



AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ

YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1- 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu hükümlerine göre mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilecek olan; Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Sakarya Mahallesi, 1565–1566–1567–1568–1569–1570–1571–1572–1573–1574–1575–1576 Ada, 1 Parsel numarasında kayıtlı gayrimenkul, kanunun emredici hükümleri saklı kalmak üzere, bu yönetim planına göre yönetilir.

MADDE 2- Kat mülkiyetine tabi işbu gayrimenkul üzerindeki ana yapı 1565 Ada 1 Parsel, 4 Nolu Ada 2 Tanesi 72 m²,18 Tanesi 144 m²,4 Tanesi 216 m² olmak üzere 24 Adet İşyeri (Metal Sanayi Gurubu),1566 Ada 1 Parsel, 3 Nolu Ada 4 Tanesi 72 m²,12 Tanesi 144 m²,4 Tanesi 216 m² olmak üzere 20 Adet İşyeri (Metal Sanayi Gurubu),1567 Ada 1 Parsel, 2 Nolu Ada 4 Tanesi 72 m²,8 Tanesi 144 m²,4 Tanesi 216 m² olmak üzere 16 Adet İşyeri(Metal Sanayi Gurubu),1568 Ada 1 Parsel, A1 Nolu Ada 6 Tanesi 72 m²,10 Tanesi 144 m²16 Adet İşyeri(4 Tanesi Metal Sanayi Gurubu,12 Tanesi Oto Sanayi Gurubu),1569 Ada 1 Parsel,A2 Nolu Ada 22 Tanesi 72 m²,14 Tanesi 144 m² olmak üzere 36 Adet İşyeri(Oto Sanayi Gurubu),1570 Ada 1 Parsel,5 Nolu Ada 4 Tanesi 72 m²,16 Tanesi 144 m² olmak üzere 20 Adet İşyeri (4 Tanesi Oto Sanayi Gurubu,16 Tanesi Metal Sanayi Gurubu),1571 Ada 1 Parsel,6 Nolu Ada 4 Tanesi 72 m²,16 Tanesi 144 m² olmak üzere 20 Adet İşyeri(Metal Sanayi Gurubu),1572 Ada 1 Parsel, 7 Nolu Ada 4 Tanesi 72 m²,10 Tanesi 144 m²,4 Tanesi 216 m² olmak üzere 18 Adet İşyeri(Diğer Meslekler Gurubu),1573 Ada 1 Parsel,11 Nolu Ada A Blok 10 Tanesi 144 m²,B Blok 4 Tanesi 216 m²+D olarak gösterilen yanında açık kullanım alanlı, C Blok 4 Tanesi 144 m² olmak üzere 18 Adet işyeri (Ahşap Sanayi Gurubu), 1574 Ada 1 Parsel,10 Nolu Ada A Blok 10 Tanesi 144 m²,B Blok 4 Tanesi 216 m²+D olarak gösterilen yanında açık kullanım alanlı, C Blok 4 Tanesi 144 m² olmak üzere 18 Adet işyeri (Ahşap Sanayi Gurubu),1575 Ada 1 Parsel,9 Nolu Ada 16 Tanesi 144 m²,4 Tanesi 216 m² olmak üzere 20 Adet İşyeri (Ahşap Sanayi Gurubu),1576 Ada 1 Parsel,8 Nolu Ada 4 Tanesi 72 m²,20 Tanesi 144 m² olmak üzere 24 Adet İşyeri (Ahşap Sanayi Gurubu),tamamı asma katlı işyerlerinden ibaret olarak toplam 250 adet müstakil bağımsız bölümden ibaret olup, AYVALIK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ adını taşımaktadır.

MADDE 3- Ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklentileri hariç, Kat Mülkiyeti Kanununun 4. maddesinde sayılan yerleriyle, kat mülklerinin ortaklaşa kullanma, koruma veya faydalanmaları için zaruri olan diğer yerleri ve 1567 Ada 1 Parsel 2 Nolu Ada,1566 Ada 1 parsel 3 Nolu Ada,1565 Ada 1 parsel 4 Nolu Ada,1570 Ada 1 Parsel 5 Nolu Ada,1571 Ada 1 Parsel 6 Nolu Ada ve 1572 Ada 1 Parsel 7 Nolu Adalarda bulunan Spor ve Yeşil alan olarak yapılması planlanan yerler İle Otoparklar 1576 Ada 1 Parsel 8 Nolu Ada,1569 Ada 1 Parsel A2 Nolu Ada,1568 Ada 1 Parsel A1 Nolu Adaların karşısında bulunan yeşil alan ve Otoparklar ortak yerlerdendir.

