

YÖNETİM PLANI

GENEL ESASLAR

Madde 1.

Tabu siciline bağımsız bölüm kayıtlı edilen yer ile bunların eklentileri dışında kalan kadastro paftaları ile Belediye Fen kurlunca tastikli olan projelerinde mevcut ve 634 sayılı kanunun 4. Maddesinde adet edilen bilumum yerler ortak kısım olarak kabul edilmiştir.

Madde 2.

Ortak kısımların onarılması yeniden tanzimi fosseptiğin boşaltılması ve bilumum temizlik ve benzeri işlerde yapılacak masraflar katılma ve kısımlardan yararlanma konusunda villa maliklerinin payları oranı esas alınır. Ortak kısımlarda tadilat ve ilaveler kat malikleri kurulunca oy birliği ile verecekleri kararla mümkün olabilir.

Madde 3.

Mevcut veya ileride villa malikleri kurulunun oy birliği ile alacakları kararla yapılacak eklentilerin bilumum masrafları ve tasarruf hakları münhazıran eklentisi buldukları bağımsız bölüm maliklerine aittir.

Madde 4.

Ortak kısımlar üzerinde 634 sayılı kanuna aykırı olarak bağılı bölüm maliklerinin hakları ile bağdaşmayan haklar kurulmaz, sözleşmeleri yapılmaz. Ancak bağımsız bölüm kiralandığı veya kayıtlı olduğu taktirde ortak kısımlarda o bağımsız bölümün arsa payı oranında kiralanmış ve kayıtlı bulunur.

Madde 5.

Bağımsız bölümlerin başkasına devri kayıtlı olması ve kiralanması halinde eklentileride birlikte devredilen kayıtlı ve kiralanmış olur. Eklentiler bağımsız bölümden ayrı olarak kayıtlı ve kiralanamaz.

KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Madde 6.

Bağımsız bölüm malikleri ana gayrimenkulün mimarı estediğinde dayanıklılık ve matenine zarar verebilecek her hangi bir hareket veya tadilatla bulunamaz, ortak kısımlarda olan kısımlara çöp tenekesi, bisiklet, motorsiklet ,çocuk arabaları, odun ve kömür sandıkları benzerleri eşyalar devamlı olarak bulunduramazlar. Köy içine araba park edilemez. Giriş kısmındaki otoparkta park edilebilir.

Madde 7.

Bağımsız bölüm malikleri birbirlerinin haklarına riayet etmeyerek diğerlerini rahatsız etmek hususunda 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 18.maddesinde yazılı kuralara uymak zorundadır. Villa malikleri kurulu bu hususta çoğunlukla alacağı kararla yeni kurallarda koyabilir.

Madde 8.

Villa malikleri kendilerine ait bulunan bağımsız bölümler ile eklentiler üzerinde ana gayri menkulun mimari estetiğinde ve dayanıklılığına zarar getirmek ve hariçten görünüşünü bozmamak kayıt ve şartı ile bir cümle masraflar kendisine ait olmak üzere istedikleri tadilatı yaptırabilirler. Dış cephedeki boya, renkleri ve de dokusu değiştirilemez.

Madde 9.

Villa sahipleri villalarını bakımlı bir şekilde muhafaza ile hükümlü olup, ortak alanlarında hasara sebebiyet verenler bu hasarı tanzim ile yükümlüdürler.

Madde 10.

Zemin terasında, balkon veya teraslarda yapılacak güneş kesici olarak kullanılacak elemanların projesi Zirve mim.ve İnş.San.A.Ş tarafından çizilip uygulanabilir. Bunun dışında hiçbir kesici eleman kullanılmaz. Kullanıldığı takdirde gerekli işlemler yapılır.(Yapılanlar kaçak adedilir.) Yol, havuz, havuz platformu, güneşlenme platformu, iskele, otopark gibi kısımların tüm yapı masrafları tatil köyündeki villa sahiplerine aittir.

Madde 11.

Ana gayri menkulun; tamamı veya ayrı ayrı bağımsız bölümlere villa malikleri kurulunun oy birliği ile kararı bulunmadıkça tapu siciline belirtilen nitelikleri dışında kullanılması mümkün değildir. Pansiyon haline getirilemez. (634 sayılı kanunun 24. Maddesindeki yasaklar saklıdır.)

