

# BARIŞKENT SİTESİ-1 YÖNETİM PLANI

## (TASLAK)

### GENEL HÜKÜMLER

Madde 1 – KOCAELİ ile KARTEPE ilçesi Bahçelievler Mahallesi Kemalpaşa Caddesi No:12, KARTEPE tapu sicil muhafızlığında G24-D-01-B-2-D pafta, 377 ada, 2 parselinde kayıtlı, 4.674 m2lik arsa ve üzerindeki dört blokta toplam 48 bağımsız bölümden oluşan BARIŞKENT SİTESİ-1, 5711 sayılı Kat Mülkiyet Kanununun emredici hükümleri uyarınca oybirliğiyle kabul edilen işbu yönetim planına göre yönetilir.

Blokların adları: A BLOK, B BLOK, C BLOK, D BLOK

### TANIMLAR

Madde 2 – İşbu yönetim planında bahsi geçen tanımlar aşağıdaki anlamlarda kullanılmaktadır. Tapu siciline bağımsız bölüm olarak tescil edilen yerler dışında kalan bilumum yerler ortak yer olarak kabul edilmiştir. Ortaklaşa kullanmaya ve faydalanmaya yarayan ortak yerler şunlardır: Site içi yollar, bahçe ve yeşil alanlar, trafo merkezi, su depoları, kanalizasyon sistemi, çevre ve bahçe aydınlatma tesisatı, çatılar, kapıcı daireleri, yönetim merkezi, çocuk park alanları, spor alanları vb.

**ANA GAYRİMENKUL:** BARIŞKENT sitesi 377 ada, 2 parseldeki 4 blokta 48 konut, 4 kapıcı dairesi, içinde çocuk bahçesinden oluşan gayrimenkul anlaşılmaktadır.

**BAĞIMSIZ BÖLÜM:** Bu site içinde bağımsız bölümler toplam 4 blokta toplanmıştır. Beher blok A blok 2 bodrum 4 zemin ve 8 normal - B blok 4 zemin, 8 normal – C blok 4 zemin, 8 normal - D blok 2 bodrum 4 zemin ve 8 normal daire olup sadece konut olarak kullanılacaklardır. İhtiyaca göre Yönetim Kurulu Kararı ile İşyeri veya ticarethane olarak açılır. Bu İşyeri veya ticarethane kahvehane, lokanta, birahane, gece kulübü, gazino, kumarhane, pansiyon, sağlık ocağı, dispanser, hastane, yurt ve okul ile siyasi parti veya vakıf, dernek merkez ve şubesi veya lokale tahsis edilemez.

**YÖNETİCİ:** Yönetim Kurulu her bloktan seçilecek birer kişi veya genel kurul uygun bulursa blok şartı aranmaksızın, seçilecek herhangi 4 kişiden oluşur. Oluşan kişiler arasında 1 Yönetim Kurulu Başkan, 1 Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve 2 Yönetim Kurulu Üyesinden oluşur.

**KAPICI:** Görev kapsamı sözleşmelerle belirlenen ve site yönetimine bağlı site personelidir.

Madde 3 – Tapu siciline bağımsız bölüm olarak tescil edilen yerler dışında kalan bilumum yerler ortak yer olarak kabul edilmiştir. Ortaklaşa kullanmaya faydalanmaya yarayan ortak yerler şunlardır:

a) Temeller ve ana duvarlar, bahçe ve yeşil alanlar, genel giriş kapıları, merdivenler, sahanlıklar, koridorlar, kapıcı dairesi, elektrik ve su saatlerinin konulmasına mahsus bölümler, genel su depoları, jeneratör ve sığınaklar.

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri, su ve elektrik tesisleri, telefon ve televizyon için ortak şebeke ve antenler, sıcak ve soğuk su tesisleri.

c) Çatılar, bacalar, bahçe sulama tesisatı, genel dam terasları, çocuk parkı, yağmur olukları, bahçe aydınlatma tesisi, yukarıda sıralananların dışında olup da sitenin mimari projesinde ortak kullanım alanı olarak gösterilmiş bütün yerler ve tesisler ortak kullanım alanı olarak kabul edilmiştir.

