

İş bu sözleşmenin altında adları, soyadları ve adresleri ile imzaları bulunan kişiler (aşağıda “Devre Mülk Hakkı Sahibi” ve “Ortak Malik” olarak anılacaktır) aşağıdaki şartlarla müştereken bir devre mülk sözleşmesi düzenlemişlerdir.

I. GENEL HÜKÜMLER

Madde 1

Mesken olarak kullanmaya elverişliİli, İlçesi, Mahallesinde ada, ve parsellerde bulunan adet bağımsız bölümde bu sözleşme gereğince ortak malikler lehine, yılın belli dönemlerinde müşterek mülkiyet payına bağlı olarak istifade edilmek ve tapu siciline irtifak hakkı şeklinde tescil edilmek üzere, devre mülk hakkı kurulmuştur.

Madde 2

Devre mülk hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı olarak, başkalarına devredilebilir ve mirasçılara intikal eder.

Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan intifa, sükna hakkı ve kira şerhi gibi haklar tesis edilebilir.

Devre mülk hakkı sahibi bu hakkın kullanılmasını başkalarına bırakabilir.

Ancak devir ve temlik yoluyla sahibinin değişmesi veya üzerinde bir hak tesisi halinde, yeni malikle hak sahibinin adresinin yöneticiye veya bu yapıdaki diğer devre mülk hakkı sahiplerine ve kullanılmasının başkalarına bırakılması halinde, devre mülkü teslim edecek kişiye kullanacak kimselerin bildirilmesi gerekir.

Madde 3

Devre Mülk hakkı sahiplerinin bu hakla yükümlü mülkiyet paylarının başkalarına satışı halinde, diğer hak sahipleri genel hükümler çerçevesinde öncelikle satın alma (şufa) haklarını kullanabilirler. Ancak şuyunun giderilmesini isteyemezler.

Madde 4

Devre mülk hakkı sahiplerinin hak ve borçları ile yetki ve sorumluluklarının tespit ve uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, tapu siciline ve bu sözleşmede veya yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanun hükümleri uygulanır.

II. DÖNEM SÜRESİ

Madde 5

Devre mülk hakkının dönem sonu günden az olmamak üzere, yılın belirli dönemlere ayrılması ile tespit edilir.

Her yıl Ocak ayının ikinci yarısı ile Şubat ayının tamamı büyük onarım için ayrılmıştır. .././20.. tarihine kadar olan dönemler ve bunlardan yararlanacak devre mülk hakkı sahipleri, ekli çizelgede gösterilmiştir. Söz konusu tarihten sonraki dönemler, devre mülk hakkı sahiplerinin her yıl bir sonraki döneme kayması suretiyle belirlenmiştir. Bunlar, devre mülk

hakkı sahipleri arasındaki Resmi Senette açıklanarak, irtifak hakkı şeklinde tapu siciline tescil edilecektir.

Ortak maliklerin istifade hakları kendilerine ayrılan dönem süreleri ile kısıtlıdır.

Madde 6

Devre mülk hakkının bağlı olduğu müşterek mülkiyet payı, devrelerin sayısı ve süreleriyle yapıdan istifade oranları esas alınarak, taraflarca serbestçe belirlenir.

Müşterek mülkiyet payının devri halinde, buna bağlı olan devre mülk hakkı da yeni malike devir edilmiş olur. Ortak malikler kendilerine ayrılan dönem sürelerine günden daha az süreli olmamak üzere, mülkiyet payına bağlı olarak başkalarına devredebilirler.

III. YARARLANMA

Madde 7

Devre mülk hakkı sahipleri, devre mülk konusu taşınmaz malda, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Tapu Sicili ile bu sözleşmede tespit edilen hükümler saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı hak ve yetkilere sahiptirler.

Devre mülk hakkı sahipleri kendilerine ayrılan dönem süresince anayapı ve ortak yerlerinden ve sitenin ortak tesislerinden Türk Medeni Kanun'u ve sözleşmeler hükümlerine göre faydalanırlar.

