

44765 ADA  
1 PARSEL  
KONUTLAR  
YÖNETİM PLANI

# YÖNETİM PLANI

## 1.BÖLÜM

### GENEL HÜKÜMLER

#### Ana Gayrimenkulün Yönetimi

**Madde 1:** ANKARA ili YENİMAHALLE İlçesi SUSUZ mahallesi MAVİYILDIZ caddesi 44765 ada 1 parsel sayılı ve 11 kapı numaralı SİTE Kanununun emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, Kat Malikleri Kurulunca oy birliği ile kabul edilen bu Yönetim Planına göre yönetilir.

#### Ana Gayrimenkulün Bölümleri

**Madde 2:** Ana Gayrimenkul 4 Adet Bloktan oluşmaktadır. Bunlar :

- a) A BLOK : 36 Daire
- B BLOK : 36 Daire
- C BLOK : 36 Daire
- D BLOK : 36 Daire

#### Yasaklar

**Madde 3:**

- a) E blok Depolu Ticari Dükkanların yönetimi ayrıdır ve maliklerinin istediği kanuni yasak kapsamında bulunamayan her türlü ticari faaliyette kullanılabilir. E Blok içerisindeki bağımsız bölümlerden herhangi birtanesinin giriş çıkışı vb hakları site içerisinde yapılabilecektir. Site yönetimi bu konuda feragat ta bulunmuştur.

#### Bağımsız bölümlerinin kullanım şekli:

**Madde 4:** a) A,B,C ve D bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin, tamamının mesken niteliğinde daire olarak kullanımına karar verilmiştir.

#### Ortak Yerler:

**Madde 5:** Bağımsız bölümlere bağlanan eklentiler dışında kalan ve Kat Mülkiyeti Kanununun 4. Maddesinde sayılan yerler ile; ortaklaşa kullanma, koruma veya yararlanma için gerekli olan diğer şeyler, kat maliklerinin yerleri sayılır.

#### Yönetim Planının Bağlayıcılığı:

**Madde6:** Bu Yönetim Planı bütün Kat Maliklerini, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü, adı geçenlerden satış veya herhangi bir yolla edinecek olanlar ile yönetici ve denetçileri bağlar. Yönetim planının değiştirilmesi için tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

#### Anlaşmazlıkların Çözümü:

**Madde 7:** Bu Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde; Ana Gayrimenkulün yönetiminden doğabilecek anlaşmazlıkların çözümlenmesi için, Kat Mülkiyeti Kanununun hükümleri uygulanır. Kat Mülkiyeti Kanununda anlaşmazlık konusuyla ilgili hüküm yoksa hakkaniyet kuralları ve Kat Malikleri Kurulunun emsal kararları uygulanır.

## 2.BÖLÜM

### YÖNETİM ORGANLARI

A) KAT MALİKLERİ KURULU MEYDANA GELİŞİ

### **Madde 8:**

**Kat Malikleri Kurulu:** Kat malikleri kurulu, arsa payı ne olursa olsun Ana Gayrimenkulde ki konut nitelikli tüm bağımsız bölüm maliklerinden meydana gelir (144 kişiden oluşur)

### **Yönetim:**

**Madde 9:** Ana gayrimenkul, Kat Malikleri Kurulu tarafından yönetilir. Yönetim tarzı, kanunlardaki emredici hükümler saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

### **Anlaşmazlıkların Çözümü:**

**Madde 10:** Ana gayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında yahut denetçiler ile yöneticiler arasında çıkabilecek tüm anlaşmazlıklar, Kat Malikleri Kurulunca çözümlenip, karara bağlanır.

### **Kararın Bağlayıcılığı:**

**Madde 11:** Bütün bağımsız bölüm malikleri ile onların mirasçıları ve bağımsız bölümü sonradan satış veya herhangi bir yolla bunlardan iktisap edenler yahut bağımsız bölümlerde kiracı veya başka bir sıfatla oturanlar yahut yararlananlar ile yönetici ve denetçiler kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

