

.....SİTESİ SITE YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

Madde 1. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilecek olan kuzeyi, güneyiyolu doğusu, batısı.....sınırlanan, Projesi uygulama alanı içerisindeki.....ada, parselde kayıtlı bulunan gayrimenkul, kanunun emredici hükümleri saklı kalmak üzere, bu yönetim planına göre yönetilir.

Madde 2. Kat Mülkiyetine tabii işbu gayrimenkul:

Dubleks 26 blok (her blok 2 daire) toplam 52 konut

5 Katlı 9 blok (her blok 15 daire) toplam 135 konut

Genel toplam 187 konut, ortak alanlar ve yapılardan oluşmaktadır.

Madde 3. Anagayrimenkulün bağımsız bölümlerine tahsis edilen eklentileri hariç, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4'üncü maddesinde sayılan yerleriyle kat maliklerinin ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmaları için zaruri olan diğer yerleri ve şeyleri de ortak yerlerdendir.

Madde 4. Yönetim Planı, ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir suretle iktisap edecek olan üçüncü şahıslar ile bağımsız bölümlerde herhangi bir sebebe dayanarak oturan ve faydalananları da bağlar. Yönetim Planı'nın değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır.

Madde 5. İşbu Yönetim Planı'nda bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM KAT MALİKLERİNİN HAKLARI

Madde 6. Site malikleri Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı'ndaki hükümler saklı kalmak şartıyla, kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

- Çok katlı konutların Kooperatif mülkiyetindeki zemin katları,yasanın izin verdiği konularda işyeri olarak kullanılabilir, kiraya verilebilir;
- Dubleks konutların balkonları üzerine çeşitli malzemeler kullanılarak, demir, beton, ahşap, plastik ve benzerleri ile üzeri kiremit ile kaplanacak şekilde pergole yaptırabilirler;
- Dubleks konutların bahçeleri profil, çelik hasır gibi demir malzemelerle çevrilir. Çevrilen alanların bakımı, korunması dubleks konut maliki tarafından karşılanır;
- İkiz blok biçimindeki dubleks konutlar birleştirilerek tek konut gibi kullanılabilir;
- Binalar farklı cins boylarla farklı renklerde boyanabilir;
- Alanın ortasında bulunan Japon büfesi ve çevresi ile çay bahçesi ve hidrofor tesisinin üstü gerektiğinde nişan, düğün, yaş günü, kokteyl, açık hava konseri ve benzer etkinlikler için kullanılabilir;
- 1895 ada, 1 parsel içinde ada köşelerine günlük ihtiyaçları karşılamak için büfe yaptırılarak kiraya verilebilir;
- Sinema, tiyatro, spor salonu, cafe ve benzer etkinlik için de kullanılacak şekilde yapılan sığınak, site maliklerinin kurup ortak olacağı Anonim Şirket tarafından işletilebilir.

Madde 7. Site malikleri, ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, Medeni Kanun'un müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden, Kanun, Yönetim Planı hükümlerine göre faydalanma hakkına sahiptirler. Sosyal Tesis'te, Genel Kurul, Site Kat Malikleri Kurulu, Eğitim ve Sosyal amaçlı her türlü Toplantı, Panel, Konferans düzenlenebilir. Sosyal Tesis televizyon yayınları için stüdyo olarak kullanılabilir, kiraya verilebilir.

Madde 8. Site malikleri ortak yerlerin bakım ve temizliğine, korunmasına özen göstermeye, güzelliğini ve sağlığını korumaya mecburdurlar. Otopark yeri site maliklerinin faydalanmasına zarar verecek şekilde kullanılamaz.

KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI

Madde 9. Site malikleri gerek kendi bağımsız bölümleriyle eklentilerini ve gerekse ortak yerleri kullanırken hüsnüniyet kaidelerine uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki işleri yapamazlar.

- Kendi bağımsız bölümlerini ahlak ve adaba aykırı şekilde kullanamazlar;
- Bağımsız bölümlerin balkon ve pencerelerinden halı, kilim vs. silkemezler, su ve benzeri şeyler dökemez, çöp vs. atamazlar;
- Ortak yerlerde, Yönetimin gözetimindeki ortaklaşa sahip olunanların dışında kedi, köpek, tavuk vb. gibi hayvanlar besleyemezler. Radyo ve müzik aletleriyle benzeri şeyleri diğer site maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar;
- Bağımsız bölümleriyle eklenti ve ortak yerlerde, patlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Site maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapmak, koku, duman, toz çıkarmak gibi hareketlerden kaçınmak zorundadırlar;
- Ortak alanlarda odun, kömür, sandık, kutu vb. her türlü mal ve eşya bırakılamaz.

