

TORMAK SANAYİ SİTESİ)

(TORMAK)

SİTE YÖNETİM PLANI

1. GENEL HÜKÜMLER :

- 1.1- İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 2.Bölge, İkitelli Organize Sanayi Bölgesinde, F21C16B1C16B2D Pafta ve 667 Ada 1 Parselde yer alan Atölye Blokları (Ana Gayrimenkul) S.S. İSTANBUL TORMAK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ (Tormak Sanayi Sitesi - TORMAK) ve İş bu Yönetim Planı hükümlerine göre yönetilir.
- 1.2- Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu (K.M.K.) ve Medeni Kanununun (M.K.) hükümleri uygulanır.
- 1.3- İş bu Yönetim Planı bütün bağımsız bölüm maliklerini, mirasçılarını ve bağımsız bölümü onlardan satış, cebri icra vb. yollarda iktisab edecek bütün üçüncü şahısları ve külli ve cüz'ü halefleri bağlar. Bu şahıslar yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadır.
- 1.4- Yönetim planı ancak bağımsız bölüm maliklerinin üye tam sayısının 4/5 'nin (beşte dördünün) oyları ile değiştirilir ve değişik yönetim planı tapuya eskisi yerine verildikten sonra hüküm ifade eder.
- 1.5- Her bağımsız bölüm malikinin sahip olduğu bölüm numaraları, projedeki ve kat irtifakı kurulması sırasında tanzim edilmiş bağımsız bölüm listesindeki numaralar esas alınmak suretiyle arsa payları da dahil olmak üzere yönetim planının cüz'ü olan ekteki listesinde gösterilmiştir.
- 1.6- Ana gayrimenkul tapuda bulunan tasdikli planına göre 283 adet bağımsız bölümden ibarettir. Bağımsız bölümlerin hepsi atölyelerdir. Sosyal tesisler ortak alanlarda oluşan idari bölümler ve ticari amaçlı Dükkanlardan ibarettir. Bu sebeple tapuda gösterilen nev'inden ve kooperatif ana sözleşmesinin 10.md.'de gösterilen sanayi kollarından başka maksatlarla kullanılamaz.

2. TARİFLER :

- 2.7- A. Kat mülkiyetine konu olan 24 ayrı bloktan ibaret bulunan gayrimenkulün bütününe (**Ana Gayrimenkul**), denir.
B. Ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup (K.M.K.)'na göre bağımsız bölüm niteliği arz edip müstakil mülkiyete konu olan bölümlere (**Bağımsız Bölüm**),

bağımsız bölümler üzerine kurulan mülkiyete (**Kat Mülkiyeti**) ve bu mülkiyet hakkına sahip olanlara (**Bağımsız bölüm maliki, Kat Maliki**),

- C. Ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma, ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerlerine (**Ortak Yerler**), bağımsız bölümler maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (**Kullanma Hakkı**),
- D. Arsanın her bir bağımsız bölüme tahsis edilen ve bağlanan ortak mülkiyet payına (**Arsa Payı**) denilir.

3. **ORTAK YERLER :**

Kat Malikleri, bağımsız bölümlerin bulunduğu blok yapıdaki ortak yerlerden, tesislerden ve doğrudan doğruya o blok yapıya tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerden yararlanma hakkına sahiptir.

Tasdikli 1/5000 Ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama planı doğrultusunda yapılan tevhit terkin ifraz sonucunda oluşan imar adaları doğrultusunda sitenin yapılaşması ve işletilmesi iş bu yönetim planının vazgeçilmez unsurlarındandır.

3.8- Ortak Yerler Aşağıda Belirtilmiştir.

- A- Temeller ve ana duvarlar, merdivenler, merdiven sahanlıkları, merdiven korkulukları, ortak çöp toplama üniteleri,
- Genel giriş kapıları, güvenlik idari merkezi koridorlar,
 - Bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, taban ve tavanlar, genel su depoları, elektrik ve trafo merkezleri,
 - Açık otoparklar, spor alanları, parklar, çocuk parkları, bahçeler, Dini tesis ve müştemilatları, sosyal donatı alanları,
 - Kapıcı ve teknisyen odaları ve bunların her türlü tesisatları,
 - Kalorifer daireleri, kalorifer kazanlar, boyler motorları, pompalar, jeneratörler, sıcak ve soğuk su tesisatları ve tankları, yakıt depoları ve bunların her türlü tesisatları,
 - Çatılar, üst katların balkon siperleri, bacalar, yağmur olukları, genel kanalizasyon tesisatları,
 - Asansör ve bunların her türlü tesisatları, asansör devreleri, her bağımsız bölüm sahibinin kendi bağımsız bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri, su ve elektrik tesisleri,