### **Toplantı Zamanı:**

**Madde 12:** Aralık 2016 yılına kadar sitede huzur ve konforun sağlanması ile edinilen deneyimlerin siteye aktarılıp düzen sağlanması sistem kurulması için site yönetimi teslimden itibaren DİMAŞ A.Ş. tarafından kurulup sürdürülecektir. Kurulan bu yönetimin amacı para kazanmak değildir ve huzur hakkı alınmayacaktır. Yönetimin devredilmesi için Aralık 2016 ya kadar mevcut yönetimin istifa etmesi veya olağanüstü genel kurul yapılması gerekir. Olağanüstü genel kurul için tüm kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Gerek görülürse Yönetime Profesyonel destek alınabilir veya site Müdürü atanabilir bunlara ücretler ödenebilir. Aralık 2016 tarihinden sonra Kat Malikleri Kurulu, her takvim yılı Ocak ayının ilk on beş günü içinde toplanır ve oluşacak yeni yönetimin huzur hakları orada karara bağlanır bağlanmayan kararlarda ilgili kanunlar geçerlidir.

### **Çağrı Usulü:**

**Madde 13:** Toplantının günü, saati, yeri ve gündemi, yönetici tarafından belirlenerek, toplantı gününden en az bir hafta önce tüm bağımsız bölüm maliklerine taahhütlü bir mektupla veya imza karşılığında verilecek bir yazıyla bildirilir. İlk çağrı yapılırken; birinci toplantıda yeter sayı sağlanamazsa, ikinci toplantının hangi gün ve saatte ve nerede yapılacağı da ayrıca belirtilir.

### **Olağanüstü Toplantı:**

**Madde 14:** Önemli bir sebebin çıkması halinde; yöneticinin yahut kat maliklerinin beşte dördünün istemi üzerine, kat malikleri kurulu olağanüstü toplantıya çağrılabilir. Bu durumda toplantının sebebini belirten bir taahhütlü mektup gönderilmesi veya çağrının imza karşılığı verilecek bir yazıyla yapılması şarttır.

### **Toplantı ve Karar Yeter Sayısı:**

**Madde 15:** Kat Malikleri Kurulu bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarıdan fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

- İlk toplantı yeter sayısı sağlanamadığı için yapılamazsa, ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve yetersayı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çokluğu ile karar verilir.
- Ancak, Kat Mülkiyeti Kanununda özel durumlara ilişkin olarak konulmuş olan emredici nitelikteki yeter sayısıyla ilgili hükümler (KMK'nun 24,28,34,42,44 ve 45.maddeleri) saklıdır.

### **Toplantının Şekli:**

**Madde 16:** Toplantıyı yönetmek için aralarından birini başkan seçerler. Toplantıda gündemde belirtilen konular görüşülür. Ancak toplantıda bulunan üyelerin üçte birinin görüşülmesini önerdiği konular da gündeme alınır.

#### **Oy Hakkı:**

**Madde 17:** Her bağımsız bölüm malikinin bir oy hakkı vardır. Bir kişi, birden çok bağımsız bölümün maliki ise; sahip olacağı oy sayısı, tüm oyların üçte birinden fazla olamaz.

#### **Vekaleten Temsil:**

**Madde 18:** Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa bunları, içlerinden biri kat malikleri kurulunda temsil edebilir.

- Bunun gibi, bağımsız bölüm maliklerinden her biri de, diğer kat maliki veya vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil edilebilir.
- Ancak, bir kişinin asaleten veya vekaleten vereceği oy sayısı, tüm oyların üçte birini geçemez.
- Vekaleten temsil yetkisi, yazılı bir belge ile verilir. Elinde böyle yazılı bir belge olmayan vekil, vekaleten oy kullanamaz.
- Ehliyetsiz olan bağımsız bölüm maliki, velisi veya vasisi tarafından temsil edilir.

#### **Oy Kullanma Yasağı**

**Madde 19:** Kat Malikleri Kurulu toplantısında bir veya birkaç kat malikini doğrudan doğruya ilgilendiren bir karar alınacaksa, haklarında karar alınacak olanlar, o toplantıya ve görüşmelere katılabirler. Ancak oy kullanamazlar.

#### **Karar Defteri:**

**Madde 20:** Kat malikleri kurulunun kararları; sıra numaralı ve her sayfası noterlikçe mühürlenmiş karar defterine yönetici tarafından yazılır.

- Kararlar, toplantıya katılan tüm kat malikleri tarafından imzalanır.
- Karara aykırı oy veren kat malikleri de, aykırılık sebeplerini kararın altına yazıp imzalarlar.

#### **Duyuru:**

**Madde 21:** Kat Malikleri Kurulunca alınan kararlar; toplantıya katılmamış olan maliklere ve gerekiyorsa, bağımsız bölüm kiracı veya başka bir sıfatla oturanlara yahut yararlananlara yönetici tarafından duyurulur.