Madde 10. Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarda, Yönetim Planı'nda ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen hak ve mükellefiyetlerinin bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi mecburidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM SİTE YÖNETİM ORGANLARI:

Madde 11. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'na göre yönetim planlarının ve yönetim biçiminin geliştirilmesinde görev yetki ve sorumlulukları belirli aşağıdaki organlardan teşekkül etmektedir.

- Blok Yöneticisi,
- Site Yönetim Kurulu,
- Site Denetim Kurulu
- Site Malikleri Genel Kurulu.

Madde 12. Site Malikleri Genel Kurulu, ana gayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder ve kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla ana gayrimenkul bu kurul ve yukarıda yazılı diğer kurullar tarafından yönetilir.

Ana gayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm malikleri Site Malikleri Genel Kurulu'nun birer tabii üyesidir.

Madde 13. Ana gayrimenkulün yönetiminden veya kullanılmasından dolayı site malikleri arasında veya bunların Yönetim Kurulu, Blok Yöneticisi, Denetim Kurulları arasında çıkan anlaşmazlıklar, Site Malikleri Genel Kurulu'nca çözülür ve karara bağlanır.

Madde 14. Bütün site malikleriyle onların varisleri veya bağımsız bölümü sonradan iktisap edenler veya o bölümde kiracı yahut başka sebeple oturanlar veya faydalananlar Blok Yöneticisi, Site Yönetim Kurulu, Site Denetim Kurulu ve Site Malikleri Genel Kurulu'nun almış olduğu kararlara uymakla yükümlüdürler.

SİTE MALİKLERİ GENEL KURULU

Madde 15. Site Malikleri Genel Kurulu, site maliklerinden oluşur. Her yılın ilk üç ayı içerisinde (Ocak, Şubat, Mart) Site Malikleri Genel Kurulu yapılır. Site Yönetim Kurulu toplantıdan en az 15 gün önce toplantının yerini, zamanını, saatini ve gündemini belirten bir çağrı mektubunu, maliklere taahhütlü mektupla veya imza karşılığında tebliğ eder.

İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeterli sayının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede, hangi saat ve tarihte yapılacağı belirtilir.

İlk toplantı maliklerin tam sayısının yarısından bir fazlası ile toplanır. İlk toplantıda yeterli sayı sağlanamamışsa, ikinci toplantıda yeter sayısı aranmaksızın toplantıya katılanların oyçokluğu ile kararlar alınır.

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

Genel kurulda her malik bir oy hakkına sahiptir. Toplantılarda yalnız o toplantının gündeminde yazılı maddeler görüşülür. Ancak toplantıya katılan mevcut üyelerin yarısından bir fazlası isterse, görüşülmesi istenen konular gündeme konur.

Site maliklerinin hepsi Genel Kurula katılma hakkına sahiptir. Her malik yalnız bir oya sahip olup, yazı ile izin verilmek suretiyle bir malik diğer bir malığın oyunu kullanmak üzere temsilci tayin edebilir. Eş

ve birinci derece (malikin çocuğu, eşinin annesi ve babası) akrabalar için yazı ile vekalet vermek suretiyle temsil edebilirler. Malik vekalet vererek kiracısını vekil tayin edebilir.

Kat maliki kendisini doğrudan doğruya ilgilendiren konuda görüşmelere katılır, fakat o iş hakkında oy kullanamaz. Genel kurulu yönetmek üzere genel kurula katılan malikler, malikler arasından bir divan başkanı, bir başkan yardımcısı ve iki sekreter seçerler. Toplantı tutanağı divan tarafından tutulur ve Site Yönetim Kurulu tarafından muhafaza altına alınır.

Yönetim Kurulu'nun gerek görmesi üzerine veya blok yöneticilerinin en az 1/2'sinin imzalı istemleri halinde, ayrıca Denetçiler ve Kooperatif Yönetim Kurulu ile maliklerin en az 1/10'unun istemi üzerine Genel Kurul Olağanüstü toplantıya çağırılır.

