**ATAKÖY 7. - 8. KISIM A20.21.22.23.24. BLOKLAR YÖNETİM PLANI**

**GENEL HÜKÜMLER**

**MADDE 1:** 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu kanunda değişiklik yapan 2814 sayılı Kanun hükümlerine göre mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilecek olan KARTALTEPE mahallesi ATAKÖY 7.- 8. sokakta bulunan 1183 ada 1 parsel sayılı gayrimenkul, Kanunların emredici hükümleri saklı kalmak üzere, bu yönetim planına göre yönetilir.

**MADDE 2:** Kat mülkiyetine tabi işbu gayrimenkul üzerindeki ana yapı 1 bodrum, 1 zemin, A22 Blok 5, diğer A bloklar 14 normal katlı, 660 mesken ibaret olup, sokakta A-20,21,22,23,24 kapı numarası ile BLOK apartmanı adını taşımaktadır. Daireleri sadece mesken olarak kullanılır.

**MADDE 3:** Ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklentileri hariç, Kat Mülkiyeti Kanunun 4. Maddesinde sayılan yerleriyle, kat maliklerinin ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmaları için zaruri olan diğer yerleri ve şeyleri de ortak yerlerdendir.

**MADDE 4:** Yönetim planı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir suretle iktisap edecek olan üçüncü şahısları da bağlar.

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

**MADDE 5:** Tapu Sicilinde veya kat malikleri arasındaki sözleşmelerle işbu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde; Kat Mülkiyeti Kanunu, bu kanunda değişiklik yapan 2814 sayılı Kanun, Medeni Kanun ve diğer ilgili Kanun hükümleri uygulanır.

**KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI**

**MADDE 6:** Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu Kanunda değişiklik yapan 2814 sayılı kanunu ve sözleşmelerle yönetim planındaki hükümleri saklı kalmak şartıyla kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamazlar. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapabilirler.

**MADDE 7:** Kat malikleri, ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden; Kanun, sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre faydalanma hakkına sahiptirler.

**MADDE 8:** Kat malikleri ortak yerlerin bakımı ve temizliğine, korunmasına itina göstermeye ve ana gayrimenkulün güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin rızası olmadıkça, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramazlar.

Kat malikleri kurulunca kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere, hiçbir şey bırakamazlar ve arabalarını park edemezler.

**MADDE 9:** Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümleriyle eklentilerini ve gerekse ortak yerleri kullanırken, hüsnüniyet kaidelerine uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki işleri ve şeyleri yapamazlar.

**a)** Kendi bağımsız bölümlerini randevu evi, kumarhane veya benzeri yerler gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.

**b)** Bağımsız bölümlerinin balkon ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkemezler, su ve benzeri şeyler dökemez, çöp vs. atamazlar.

**c)** Kat Mülkiyeti kütüğünde mesken işyeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde, hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde, kat malikleri kurulunca oy birliği ile karar verilmedikçe; sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerleri ile; fırın, lokanta, pasta hane gibi beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basım evi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler açamazlar.

**d)** Dükkân malikleri dükkânlarını, diğer kat maliklerini rahatsız edecek nitelikteki işler için kullanamaz ve başkalarına da kullandıramazlar.

**e)** Kendi bağımsız bölüm ve eklentisi ile ortak yerlerde, kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe; kedi, köpek ve tavuk gibi hayvanlar besleyemezler.

**f)** Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemeler; nişan, düğün gibi toplantılarında, diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi, kat malikleri kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar.

**g)** Radyo ve müzik aletleriyle benzeri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.

**h)** Bağımsız bölümleriyle eklenti ve ortak yerlerde; patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapmak, koku, duman, toz çıkarmak gibi hareketlerden kaçınmak zorundadırlar.

**MADDE 10:** Kat malikleri diğer bağımsız bölümlerde, eklenti ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi 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 tarafından derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

**MADDE 11:** Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarla, yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen hak ve mülkiyetlerin, bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi mecburidir.

