işletilmesi, kullanılması, korunması, bakım ve onarımı ile ilgili her kararı alır ve bunları site içinde uygun biçimde bütün kat maliklerine ve bağımsız bölümleri kullananlara duyurur.

h) Yardımcı personelin kıdem tazminatlarını karşılamak üzere bankada bir fon oluşturur ve her yıl fona her birinin bir aylık ücreti tutarında ödeme yapar.

ı) Yaptığı sözleşme ve protokoller ile yapılan ihtar ve tebligatı ve bütün belgeleri tasnifli olarak saklar. Bütün giderleri noterden tasdikli işletme defterine tarih sırası ile yazar. Bu defteri her yıl Ocak ayında Noter'e kapattırır.

j) Site ile ilgili konularda kat maliklerinin mahkemelerde ve icra dairelerinde ve üçüncü kişiler nezdindeki temsili, ilzami ve yasal haklarının korunması yönetim organına aittir. Yönetim organı bu temsil yetkisini kendi sorumluluğu altında dışarıdan birine tevdi edebilir.

MADDE 16 - DENETÇİ yada DENETİM KURULU SEÇİMİ VE GÖREVLERİ

Kat malikleri kurulu her yıl olağan toplantısında yönetim organının hesaplarını kendi adına denetlemesi için kat malikleri arasından bir denetçi yada en fazla iki kişilik bir denetim kurulu seçer. Denetçi, önemli bir durum olmadıkça ilke olarak üç ayda bir hesap denetlemesi yapar. Bu denetlemede gerekirse kat malikleri kurulu kararı ile ve sözleşme ile görevlendireceği gerçek veya tüzel profesyonel yardımcıdan kendi sorumluluğu saklı kalmak üzere yararlanabilir.

Denetçi, her üç ayda bir denetim sonuçlarını açıklar ve hesap dönemi sonuçları ile görüşlerini de rapor halinde her yıl kat malikleri kurulunun olağan toplantısına sunar. Bir örneğini yönetim organına gönderir.

Denetçinin imzalı raporları, noterden tasdikli denetim defterine tarih sırası ile yapıştırılır.

MADDE 17- BLOK TEMSİLCİLERİ

Kat malikleri blok kurulları, her yıl Nisan ayında yapılacak Kat Malikleri Ana Kurulu toplantısında isterlerse kendi aralarından üç kişiyi BLOK TEMSİLCİLERİ olarak seçer. Temsilciler, kendi bloklarındaki kat maliklerinin sayı çoğunluğu ile bir yıl için seçilir. Eski temsilcinin yeniden seçilmesi mümkündür.

Yapılacak ilk toplantıya kadar, İlk blok temsilcilerini, Hasanoğlu İnşaat A.Ş. veya onun kuracağı ya da seçeceği geçici yönetim tayin edebilir.

Blok temsilcilerinin ücret alıp almayacakları, alacakları miktarı veya avanslardan ne oranda muaf olacakları kat malikleri blok kurullarında belirlenir.

Blok temsilcilerinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresi ve telefon numaraları ilan panosuna asılır.

Blok temsilcileri, kendi bloklarını ilgilendiren konular da, kendi blok kat malik ve sakinlerinin, temsilcileri niteliğinde olup, tek başlarına karar ve icra yetkileri yoktur. Blok yapının ortak yerlerinin amaca uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirleri, kat malik ve sakinleri arasında sosyal ilişkilerin korunup kollanması ve geliştirilmesi için yapılacak çalışmaları öneri niteliğinde yönetim organına iletirler.

MADDE 18 - GEÇİCİ YÖNETİM

Banu Evleri, bir bütün olarak planlanmış ve yapılmış olacağından, kullanım ve hizmetlerle ve tesislerle ilgili olarak merkezileştirilmiş bulunmakla ve sitenin büyüklüğü, bağımsız bölüm adetlerinin çokluğu ve çeşitliliği nedeni ile mevcut tesislerden tam anlamıyla yararlanılabilmesi, hizmetlerin modern bir biçimde ifa edilebilmesi için yönetim ve işletmenin tam kadro ve teşkilatla profesyonelce organizasyonu öngörülmüştür.