#### **Anlaşmazlıkların Çözümü:**

**Madde 22:** Benzer anlaşmazlıklar, Kat Malikleri Kurulunca o konuda alınmış ve karar defterine yazılmış kararlara göre çözümlenir. Kat malikleri kurulunun aldığı karara rıza göstermeyen kat maliki veya kat malikleri; bu karar aleyhine dava açabilirler.

### **B) YÖNETİCİ (YÖNETİM KURULU)**

#### **Seçim:**

#### **Madde 23:**

A)- Kat Malikleri Kurulu, her yıl ocak ayının ilk on beş günü içinde yapacağı toplantıda işyeri blok unu yönetmek için kendi aralarından veya dışarıdan birini Yönetici veya birden fazla kişiyi Yönetim Kurulu olarak seçer.

- Yönetici veya Yönetim Kurulu kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğuyla, bir yıl için seçilir. Eski yöneticinin ve yönetim kurulunun yeniden seçilmesi mümkündür.

- b) Kat malikleri yönetici seçiminde anlaşamazlarsa, kat maliklerinden herhangi biri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hukuk mahkemesine başvurabilir. Bu durumda yönetici, hâkim tarafından ya kat malikleri arasından ya da dışarıdan seçilir.
- c) Mahkemece atanan yönetici veya yönetim kurulu mahkemeden izin alınmadıkça altı aydan önce değiştirilemez.

#### **Kimliği:**

**Madde 24:** Yöneticinin (Yönetim kurulu üyelerinin) ad ve soyadı ile iş ve ev adresi, varsa telefon numarası, camlı çerçeve içinde bina girişinde görülebilecek bir yere asılır.

#### **Ücreti:**

**Madde 25:** Kat Malikleri arasından atanmış yöneticinin veya Yönetim Kurulunun normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa hangi oranda katılacağı Kat Malikleri Kurulunca kararlaştırılır.

- a) Bu konuda karar alınmamışsa; yönetici görevde bulunduğu süre içinde, payına düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.
- b) Yönetici dışarıdan seçilmiş ise alacağı ücret ve şartları, yönetici atanırken kat malikleri tarafından belirlenir ve karara bağlanır.
- c) Kat malikleri kurulunca atanan yöneticiye veya yönetim kuruluna bu görevi sebebiyle bir yer tahsis edilmişse; sözleşmesi herhangi bir sebepten ötürü feshedildiği takdirde, yönetici adı geçen yeri en geç on beş gün içinde boşaltmak zorundadır. Bu konuda, kat mülkiyeti kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

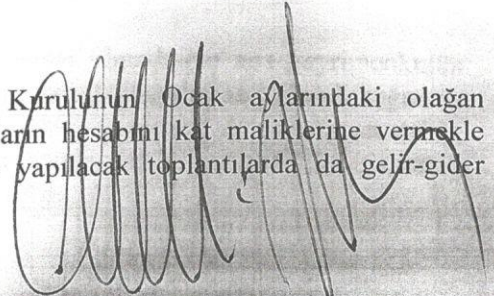
#### **Görevleri:**

**Madde 26:** Yöneticinin veya Yönetim Kurulunun görevleri şunlardır:

- a) Kat Mülkiyeti Kanununun 35,36 ve 37. Maddeleri ile kendisiyle yapılan sözleşmede, kanunlarda ve bu yönetim planında gösterilen görevleri yerine getirmek.
- b) Seçilmesini takiben on beş gün içinde işletme projesini usulüne uygun şekilde hazırlayarak kat maliklerinin bilgisine sunmak,
- c) Yedi gün içinde itiraz edilmemek veya itiraz edilmişse, kat malikleri kurulunca karara bağlanarak kesinleşen işletme projesini uygulamak,
- d) Kat malikleri kurulunu, gündem hazırlayıp toplantıya çağırarak; alınan kararları usulüne göre karar defterine geçirmek, kararları yerine getirmek, karar defterini her takvim yılının ocak ayının ilk haftasında notere götürüp kapatılmak, yönetimle ilgili tüm belgeleri, faturaları, makbuzları en az beş yıl süreyle saklamak.
- e) Ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, onarımı ve temizliği ile asansör, kalorifer, soğuk ve sıcak su ile elektrik tesisatının düzenli şekilde işletilmesi ve işlemesi için gerekli tedbirleri almak.
- f) Avans ve genel gider paralarını toplamak, borçları zamanında ödemek, borç ve yükümlerini yerine getirmeyenler hakkında icra takibi yapmak ve gerektiğinde dava açmak, gerektiğinde kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirmek.
- g) Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatları kabul etmek ve gerekiyorsa kat maliklerine süresi içinde duyurmak.
- h) Kapıcı, kaloriferci ve gereken diğer personeli atamak; personelle sözleşmeler yapmak; bunların iş kanunu ve sosyal sigortalar kanunun hükümleri uyarınca gerekli işlemlerini süresinde yapmak ve personelin görevlerini en iyi şekilde yapmalarını sağlamak ve denetlemek.