**GENEL GİDERLERE KATILMA**

**MADDE 12:** Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça;

**a)** Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

**b)** Ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

**MADDE 13:** Kat maliklerinden hiçbiri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle, gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

Kendine ait bağımsız bölümün ısıtılmasını kendi imkân ve vasıtasıyla temin edecek olsa dahi, ısıtma masraflarından bu suretle hissesine isabet edecek olan miktarları ısıtma masrafı olarak ödemeyi, ısıtma devresi esnasındaki bulunmayışın masrafa katılmaya bir mani teşkil etmeyeceğini, ancak bütün bir ısıtma devresi boyunca binada kalınmayacağını, ısıtma mevsiminden iki ay evvel yöneticiye ve yönetim kuruluna yazılı olarak bildirdiği ve bağımsız bölümün musluklarının kapatılmış olduğu yöneticiye veya yönetim kuruluna bir zabıtla saptanmasının yaptırıldığı takdirde ısıtma masrafının %50’sine katılarak ödemesi kabul edilir. Isıtma devresi içinde bağımsız bölüme ait kaloriferden bir gün dahi yararlanmış olması o yıl ısıtma masraflarının tamamına katılmak zorundadır.

Diğer taraftan zemin kattaki bağımsız bölüm malikleri asansörün bakım ve işletme giderlerine katılmazlar.

**MADDE 14:** Ortak giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümlerinden her hangi bir suretle faydalanan kimsenin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için, o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

**MADDE 15:** Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinin her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapan 2814 sayılı Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde on hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

**MADDE 16:** Bağımsız bölüm kiraya verilmişse; avanstan veya ortak giderlerden kendine düşen paydan kiracılarda müştereken ve müteselsilen sorumludur. 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 17:** Kat maliklerinden biri borç ve yükümlerini yerine getirmemek suretiyle, diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet haklarının; Kat Mülkiyeti Kanununun 25. Maddesi uyarınca kendilerine devredilmesini hâkimden isteyebilirler.

**KAT MALİKLERİ KURULU**

**MADDE 18:** Kat malikleri kurulu, ana gayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder ve kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla; ana gayrimenkul bu kurul tarafından yönetilir ve yönetim tarzı kararlaştırılır.

Arsa payı ne olursa olsun, ana gayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm malikleri kat malikleri kurulunun birer tabii üyesidir.

**MADDE 19:** Ana gayrimenkulün yönetiminden veya kullanılmasından dolayı kat malikleri arasında veya bunlara yönetici ve denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

**MADDE 20:** Bütün kat malikleriyle onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan herhangi bir suretle iktisap edenler veya o bölümde kiracı yahut başka sebeplerle oturanlar veya faydalananlara yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

**MADDE 21:** Kat malikleri kurulu, her yıl Ocak ve Ekim aylarının ilk on günü içinde toplanır.

Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündemi; yönetici tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az üç gün önce bütün kat maliklerine taahhütlü mektupla veya imza karşılığında tebliğ edilir.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla kat malikleri kurulu her zaman olağanüstü toplantıya çağırabilir.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir.

**MADDE 22:** Toplantılarda yalnız o toplantının gündeminde yazılı maddeler konuşulabilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin üçte biri isterse, başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

Kat malikleri kurulu her toplantıda, o toplantıyı yönetmek için aralarından birini başkan seçerler.

**MADDE 23:** Kat malikleri kurulunda, arsa payına bakılmaksızın, ana gayrimenkuldeki her bağımsız bölümün maliki (Kat Maliki) bir oy hakkına sahiptir.

Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa, her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır; ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölümü birden fazla kimse malikse, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekâlet verecekleri birisi temsil eder.

Kat maliklerinden her biri; diğer kat malikleri veya dışardan vekâlet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler; ancak bir şahsın asaleten ve vekâleten vereceği oy sayısı, bütün oyların üçte birini geçemez.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası vs.) ise onun yerine kat malikleri kuruluna, kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki, kat malikleri kuruluna ve görüşmelere katılabilir fakat o iş hakkında oy veremez.

**MADDE 24:** Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çokluğuyla karar verilir.

Kat Mülkiyeti Kanununda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır. (Kat Mülkiyet Kanunu Madde 24,28,34,42,44,45).

**MADDE 25:** Kat malikleri kurulunda alınan kararlar, yönetici tarafından o toplantıya katılamamış olan kat malikleri ile gerekiyorsa bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlara veya bölümlerden başka şekilde faydalananlara usulü dairesinde duyurulur.