Madde 4 – Ortak yerlerin bozulmasına veya hasarına daire maliklerinden biri veya bağımsız bölümden faydalanan kimse kusurlu bir hareketi ile sebep olmuşsa, hasar o daire maliki tarafından ödenir. Eğer diğer bağımsız bölüm malikleri ödemişlerse yaptıkları ödemeler oranında sebep olan şahsa karşı rücu hakları vardır.

Madde 5 – Bu yönetim planı ana gayrimenkulün tüm bağımsız bölüm maliklerini ve bunların mirasçıları ile kiracılarını, bağımsız bölümleri sonradan veya herhangi bir sebeple iktisap edecek olan üçüncü kişileri de bağlar. Yönetim planının veya maddelerinin değiştirilmesi için sitedeki bütün bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

#### **KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI**

Madde 6 – Kat malikleri ortak yerlerin bakım ve temizliğine ve korunmasına itina göstermeye ve blokların güzelliğini korumaya mecburdurlar. Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerinde blokların estetiğine ve dayanıklılığına zarar vermemek ve hariçten görünüşünü bozmamak şartıyla bircümle masraflar kendilerine ait olmak üzere istedikleri tadilatı yaptırabilirler. Ancak, ortak kısımlardan olan bölme ve duvarlarda pencere ve kapı açamaz, kendi bağımsız bölümüne balkon vb. ilave edemez, dış cepheyi değiştirecek herhangi bir inşaat yapamazlar.

Madde 7 – Daire malik ve kullananları kendi bağımsız bölümlerini ve gerekse de ortak yerleri kullanırken iyi niyet kurallarına uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdakileri yapamazlar:

- a) Daire balkon ve pencerelerinden halı, kilim, çarşaf vb. silkeleyemezler, su ve benzeri şeyler dökemezler, sigara izmariti, çöp vb. atamazlar, sitenin herhangi bir yerine çanak anten bağlayamazlar.
- b) Ortak yerlerde ve bahçede çamaşır vb. asamaz ve kurutamazlar.
- c) Kendi bağımsız bölümü ile ortak yerlerde köpek, kümes hayvanları ile küçük ve büyükbaş hayvanalar, at, eşek vb. besleyemezler. Her türlü vahşi, yabani, yırtıcı veya tehlikeli hayvanları kafeste veya muhafaza altında olsalar bile hiçbir şekilde site dahiline sokamazlar, bakamazlar, arıcılık ve ipek böcekçiliği yapamazlar.
- d) Ortak yerlerde özellikle kendilerine ait olacak şekilde sebze, meyve vb. ekip dikerek veya yetiştirip bakamazlar.
- e) Dairelerde ve ortak yerlerde patlayıcı, yanıcı, pis kokulu vb. maddeler bulunduramazlar.
- f) Özellikle sabah erken saatlerde ve geceleri yatma saatlerinde gürültü yapacak şekilde çamaşır makinesi, müzik aletleri, elektrik süpürgesi, saç kurutma makinesi, TV vb. cihazların seslerini diğer kat maliklerini tedirgin edecek derecede açamazlar, yüksek ses tonuyla ve ara vermeden çalamazlar. Daire sahipleri birbirlerinin haklarına riayet etmek, diğerini rahatsız etmemek hususunda Yönetimin Kurulunun bu hususta ekseriyetle alacağı kararlara uymak zorundadırlar.