Madde 12.

Bağımsız bölüm malikleri ana gayri menkulun genel giderine katılma ve borçlarını ödeme konusunda 634 sayılı kanunun 18. Ve 19. Madde hükümlerinin yerine getirmeye mecburdurlar. Bu hususta yönetici tarafından yönetilir ve bağımsız bölüm malikleri tarafından denetlenir.

SİGORTA İŞLERİ

Madde 13.

Villa malikleri gayrimenkulunun sigorta ettirebilirler. Ana gayrimenkulun sigorta ettirilmesi halinde değer ve primleri villa sahipleri tarafından ödenecektir.

Madde 14.

Bağımsız bölüm malikleri bilcümle masraf kendilerine ait olmak üzere bağımsız bölümlerini sigorta ettirebilirler.

Madde 15.

Sigortalanmış bağımsız bölümün hasara uğraması halinde tediye edilecek sigorta bedeli iştirakları nispetinde kat maliklerine ödenir. Hasarın onarılmasında 634 sayılı kanunun 21. Maddesi hükmü saklıdır.

GİDERLERİN TEMİNATI

Madde 16.

Ortak giderler kat malikleri kurulunca belirtilen miktarda bağımsız bölüm malikleri veya kiracılardan avans olarak tain edilen zamanlarda yönetici tarafından tahsil edilir. Ödemeyi yapmayanın bağımsız bölümleri üzerine 634 sayılı kanuni ipotek konur ve icra marifeti ile tahsil olunur.

KAT MALİKLERİ KURULU

Madde 17.

Ana gayri menkulun yönetiminde en yüksek karar organı villa malikleri kurludur. Her bağımsız bölüm malikleri bu kurmun tabii üyesidir. Villa malikleri toplantılarda bizzat bulunabilecekleri gibi yerine bir temsilcide bulundurabilirler. Temsilci kurula hitaben yazılı bir belge ile tamin edilir.

Madde 18.

Villa malikleri kurulu her yılın ocak ayında adi toplantısını yapar lüzümü halinde yönetici, denetici veya maliklerinden enaz 1\3 ünü yazılı çarısı üzerine olağan toplandılar yapılabilir. Olağan üstü toplantılarda toplantının yazılı olarak veya posta ile tahahütlü olarak tabli edilir. Bu yazıda toplantının günü, yeri, saati belirtilir. Bağımsız bölümlerin bir den fazla paydaşları bulunduğu takdirde o bağımsız bölüm paydaşları kendi aralarında oy çokluğu seçecekleri bir kişiyi villa malikleri kurulunca temsilen üyesi olarak bulundururlar.

Madde 19.

Villa malikleri bizzat toplantıda bulunmazlarsa yerlerine bir vekil gönderilebilir bu kimse üçten fazla kimseyi temsiz edemez.

Madde 20.

Çağrıya villa malikleri belirli günde toplanmazsa toplantı ertesi hafta içinde bir güne bırakarak durum maliklerine duyurulur. İkinci toplantıda malikleri kurulunun arsa ve sayı bakımından enaz 1\3 ünün kifayet eder ve mevcudun ekseriyet ile kararlar alınabilir.

Madde 21.

Villa malikleri her bağımsız bölüm maliki veya hissedarları bir oy sahibidir. Birden fazla bağımsız bölümü olan Villa maliki her ne suretle olursa olsun üçten fazla oya sahip olamaz.

ANA GAYRİMENKULÜN YÖNETİMİ, YÖNETİM DENETLEYİCİ SEÇİMİ VE GÖREVİ

Madde 22.

Tatik köyü (ortak mahaller) Villa maliklerince sözleşme ve yönetim planı hükümleri dahilinde verilecek kararlar yönetilir. Bu kararlar yönetici, denetici villa malikleri onun kulli ve cuzi haliflerini bağlar yönetim planı ve sözleşmeye aykırı kararlar alınmaz.

Madde 23.

Kararla sıra numarası takip eden noterden tasdikli bir deftere geçirilir ve villa maliki kurlu üyelerine imza ettirilir. Karara muhalif olanlar muhalefet şahlerini deftere yazarak imza ederler.

Madde 24.