Madde 16. Genel kurulda alınan kararlar Yönetim Kurulu tarafından toplantıdan sonra, toplantıya katılmayan site malikleri ile bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlara veya bölümlerden başka şekilde faydalananlara yazılı olarak bildirilir.

Genel kurul kararları noterden tasdikli bir Genel Kurul Karar Defteri'ne yazılır, yada yapıştirılır, divan heyeti tarafından imzalanır.

SİTE MALİKLERİ GENEL KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ

Madde 17. a. Yönetim Kurulu raporlarını görüşüp, karara bağlamak;

b. Bilanço, Gelir-Gider hesaplarıyla Denetim Kurulu Raporları'nı görüşüp, onaylamak yada reddetmek;

c. Gelecek döneme ait iş programı ve tahmini bütçe tasarısını, site yönetimine verilecek ücret, hakkı huzur ve aidatları görüşüp karara bağlamak;

d. Yönetim Kurulu'nun geçmiş dönemlerdeki masraflarını onaylamak;

e. Yönetim ve Denetim Kurullarını ibra etmek;

f. Yılda bir mali, iki yılda bir seçimli yapılacak genel kurulda, Yönetim ve Denetim Kurulu asil ve yedeklerini seçmek;

g. Gerekliğinde önceden genel kurul gündeminde belirtmek ve genel kuruldan önce üyelere duyurulmuş olma şartı ile bu Yönetim Planı'nda değişiklikler, ilaveler veya çıkarmalar yapmak.

SİTE YÖNETİM KURULU

Site Yönetim Kurulu her iki yılda bir seçimli olarak yapılacak SİTE GENEL KURULU'nda açık veya gizli oyla seçilen, mutlaka daire sahibi olan 5 kişiden teşekkül eder. Seçimde 5 kişide yedek olarak seçilir. Yönetim Kurulu asil üyeleri seçilmelerinden hemen sonra toplanıp, aralarından bir üyeyi Başkan, bir üyeyi Başkan Yardımcısı, bir üyeyi Sekreter, bir üyeyi Muhasip seçerek, görev bölümü yaparlar.

Site Yönetim Kurulu görevleri, yetki ve sorumlulukları tümüyle, Site malikleri Genel Kurulu kararı ile S.S. Yeni Manisa Öncü Site İşletme Kooperatifi Yönetim Kurulu'na ya da Site maliklerinin kurup ortak olacağı Anonim Şirket'e devredilebilir. Bu durumda Site İşletme Kooperatifi ya da Anonim Şirket Yönetimi, Site Yönetim Kurulu gibi çalışır.

SİTE YÖNETİM KURULU'NUN GÖREV VE YETKİLERİ

a. Ortak alanların işletilmesini sağlamak, su, elektrik ve benzer giderleri karşılamak,

b. Ortak alanların ve altyapının bakımını sürekli, işler halde tutulmasını sağlamak,

c. Site projesine dahil sosyal tesislerin siteye kazandırılması amacı ile Kooperatif Yönetim Kurulu ile ortaklaşa projelendirme, yapım ve işletme modelleri oluşturup yaşama geçirmek,

d. Sitenin ve ortakların gereksinme duyduğu tüm ekonomik, sosyal ve kültürel faaliyetlerin siteye kazandırılması amacı ile kurulmuş, ya da kurulacak tüm derneklerin faaliyetlerini birleştirmek, yönlendirmek, siteyi ve tüm ortakları kapsayan faaliyetler haline getirmek için kat malikleri kuruluna öneriler götürmek,

e. Yukarıda sıralanan tüm faaliyetlerin yerine getirilebilmesi için gerekli olan ve ortaklarca karşılanması gereken aidat miktarlarını yaptığı bütçelerle genel kurula sunup onaylattırmak ve bütçenin uygulanmasını bizzat yapmak,

f. Yönetim Kurulu haftada en az bir defa toplanarak kararları alır, yapılan uygulamaları ve sarfları Yönetim Kurulu kararlarına istinaden yapar, Yönetim Kurulu'nun kullanacağı karar ve muhasebe defterleri kullanılmadan önce noterden tasdik ettirilir. (İlk tasdik kooperatifçe yerine getirilir.)

g. Site Genel Kurulunu Olağan veya Olağanüstü toplantıya çağırarak.