Banu Evleri kapsamındaki bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesisler tamamlanmaya ve istikrar tesis edilinceye kadar işbu yönetim planında kat malikleri kurulları, yönetici, yönetim kurulu, blok temsilcileri olarak tanımları yapılmış yönetim organları için öngörülmüş tüm hak ve yetkiler bu sıfatla anataşınmazın yönetim ve işletmesinin başladığı tarihten itibaren azami beş yıllık bir süre için yapımçı Hasanoğlu İnşaat A.Ş. veya onun kuracağı ya da seçeceği bir ya da birden fazla gerçek veya tüzel kişiye aittir.

Hasanoğlu Müh. İnşaat A.Ş. veya onun vekili kat mülkiyetinin kurulmasından sonraki ilk beş yıl içinde site yönetim planının da istediği değişikliği yapma hakkına sahiptir.

Kat malikleri bu hususu peşinen kabul ederek, uymak mükellefiyetini üstlenmişler ve Banu Evleri 'nde mülk edinme kararlarını bu hususun varlığı ile somutlaştırmışlardır. Bu nedenle kat malikleri yönünden bu madde satış akdinin esaslı bir unsuru olup yapımçı şirket bu hakkından feragat etmedikçe hiçbir şekil ve suretle bu hak bertaraf edilemez.

Beşinci yılın sonunda geçici yönetim görev ve yetkilerini bu yönetim planına göre oluşturulacak yönetim organlarına devredecektir. Yapımçı firma beş yıldan önce herhangi bir safhada kat malikleri kurullarını toplayarak yönetim ve işletme konularını karara bağlayabilir, yönetimi, yönetim planına göre oluşturulacak yönetim organlarına bırakabilir.

MADDE 19 – GEÇİCİ DENETİM

İlk kat malikleri ana kuruluna kadar yapımçı firma Hasanoğlu Mühendislik İnşaat Taahhüt San. Ve Tic. A.Ş., sitenin hesaplarını bizzat kendisi ya da görevlendireceği denetçiler vasıtasıyla önemli bir durum olmadıkça ilke olarak her ay denetler, ve her üç ayda bir denetim sonuçlarını açıklar. Hesap dönemi sonuçları ise her yıl hazırlanacak kesin hesap çizelgeleri ve işletme projeleri ile birlikte kat maliklerine duyurulur.

İlk kat malikleri ana kurulunda denetçi ya da denetim kurulu seçilir.

ÜÇ ÜNCÜ BÖLÜM

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER, TAHSİSLİ ALANLAR ve ORTAK YERLER

MADDE 20-BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Ekli bağımsız bölüm listesinde ve vaziyet planında gösterilen yatay ve dikey bloklar olarak birbirleri ile bitişik ya da tek olarak inşa edilmiş bulunan ve her biri ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan işyeri ve konut üniteleri bağımsız bölümleri oluşturur.

Kat malikleri bağımsız bölümleri üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer kanunlar ile tapu sicili, irtifak hakları, yönetim planı, ekleri ve kat maliklerinin sözleşmelerindeki hükümler saklı kalmak şartıyla Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

Bağımsız bölümler, işbu yönetim planının ayrılmaz parçasını oluşturan ekli bağımsız bölüm listesinde gösterilen toplam 89 adet bağımsız bölüm ile kapıcı dairesi, sosyal tesis ve mescit den ibarettir.

MADDE 21 – TAHSİSLİ ALANLAR

Ekli vaziyet planında gösterildiği gibi veya aşağıda belirtilen veya yönetim organının düzenlemelerine göre sonradan belirlenecek olup da her bir bağımsız bölümün münhasır kullanımına bırakılmış alanlar tahsisli alanlardır.

Tahsisli alanlar ekli bağımsız bölüm listesinde ve yerleşim planında gösterilen tahsisli otoparklar ve y... ine ekli bağımsız bölüm listesinde ve parsel yerleşim planında gösterilen tahsisli bahçe alanı , depo alanı veya aşağıda açıklanmış alanlardan veya tesislerden ibaret olup, bunlar tahsis edildikleri bağımsız bölümler in bütünüleyici parçasını oluşturup, bağımsız bölümlerden ayrı olarak bir tasarrufa konu olamazlar.