**MADDE 26:** Kat malikleri kurulunun kararları 1 den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührüyle tasdikli bir deftere yazılarak, altı toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır; karara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebini belirterek imza ederler.

Bir husus hakkında ilerde çıkan anlaşmazlıklar, karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözülür.

Ayrıca yönetici tarafından, bilumum gelir ve giderlerin kaydı için, Noterlikçe tasdikli bir işletme defteri tutulur.

Bu defterlerin, her yıl ocak ayı içinde, yönetici tarafından Notere kapattırılması mecburidir.

**MADDE 27:** Kat malikleri kurulunca verilen karar razı olmayan kat maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı suretle faydalanan kimselerin, kanunda veya yönetim planında gösterilmiş bulunan borç ve yükümlerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören kat malikleri veya yönetici, Kat Mülkiyeti Kanununun 33. Maddesi uyarınca sulh mahkemesine başvurarak borç ve yükümlerin yerine getirilmesi için hâkimin müdahalesini isteyebilirler.

**YÖNETİCİ VE DENETÇİ**

**A – YÖNETİCİ**

**MADDE 28:** Kat malikleri kurulu, her yıl Ocak ayında yapacağı olağan toplantıda, kendi aralarından veya dışarıdan birini yönetici olarak tayin ederler.

Yönetici, kat maliklerinin hem sayı hem arsa payı çoğunluğu tarafından bir yıl için seçilir, eski yöneticinin yeniden seçilmesi mümkündür.

**MADDE 29:** Kat malikleri, yönetici seçiminde bir karara varamazlarsa, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine yönetici sulh mahkemesince tayin edilir.

Sulh mahkemesince tayin edilen yönetici, mahkemenin müsaadesi alınmadıkça altı ay müddetle değiştirilemez.

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

**MADDE 30:** Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.

Yönetici dışardan tayin edilmişse kendisiyle sözleşme yapılır.

Kat malikleri kurulu gerek sözleşmede, gerekse sonradan haklı bir sebebin çıkması halinde yöneticiden teminat isteyebilir.

**MADDE 31:** Yönetici, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve bunda değişiklik yapan 2814 sayılı kanun ile diğer kanunlarla, sözleşme ve yönetim planında belirtilen görevlerden başka, özellikle aşağıdaki işleri görür:

**a)** Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;

**b)** Ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;

**c)** Kat malikleri kurulunca karar verilmişse, ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesi;

**d)** Ana gayrimenkulün yönetim ve bakım işleriyle, bilumum ortak giderler için lüzumlu paraların avans olarak toplanması, gelirlerin tahsili, borçların ödenmesi, paraların en iyi şekilde muhafaza ve harcanması borç ve yükümlerini yerine getirmeyenler hakkında dava ve icra takibi yapılması ve gerektiğinde kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;

**e)** Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü ile gerekiyorsa kat maliklerine duyurulması ve gerekli bütün tedbirlerin alınması;

**f)** Kat malikleri kurulunu toplantıya çağırması ve gündeminin hazırlanması;

**g)** Kat malikleri kurulunun karar ve protokolleriyle yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini sırasıyla karar defterine geçirmesi ve defterin her yılın Ocak ayı içinde Noterce kapatılması ve bütün belgelerin saklanması, gider ve gelirlerin mümkünse belge, fatura ve makbuzlara istinat ettirilmesi ve belgelerin en az beş yıl süre ile muhafazası;

**h)** Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.

Bu projede özellikle:

**aa)** Ana gayrimenkulün 1 yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;

**bb)** Tüm giderlerde her kat malikine, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapan 2814 sayılı kanunun 20. Maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;

**cc)** Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 12. Maddesindeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;

Gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak 7 gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68. Maddesinin 1. Fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

**MADDE 32:** Yönetici her yıl Ocak ve Ekim aylarında yapılan olağan toplantılarda, o tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Ayrıca, kat maliklerinin yarısı isterse, yönetici olağan toplantılar dışında da hesapları göstermeye mecburdur.