Madde 8

Devre mülk hakkı sahipleri, tüm demirbaşlarla ana yapı ve ortak yerlerini ve sitenin ortak tesislerini, plan, proje, ve sözleşmeler uyarınca korumaya, güzel temiz ve bakımlı tutmaya mecburdurlar.

Devre mülk hakkı sahipleri kurulunca karar verilmedikçe, ana yapı ve ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler yapamaz, iç ve dış görünümü değiştiremezler.

Madde 9

Devre mülk hakkı sahipleri veya devre mülkün herhangi bir nedenle kullanılması bırakılan kimseler, ana yapı ve ortak yerler ile demirbaş eşyalarını ve sitenin ortak yerlerini kullanırken hüsnüniyet kaidelerine uymak zorundadırlar ve ana yapı ve ortak yerleri mesken dışında kullanamadıkları gibi, ahlak ve adaba aykırı olarak veya başkalarını rahatsız edecek şekilde kullanamazlar; ana yapı ve ortak yerlerde, tavuk, köpek ve kedi gibi hayvanlar besleyemezler. Ana yapı ve ortak yerlerde patlayıcı pis kokulu şeyler bulunduramazlar.

Madde 10

Ana yapı, ortak yerler demirbaşlar ile sitenin ortak tesislerinde devre mülk hakkı sahiplerinin veya kullanılması bırakılan kişilerin kötü kullanmalarından veya ihmallerinden meydana gelecek her türlü hasarlardan devre mülk hakkı sahipleri ve onları kullananlar müteselsilen sorumlu olup, yapılan hasarı dönem süreleri içinde onarmaya ve gidermeye ve dönem sonunda yeni dönem sahibine aynen teslim etmeye mecburdurlar.

IV. DEVRE MÜLK HAKKI SAHİPLERİ KURULU

Madde 11

Devre mülk konusu gayrimenkul, kanunların emredici hükümleri saklı olmak üzere, sözleşmelerde belirtilen hükümler gereğince, devre mülk hakkı sahipleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı düzenlenir.

Madde 12

Devre mülk hakkı sahipleri kurulu, her yıl ocak ayında yöneticinin tayin edeceği yer ve tarihte, toplantı tarihinden en az yedi gün önce yönetici tarafından yapılacak yazılı çağrı üzerine olağan olarak toplanır. Önemli bir sebebin çıkması halinde yönetici, denetçi veya dönem süresinin yarısına malik olanların çağrısı üzerine, her zaman olağanüstü toplanır.

Kurul, devre mülk dönemi ile müşterek mülkiyet payı sahiplerinin çoğunluğuyla toplanır ve mevcutların çoğunluğuyla karar verilir.

İlk toplantıda çoğunluk sağlanamazsa, ikinci toplantı, dönem süresinin üçte birine sahip olanlardan daha az olmamak üzere, mevcutlarla yapılır. Toplantı gündemi yönetici ve toplantıya katılanlar tarafından düzenlenir. Maliklerden en yaşlı olanı toplantıya başkanlık eder.

Devre mülk hakkı sahipleri, yılın her günü ve küsürü bir dönem kabul edilerek, arsa payına bakılmaksızın her dönem için bir oy kullanırlar. Ancak bir kişinin bizzat veya bilvekele kullanacağı oy sayısı altıdan fazla olamaz.

Bir döneme birden fazla kişi sahip ise, içlerinden biri oy kullanır. Ehliyetsiz malikler yerine kanuni mümessilleri toplantıya katılır.

Bütün devre mülk hakkı sahiplerinin dönem süreleri eşit ise her biri bir oy kullanır.

Madde 13

Devre mülk hakkı sahiplerinin kararları bir deftere yazılarak hazır bulunanlar tarafından imzalanır. Ayrıca gelir ve giderler için yönetici tarafından bir işletme defteri tutulur.

Bütün hak sahipleriyle, onlar yerine ana yapı ve ortak yerlerden herhangi bir sebeple yararlananlar, kurul kararlarına uymakla yükümlüdürler.

Kararlara razı olmayanlar, Kat Mülkiyeti Kanunu ve genel hükümler uyarınca Sulh Mahkemesine başvurabilirler.