Ekli vaziyet planında , Sosyal tesis binasında yer alan kapalı havuz , fitness center, sauna , hamam ve ıslak hacimler , park alanları, yönetim odası, mescit tüm kat maliklerinin ortak kullanımına tahsis edilmiştir. Sosyal tesisin hangi günler baylar hangi günler bayanlar tarafından kullanılacağına site yönetimi karar verecek olup, sosyal tesiste karma kullanım olmayacaktır.

Dükkanların sosyal tesisi kullanımında, her dükkana maksimum kaç kişilik kullanım hakkı verileceğine site yönetimi karar verecektir.

Apartman bloğunun 1. Bodrum katındaki 1 ve 2 nolu daireler ile 2. Katındaki 7, 9 ve 10 nolu dairelerin etraflarında ki yeşil alanların kullanımı (bahçe sınırları ve alanları ekli vaziyet planındaki gibidir) bu bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiştir (Daireler arasındaki bölücü duvarlar aynı zamanda bahçe sınırı dır)

Apartman bloğunun arka kısmındaki bahçe alanından, kendilerine minimum 2 1 – 25 m2 aralığında hobi bahçesi alanı tahsis edilecek diğer konutların numaraları ise :

3, 4, 5 , 6 , 8, 11 , 12 , 13 , 14 , 16 , 20 , 21 , 32 , 38, 44 , 47 , 48 , 64 , 65 , 66 , 68 ve 73 dir.

Kendilerine ait bahçesi olan tüm konutlar bu bahçelerin bakımını, sulanmasını ve temizliğin i yapmakla mükellef olup, gereken bakımların yapılmaması durumunda bu bakım ve temizlik site yönetimi tarafından yaptırılıp %50 fazlası ile ilgili kat maliklerinden tahsil edilecektir.

Zemin ve 1. Bodrum katlardaki 15 adet işyerinin alt katlarında iş aretlenmiş depo alanlarının kullanım hakkı bu işyerlerine aittir. 1. Bodrum katta 10 ve 11 nolu dükkan teraslarının arka kısımlarındaki bahçelerin kullanım hakkı 10 ve 11 nolu dükkanlara aittir.

Projede çıkabilecek diğer depo, otopark vb. alanlarını n hangi bağımsız bölümlere ait olacağına Hasanoğlu Müh. İnşaat A.Ş. karar verecektir.

Tahsisli alanlar, münhasıran, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin malikinin ya da sakininin kullanımına aittir. Tahsisli alanlar amacı dışında kullanılamaz.

Apartman Bloklarındaki 74 adet konut bağımsız bölümlerinin her birine 1 adet kapalı otopark verilecektir.

1 ile 11 numara arasındaki işyerlerinin herbirine minimum 3 adet , 12 ile 15 numara arasındaki işyerlerinin herbirine minimum 2 adet kapalı otopark tahsis edilecektir.

Bu otoparkların yerlerine ve bu otoparkların haricindeki otoparkların hangi işyeri bağımsız bölümlerine tahsis edileceğine ise Hasanoğlu Müh. İnşaat A.Ş. karar verecektir.

Tahsisli alanların site içindeki mevkileri işgal ettikleri alan, ölçü ve boyutları ile diğer nitelik ve özellikleri bu yönetim planının ayrılmaz parçası olan vaziyet planı ve projedeki çizimler ile Banu Evleri Sitesi tamamlandıktan sonra çıkarılacak son durum ölçü tutanakları ve bunlarda yer alan öteki teknik bilgilere ve işaretlere göre Hasanoğlu Müh. İnşaat A.Ş. tarafından belirlenecektir.

Yönetim organı yönetim planında veya eklerinde belirtilmeyen tahsisli alanların belirlenmesinde yetkilidir. Ancak bu yönetim planında açıklanan veya ekli vaziyet planının da gösterilen tahsisli bahçe , depo, otopark vb. alanlar hiçbir şekilde değiştirilemez.

MADDE 22 - BLOK YAPI ORTAK YERLERİ

Blok yapı, site sınırları içinde olup da yatay ve dikey olarak gruplanmış bağımsız bölümleri içeren yapılardır.