- g) Kendi dairelerinde diğer daire sahiplerini rahatsız edecek şekilde toplantılar düzenleyemezler. Nişan, düğün, doğum günü kutlaması, yılbaşı kutlaması, bayram kutlaması gibi toplantılarda öteki daire sahiplerini rahatsız etmemeye itina ederler. Bu gibi toplantılara en geç saat 01.00'da son verirler. Site sakinleri düğün, yaş günü, evlilik yıldönümü, yılbaşı ve bayram gibi toplantıları yönetimin izni olmadıkça ortak yerlerde düzenleyemezler.
- h) Bağımsız bölümlerini ve ortak yerleri ahlak ve adabımıza, örf ve adetlerimize aykırı sayılacak bir şekilde veya kumarhane olarak kullanamazlar.
- i) Bahçe ve ortak yerlerdeki bitki ve çiçekleri koparamazlar. Site içerisindeki ağaçları titizlikle korumaya mecburdurlar. Hiçbir şekilde mevcut ağaçları kesemez veya budayamazlar. Bahçelere hiçbir şekilde çöp vb. atamazlar.
- j) Sitede eşya taşınırken site sakinlerini rahatsız etmemeye özen gösterilir. Pazar günü eşya taşıma saati 13:00 den sonra yapılır.
- k) Daire kapı önlerinde ayakkabı, kişisel eşya vb. bulunduramazlar(Ayakkabılık hariç).
- l) Kat malikleri, ortak alanlar için kullanılan elektrik, su ve doğalgazını özel işleri için kullanamazlar.
- m) Kendi bağımsız bölümlerinde besleyecekleri kedi ve kuş gibi evcil hayvanların çevreye rahatsızlık vermeyeceklerini, çevre ve gürültü kirliliği oluşturmayacaklarını taahhüt ederler.
- n) Yönetim Kurulu'nun oy birliği ile verilmiş bir kararı olmadıkça; ana yapının hiçbir yerine, hangi amaçla olursa olsun pankart, levha veya tabela asamazlar.
- o) Site ortak mallarına (posta kutuları, duyuru panoları vb.) dikkatli kullanmaya özen gösteri, zarar veremez, üzerlerine yazı yazamaz ve Site Yönetimi'nden izinsiz duyuru, ilan vb. asamazlar.

Belirtilen bu hususlara uyulmadığı takdirde aynı ay içerisinde 3 defa yazılı uyarı alan kat maliklerine uygunsuz halleri devam ettiği görüldüğünde o yılki aidat ücreti kadar cezai yaptırım uygulanacaktır. Kat malikleri bu hususlara dikkat edeceklerini ve uymadıkları takdirde cezai yaptırım tutarını ödeyeceklerini taahhüt ederler.

#### **GENEL VE ORTAK MASRAFLARA KATILMA**

**Madde 8 – Aidat:** Her yıl yapılan genel kurulda alınan karar doğrultusunda kat maliklerinden bir yıl için ve aylık olarak toplanan paradır. Bu para işçi ücretleri, SGK yönetim giderleri, kıdem tazminatı, mahkeme masrafları, elektrik, su, ilaçlama, kırtasiye, muhasebe vb. gibi giderler için harcanır.

**Fon:** Aidat ile yapılamayacak kadar masraf gerektiren ve aidat ile yapılacak işlerin dışında kalan yol yapımı, çatıların yapımı, kanalizasyon alt yapı, blokların dış cephe boyaları, havuz, demirbaş bakımı vb. işlerin yapımı için aidat haricinde toplanan paradır.

**Madde 9 – Kat maliklerinden her biri;**

a) Aidat ve fonlar işletme projesinde aylık ödemeler şeklinde tespit edilir. Fon ödemelerinin ödeme tarih ve miktarı genel kurul toplantılarında kararlaştırılır. Bu ödemeler bildirilen ve site adına açılan banka hesap numaralarına yapılır.

b) Yönetim Kurulu Başkan ve Başkan Yardımcısı genel giderleri karşılamak üzere aidat adı altında toplanan giderlere katılmaz, bunun dışındaki fon giderlerine ve yatırım giderlerine eşitlik ilkesi dahilinde katılırlar.

Kat malikleri tarafından yatırılan bu aidatlar ve fonlar yönetim tarafından giderler için gerekli ödeme zamanlarına kadar aylık, üç aylık sürelerle vadeli hesaba bankaya yatırılır veya B tipi likit fon alınır. Tahmini faiz tutarları işletme projesine gösterilen bu aidat ve fonların faiz işletilme durumları denetici tarafından denetlenir ve yönetim kurulu ve kat malikleri kuruluna vereceği raporda bildirilir.

c) Giderler, aidat ve fon payını ödemeyen kat maliki hakkında, ödemesi hususunda gerekli tebligatlar yapıldıktan sonra, diğer kat maliklerinden her biri ya da yönetici tarafından yönetim planına, kat mülkiyeti yasasına ve genel hükümlere göre dava açabilecek ve icra takibi yapabilecektir. Bu icra takibinde kat mülkiyeti yasası 5711 sayılı kanunun 20. Maddenin c bendi hükmü uygulanacaktır. Ayrıca gider ya da avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık %5 gecikme faizi hesabıyla, açılacak olan tüm dava giderlerini ödemekle yükümlü olacaktır.