V. YÖNETİCİ VE DENETÇİ

Madde 14

Devre mülk hakkı sahipleri, her olağan toplantıda kendi aralarından veya dışarıdan dönem sayısı çoğunluğunu temsil edenlerin kararı ile bir yönetici ve bir denetçi seçerler.

Yönetici ve denetçinin seçimi ve görevleri ile hak ve sorumluluğu hakkında Kat Mülkiyeti Kanununu 34-41 inci maddeleri kıyas yoluyla uygulanır. Site genel kurulunda devre mülk hakkı sahiplerini yönetici temsil eder. Yöneticinin bulunmaması halinde devre mülk hakkı sahiplerinden birisi site genel kuruluna katılır.

Yöneticilik ve denetçilik görevlerinin sırayla yapılması esastır. Eski yönetici ve denetçi yeniden seçilebilir. Kendilerine bu görevden dolayı herhangi bir ücret ödenmez.

Madde 15

Yönetici, devre mülk hakkı sahipleri kurulunun kararları ile, ana yapı ve ortak yerler ve demirbaş eşyaların listesi ile bunların kullanma ve devir usul ve şartlarını yazarak ana yapının görünür bir yerine asar. Devre mülk hakkı sahipleri bu listedeki demirbaşlarla ortak yerlerin bakım ve kullanımını aynen sağlayarak sonraki hak sahibine devir ve teslim, tespit edilen şartlara uymaya mecburdurlar.

VI. BÜYÜK ONARIM DÖNEMİ

Madde 16

Büyük onarım dönemi her yılın günü başlar, ayının son günü sona erer.

Büyük onarım döneminin kullanılmayan zamanları bedeli ortak giderlerde kullanılmak ve devre mülk hakkı sahiplerine öncelik tanınmak üzere, kiralanmak suretiyle değerlendirilebilir.

Bu dönemin kiralanıp kiralanmamasına ve kira bedelinin tespitine, devre mülk hakkı sahipleri kurulunca, acele hallerde yönetici tarafından karar verilir.

Madde 17

Tüm giderlerle büyük onarım için her yıl yapılması gereken işlerin gideri devre mülk hakkı sahipleri kurulunca belirlenecek bu giderler için ödenecek avans payları ve ödeme şekilleri bu kurulca kararlaştırılır.

Büyük onarım, her yıl yönetici veya tayin edeceği kişi tarafından kurul kararlarına uygun bir şekilde yapılır.

VII. BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ

Madde 18

Devre mülk hakkı sahiplerinden her biri, anayapı ve ortak yerleriyle demirbaşlarının alımı, bakımı onarımı ve her çeşit koruma, elektrik, su, bahçe bakımı gibi giderlerine ve sitenin ortak tesisleri için ödenmesi gereken giderlerden ana yapılarına isabet eden gidere, ana yapıdaki arsa paylarına bakılmaksızın, dönem süresi oranında katılmaya mecburdurlar. Dönem süresini aşan her gün için, dönem süresinin 1/15'i oranında genel giderlere ayrıca katılırlar.

Devre mülk hakkı sahipleri, anayapı ve demirbaşları her türlü israftan kaçınarak hüsünüyetle kullanmaya, özellikle elektriği ısıtma dışında sadece zorunlu araçlarda kullanmaya mecburdurlar. Her türlü aşırı kullanımdan şahsen sorumludurlar.

Devre mülk hakkı sahibi yerine, ana yapıda herhangi bir sebeple oturan ve faydalananlar da bütün giderlerden ve avans payından müşterek ve müteselsilen sorumludurlar.

Elektrik ve su gibi ödenmesi zorunlu giderler, yöneticinin bulunmadığı zamanlarda, kendi borcuna mahsup edilmek üzere, o dönemin devre mülk hakkı sahibi tarafından ödenir.

Madde 19

Gider ve avans payını ödemeyen devre mülk hakkı sahibi veya onun yerine anayapıyı kullanan veya faydalananlar hakkında, yönetici veya diğer devre mülk hakkı sahipleri tarafından icra takibi yapılabilir, dava açılabilir.