#### **Hesap Verme Yükümlülüğü:**

**Madde 27:** Yönetici veya Yönetim Kurulu, Kat Malikleri Kurulunun Ocak aylarındaki olağan toplantılarında; o tarihe kadar sağlanan gelirlerle yapılan harcamaların hesabını kat maliklerine vermekle yükümlüdür. Yönetici, kat maliklerinin yarısının istemesi üzerine yapılacak toplantılarda da gelir-gider hesaplarını kat maliklerine göstermeye mecburdur.



### Yönetici Sorumluluğu:

**Madde 28:** Yönetici, Kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur ve kural olarak bir vekilin haklarına sahiptir.

### Yöneticinin Denetlemesi:

**Madde 29:** Kat malikleri kurulu, yöneticiyi veya yönetim kurulunu sürekli olarak denetler. Haklı bir sebebin varlığı halinde, yöneticiyi her zaman değiştirebilir.

## C) DENETÇİ (DENETİM KURULU)

### Seçim:

**Madde 30:** A)- Kat malikleri kurulu, her yıl ocak ayının ilk on beş günü içinde yapacağı toplantıda, kendi aralarından veya dışarıdan birini sayı ve arsa payı çoğunluğuyla denetçi veya denetim kurulu olarak seçer.

### Ücreti:

**Madde 31:** Kat malikleri arasından seçilecek denetçiye veya denetim kuruluna bir ücret ödenmez; genel giderlere de diğer malikleri gibi aynen katılır. Dışarıdan seçilecek denetçiye veya denetim kuruluna, kat malikleri kurulunca belirlenecek bir ücret ödenir.

### Denetim Şekli:

**Madde 32:** Denetçi veya denetim kurulu, her üç ayda bir yöneticinin hesaplarını ve defterleri denetler. Haklı sebep olduğunda, bu denetlemeyi her zaman yapabilir.

### Denetim Raporu:

**Madde 33:** Denetçi veya denetim kurulu, kat malikleri kurulunun olağan toplantısında okumak üzere, denetim sonucunu ve yönetimle ilgili düşüncelerini kapsayan bir rapor hazırlar. Bu raporu kat malikleri sayısınca çoğaltarak toplantıdan en az bir hafta önce, kat maliklerine taahhütlü mektupla veya imzalatacağı bir yazı karşılığında duyurur. Ayrıca, toplantıda okur ve gerekli açıklamaları yapar.

## 3. Bölüm

### KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

#### Kural:

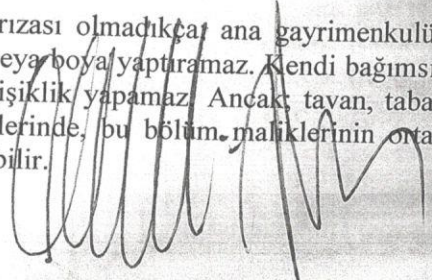
**Madde 34:** Kat malikleri kendi bağımsız bölümleri üzerinde, kat mülkiyeti kanunu ile bu yönetim planının hükümleri saklı kalmak şartıyla, medeni kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

#### Ana Yapının Korunması:

**Madde 35:** Kat malikleri, ana yapının güzelliğini, mimari durumunu ve sağlamlığını korumak; ayrıca ortak yerlerin bakım ve temizliğine dikkat etmek zorundadırlar.

#### İzin ile yapılabilecek işler:

**Madde 36:** Kat maliklerinden herhangi biri, tüm kat maliklerinin rızası olmadıkça, ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde ise, ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Ancak, tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bölümlerinin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızalarıyla ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.