MADDE 4- Yönetim planı, ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya her hangi bir suretle iktisap edecek olan üçüncü şahısları bağlar.

Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin 4/5'inin oyu şarttır.

MADDE 5- Tapu sicilinde veya Bağımsız bölüm malikleri arasındaki sözleşmelerle işbu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

MADDE 6- Bağımsız bölüm malikleri,

- A) Kat Mülkiyeti Kanunu ve sözleşmelerde yönetim planındaki hükümler saklı kalmak şartıyla; kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.
- B) Gelişigüzel yerlere Pencere,Kapı,Baca açamaz ve Boru uzatamaz. Yöneticinin yazılı ikazına rağmen aykırı durumu eski hale getirmeyenlerin plana aykırı baca ve boruları mahkeme kararına gerek olmaksızın yıkılarak eski haline getirilir. Buna ilişkin giderler %50 fazlası ile sebebiyet verenden tahsil edilir. Ödemenin 7 günü aşması halinde aylık %10 gecikme zammı tahsil edilir.
- C) Site içinde ve bina cephelerinde yönetim tarafından belirlenen yerlerden başka yerlere tabela reklam ışıklandırılması, pano ve benzeri reklam araçları yönetimce belirtilen standart ölçülerin ve şekillerin dışında olamaz Her işyeri, işyerinin giriş kapısının üstüne tabelasını çıkıntı yapmadan asacaktır. Bu duruma uymayan tabela ve reklam yönetiminin yazılı ikazına rağmen kaldırılmadığı takdirde yönetimce kaldırılarak bedeli %50 fazlasıyla tahsil edilir. Fatura 7 gün içinde ödenmesi zorunlu olup aksi halde aylık %10 oranında gecikme cezası uygulanır.
- D) Sitedeki işyerlerinin meslek dalları aşağıdaki gibidir. Bu meslekler dışında faaliyet yapılamaz.

1 A. İmalatla uğraşan küçük sanayi:

- Makine imalatıyla uğraşanlar,
- Elektrik makine ve aletleriyle uğraşanlar,
- Tarım makineleri ve aletleriyle uğraşanlar,
- Madeni eşya imalatı ile uğraşanlar,
- Plastik sanayi ile uğraşanlar,
- Lastik sanayi ile uğraşanlar,
- Deri ve kösele sanayi ile uğraşanlar,
- Doğramacı ve marangozlar,
- Mobilyacılar,
- Ambalaj sanayicileri,
- Akü plaka imalatçıları,
- Oto karoseri imalatçıları,
- Sabun ve deterjan imalatçıları,
- Tornacı ve tesviyeciler,
- Dökümcüler,
- Atlı araba imalatçıları,
- Demirciler (Sıcak-soğuk),
- Presçiler,
- Bakır ve alüminyum imalatçıları,
- Kromajcılar,

- Nikelajcılar,
- Kaynakçılar,
- Dokumacılar,
- Ayakkabı imalatçıları,
- Saraciyeciler,
- Mermerciler (el sanatları ile uğraşanlar),
- Matbaacılar (cilt ve plastik dosya ve klasör imalatçıları, klişeciler ve malzemeleri imalatçıları),
- Çiniciler ve seramikçiler,
- Av tüfeği imalcileri,

B. Tamiratla uğraşan küçük sanayi:

- Motor tamircileri,
- Kaportacılar,
- Oto elektrikçileri,
- Oto boyacıları,
- Oto lastik kaplamacıları,
- Oto döşemecileri,
- Oto camcıları,
- Presçiler,
- Ziraat alet ve makine tamircileri,
- Elektrikli makine ve cihaz tamircileri,
- Yazmacılar.

E) Site içindeki işyerleri haklı bir gerekçe olmadan 3 aydan fazla kapalı veya boş tutulamaz. Aksi halde site yönetimi emsaline uygun olarak kiraya verebilir.

F) İşyerlerinin önlerinin temizliği işyerlerini kullananlara aittir. Her işyeri çöplerini Yönetim Kurulunca belirtilen çöp kutusuna koymakla yükümlüdür. Yönetim Kurulunca yapılan yazılı ihtar rağmen işyerlerinin önlerinin temizlenmemesi halinde bu işler yönetimce yaptırılır. Ve işyerlerinin önlerini temizlemeyen ortaklar ve kiracılardan Yönetim Kurulunca tespit edilen bedel tahsil edilir.