Aidat veya avans payını süresinde ödemeyenler, ödemede bulunmadıkları günler için, aylık yüzde on hesabıyla gecikme tazminatı ile ücreti vekalet ve her türlü masrafları ödemekle yükümlüdürler.

Genel giderlere katılma hususunda, bu sözleşme ve Kat Mülkiyeti Kanununun 20, 22, 25, 33 ve 37'nci maddeleri ve diğer ilgili hükümleri ile genel hükümler uygulanır.

VIII. TAHLİYE VE TESLİM

Madde 20

Devre mülk hakkı sahipleri, kendilerine ayrılan ve tapu sicilinde belirtilen dönem süresi sonunda, istifade ettikleri yapıyı ve ortak yerleri bu sözleşme hükümleri gereğince tahliye etmeye ve yeni hak sahibine veya kullanma hakkını bıraktığı kişiye teslim ve devraldığı ana yapı ve ortak yerlerle, demirbaşları aynen ve noksansız olarak devir ve teslim mecburdurlar.

Dönem süresi sonunda tahliye ve devir işlemi yapılmadığı takdirde, istifade edecek dönem sahibi veya kullanma hakkını bıraktığı kişilerden birisinin veya yöneticinin tapu kaydını veya sözleşmeyi talebine ekleyerek ibrazı halinde, mahallin en büyük mülki amirinin emri ile, başka işlem ve tebligata lüzum kalmadan, derhal zabıtaca tahliye edilir. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu tahliye işlemi durdurmaz. İlgililerin kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

Yapıyı ve ortak yerleri süresinde tahliye etmeyen kişilerle devre mülk hakkı sahipleri diğer tarafın kayıplarıyla uğradığı zararları ödemekle müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.

IX. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Madde 21

Devre mülk konusu iş bu gayrimenkulden, devre mülk hakkının bağlı bulunduğu mülkiyet payı (arsa payı) iktisap eden herkes (dönem zamanı ve süresi gibi özel anlaşmalar hariç) tapu siciline kaydedilen işbu sözleşme hükümlerini aynen kabul etmiş sayılır.

Yeni demirbaşlar alınması, mevcutların satılması ve büyük onarım için; devre mülk hakkı sahiplerinden dönem süresinin yarıdan fazlasına sahip olanların oyları şarttır. Devre mülk hakkın sahiplerinin mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

Madde 22

Ana yapının dış görünümünün değiştirilmesi, iç bölmelerin tadili, üstüne veya ortak yerlerine kat veya bölümler ilavesi, devre mülk hakkından vazgeçilmesi veya bu sözleşme hükümlerinin değiştirilmesi gibi önemli tasarruflar için, devre mülk hakkı sahipleri kurulunun oy birliği ile karar vermesi gerekir.

Madde 23

İş bu sözleşme hükümleri, anılan gayrimenkulden herhangi bir nedenle mülkiyet payı veya sair hakları iktisap edenlerle, ana yapı ve ortak yerleri herhangi bir sebeple kullananlarla onların konukları ve çocuklarını da kapsar. Çocuklarının veya konuklarının sebep oldukları zararlardan devre mülk hakkı sahipleri ve bu hakkı kullanan ve faydalananlar müteselsilen sorumludurlar.

Madde 24

İş bu sözleşmenin tarihi ile yapı üzerinde devre mülk hakkı kurulduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve devre mülk yönetici ve denetçisi ile devre mülk hakkı sahiplerinin adları, soyadları ve açık adresleri ve yapıdan istifade edecekleri dönem süreleri yapı girişinde müsait yere çerçeve içinde asılır.

Ayrıca, demirbaş eşyaların listesi ve gerekiyorsa bunların kullanımı, devir ve teslimi ile devre mülk hakkı kurulunca alınan kararlar mesken içinde uygun görülecek bir yere asılır.

Madde 25

İş bu sözleşmenin bütün hükümleri tarafımızdan aynen kabul edilerek ../../20.. tarihinde oy birliğiyle düzenlenmiştir.

DEVRE MÜLK HAKKI SAHİPLERİ

Adı-Soyadı-İmza

Adı-Soyadı-İmza