Madde 10 – Bağımsız bölüm maliki, ortak yer ya da tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiği ya da kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla ortak yer ve tesislerden yararlanmaya gerek ve gereksinim duymadığını ileri sürerek aidat ve fon payını ödemekten kaçınamaz.

Madde 11 – Daire sahipleri ile dairelerde oturan veya faydalananlar, borç ve yükümlülerin yerine getirilmesinde müteselsilen sorumludurlar, veya diğer tabirle öngörülen mükellefiyetin bağımsız bölümünde kiracı veya başka bir sıfatta faydalanmakta olan şahıslar tarafından da yerine getirilmesini temin etmekle yükümlüdürler.

Madde 12 – Daire sahipleri, kiracıları değiştikçe bunların kimliklerini en geç 10 gün içerisinde yönetime bildirmeye mecburdurlar.

Madde 13 – Kat maliklerinin veya kiracısının aidat ve fon borcu ve gecikme tazminatı herhangi bir yolla alınamadığı takdirde, mahkemece saptanan borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine yöneticinin veya kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için diğer kat malikleri lehine yasal ipotek hakkı tescil edilecektir. Medeni yasanın 807 son maddesi hükmü uyarınca işlem yapılabilecektir.

Madde 14 – Site içerisindeki konutunu kiraya verenlerin kiracıları da mülk sahibinin uymak zorunda olduğu kurallara tabidir. Bu kurallara uymayan kiracılar yönetim kurulu tarafından uyarılır. Kiracı yine de aksi yönde hareket ediyorsa yönetim kurulu kiracının siteden tahliye edilmesini sağlamak için gerekli tedbirleri alır. Bu tahliye için yapılan masraflar ve ödenmeyen aidatlar kiracıdan tahsil edilmeye çalışılır, aksi durumda mülk sahibinden tahsil edilir.

## **SİTE YÖNETİM ORGANLARI**

### **KAT MALİKLERİ KURULU**

Madde 15 – Kat malikleri genel kurulu sitenin bütün bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşur. Site bu kurul tarafından yönetilir ve yönetim tarzı yasaların emredici hükümleri saklı kalmak koşuluyla ve bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu kurul yönetim tarzını kararlaştırıp yönetime ait esasları saptamakla işlemlerin tarz ve esaslarını düzenlemekle ve bu cümleden olmak üzere yönetici ve denetleyiciyi seçmekle, kapıcının ücretini saptamakla, kapıcının elektrik ve su sarf limitlerini tespit etmekle, yöneticinin hesaplarının tetkik edip denetçinin raporunu dikkate alarak faaliyetlerini ibra etmekle, gerektiğinde yönetici ve denetleyiciyi değiştirmekle, ortak yerler ve şeyler üzerindeki inşaat, onarım, tesis, dış badana ve boya yaptırılması tekliflerini

yasadaki nisaplarla karara bağlamakla, kapıcı ve diğer çalışanları işe almakla ve işten çıkarmakla, bunların ücretlerini tespit ederek sözleşmeler akdetmekle, kat maliklerinin bağımsız bölümleriyle ortak yerler ve alanlar hakkındaki teklifleri inceleyerek neticelendirmekle, kat malikleri ile yönetici ve denetleyici veya yönetici ile denetleyici arasında çıkan anlaşmazlığı çözümlenmekle, kat mülkiyet yasasının ve diğer kanunların kendisine verdiği sorumlulukları yerine getirmekle görevlidir.

Madde 16 – Bütün bağımsız bölüm malikleri ve onların mirasçıları ve bağımsız bölümü sonradan satış veya herhangi bir yolla bunlardan iktisap edenler ya da bağımsız bölümlerde kiracı ya da başka bir sıfatla oturanlar ya da yararlananlar, yönetici ve deneticiler bu kurulun kararına uymakla yükümlüdürler.

Madde 17 – Kat malikleri kurulu her yıl Nisan ayı içerisinde site içerisinde toplanır. Toplantı tarihi, yeri ve zamanı ve gündemi ile faaliyet ve hesap raporu 15 gün önceden yönetim kurulu tarafından taahhütlü mektupla veya sms veya e-posta veya web sitesinden veya imza karşılığı kat maliklerine tebliğ olunur. Toplantı çoğunluğunun sağlanmaması halinde ikinci toplantının yeri ve zamanı 7 gün içinde bildirilir.