Münhasıran bir blok yapıya ait olup da, o blok yapıda yer alan bağımsız bölümlerinin dışında kalan, korunma ve ortaklaşa kullanıma ve yararlanmaya yarayan , örneğin, çatı ve cepheler, yağmur olukları, bacalar, temeller ve ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvar lar, taban ve tavanlar, ortak soğuk ve sıcak su tesisatları, elektrik tesisatları, müşterek sayaçlar, ortak ısı merkezi, su deposu, sığınaklar, merdivenler, ortak TV antenleri ve telefon için ortak şebeke, antenler ve her tür tesisatlar v.b. blok yapı ortak yerleridir.

Yönetim organı blok yapı ortak yerlerinin belirlenmesinde yetkilidir.

MADDE 23 – SİTE ORTAK YERLERİ

Site, parsel üzerinde bulunan bütün bağımsız bölümler, tahsisli alanlar ve ortak yerler ve yerüstü ve yer altında yapılmış bütün yapı ve tesisleri içerecek biçimde anlaşılır.

Bağımsız bölümler, tahsisli alanlar, blok yapı ortak yerleri kapsamı dışında kalan, fakat site sınırları ile çevrelenmiş alan da bulunan ve projesinde site sakinlerinin hizmeti için ayrılmış yerler örneğin, ağaç, bitki ve benzerleri, otoparklar, spor sahaları ve sosyal tesisler, mescit , genel parklar ve dinlenme mahalleri, havuzlar ve çeşmeler, parsel içi yollar, kaldırımları ve genel araç park yerleri, çevre koruma duvarları, çitleri, güvenlik ile ilgili tesisler, bakım onarım tesisleri ve depolar, site alt yapı

tesisleri, ortak çöp toplama üniteleri, su deposu, ortak motorlar, pompalar, soğuk su tesisatları, tanklar ve sayaçlar, ortak antenleri ve TV sistemi, elektrik ve telefon şebeke ve tesisatı, genel giriş kapıları, kamelya, doğalgaz sistemi ve tesisleri, itfaiye, pis ve temiz su kanal ve sistemleri, arıtma tesisi, mescit, yönetim, teknik, temizlik ve güvenlik tesisleri, site sakinlerinin günlük ihtiyaçlarını karşılamak için yapılacak büfe benzeri mekanlar v.b. site ortak yerleridir.

Site ortak yerleri ve şeylerinin belirlenmesinde tapu idaresine verilen onaylı plan ve projeler ile yönetim planının ayrılmaz parçasını oluşturan site vaziyet planı ve bunlarda yer alan diğer teknik bilgi ve işaretler esas alınır. Yönetim planında özel olarak zikredilmese bile yapısı gereği ortak yer ve şey olarak gözüken alan, tesis, yapı ve benzerleri site ortak yer ve şeyi sayılır.

Ekli vaziyet planında ki sosyal tesisler, mescit, parklar site ortak yerlerinden olup tüm site sakinlerinin kullanımına açıktır. Bunların bakım ve işletme şekli ile giderlerinin nasıl karşılanacağını ve paylaşılacağını yönetim organı belirler. Sosyal tesisin hangi günler baylar hangi günler bayanlar tarafından kullanılacağına site yönetimi karar verecek olup, sosyal tesiste karma kullanım olmayacaktır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN HAK ve YÜKÜMLÜ LÜKLERİ

MADDE 24 -HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDE EŞİTLİK

Ortak yerlerin ve şeylerin kullanılmasında, bakımında, korunmasında, işletilmesinde ve bu yerlerden yararlanılmasında kat maliklerinin bu yönetim planında aksine hüküm olmadıkça aynı durumda olmaları esastır.

MADDE 25 – HAKLAR ve YÜKÜMLÜLÜKLER

Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümlerini, eklentilerini, tahsisli alanlarını ve gerekse ortak yerleri kullanırken hüsnüniyet kaidelerine uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden kaçınmak, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymak zorundadırlar. Kat Malikleri özellikle ;