Ödemenin 7 gün içinde yapılması zorunludur. Aksi halde aylık %10 oranında gecikme cezası uygulanır.

G) Yağlı, buharlaşabilen ve etrafa koku yayabilecek çöplerin ayrıca naylon torbalar içinde kutulara atılması zorunludur. Çöp kutusuna çöp kamyonuna zarar verebilecek metal atıklar, ağaç parçaları vb. atılamaz. Bu şekilde hareket etmeyen kişilere Yönetim Kurulunca belirlenen ceza uygulanır.

H) İşyerlerinde yapılacak iş yapı değişikliklerinde işyeri sahibi kat mülkiyeti yasasının verdiği yetkiye sahiptir. Ancak inşaatın teknik kısımlarına zarar veremeyeceği gibi, müşterek kısımlarda değişiklik yapamazlar.

İşyerinde iç yapı değişikliği yapmak isteyen ortakların imar mevzuatına göre gerekli ruhsatı ve Yönetim Kurulu yazılı iznini alması zorunludur.

I) İşyerlerindeki atık sular, kanalizasyon şebekesine, deşarj yönetmeliği' nin hükümlerine göre akıtılacaktır. Bu yönetmeliğin gerektirdiği önlemler ilgili işyeri sahiplerince anında alınacaktır. Bu yönetmeliğe uymama sonucu kanal şebekesinde tıkanmalara, bozulmaya veya aşınmaya sebep olunması halinde Yönetim Kurulunca tespit edilen giderler buna sebep olanlardan tahsil olunacağı gibi ayrıca Belediye mevzuatı açısından da gerekli işlemler yapılır.

J) Blokların köşesine isabet eden veya derinlemesine tabir edilen işyerleri hiçbir suretle blok yan ve arka duvarlarını yıkamazlar, pencere ve kapı açamazlar. Aksi halde yönetim tarafında yapılan yazılı ihtar rağmen eski durumlarına getirmeyenlerin işyerleri yönetimce eski durumuna getirilir. Ve yapılan giderler %50 fazlası ile tahsil edilir. Ödemenin 7 gün içinde yapılması zorunludur. Aksi halde aylık %10 oranında gecikme cezası uygulanır.

K) İşyerlerinin mevcut mimari durumlarının korunması esastır. Değişiklikten Bağımsız Bölüm Malikleri ve kullananlar sorumludur. Yönetimce gerekli düzeltmelerin istenmesi halinde bu durum belirtilen süre içinde yerine getirilir. Getirilmediği takdirde Yönetim Kurulunca düzeltilir ve giderler %50 fazlası ile ilgiliden tahsil olunur. Ödemenin 7 gün içinde yapılması zorunludur. Aksi halde %10 oranında gecikme cezası uygulanır.

L) Çatıya su ve mazot deposu gibi ek malzemeler konulamaz, TV antenleri Yönetimin belirlediği yerlere konulabilir.

M) Yönetim Kurulu ihtiyaç duyulduğu hallerde yukarıda 12 madde halinde yazılı şartları ve esasları arttırmaya yetkilidir. Bu durumda yapılan uygulama ilk genel kurul gündem maddesine alınarak genel kurulda bilgi verilir ve gerekirse karar alınır.

MADDE 7- Bağımsız bölüm malikleri, ana gayrimenkulun bütün ortak yerlerine, Medeni Kanunun müşterek mülkiyeti hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden; Kanun, sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre faydalanma hakkına sahiptirler. Ancak;

A) Sitenin elektrik tesisatı işyerlerinin içine kadar kooperatifçe yapılmış olup her işyeri için 22 KV enerji alınacak şekilde tesisat döşenmiş ve ortaklar adına sözleşme yapılmıştır. Bağımsız Bölüm Malikleri Yönetime haber vermeden ortak alanlardaki elektrik tesisatında değişiklik yapamazlar.

B) Sitenin su tesisatı işyerlerinin içine kadar kooperatifçe yapılmış olup, ayrıca her işyeri için ortaklar adına sözleşme mevcuttur. Bağımsız Bölüm Malikleri Yönetime haber vermeden ortak tesisat alanlarında değişiklik yapamaz.