Madde 18 – Olağan toplantının yapılması yönetim kurulu tarafından gerçekleştirilmezse görev denetici tarafından yukarıdaki esaslara göre yerine getirilir.

Madde 19 – Kat malikleri kurulu kat maliklerinin sayısının yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çoğunluğuyla karar verir. Yeter sayı sağlanamadığı için ilk toplantı yapılamazsa en geç bir hafta içerisinde yapılacak ikinci toplantıda yeter sayı aranmaz ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir. Ancak kat mülkiyeti yasasında özel durumlara ilişkin olarak konulmuş bulunan emredici nitelikteki yeter sayı ile ilgili hükümler saklıdır. (Kat mülkiyet yasasının 24, 28, 34, 42, 44, 45. maddeleri) Her kat maliki arsa payı oranına bakılmaksızın bir tek oy hakkına sahiptir. Ana gayrimenkullerde birden fazla bağımsız bölümü olan kat maliki her bağımsız bölüm için ayrı bir oy kullanır. Kat malikleri yazılı olarak tayin ettikleri (malik veya malik olmayan) vekilleri eliyle oy kullanabilirler. Bütün oyların %5inden fazlası tek kişide toplanamaz. Birden fazla maliki olan bağımsız bölümün, toplantıda ikisinin de bulunmasının halinde içlerinden vekalet verecekleri birisi veya toplantıda bulunan ortak; ehliyetsiz kat maliki ise kanuni mümessili (veli veya vasi) temsil eder. Alınacak karar kendisin ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunur fakat oy kullanamaz.

Madde 20 – Kat malikleri toplantısında toplantıyı yönetmek üzere bir başkan, bir raportör üye, divan heyeti olarak seçilir ve gündemde yazılı olan maddeler görüşülmeye başlanır. Genel kurulda alınan kararlar gereği olarak hazırlanan genel kurul tutanağı genel kurulda hazır bulunan kat maliklerince imzalanır veya genel kurulda yapılacak oylama sonucunda genel kurulda alınan kararların yazılı tutanağının imzalanması için divana yetki verilmişse divan heyetince imzalanır. Bu şekilde genel kurul tutanaklarının (kararlarının) kat malikleri tarafından imzalandığı kabul edilir.

Madde 21 – Kat malikleri kurulunca alınan kararlar yönetici tarafından toplantıya katılmış veya katılmamış tüm kat maliklerine yazılı olarak imza karşılığı veya taahhütlü mektupla veya sms veya e-posta veya web sitesinden duyurulur. Kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayan kat maliki kat mülkiyeti kanununun 32. maddesindeki şartların tahakkukuyla sulh mahkemesine müracaatla hakimden müdahale isteme hakkı vardır.

### **YÖNETİM KURULU (YÖNETİCİ)**

Madde 22 – Site yönetimi kat malikleri genel kurulu tarafından kanunda bulunan esaslar dahilinde kat malikleri arasından seçilecek iki kişi, iki asil, iki yedek üyeden oluşacak bir yönetim kurulu en fazla iki yıl için seçilir,

yönetim kurulunun iki yıllık seçilmesi halinde, birinci yıl mali genel kurul, takip eden yıl seçimli genel kurul yapılır.

Yönetim kurulu kat maliklerinin sayı çoğunluğuyla seçilir. Eski yöneticilerin tekrar seçilmesi mümkündür. Yönetim kuruluna seçilen iki kişi kendi aralarında bir başkan ve bir başkan yardımcısı seçerler. Yönetim kurulu üyeleri genel kurula aynen bir vekil gibi sorumludur ve kural olarak bir vekilin haklarına sahip olup kat maliklerine ve üçüncü şahıslara karşı müştereken ve müteselsilen sorumludur.

Kat malikleri kurulu yönetici seçemezse maliklerden birinin müracaatı üzerine yönetici sulh mahkemesince atanır. Mahkemece atanan yönetici hakkında kat mülkiyeti kanununun 34. maddesi (değişen 5711 sayılı kat mülkiyeti kanununun 18. Maddesi) hükmüne göre hareket edilir. Kat mülkiyeti kanununun amir hükmü gereğince yönetim kurulu üyeleri ve denetleyicinin ad ve soyadı ile telefon numarası e-posta adresi sitenin giriş kapısı yanında görülecek bir yere çerçeve ile asılır, [www.bariskentsitesi.com](http://www.bariskentsitesi.com) web adresinde de yayınlanır.