SİTE DENETİM KURULU

Site Denetim Kurulu, Yönetim Kurulu gibi Genel Kuruldan açık veya gizli oyla seçilen 3 üyeden

teşekkül eder, seçimlerde 3 kişide yedek üye seçilir. Denetim Kurulu Asil üyeleri seçimden hemen sonra kendi aralarında bir üyeyi Başkan seçerler.

SİTE DENETİM KURULU'NUN GÖREV VE YETKİLERİ

Site Denetim Kurulu, Yönetim Kurulu'nun tüm çalışmalarını Site Genel Kurulu ve ortakları adına en geç 3 ayda bir denetler. Denetleme Kurulu Raporu'nun bir nüshasını Site Yönetimine verir, bir nüshasını da kendi dosyalarında muhafaza eder.

BLOK YÖNETİCİSİ

Sitede mevcut her bloğun sakinleri (dubleks konutlardan dört blok yöneticisi seçilecektir.) her yılın ilk ayı (Ocak) içerisinde toplanarak aralarından aynı zamanda daire sahibi olan bir ortağı Blok Yöneticisi olarak seçerler. "İlk organizasyon Kooperatif Yönetim Kurulu'nca yapılır." Bloкта oturanlardan en az ¼'ü daire sahibi oldukları takdirde Blok Yöneticilerinin daire sahibi olanlardan seçilmesi şarttır. Daire sahibi ¼'ün altına düştüğü takdirde daire sahibinin vekalet vermesi şartı ile kiracı, eş veya çocukları Blok Yöneticisi seçilebilirler.

BLOK YÖNETİCİLERİNİN GÖREV VE YETKİLERİ

Ferdi münasebete geçilip, Kat Mülkiyeti Yasası gereğince Yönetim Planı ve site yönetimi oluşuncaya kadar blok yöneticileri:

- Site Yönetim Kurulu'nun blok sakinleri ile haberleşmesini sağlamak;
- Ortakların kooperatife ve Site Yönetim Kurulu'na karşı olan vecibelerinin yerine getirilmesine çalışmak;
- Bloкта ve dairelerde mevcut veya meydana gelecek arızaların giderilmesi hususunda Site Yönetim Kurulu nezdinde teşebbüse geçmek;
- Bloğun ve sitenin korunması için, blok sakinleri ve Site Yönetim Kurulu ile uyumlu bir çalışma içinde olmak;
- Kendi bloğunu ilgilendiren konularda blok sakinleri ile görüşüp gerekli kararları almak, aidatları toplamak, sakinlere yapılan sarflar konusunda bilgi vermek, belgeleri dosyalamak, defter tutmak ve kendisinden sonra gelecek yöneticiye teslim etmek;
- Sitenin ortak giderlerinden olan su, elektrik ve işletme giderlerini kapsayan site aidatının blok sakinlerince zamanında yatırılmasını temin etmek;
- Sitenin çevre düzenlemesini ve blokların mimari özelliklerini korumak, çarpık kentleşmeye meydan vermeyecek şekilde bina ön ve arka bahçesini korumak, gayri nizami uygulamalardan kaçınmak, mani olmak;
- Bloкта oturan kiracıların ortak yaşama uymasını sağlamak ve sitenin huzurunu temine çalışmak; (karşılaştığı güçlüğü Site Yönetimi'ne ve Kooperatif Yönetim Kurulu'na rapor etmek.)
- Kooperatif Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlar doğrultusunda çalışmak.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM GENEL GİDERLERE KATILMA

Madde 18. Site malikleri ortak giderlere aşağıda tespit edildiği şekilde katılırlar, ayrıca Genel Kurulda belirtilen aidatları da ödemek zorundadırlar.