C) Her bağımsız bölüm maliki işyerinin ön ve yan cephesindeki tretuarların bakım ve korunmasından sorumlu olduğu gibi ön ve yan cephesindeki yolların da bakım ve korunmasından sorumludur. Yükleme, boşaltmalarda, araba onarımı sırasında yolları ve trotuarları tahrip edenler hemen bu tahriplerini onarmak zorundadırlar. Yollara ve TRETUARLARA malzeme ve makine koymak ve bu yerlerde çalışmak iskele kurmak, site yönetiminden izinsiz çekici park etmek kesinlikle yasaktır. Geçişlere engel olacak şekilde yolu işgal etmek, araç park etmek, bozuk ve trafikten men edilmiş araçlarla site içinde dolaşmak, demir tekerlekli ve paletli araçlarla site içine girmek yasaktır.

Yapılan ihtar rağmen yukarıdaki kurallara uymayanlar verdikleri zararın veya giderin %50 fazlasını 7 gün içerisinde yönetime öderler. Bu sorumluluk kiracıları ve diğer ilgililerin tamamını içerir.

MADDE 8- Bağımsız bölüm malikleri, ortak yerlerin bakım ve temizliğine, korunmasına itina göstermeye ve ana gayrimenkulun güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdur.

Bütün bağımsız bölüm maliklerinin rızası olmadıkça, ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler ile değişik renkte dış badana ve boya yaptırılmazlar. Kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar ve arabalarını park edemezler.

Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerde bu bölüm maliklerinin ortak rızasıyla ana yapıya zarar vermeyecek onarım ve tadilat yapılabilir. Ancak ön cephe doğramasının şeklini değiştiremezler.

MADDE 9- Bağımsız bölüm malikleri gerek kendi bağımsız bölümleri ile eklentilerini ve gerekse ortak yerleri kullanırken hüsnüniyet kaidelerine uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki işleri ve şeyleri yapamazlar:

a) Kendi bağımsız bölümlerini Randevu evi, Meyhane, kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı şekilde kullanamazlar.

b) Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerini hiçbir şekilde amacı dışında kullanmazlar.

c)Dükkan malikleri dükkanlarını, yönetim planında belirlenen amaçlar dışında ve diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek nitelikteki işler için kullanamaz ve başkalarına da kullandıramazlar.

d)Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler; diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi, Yönetim kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerlerde yapamazlar.

e)Bağımsız bölüm malikleri ile kiracıları bağımsız bölümleriyle eklenti ve ortak yerlerde; patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapmak, koku duman, toz çıkarmak gibi hareketlerden kaçınmak zorundadırlar.

MADDE 10- Bağımsız bölüm 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 zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle, diğer bağımsız bölüm sahiplerinin uğrayacakları zararların, lehine müsaade edilen taafından derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

MADDE 11- Yukarıda yazılı kullanma ve faydalanmaya ilişkin hususlarda, yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen hak ve mükellefiyetlerin, bağımsız bölümlerinde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi mecburidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM GENEL GİDERLERE KATILMA

MADDE 12- Bağımsız bölüm malikleri, ana gayrimenkulun ortak giderlerine aşağıda tespit edildiği şekilde katılırlar;

a- Bağımsız bölüm maliklerinden her biri arsa payları ne olursa olsun; Muhasebe ve İdari işler görevlisi, özel güvenlik ve benzeri olarak çalışan veya ileride çalışacak olan personelin, aylık ücret, sigorta primi ve sair tüm giderlerine eşit olarak katılırlar.

b- Çalıştırılacak Personel giderleri dışında kalan; ana gayrimenkulun sigorta ettirilmesine karar verilmiş ise sigorta primlerine, ortak yerlerin bakım, onarım, koruma, aydınlatma giderleriyle, yönetici ve denetici aylığı ile hukuki konuların çözülmesi için Avukatlık giderine kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler.

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

MADDE 14- Ortak giderlere; bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümlerinden herhangi bir suretle oturan veya faydalanan kimsenin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için, o bağımsız bölüm malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

MADDE 15- Gider ve avans payını ödemeyen bağımsız bölüm maliki hakkında, diğer bağımsız maliklerinden biri veya yönetici tarafından yönetim planına ve Kat Mülkiyeti kanunu ile genel hükümlere göre dava açılabilir veya icra takibi yapılabilir.