**B – DENETÇİ**

**MADDE 33:** Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevindeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

Ayrıca, kat malikleri kurulu yöneticinin denetimini yapmak üzere, her yılın Ocak ayındaki olağan toplantıda, kendi aralarından birini denetçi olarak seçebilirler; denetçiye bu görevinden dolayı herhangi bir ücret ödenmez ve bütün ortak giderlere diğer malikler gibi katılır.

Denetçi tarafından her üç ayda bir kat malikleri kurulu adına hesapların denetimi yapılır; haklı bir sebep çıkarsa bu denetim her zaman yapılabilir.

Denetçi, kat malikleri kurulunca, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir ve olağan toplantılarda kat malikleri kuruluna vereceği bir raporla denetimin sonucunu ve düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla ve toplantıdan en az bir hafta önce kat maliklerine gönderilir veya imza karşılığı verilir.

Kat malikleri kurulu karar verdiği takdirde, ana gayrimenkulün yönetimi üç kişilik bir yönetim kuruluna verilebileceği gibi, üç kişilik bir denetim kurulu da seçilebilir.

**ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER**

**MADDE 34:** Ana gayrimenkul için kat malikleri kurulunca tayin edilmiş olan kapıcı, aynı zamanda kaloriferci olarak çalıştırılacaktır.

Bu görevler, acele hallerde, kat malikleri kurulunun ilk toplantısında tasvibine sunulmak üzere yönetici tarafından da yapılabilir.

**MADDE 35:** Kapıcı ve diğer müstahdemlerin görev ve yetkileri, kendileriyle yapılan sözleşmede belirtilir ve bu sözleşme yönetici tarafından yapılmışsa, ayrıca kat malikleri kurulunun tasvibine sunulur.

Yönetici, bütün müstahdemlerin görevlerindeki tutumlarını devamlı olarak denetler.

**MADDE 36:** Kat malikleri veya onların bölümünde her hangi bir sıfatla oturanlar, kendi veya yakınlarının çocukları tarafından ana gayrimenkulde meydana getirilen zararları derhal ödemeye veya gidermeye mecbur oldukları gibi çocukların kendilerine ayrılan yerler dışında oynamamalarını ve gürültü yapmamalarını sağlamakla yükümlüdürler.

**MADDE 37:** Kat malikleri; kiracıları değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakların öz ve soyadı ile iş adresini, en çok on gün içinde yöneticiye bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümünde oturanlara borç ve yükümlerini bildirmeye mecburdurlar.

Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde oturan veya faydalananlardan, borç ve yükümlerini yerine getirmeyenlere müteselsilen sorumludurlar.

**MADDE 38:** Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme katın normal kat haline getirilmesi veya zemin bodrum katlarla arsanın boş yerinde yeni bölümler yapılması veya niteliğinde sonradan değişiklik yapılması için, Kat Mülkiyeti Kanununun 44. Maddesi gereğince, kat malikleri kurulunun buna oy birliğiyle karar vermesi şarttır.

**MADDE 39:** Ortak yerlerde yapılacak faydalı ve lüks değişiklik ve ilavelere ilişkin tesis, bakım ve işletme giderleri, Kat Mülkiyeti Kanununun 42. Ve 43. Maddeleri uyarınca kat malikleri tarafından ödenir.

**MADDE 40:** Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi veya bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temliki tasarruflar veya ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri; ancak bütün kat maliklerinin oy birliği ile verecekleri karar üzerinde yapılabilir.

**MADDE 41:** Ana yapının tümünün veya bir kısmının harap olması veya kamulaştırılması halleri ile kat mülkiyetinin sona ermesi hususlarında, Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümlerine göre işlem yapılır.

**MADDE 42:** ………………. Tarihinde düzenlenen işbu yönetim planının metin ve muhtevası, aşağıdaki kimlikleri yazılı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak, arzularına uygun olduğunu oy birliğiyle kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eylerler.

Bu yönetim planındaki imzaların, adı geçen bütün kat maliklerinin kendilerine (ve yetkili temsilcilerine) ait olduğunu tasdik eder, bundan doğacak her türlü sorumluluğu şimdiden kabul ve beyan ederim.

Talep Eden

(Adı soyadı ve imzası)

TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş.

Genel Müdürlüğü