- Malikler Genel Kuruldan almış olduğu yetkiye dayanarak, Yönetim Kurulu tarafından alınan personelin aylık ücret, sigorta primi ve sair tüm giderlerine eşit olarak katılırlar;
- Malikler sitenin ortak alanlarının her türlü tesisatının bakımı, koruma, onarım ve yenileme, çevre bakımı, ağaçlandırma, çiçeklendirme giderlerine eşit olarak katılırlar;
- Maliklerden hiç biri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle gider, avans veya aidat ödemekten kaçamaz;
- Ortak giderlere maliklerden birinin veya onun bağımsız bölümlerinden herhangi bir suretle oturan veya faydalanan kimsenin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa gidere katılanların yaptıkları ödemeler

için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır;

e. Giderleri veya aidatları ödemeyen malik hakkında diğer maliklerden biri veya Yönetim Kurulu tarafından Yönetim Planı'nı ve Kat Mülkiyeti Kanunu ile genel hükümlere göre dava açabilir ve icra takibi yapılabilir. Ayrıca aidatını zamanında ödemeyen malike, Site Malikleri Genel Kurulu'nun saptayacağı faiz uygulanır.

f. Dupleks konutların bahçe giderleri kendileri tarafından karşılanır. Dupleks konutlarda oturanlar bahçelerini düzenli ve bakımlı tutmak zorundadırlar.

Madde 19. Site maliklerinin 12. madde uyarınca hisselerine düşecek gider ve avans borcundan, bağımsız bölümlerinin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.

Bu suretle ödemede bulunanın umumi hükümler çerçevesinde kat maliklerine rücu hakkı saklıdır. Kiracının mal sahibine vaki peşin ödemede bulunduğu hakkındaki defi müteselsil sorumluluğu ortadan kaldırmaz. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür. Borcunu (aidatını) ödemeyen site maliklerinden veya diğer sorumlulardan olan alacakları önceliklidir. Noterlikçe veya imzası karşılığında yapılan ihtara rağmen bir ay içinde ödemeyen site malikin borcu, icra yoluyla alınır. Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22. maddesi uyarınca kanuni ipotek hakkı tescil edilir.

Site maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse onlar o kat malikin bağımsız bölümüne, üzerindeki mülkiyet hakkının Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 25. maddesi uyarınca kendilerine devredilmesini isteyebilirler.

Kooperatife veya Site Yönetim Kurulu'na aidat, elektrik, su ve benzer her türlü borcunu ödemeyen üye hizmetlerden yararlandırılmaz. Kooperatif tarafından temin edilen su ve elektriği kesilir, borç ödendiğinde elektrik ve suyunun yeniden bağlanması için Yönetim kurulu'nca belirlenecek miktarda ücret alınabilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Madde 20. Sitede devamlı olarak çalıştırılmasına lüzum görülen (bahçıvan, bekçi, elektrikçi, su tesisatçısı gibi) personelin işe alınması ve işten çıkarılmasına Yönetim Kurulu yetkilidir.

Madde 21. Bağımsız bölüm sahipleri veya onların bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar, kendilerinin veya yakınlarının çocukları tarafından meydana getirilen zararları gidermeye mecburdurlar.

Madde 22. Malikler kiracıları değiştikçe, yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakların kimlikleri ve adreslerini 10 gün içinde yazı ile blok yöneticilerine bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye, bağımsız bölümde oturanlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdurlar.

Malikler, kendi bağımsız bölümlerinde oturan veya faydalananlardan, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri durumunda müteselsilen sorumludurlar.

Madde 23. Bu Yönetim Planı'nda yer almayan konularda anagayrimenkul üzerinde yapılacak değişikliklerde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 44. maddesi gereğince, Site Malikleri Genel Kurulu'nun buna oybirliğiyle karar vermesi gerekir.

Madde 24. Ortak yerlerde yapılacak faydalı, lüks değişiklikler ve ilaveler, tesis, bakım ve işletme giderleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 42. ve 43. maddeleri uyarınca bağımsız bölüm malikleri tarafından ödenir.

Madde 25. Anagayrimenkulun bir hakla kayıtlı olması veya arsanın bölünmesi gibi önemli yönetim işleri, ancak site maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir.

Madde 26. İşbu Yönetim Planı'nın metin ve muhtevası aşağıda isimleri yazılı anagayrimenkulün bütün bağımsız bölüm maliklerince okunarak, arzularına uygun olduğunu ve oybirliğiyle kabul ve imzaladıklarını beyan ve ikrar eyerler.

İşbu Yönetim Planı,/...../2005 tarihinde yapılan, S.S.KONUT YAPI KOOPERATİFİ GENEL KURULU'nun, KOOPERATİF YÖNETİM KURULU'na verdiği yetki ve görevle YÖNETİM KURULU'nca hazırlanıp yürürlüğe konulmuş ve TAPUNUN EKİ OLARAKTARİHİNDE TESCİL EDİLMİŞTİR.