Madde 23 – Yönetim kurulu asgari iki kişiyle toplanır, yönetim kurulu üyelerinin herhangi ikisinin müştereken atacağı imzalar olmadıkça bankadan para çekilemez veya harcama yapılamaz. Yönetim kurulu kendi arasında alacağı karar ile Yönetim Kurulu Başkanına tek imza ile bankadan para çekme veya harcama yapma yetkisi verebilir.

Madde 24 – Yönetim kurulu üyelerini yöneticilik karşılığı olarak aidatlardan muaf tutulurlar.

Madde 25 – Yönetim kurulu işbu yönetim planı ve kat mülkiyeti kanununda getirilen prensip ve esaslara uymak sureti ile ve kat mülkiyeti kanunu ve diğer kanunlarla, sözleşme yönetim planında belirtilen görevlerden başka kat malikleri kurulunca verilen kararları uygulamakla, ana gayrimenkulün gayesine uygun şekilde kullanılmasını sağlamakla, ana gayrimenkulü korumakla, bakım ve onarım için gerekli önlemleri almakla, su, elektrik ve telefon döşemelerinin düzenli şekilde işletilmesi için gerekli önlemleri almakla, bu yönetim planındaki esaslara göre işletmeleri işletmek veya icara vermesi halinde işletmelere gerekli sözleşmeleri yapmakla, noter kanalı ile ihtar çekmekle, tahliye ettirmekle, kira artışı belirlemekle, kiralananı kiralama amacı dışında kullanımını engellemekle, yönetim planındaki esaslara göre yönetim, bakım ve tadilat ve tesis işleri ile bircümle ortak giderler için avans almakla, bu avansın kat malikleri tarafından yatırılması için Kocaeli ilinde T.C. bankalarının birinde site adına hesap açtırmakla, gelirleri tahsil giderleri ve borç ödemekle paraları en iyi şekilde muhafaza ve sarfla borç yükümlülüklerini yerine getiremeyenler hakkında dava ve icra takibi yapmakla, ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatı kabul ederek kat malikleri kurulunu toplamakla, kat maliklerinin gündeme almak istedikleri hususları dikkate almakla, kanuni defterleri usulüne uygun tutmakla, bütün belgeleri en az 10 yıl saklamakla, gelir ve giderleri belgelere isnat etmekle, sitenin işletme gelirlerini ve diğer gelirleri işletme projesinde gelir olarak göstermekle, seçilmelerini takiben 15 gün içerisinde sitenin bir yıllık işletme projesini hazırlayarak imza mukabili veya taahhütlü mektupla veya [www.bariskentsitesi.com](http://www.bariskentsitesi.com) web adresinde kat maliklerinin tetkikine sunarak bunu uygulamakla, kat malikleri toplantısında yaptığı işler hakkında hesap vermek veya rapor hazırlamakla, bu yönetim planında işaretlenen konularda denetleyicinin de görüşünü alarak işlem yapmak, denetleyici ve kat maliklerinin 1/3ü talebi halinde her zaman hesapları göstermekle sitenin önemli işlerinde ve sorunlarında denetçi ile işbirliği içinde hareket etmekle site huzur ve sükunu sağlayarak sosyal ilişkilerin gelişmesine yardım etmekle, bütün maliklere adaletli ve kanuni davranmakla, kapıcı ve diğer çalışanları işe almakla, acil durumlarda kurulun tasvibine muallak olmak üzere gerekli işleri ve bunlarla ilgili sözleşmelere akdetmekle görevli ve yükümlüdür. Çalışan personelin asgari ücret

yükseltmeleri otomatikman yansıtılmak şartıyla, bunun üzerindeki ücret artış taleplerini iki yıl geçmedikçe kat malikleri genel kuruluna getirilemez.