Gider ve avans payını ödemeyen bağımsız bölüm maliki ödemede geciktiği günler için ayrıca belirlenmiş aylık gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

MADDE 16- Bağımsız bölüm kiraya verilmişse avanstan veya ortak genel giderlerden kendisine düşen payı, Noterlikçe veya imzası karşılığında yapılan ihtara rağmen, kanuni süresi içerisinde ödemeyen bağımsız bölüm sahiplerinin borcu kira alacağına mahsuben kiracıdan alınır. Bağımsız bölüm sahibinin borcu bu yoldan alınmamışsa, Kat Mülkiyeti Kanununun 22. maddesi uyarınca kanuni ipotek hakkı tescil edilebilir

Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer. Buna bağımsız bölüm maliki itiraz edemez. Bağımsız bölüm gider borcunu ödemeyen bağımsız bölüm malikinin, borcu icra yoluyla alınır. Ayrıca kat mülkiyeti Kanununun 22. maddesi uyarınca kanuni ipotek hakkı tescil edilebilir.

MADDE 17- Bağımsız bölüm maliklerinden biri borç ve hükümlerini yerine getirmemek suretiyle, diğer bağımsız bölüm maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o bağımsız bölüm malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının; Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesi uyarınca kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KAT MALİKLER KURULU

MADDE 18: Kat Malikleri Kurulu, ana gayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder ve kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartı ile; 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 tabi üyesidir.

MADDE 19: Ana gayrimenkulün yönetimden veya kullanılmasından dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu arasında çıkan anlaşmazlıklar, Kat Malikleri Kurulu'nca çözümler ve karara bağlanır.

MADDE 20: Bütün kat malikleri ile onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan herhangi bir suretle iktisap edenler veya o bölümde kiracı yahut başka sebeplerle oturanlar veya faydalananlarla Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu, Kat Malikleri Kurulu'nun kararlarına uymakla yükümlüdürler.

MADDE 21: Kat Malikleri Kurulu, her yıl Ocak ve Haziran aylarının ilk on günü içinde toplanır.

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

Önemli bir sebebin çıkması halinde Yönetim Kurulu'nun veya Denetim Kurulu' nun veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az 15 gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartı ile, Kat Malikleri Kurulu her zaman olağanüstü toplantıya çağrılabilir.

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 Kurulu'nda, arsa payına bakılmaksızın, ana gayrimenkuldeki her bağımsız bölümün maliki (Kat Maliki) bir oy hakkına sahiptir..

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

Bir bağımsız bölüme birden fazla kimse malikse, Kat Malikleri Kurulu'nda, bulunan içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.

Kat maliklerinin her biri; diğer kat malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilirler; ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı, bütün oyların üçte birini geçemez.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası vs.) ise onun yerine Kat Malikleri Kurulu'na, kanuni mümessili (velisi veya vasisi) katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki, Kat Malikleri Kurulu'na ve görüşmelere katılabilir, fakat o iş hakkında oy veremez..

MADDE 24: Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir.

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

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

MADDE 25: Kat Malikleri Kurulu'nda alınan kararlar, Yönetici tarafından o toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile gerekiyorsa bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlara veya bölümlerden başka bir şekilde faydalananlara usulü dairesinde duyurulur.

MADDE 26: Kat Malikleri Kurulu'nun kararları (1)'den başlayıp sırası ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter 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 çıkabilecek anlaşmazlıklar; Karar Defteri'nde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa kaide olarak ona göre çözümlür.

Ayrıca Yönetim Kurulu tarafından bilumum gelir ve giderlerin kaydı için, noterlikçe tasdikli bir İşletme Defteri tutulur.Bu defterlerin, her yıl Ocak ayı içinde Yönetim Kurulu tarafından notere kapatılması mecburidir.

MADDE 27: Kat Malikleri Kurulu'nca verilen karara razı olmayan kat maliklerinden birinin veya onun bölümünde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlar veya devamlı surette faydalanan kimselerin, Kanunda veya Yönetim Planında gösterilmiş bulunan borç veya yükümlülüklerini yerine getirmemeleri yüzünden zarar gören kat malikleri ve Yönetim Kurulu, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. Maddesi uyarınca Sulh Mahkemesi'ne başvurarak, borç ve yükümlülüklerin yerine getirilmesi için hâkimin müdahalesini isteyebilirler.

BEŞİNCİ BÖLÜM YÖNETİCİ VE DENETÇİ

A- YÖNETİCİ

MADDE 28- Bağımsız bölüm malikleri kurulu, her yıl ocak ile Haziran ayları arasında yapacağı olağan toplantıda, kendi aralarından birisini yönetim kurulu başkanı, 1 başkan yardımcısı, 1 muhasip üye ve 2 üye olmak üzere 5 kişiden oluşan yönetim kurulunu tayin eder. Ayrıca 5 kişide yedek üye tayin eder.