- a) Sitenin, blok yapının ve bağımsız bölümün mimari durumu ve güzelliklerini korumaya mecburdurlar. Buralarda mevcut tesisat, havuz, mescit, kamelya, veranda, pist, bahçe, otopark ve benzeri türden yerler alan olarak genişletilemez, daraltılamaz, değiştirilemez, başka amaçla kullanılabilir hale getirilemez, çit ve benzeri manialarla çevrilemez, yükseltilemez veya alçaltılamaz. Ağaçlar hariç olmak üzere bahçelerdeki mevcut çiçek ve bitkilerin yerlerinin ve türlerinin değiştirilmesi bu yasağa tabi değildir. Ancak kat malikleri bahçelerini her zaman temiz ve bakımlı tutmak zorundadırlar. Yeniden ağaç dikilmesi için site yönetim organından izin almak zorundadırlar. Bakımsız ve terk edilmiş bahçeler yönetim organı tarafından projesindeki duruma uygun hale getirilir ve masrafı o bağımsız bölüm malikinden tahsil edilir.
- b) Bütün kat maliklerinin rızasını almadıkça, ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana ve boya yapamazlar, balkonların ve parmaklıklarının rengini değiştiremezler ; balkonları yönetimin yazılı izni olmaksızın ilk balkon tipi haricinde kapayamazlar, demir parmaklık yapamazlar, dış cephede renk ve malzeme değişikliği ile binanın mimari özelliğini bozacak eklentiler yapılamaz. Bağımsız bölümlerde bulundurulacak televizyon, radyo ve telsiz antenlerinin kullanılması yönetim organının iznine bağlıdır.
- c) Her ne sebeple olursa olsun bağımsız bölümlerde proje değerlerine aykırı fazla kapasiteleri gerektirecek cihazları kullanamazlar. Ancak yönetim organının izni ile ve tespit edilen şartlar dairesinde kullanabilirler. Buldukları yapıya kat ilave edemezler, çekme katlarını tam kata çeviremezler, tapu kütüğünde mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerini işyeri haline getiremezler.
- d) Sitede, ortak yer ve tesislerden yararlanırken yer ve tesislere zarar verecek veya diğer kat maliklerini ve sakinlerini rahatsız edecek davranışlarda bulunamazlar, bunlardan yararlanmaya yönelik olarak yetkili kurullarca belirlenmiş kural ve düzene aykırı davranamazlar. Ortak yerler ve ortak şeylerin kullanılması, bakım, onarımı ve işletilmesi ve ortak yerlerden yararlanılması konularında ayrıntıyı düzenlemek üzere ayrıca yönergeler yürürlüğe konur. Yönergeler yönetim organınca hazırlanır ve yönergelerin hükümleri işbu yönetim planının ayrılmaz parçası sayılır ve bütün ilgililer ve halefleri için yönetim planının bir cüzü olarak bağlayıcı niteliktedir.
- e) Kendi bağımsız bölümlerini randevuevi, kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar, kullandıramazlar.
- f) Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde hiç bir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramazlar. Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerlerini açamazlar. Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde Avukat Yazıhanesi, Doktor Muayenehanesi, Ticari Şirket Bürosu, Çocuk Yuvası ve Kreş dahi açamazlar.
- g) Kendi bağımsız bölümlerinde hayvan besleyemezler. Tahsisli alanlarda ve ortak yerlerde hiçbir hayvan besleyemezler. Bu meyanda tavuk, horoz, kaz, ördek türünden kümes hayvanları ile at, eşek gibi yük ve çeki hayvanlarının beslenmesi ve bulundurulması da yasaktır. Kurbanlık hayvanların muhafaza şekli ve kurban kesilmesi konularında yönetim organınca belirlenen esaslara uyulur.
- i) Kendi bağımsız bölümlerinde, tahsisli alanlarda veya ortak yerlerde diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikte toplantılar tertip edemezler, gürültülü hareketlerde bulunamazlar. Nişan, düğün gibi istisnai sebeplerle tertip edilecek toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi, kat malikleri kurulu izin ve rümedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar.
- h) Radyo ve müzik aletleri ile benzeri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.