### **DENETİM KURULU (DENETLEYİCİ)**

Madde 26 – Kat malikleri kurulu yıllık olağan toplantısında kendi aralarından sayı çoğunluğu ile bir asil, bir yedek üyelerden oluşan denetim kurulunu en fazla iki yıllık süre için seçer. Eski denetleyicilerin tekrar seçilmesi mümkündür. Denetim işleri kat maliklerinin 1/3ünün yazılı isteğiyle bizzat kat maliklerince de yapılabilir. Bu denetim sonucu kat malikleri kurulunun ilk toplantısında getirilir ve önemli bir sebep vukuunda imza mukabili veya taahhütlü mektupla veya [www.bariskentsitesi.com](http://www.bariskentsitesi.com) web adresinde kat malikleri kurulu toplantıya çağırılır. Denetleyicilere kat malikleri arasından ve formasyon itibari ile uygun nitelikleri taşıyan kişiler arasından seçilir.

Madde 27 – Denetleyiciler yöneticinin görevindeki tutumunu devamlı denetlemekle, zorunlu olarak ayda bir ve haklı sebepler vukuunda her zaman hesaplarını kontrol etmekle, en az 3 ayda bir raporları icmal haline getirmekle ve sonuçlarını yöneticiye raporlamakla, sitenin huzur içinde doğruluk kaidelerine uygun kanun ve iktisadik prensiplerine dikkat edilerek yönetilmesine yardımcı olmak üzere yöneticiyle işbirliğine gitmekle, kat malikleri kurulunun olağan toplantısına 1 yıllık denetim sonucu ve düşüncelerini rapor haline getirmekle, bu raporu yönetim kurulunca çoğaltılarak kat maliklerine imza karşılığı veya taahhütlü mektupla veya [www.bariskentsitesi.com](http://www.bariskentsitesi.com) web adresinde toplantıdan en az 15 gün önceden ulaşmasını sağlamakla, önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde kat maliklerine bu sebebi de açıklayarak 15 gün önceden imza mukabili veya taahhütlü mektupla veya [www.bariskentsitesi.com](http://www.bariskentsitesi.com) web adresinde duyuruda bulunarak olağanüstü toplantıya çağırarak ve kat mülkiyet yasanınca diğer kanunların kendisine tevdi ettiği görevleri yerine getirmekle yükümlüdür.

### **SİTE ÇALIŞANLARI**

#### **KAPICI**

Madde 28 – Kat mülkiyeti yasası gereğince sitede çalıştırılacak kişiler kapıcı kadrosuyla istihdam edilirler. Yönetim kurulu çalıştırılacak kapıcı adetini kendileri tayin ederler. Kapıcı için, “**Kapıcı Yönetmeliği**” hükümleri geçerlidir.

### **ORTAK HÜKÜMLER**

Madde 29 – Ana gayrimenkulün kapıcısı sözleşme ile kendisine verilen her türlü görevi yapmakla yükümlüdür.

Madde 30 – Ana gayrimenkuldeki ve ana gayrimenkulün ortak alanlarındaki bloklar üstüne kat ilavesi veya sitenin arsasının boş yerinden yeni bölümler ya da tesisler yapılması kat malikleri kurulunun oybirliğiyle vereceği karara bağlıdır.

Madde 31 – Ortak yerlerde yapılacak ve sitenin mimari projesine aykırı veya bozucu nitelikte olmayan yenilik ve ilaveler kat maliklerinin sayı çoğunluğuyla verecekleri karara bağlıdır. Bu işlerin giderleri kat malikleri tarafından eşit olarak ödenir.

Madde 32 – Ana gayrimenkulün veya ortak alanların herhangi bir hakla kayıtlanması, ana gayrimenkulün ve ortak alanların, arsanın bölünmesi ya da bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir olması gibi temlikli tasarruflar yada ana yapının dış duvarlarına, çatı yada damının reklam amacıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak kat maliklerinin oy birliğiyle vereceği kararla yapılabilir.

Madde 33 – Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde kiracı veya başka sıfatla oturan yada yararlananların borç ve yükümlülüklerini yerine getirememeleri nedeniyle doğacak zararlardan zincirleme olarak sorumludur.

Madde 34 – Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde; sitenin yönetiminden doğabilecek anlaşmazlıkların çözümlenmesi için kat mülkiyeti kanununun hükümleri uygulanır. Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer Türkiye Cumhuriyeti geçerli kanunlarında anlaşmazlık konusu ile ilgili hüküm yoksa hakkaniyet kuralları ve emsal kararlar uygulanır.

Bu yönetim planı biri kapak 7 (yedi) sahife, 34 (otuzdört) maddeden ibarettir.