Yönetim kurulu, kat maliklerinin hem sayı, hem arsa payı çoğunluğu tarafından (1) yıl için atanır. Ancak eski yönetim kurulu üyeleri gerek birlikte veya gerekse ayrı ayrı yönetim kurulu üyesi olarak yeniden atanmaları mümkün olup, bağımsız bölüm malikleri her yıl kat malikleri toplantısı yapmak kayıt ve şartıyla yönetim kurulu başkan ve üyelerini en fazla 4 yıllık için atayabilir.

MADDE 29- Bağımsız bölüm malikleri, yönetici seçiminde bir karara varamazlarsa, bağımsız bölüm maliklerinden birinin müracaatı üzerine yönetici sulh Hukuk mahkemesince tayin edilir. Sulh Hukuk Mahkemesince tayin edilen yönetici, mahkemenin müsaadesi alınmadıkça altı ay müddetle değiştirilemez. Yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adresi, ana gayrimenkulun giriş kapısı yanında, görülecek bir yere çerçeve içinde asılır.

MADDE 30- Yöneticiye bir ücret verip verilmeyeceği ve verilecekse miktar ve şartları, yöneticinin tayini sırasında bağımsız bölüm malikleri kurulunca ayrıca karara bağlanır. Yönetici dışarıdan tayin edilmişse kendisiyle sözleşme yapılır. Bağımsız bölüm malikleri kurulu gerek sözleşmede, gerekse sonradan haklı bir sebebin çıkması halinde yöneticiden teminat isteyebilir.

MADDE 31- Yönetici, Kat Mülkiyeti Kanun ile diğer kanunlarla, sözleşme ve yönetim planında belirtilen görevlerden başka, özellikle aşağıdaki işleri görür:

- a) Bağımsız bölüm malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi,
- b) Ana gayrimenkulun gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması,
- c) Bağımsız bölüm malikleri kurulunca karar verilmişse, ana gayrimenkulun sigorta ettirilmesi,
- d) Ana gayrimenkulun yönetim ve bakım işleriyle, bilumum ortak giderleri için lüzumlu paraların avans olarak toplanması, gelirlerin tahsili, borçların ödenmesi, paraların en iyi şekilde muhafaza ve harcaması borç ve yükümleri yerine getirmeyenler hakkında dava ve icra takibi yapılması ve gerektiğinde kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;
- e) Ana gayrimenkulun tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü ile gerekiyorsa bağımsız bölüm maliklerine duyurulması ve gerekli bütün tedbirlerin alınması,
- f) Bağımsız bölüm malikleri kurulunu toplantıya çağırması ve gündeminin hazırlanması,
- g) Bağımsız bölüm malikleri kurulunun karar ve protokolleriyle yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini sırasıyla karar defterine geçirmesi ve defterin her yılın Ocak ayı içinde notere kapatılması ve bütün belgelerin saklanması, gider ve gelirlerin mümkünse belge, fatura ve makbuzlara istinat ettirilmesi ve belgelerin en az beş yıl ile muhafazası,
- h) Kat Mülkiyeti Kanununun 37. maddesi gereğince seçilmesini takip eden 10 gün içerisinde ana gayrimenkulun bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları, bütün giderlerden her bağımsız bölüm malikine yönetim planı ve bağımsız bölüm malikleri kurulu kararına göre düşecek miktar ile her bağımsız bölüm malikinin ödemesi gereken avans tutarının gösterilmesi bağımsız bölüm maliklerine

sunulması ve bağımsız bölüm maliklerince 15 gün zarfında itiraz edilmediği veya bağımsız bölüm malikleri kurulunca değiştirilmediği takdirde projedeki hususların yerine getirilmesi.

i) Site içinde olup meslek guruplarının(Metal,Ahşap,Oto ve Diğer Meslekler) sorunlarını ve çözüm yollarını tespit etmek amacı ile o meslek gurubundan temsilcileri atamak, bunları lüzumu halinde toplantıya çağırarak,

MADDE 32- Yönetici her yıl Ocak ile Mart ayları arasında yapılan olağan toplantıda, o tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

Ayrıca, bağımsız bölüm maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa olsun, yönetici olağan toplantılar dışında da toplantılar düzenleyerek hesapları göstermeye mecburdur.

B- DENETÇİ

MADDE 33- Bağımsız bölüm malikleri kurulu, yöneticinin bu görevindeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

Ayrıca, bağımsız bölüm malikleri kurulu yöneticinin denetimini yapmak üzere, her yılın Ocak ile Haziran ayları arasında yapılan olağan toplantıda, kendi aralarından birini denetçi olarak seçebilir; Denetçiye bu görevlerinden dolayı herhangi bir ücret ödenmez ve bütün ortak giderlere diğer malikler gibi katılır.