- i) Balkon ve pencerelerden çöp atamazlar, halı silkeleyemezler, su dökemezler. Kent villası b ağımsız bölümler i çöplerini sıkıca bağlanmış sağlam plastik torbalar içinde günlük çöp toplama saatinde kapılarının önüne çıkaracaklar , Apartman daireleri ise katlardaki çöp bacasına atacaktadırlar . Çöp toplama saati haricinde çöp çıkarmak kesinlikle yasaktır . Bahçelere ve balkonlara çamaşır ipi gerilemez, çamaşır asılamaz, çamaşırklar ancak portatif çamaşırıkta yönetim organının belirleyeceği yerlerde kurutulabilir.
- j) Bağımsız bölümleriyle tahsisli alanlarda ve ortak yerlerde;patlayıcı ve pis kokulu maddeler bu lunduramazlar ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapamazlar, koku, duman, toz çıkarmak hareketlerde bulunamazlar, odun, kömür, v.s. kıramazlar, ortak yerlere boş veya dolu ambalaj sandığı, çuval, fıçı, balya, çöp kutusu, ayakkabı, ayakkabılık v.s. gibi eşyalar koyamazlar.
- k) Bağımsız bölüm ve tahsisli alanlar ve ortak yerlere doğal, mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde direk, levha, tabaka ve benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek, çamaşır sermek ve sergilemek, tanıtıcı bayrak, pos ter, flama asmak ve teşhir etmek, aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapmak, çadır, çardak ve benzeri şeyler kurmak yasaktır.
- l) Ortak yerlerde yönetim organının belirleyeceği ilan panolarından başka yerlere ilan asılamaz;ilan panolarının kullanımı yönetim organına aittir.
- m) Bağımsız bölüm, blok yapı veya parsel ve site dış duvarları, giriş yolları, giriş kapıları ve bahçe gibi yerlerine hiç bir şekilde ilan ve reklam konulamaz.
- n) Genel yollar, araçların ve yayaların geçiş ve seyrine tahsis edilmiştir. Bu yollarda, araçları kısa duruşlar dışında park etmek, bırakmak yolun tıkanmasına neden olacak şekilde hareket ettirmek yasaktır. Genel yollarda, taşınma, bağımsız bölümde onarım ihtiyacından doğan nakliyat gibi zorunlu haller dışında, kamyon ve benzeri tür den araç kullanılmaz ve bulundurulamaz. Bu yollarda ve genel olarak taşınmazda, at, eşek gibi binek hayvanlarının veya bunların çektiği arabaların kullanılması, bulundurulması ve sürülmesi de yasaktır. Yayaların genel yollar üzerinde, geliş geçişi engelleyecek şekilde topluca durmaları, spor yapmaları, oyun oynamaları, eşya vesaire bırakarak yoldan geçişi tıkamaları veya zorlaştırmaları yasaktır.
- ö) Gezinti yolları, sitede hak sahibi olanlarla, onlara tabi kişilerin gezmeleri, yürüyüş yapmaları ve haval anmaları için kullanılacak yollardır. Bu yollara araçla girmek, buralarda geliş geçişi engelleyecek yük ve eşya taşımak, oyun oynamak, hafif koşu dışında spor yapmak yasaktır.
- o) Genel otoparklar, bağımsız bölümlerin malikleri veya bağımsız bölümlerde kiracı , süknâ hakkı sahibi sıfatı ile oturan kimselerin binek arabalarını park etmeleri amacıyla tahsis edilmiştir. Kamyon ve benzeri araçların genel otoparklara ve tahsisli kapalı otoparklara park etmesi yasaktır. Genel otoparkların kullanımı ve işletilmesine ilişkin ayrıntılar yönetim organınca hazırlanacak yönergeler ile saptanır. Yönerge hazırlanırken, bağımsız bölümlerin durumu göz önünde tutulur ve buna göre sayı, mekan itibarıyla sınırlamalar yapılabilir. Yönergede ayrıca konuklara ait araçların park edilmesine ilişkin hükümlere de yer verilir.

MADDE 26 - MÜSAADE MECBURİYETİ

Kat malikleri, bağımsız bölümde başka sıfatla oturanlar, diğer bağımsız bölümlerde eklenti ve ortak yerlerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun giderilmesi veya tesislerin ye niden yapılması için kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa, buna müsaade etmek mecburiyetindedirler.

Ancak, bu gibi işlerin taraflarca en uygun bir zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle kat malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların lehine müsaade edilen taraftan derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

MADDE 27 –FAYDALI YENİLİK ve İLAVELER

Ortak yerlerde faydalı yenilik ve ilavelerin yapılması kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar vermesine bağlıdır .

MADDE 28 – ORTAK GİDER GRUPLARI

Ortak giderler beş grupta toplanır .