### Yönetici Sorumluluğu:

**Madde 28:** Yönetici, Kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur ve kural olarak bir vekilin haklarına sahiptir.

### Yöneticinin Denetlemesi:

**Madde 29:** Kat malikleri kurulu, yöneticiyi veya yönetim kurulunu sürekli olarak denetler. Haklı bir sebebin varlığı halinde, yöneticiyi her zaman değiştirebilir.

## C) DENETÇİ (DENETİM KURULU)

### Seçim:

**Madde 30:** A)- Kat malikleri kurulu, her yıl ocak ayının ilk on beş günü içinde yapacağı toplantıda, kendi aralarından veya dışarıdan birini sayı ve arsa payı çoğunluğuyla denetçi veya denetim kurulu olarak seçer.

### Ücreti:

**Madde 31:** Kat malikleri arasında seçilecek denetçiye veya denetim kuruluna bir ücret ödenmez; genel giderlere de diğer malikleri gibi aynen katılır. Dışarıdan seçilecek denetçiye veya denetim kuruluna, kat malikleri kurulunca belirlenecek bir ücret ödenir.

### Denetim Şekli:

**Madde 32:** Denetçi veya denetim kurulu, her üç ayda bir yöneticinin hesaplarını ve defterleri denetler. Haklı sebep olduğunda, bu denetlemeyi her zaman yapabilir.

### Denetim Raporu:

**Madde 33:** Denetçi veya denetim kurulu, kat malikleri kurulunun olağan toplantısında okumak üzere, denetim sonucunu ve yönetimle ilgili düşüncelerini kapsayan bir rapor hazırlar. Bu raporu kat malikleri sayısınca çoğaltarak toplantıdan en az bir hafta önce, kat maliklerine taahhütlü mektupla veya imzalatacağı bir yazı karşılığında duyurur. Ayrıca, toplantıda okur ve gerekli açıklamaları yapar.

## 3. Bölüm

### KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

#### Kural:

**Madde 34:** Kat malikleri kendi bağımsız bölümleri üzerinde, kat mülkiyeti kanunu ile bu yönetim planının hükümleri saklı kalmak şartıyla, medeni kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.

#### Ana Yapının Korunması:

**Madde 35:** Kat malikleri, ana yapının güzelliğini, mimari durumunu ve sağlamlığını korumak; ayrıca ortak yerlerin bakım ve temizliğine dikkat etmek zorundadırlar.

#### İzin ile yapılabilecek işler:

**Madde 36:** Kat maliklerinden herhangi biri, tüm kat maliklerinin rızası olmadıkça; ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Kendi bağımsız bölümünde ise, ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Ancak tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bölümlerinin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızalarıyla ana yapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

**Madde 42:** A)- E Blok Depolar otoparklar ve eklentilerin E blok bünyesinde kalan tüm ortak alanları bakımı onarımı aydınlatması ısıtılması ve tüm giderleri E blok maliklerine aittir.

B-) A, B, C ve D Blok Kat maliklerinin her biri; kapıcı, kaloriferci, bekçi, bahçıvan ve tüm ortak giderlerini, bunlar için toplanacak avansa eşit olarak katılmakla yükümlüdür.

- Kat maliklerinden her biri ana gayrimenkulün sigorta primlerini ve tüm ortak yerlerin koruma ve onarım giderleriyle yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderleri ile giderler için toplanacak avansa eşit olarak katılmakla yükümlüdür.
  - Giderler veya avans payını ödemeyen kat maliki adına diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici veya yönetim kurulu tarafından; yönetim planına kat mülkiyeti kanununa ve genel hükümlere göre dava açabilecek ve icra takibi yapılabilecektir.
  - Ayrıca; gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemedede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olacaktır.
- B)- E Blok Depolu Ticari iş yeri kat malikleri kendi blokları dışında hiçbir ortak gidere katılmayacaklardır. Kendi bloklarıyla ilgili yönetimi kendileri olusturacaktır.

#### **Kullanım Hakkından Vazgeçme:**

**Madde 43:** Herhangi bir bağımsız bölüm maliki ortak yerler veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiğini yahut kendi bağımsız bölümünün durumundan ötürü adı geçen yerlerden yararlanmaya ihtiyacı olmadığını ileri sürerek gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

#### **Kusurlu Davranış:**

**Madde 44:** Ortak giderlerin kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir şekilde yararlanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa ortak gider bunlar tarafından ödenir. Eğer diğer kat malikleri bu ortak gideri ödemişlerse yaptıkları ödemeler oranında kusurlu kat malikine veya onun bağımsız bölümünden yararlanan kişiye rücu edebilirler.