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

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

Bağımsız bölüm malikleri kurulu karar verdiği takdirde, ana gayrimenkulun yönetimi, beş kişilik bir yönetim kuruluna verilebileceği gibi, üç kişilik denetçi kurul da seçilebilir.

ALTINCI BÖLÜM ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE 34- Ana gayrimenkulün, temizlik, bakım ve onarım, güvenlik ve hizmet sektöründeki işlerini yapmak üzere yönetim kurulunca, sözleşmeyle çalışmak üzere;

- 1- Temizlik İşçisi (Azami 5 Adet)
- 2- Özel Güvenlik Görevlisi(Azami 10 Adet)
- 3- Şoför (Azami 3 Adet)
- 4- Sıhhi Tesisatçı (Azami 2 Adet)
- 5- Elektrik Tesisatçısı (Azami 2 Adet)
- 6- İdari Hizmet Personeli (Azami 3 Adet)
- 7- Arıtma, İnşaat ve onarım personeli (Azami 3 Adet)

İş kanunu hükümlerine göre çalıştırılabilir. Ancak, devamlı çalıştırılması lüzum görülen diğer müstahdemlerin tayini,işten çıkarılması ve ödenecek azami ücret, yönetim kurulunun teklifi üzerine bağımsız bölüm maliklerince kararlaştırılır.Bu görevler acele hallerde bağımsız bölüm malikler kurulunun ilk toplantısında tasvibine sunulmak üzere yönetici tarafından da yapılabilir.

MADDE 35- Tüm personelin görev ve yetkileri, kendileri ile yapılan sözleşmede belirtilir ve bu sözleşme yönetici tarafından yapılmışsa ayrıca bağımsız bölüm malikler kurulunun tasvibine sunulur.

Yönetici, bütün personelin görevlerindeki tutumlarını devamlı olarak denetler.

MADDE 36- Bağımsız bölüm malikleri yönetim kurulu üyelerine ödenecek aylık veya yıllık ücreti veya huzur haklarını her yılın Ocak ile Haziran ayları arasında yapacağı toplantıda belirleyerek, yönetim kurulunu görevlendirir.

MADDE 37- Bağımsız bölüm malikleri, kiracıları değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakların adı ve soyadı ile iş adresini, ve ikinci iş adresleri varsa onu ve ikametgah adreslerini de en çok on gün içinde yöneticiye bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümünde oturanlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdurlar.

Bağımsız bölüm malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde oturan veya faydalananlardan, borç ve yükümlülüklerini getirmeyenlerle müteselsilen sorumludurlar.

MADDE 38- Ana gayrimenkulün üstüne bir kat ilavesi veya zemin katla arsanın boş yerine yada işyerinin içine yeni bölümler yapılması veya niteliğinde sonradan değişiklik yapılması için, kat mülkiyet kanununun 44 üncü Maddesi gereğince, bağımsız bölüm malikleri kurulunun buna oy birliği ile 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 üncü maddeleri uyarınca bağımsız bölüm malikleri tarafından ödenir.

MADDE 40- Ana gayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devir olunması gibi temlik tasarruflar veya ana yapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri; ancak bağımsız bölüm maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir

MADDE 41- Ana gayrimenkulün tümünün veya bir kısmının harap olması veya kamulaştırılması halleri ile kat mülkiyetinin sona ermesi hususlarında, Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümlerine göre işlem yapılabilir.

MADDE 42- Sanayi Sitemizde güvenlik açısından giriş ve çıkışlar (A),(B),(C) nolu kapılarından yapılmaktadır.(A) ve (C) Kapılarından, Yaz aylarında 06:00–21:00,Kış aylarında 07:30–19:30 saatleri arasında yapılacaktır. Yaz ve Kış aylarında sadece (B) nolu Ana giriş kapsından 06:00 ile 22:00 saatleri arasında güvenlik personelinin bilgisinde giriş ve çıkışlar yapılacaktır. Pazar ve Tatil günlerinde (B) nolu ana giriş kapısından kontrollü olarak giriş ve çıkışlar yapılacaktır.

Ancak site içi işyerlerinde mesai saatleri dışında çalışan, yatan veya işyeri özel güvenlik personeli olan kişilerin açık kimlikleri ile fotoğraflarının yönetici birimine verilmesi zorunludur. Bu bildirim şahsın belirtilen şekilde çalışmaya başlamadan önce yapılmış olacaktır.