- Sosyal tesis giderleri
- Su ve elektrik giderleri
- Tahsisli alanların yönetim planında belirtilen usullerdeki bakımının kat maliklerince ihmal edildiği hallerde yapılan masraflar
- Blok yapı ortak giderleri
- Site (çocuk parkı, otopark, mescit, yeşil alan, ortak kullanım alanları vb.) Ortak Giderleri

MADDE 29 – ORTAK GİDERLERE KATILMA

a) Sosyal tesislerin giderlerinin nasıl karşılanacağı ve paylaşılacağı yönetim organı tarafından belirlenir.

b) Suyun m3 bedelini yönetim organı günün şartlarına göre belirler.

Bağımsız bölümlerin sarfettikleri suyun bedeli kendi sayaçlarına bakılarak belirlenir.

Bütün bağımsız bölümlerin su sarfiyatı ile site ana su sayacının gö sterdiği sarfiyat arasındaki fark sitenin ortak su sarfiyatı olup gideri sitedeki bütün kat maliklerine eşit olarak bölüştürülür.

c) Kat malikleri tahsisli alanlarının bakımını yönetim planında, yönergelerde, yönetim organları ve kat malikleri kurulları kararlarında belirtilen şekilde yapmadıklarında bu bakım, onarım ve koruma, yönetim organı tarafından bir kez ihtardan sonra site yönetimi tarafından yaptırılır ve gideri o bağımsız bölüm malikinden % 50 cezalı olarak Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçeves inde tahsil edilir.

d) Blok yapı ortak giderlerine o blok yapıda bulunan kat malikleri, site ortak giderlerine ise Banu Evleri Sitesinde bulunan bütün kat malikleri 634 sayılı kanununun 20. maddesindeki esaslara göre katılırlar.

MADDE 30 -GİDERLERE KATILMA ZORUNLULUĞU

Kat malikleri geçici yönetim ve işletmenin başlamasını müteakip yönetim organınca belirlenecek esaslara göre tüm giderleri ödemekle yükümlü olup ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün

durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz.
Hasanoğlu İnşaat kat mülkiyetinin kurulmasından sonraki 2 yıl için satışı yapılmayan konutlarla ilgili aidat ödemeyecek tir.

MADDE 31 -GİDERİ TAZMİN BORCU

Ortak giderlere kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümlerinden herhangi bir suretle faydalanan kimsenin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, ortak gider o kat maliki tarafından ödenir.

MADDE 32 -MÜTESELSİL SORUMLULUK

Kat malikinin payına düşecek genel gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı suretle faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludurlar. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Kat maliklerinin, gider borcunu ödemeyen kat maliki veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir.

MADDE 33 - GİDER VE AVANS BORÇLARININ TAHSİLİ VE YAPTIRIMLAR

Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında diğer kat maliklerinin her biri veya yönetim organı tarafından yönetim planına, kat mülkiyeti kanununa ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki, ödemedeki geciktiği günler için aylık yüzde 5 gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ortak gider ve avans payını zamanında ödemeyen kat maliklerine diğer yaptırımlarla birlikte yönetim organı kararı ile borcunu ödeyinceye kadar ortak yer, tesis ve hizmetlerden ve sudan yararlanmasının durdurulması yaptırımı da uygulanabilir.

MADDE 34 -BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEVRİNİ İSTEME

Kat maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesi uyarınca kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

BEŞİNCİ BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE 35 -İNŞAATIN BİTMEMİŞ OLMASI HALİ

Yapılardan bir kısmının henüz tamamlanmamış olması halinde kat irtifakı sahiplerinin ortak giderlerinden hangilerine hangi ölçüde katılacaklarını yönetim organı belirler.

MADDE 36 – KİRACILARIN BİLDİRİMİ

Kat malikleri bağımsız bölümünü kiraya vermiş ise kiracının, kendisi dışında başka bir nam altında oturuluyor ise bunların ad ve soyadları ile iş adreslerini ve telefonlarının on gün içinde yönetim organına vermekle yükümlüdür.

MADDE 37 - YÖNETİM BİNASI ve SİĞİNAKLAR

Yönetim ve İşletme Personelinin yararlanacağı mekanlar, kapıcı dairesi , sığınaklar ruhsat projesi üzerinde projelendirilmiş alanlar olup, gerektiği şekilde kullanılmak üzere tüm kat maliklerinin ortak mekanıdır.