#### **Müştereken ve Müteselsilen Sorumluluk:**

**Madde 45:** Kat malikinin yönetim planının 44 maddesi gereğinde payına düşecek gider ve avans borcu ve gecikme tazminatından bağımsız bölümlerin birinde kira sözleşmesine ikna hakkına veya başka bir sebebe dayanarak sürekli bir şekilde yararlananlarda müştereken ve müteselsilen sorumlu olacaktırlar. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarıyla sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşecektir.

#### **Kanuni İpotek Hakkı:**

**Madde 46:** Kat malikinin gider ve avans borcu ve gecikme tazminatı herhangi bir yolla alınmadığı takdirde mahkemece saptanan borcunu ödemeyen kat malikine bağımsız bölümü üzerine yöneticinin veya kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilebilecektir.

#### **5.Bölüm**

#### **ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER**

#### **Kat Mülkiyetinin Devri Mecburiyeti:**

**Madde 47:** Ana gayrimenkulün kapıcısının hangi işleri yapıp yapmayacağına yönetici veya yönetim kurulu yetkilidir.

#### **Personel Ücretleri:**

**Madde 48:** Ana gayrimenkul de yönetici veya yönetim kurulu tarafından atanacak kapıcı, Güvenlik elemanı ve diğer personelin ücretleri ve çalışmalarına ilgili konular Kat Malikleri Kurulunca kararlaştırılır.



Yönetici veya Yönetim Kurulu bu karara dayanarak personelle yapılacak sözleşmeleri düzenler. Kat malikleri kurulu, gerekli görürse atamaları kendisi yapar; çalışmalarını beğenmediği personelin işine son verir.

#### **Bağımsız Bölüm İlavesi:**

**Madde 49 :** Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi; arsanın boş yerinde yeni bölümler veya tesisler yapılması, kat maliklerinin vereceği karara bağlıdır.

#### **Ortak Yerlerde Yenilik ve İlaveler:**

**Madde 50:** Ortak yerlerde yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin verecekleri karara bağlıdır.

#### **Diğer İşler:**

**Madde 51:** Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlanması, arsanın bölünmesi veya bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflu yahut ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri, ancak kat maliklerinin vereceği kararla yapılabilir.

#### **Zararın Ödenmesi:**

**Madde 52:** Kat malikleri; kiracıları veya bağımsız bölümlerde başka bir sebeple oturanlar; bizzat kendilerinin, çocuklarının, misafirlerinin ana gayrimenkul de ve ortak yerlerde sebep oldukları zararları, derhal ödemek ve gidermek zorundadırlar.

#### **Müteselsilen Sorumluluk:**

**Madde 53:** Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde kiracı veya başka sıfatla oturan yahut yararlananların borç ve yükümlerini yerine getirmemelerinden ötürü doğacak zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

### **6.Bölüm**

#### **SON HÜKÜM**

**Madde 54:** bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, kat malikleri kanunu ile diğer kanunların emredici ve tamamlayıcı nitelikteki hükümleri uygulanır.

**Ek Madde 1:** 634 SAYILI Kat Mülkiyeti Kanunu ve Bu Yönetim Planı hükümlerine göre PANOROMA LIFE sitesi A B C D Bloklarının İskandan sonra; Yönetim kurulu başkanı Sırrı KARAHANCI , Yönetim kurulu üyeleri ise Tekin YILDIZ , İsmail ŞERBETCİ 'den oluşan yönetim kurulu tarafından Aralık 2016 ya kadar yönetilecektir. Yönetim Kurulu her türlü personel alımı ve site müdürü atama yetkisine sahip olacaktır.

**Madde 55:** 55 maddeden ibaret bu yönetim planı 24/11/2013 tarihinde düzenlenmiştir. Bu yönetim planının bütün maddeleri ANKARA ili YENİMAHALLE ilçesi SUSUZ mahallesi MAVİ YILDIZ Caddesi 44765 ada 1 parsel sayılı ve 11 kapı numaralı KONUTLARIN yönetim planının metin ve muhtevası aşağıda kimlikleri yazılı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak uygun olduğu ve oy birliği kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eyerler.

24/11/2013