MADDE 43- Site içinde olup, bağımsız bölüm niteliği olan, ancak ortak alan olarak tahsis edilen projesinde belli yerlerden kiralama veya işletme yoluyla elde edilecek gelir, ana gayrimenkulün genel giderlerinde kullanılır. Bu gelir bütün giderleri karşılayıp fazla geldiğinde, bağımsız bölüm maliklerine arsa payları oranında dağıtılacağı gibi bir sonraki yılın bütçesine gelir olarak aktarılabilir.

MADDE 44- Taşınmazın maliki kooperatif, her ne kadar tahsis işleminden sonra mülkiyet hakkını bağımsız bölüm maliklerine devretmiş ise de, tasfiyesi tamamlanıp, kapatılana kadar seçilmiş ve seçilecek yönetim kurulu ve denetim kurulu bu yönetim planında geçen site yönetim kurulu ve denetim kurulu üyeleri görevlerini de yaparlar. Yani, onların yerine de seçilmiş sayılır ve onlar gibi site malikler kuruluna da hesap verirler. Kooperatifin tasfiyesinden sonraki ilk Ocak ayı içinde yapılacak genel kurul toplantısına kadar ayrıca bunlar site yöneticisi olarak atanmış sayılırlar. Kooperatif kendisini tasfiye işlemi tamamlayıp kapattığında, Sitenin ihtiyaçlarını aynı şekilde bu yönetim planında yazılı kurullarla karşılanmak üzere, site

bağımsız bölüm maliklerinin tamamının üye olduğu vakıf kurula bilir. Böyle bir vakıf kurulur ise, bu yönetim planından yönetim ve diğer personel bu vakfın personeli olarak görevine devam eder ve ayrıca site yönetimi seçilmez.

MADDE 45- Site içi görevleri kooperatif personeli olarak yapan görevlilerin, görevleri tahsis işlemi sonrası da aynen site yönetimi görevlisi yerine geçmek üzere devam eder..

MADDE 46-1573 Ada 1 Parsel B Blok 4 Adet işyeri dükkanı ve 1574 Ada 1 Parsel B Blok 4 Adet İşyeri dükkanlarının yanındaki boş alanlar o işyerlerine ait açık malzeme depolama amaçlı kullanım alanlarıdır.

MADDE 47-Her işyeri dükkânının önündeki açık alan o işyerine ait açık kullanım alanıdır. Ancak Güvenlik sebebiyle etrafı kapatılmak istendiğinde, Yönetimin istediği şartlarda kapatılabilir.

MADDE 48- Siteyi yağmur ve su baskınlarından korumak için açılmış dere ve yağmur suyu toplama logarlarının içerisine suyun akmasını engelleyecek çöp, toprak, malzeme, hurda veya hayvan barınağı yapılmayacaktır. Bunu yapanlardan oluşacak zarar tahsil edilecektir.

MADDE 49-Bağımsız Bölüm işyeri sahiplerinin ait bakmakta oldukları hayvanların gündüz mesai saatleri içerisinde sitemizde gezinen kişilere zarar vermemesi açısından kontrol altına alınması gerekmektedir. Aksi takdirde Yönetim tarafından Belediye Ekiplerine başvurulacak olarak toplatılacaktır.

Site içinde Araç testi yapan esnafımızın güvenlik ve çevre açısından site dışında test sürüşü yapmaları gerekmektedir. Site içinde hızlı motorlu taşıt kullanılması yasaktır.

MADDE 50-Bu Yönetim Planındaki Kat Mülkiyeti Kanununa aykırı hükümler geçersizdir.

MADDE 51- 20.10.2008 tarihinde düzenlenen işbu yönetim planının metin ve muhtevası, aşağıda kimlikleri yazılı ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak, arzularına uygun olduğunu kabul ederek imzaladıklarını beyan ve ikrar eyerler. 20.10.2008

YÖNETİM KURULU

ARİF TÜFEKÇİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANI
MEHMET ERTEM
İKİNCİ BAŞKAN
YUSUF YILMAZ
HALİL YILMAZ TİMUÇİN
NEVZAT ÇAKANER
Üyeler

DENETİM KURULU

HÜSEYİN TEMİZ
İBRAHİM SİTE

Arif TÜFEKÇİ **Yusuf YILMAZ**

Koop.Başkanı **Üye**