Tatil köyü malikleri kurulunca kendi aralarında veya dışarıdan seçilen bir yönetici veya üç kişilik bir yönetim kurulu tarafından yönetilir. Dışarıdan yönetici alınmadığı takdirde yöneticiliği münavebe ile her yıl bir malik yapar. Yönetici 634 sayılı kanunda yazılı işleri görmekle yükümlü ve gerekli kayıt ve defterleri tutmakla zorunlu ve belirtilen yetkilere sahiptir.

Madde 25.

Villa malikleri kurulu isterse villa malikleri arasında üç kişiden fazla olmakla denetice seçilebilir. Münferiden, müstem in veya yönetim kurulunca her zaman denetleyebilir. Ve yılda en az bir kere olmak üzere denetleme neticesini yazılı olarak villa malikleri kuruluna bildirir. Villa malikleri yönetici seçmediği takdirde her villa maliki yöneticiyi denetleyebilir.

Madde 26.

Bu yönetim planının tümü veya bazı maddeleri ancak villa malikleri kurulunca el birliği ile değiştirilebilir. Bu takdirde değişikliğe ihtiva eden yönetim planının tümü veya bazı maddeleri tapu siciline geçirmek üzere yönetici tarafından en geç bir ay içinde tapu dairesine ibraz edilerek siciline kayıt ettirilir.

OLUŞUMU VE YÜRÜRLÜĞÜ

Madde 27.

Bu yönetim planı malikleri ile kiracılar ve sükna hakkı sahipleri ve bunların halelerini bağlar.

Madde 28.

Bu planda yazılı bulunmayan hususlarda 634 sayılı kanun ile genel hükümler tatbik olunur.

Madde 29.

Yönetim planı tapu siciline tescili tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 30.

Villa maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden devamlı suretle faydalanan kimsenin kiracı v.s kanununda veya yönetim planında gösterilmiş bulunan borç ve hükümleri yerine getirilmesi halinde yönetici ve bundan zarar gören villa maliki kat mülkiyeti K.Mad:33 gereğince Sul mahkemesine başvurarak söz konusu borcun ifası için karar verilmesini isteyebilir.

Madde 31.

Villa maliklerinden bir borç yükümlerinin yerine getirmemek sureti ile diğer villa maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse diğer villa malikleri o villa maliklerinin bağımsız bölümü üzerindenki mülkiyet hakkının KMK.Mad:25 hükümleri dairesinde kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilir.

Madde 32.

Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerini eklentilerini ve ortak yerlerini kullanırken hüsniyet kaidelerine uymak diğer villa maliklerinin rahatsız edecek hareketlerden kaçınmak zorundadır.

a)Kendi bağımsız bölümlerinde veya ortak yerlerde ve eklentilerde her türlü ehli ve vahşi hayvan besleyemezler.

b)Kendi bağımsız bölümlerinde veya ortak yerlerde diğer villa maliklerini rahatsız edecek nitelikli toplantılar edemezler. Gürültülü hareketlerde bulunamazlar, nişan,düğün gibi toplantılar alt ve üst bağımsız sahiplerine bir gün evvel haber vermek şartı ile yapabilirler ve toplantılarda diğer villa maliklerini rahatsız edecek şekilde hareket edemezler.

c)Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerine çamaşır asamazlar, halı silkeyemezler, Hiçbir şey atamazlar, su dökemezler.

d)Villa mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilmiş bulunan bağımsız bölümlerinden (villa malikleri kurulu oy birliği ile müsaade edilmedikçe) sinema, gazino, kulüp, kahvehane, dans salonu gibi eğlence ve lokanta, pastahane, süthane gibi beslenme yerleri açamazlar. Villa mülkiyeti kanununun 24.maddesi hükmü saklıdır.

e)Bağımsız bölümlerin kumarhane vs. gibi ahlak ve adaba aykırı sayılacak bir şekilde kullanamazlar.

Madde 33.

Ana garimenkulün üstüne kat ilave veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması kat mülkiyeti kanunu madde 44 gereğince kat mülkiyetinin oy birliğı ile karar verilmesine bağılıdır.

Madde 34.

Burada yazılan tüm maddeler kat mülkiyeti dışında kalan özel hükümler ancak Zirve Mim. Ve İnş.San.A.Ş. tarafından değıştirilebilir.