B – Ortak Yerlere İlişkin Hak ve Yükümlülükler

- Yukarıda yazılanlar dışında kalan fakat parsel sınırı içine

girmemekle beraber işyerlerine ait ortak açık alanların devamı niteliğinde olan yeşil alanlar ile oyun ve gezinti alanları, bisiklet alanları, koşu parkurları, dinlenme terasları, yaya yolları, tüm maliklerin ortaklaşa kullandıkları bütün yer ve alanlar ortak yerler olarak sayılır.

- Kat malikleri yukarıda belirtilen ortak yerler 634 Sayılı K.M.K. 'nunda özel mülkiyet ile Tapuda tescile tabi olmayan tüm sosyal donatı alanları, yer ve tesislerden kat maliklerinin nasıl ve ne şekilde yararlanacakları, kat malikleri kurulunca hakkaniyet kurulları da dikkate alınarak karara bağlanır. Tesislerin işletilmesi kiraya verilmesi, bakım ve onarım işlerinin yapılması, gerektiğinde hazırlanacak plan ve projeler doğrultusunda tesislerin yeniden yapılması, gelir ve giderlere iştirak edilmesi BELİRLENİR, yeniden düzenlemeler yapılır. Kurul kararlarında Kat malikleri yönetim kurulunun söz konusu yer ve tesislere ilişkin İLKE ve KARARLARINI da göz önünde bulundurur.
- Kat malikleri ortak yer ve tesislerden Toplu yapı kapsamındaki Bağımsız bölümlere veya belli sayıdaki bloklara tahsis edilmiş ortak otoparklardan, parklardan, spor alanlarından, Eğitim ve Dini tesis alanları ile müştemilat ve eklentilerinden yapı Kat Malikleri Yönetim Kurulunun veya kurulun verdiği yetkiye dayanarak Başkanın belirlediği çerçevede yararlanırlar.
- Yapı Kat Malikleri Yönetim Kurulu toplu yapı ortak yer ve tesislerin kullanılmasını belli bir ücrete bağlayabilir. Bu ortak yer ve tesislerden yararlanmayı bir kulüp statüsü içinde düzenleyebilir.

4. MALİKLERİN HAKLARI :

- 4.9- Bağımsız bölümlerin malikleri, kendi bağımsız bölümlerini ve ortak yerleri kullanırlarken iyi niyet kurallarına uymak ve diğer bağımsız bölüm maliklerinin iş faaliyetlerini engelliyecek hareket ve zarar verici faaliyetlerden kaçınmak zorundadır.
- 4.10-Bağımsız bölüm maliklerinin bağımsız bölüm üzerine K.M.K. ve iş bu yönetim planının tahdidi hükümlerine uymak kaydıyla K.M.K. 'nın maliklere tanıdığı hak ve yetkileri kullanabilirler. Malikler bağımsız bölümleri içinde ana yapıya zarar vermemek kaydıyla diledikleri onarım ve tadilatı yapabilirler. Ancak bağımsız bölümleri umumi görünüşü bozacak şekilde tadil edemezler ve bozamazlar. Dış cephe bütünlüğünü bozamaz, doğramalarda ve duvarlarda ayrı renk boya kullanamazlar. Bu kurala uymayan kat malikleri veya kiracılar 1 yıl müddetle hizmetlerden mahrum edilir

ve yönetim kurulunca eski haline getirilir ve yapıları masraflar misli ile kat maliklerinden tahsil edilir. 7 gün içinde ödemeyenlerden icra yolu ile tahsil cihetine gidilir.

5. BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- 5.11-Malikler, ana gayrimenkulün duvarlarını delmek, merdiven sahanlıklarına, girişlere, koridorlara, kapı ve pencerelere, tavan ve tabanlara , dahili duvarlara delikler açmak, çıkıntılar ve ilaveler yapmak, binanın tarz ve şeklini bozacak tadilat yapmak, ortak yerlere ilaveler yapmak, ek kulübe, zeminleri kazmak ve seviyeden aşağı inmek, betonarmelere projede gösterilenden ve statik hesabın müsaade ettiğiinden fazla yük yüklemek velhasıl ana yapı yönünden zararlı olacak her türlü fiil ve eylemlerden kaçınmak zorundadırlar. Yönetim kurulu kararı ile zaruri tamiratların gerektiği tadilatlar yapılır ve tamirattan sonra eski haline getirilir ve yapılan masraflar tahsil edilir.
- 5.12-bağımsız bölümlerde pis koku, duman neşrecek ve dolayısıyla diğer bağımsız bölümlerde çalışanları rahatsız edecek veya bunların sağlıkları yönünde zarar tevdi edecek işler yapılamaz. Patlayıcı ve parlayıcı maddeler bulundurulamaz, satılamaz ve depolanamaz.
- 5.13-Bina ve bağımsız bölümler işyeri olarak tescil edilmiş bulduklarından buralarda yatılamaz, ikamet edilemez, hayvan beslenemez, ortak yerlerde odun, kömür biriktirilemez ve kırılmaz. Köpek, kedi, tavuk, koyun gibi hayvan barınakları, kümes ve kulübeleri yapılamaz.
- 5.14-Hariçten genel manzarayı bozacak ve çirkin gösterecek binanın genel ahenk ve güzelliğini bozacak şekilde pencerelere, balkon korkuluklarına, ana yapının dış duvarlarına koridorlara afiş ve ilanlar levhalar konamaz, site içinde hoparlör ve yükselticilerle reklam yapılamaz, gerektiğinde yönetim kurulu bu reklam organizasyonunu tek merkezden idare eder. İş kıyafeti dışında çıplak, çamaşırıla site içerisinde dolaşamaz.
- 5.15-Tasdikli planda lokanta, büfe, servis bölümleri olarak gösterilen yerler dışında bağımsız bölümler lokanta, gazino, kahve ocağı, büfe ve benzeri işler için kullanılamaz. Bağımsız bölümler banyo ve hamam olarak dahi kullanılamaz. Bu maksatla üçüncü şahıslara kiraya verilemez. Ancak genel kurul ihtiyaca göre ortak alanlardaki bazı mahallerin ve bağımsız bölümlerin lokanta veya ihtiyaç duyulan hizmet sektörü için kullanılmasına izin verebilir.
- 5.16-Bağımsız bölüm malikleri ortak yerlerde veya diğer bölümlerde meydana gelecek arızaların giderilmesi için kendi bağımsız

bölümlerine girme mecburiyetinin bulunduğu hallerde gereken müsaadeyi verme mecburiyetindedirler.

5.17-Yönetim kurulu tarafından tayin edilecek güvenlik görevlileri ortak yerlerin, müşterek mahallerin ve ana yapının emniyetini temin maksadı ile görevlendirileceklerinden, her bağımsız bölüm maliki kendi bağımsız bölümünün şahsi eşyaları üzerinde meydana gelecek zararlardan malikler kurulunun sorumluluğu söz konusu olmayacaktır. Her bağımsız bölüm dilerse kendi imkanları ile özel güvenlik elemanı bulundurabilir, güvenlik kamerası ve alarm taktırabilirler.

5.18-Ortak mahallerden istifade hakkı bütün malikler için yek değerine zarar vermemek kaydı ile mevcuttur. Ortak yer alan mahallin bir başka ortak menfaat için kullanılmasına ancak yönetim kurulu karar verebilir.

A-Ortak yerlere bağımsız bölüm maliklerinin veya bunların işçilerinin veya kiracılarının sebep oldukları zararlardan bağımsız bölüm malikleri bizzat ve doğrudan doğruya sorumludurlar. Bu sorumluluk objektif sorumluluk niteliğindedir.

B-Ortak yerlerde hiçbir tadilat yapılamaz, sitenin girişlerinde, merdivenlerine, teras ve balkonlarına, koridorlara ve diğer herhangi ortak yerine muvakkaten dahi olsa hiçbir surette ve şekilde eşya, sandık, alet ve edevat ve malzeme konulamaz ve fuzulen işgal edilemez. Bu yasaklarda bağımsız bölüm malikleri kiracılarını da uyarmakta sorumludurlar. Yönetim kurulu bu mükellefiyetini yerine getirmeyen bağımsız bölüm malikleri hakkında ihtar keşidesine lüzum kalmaksızın her zaman dava açabilir.

5.19-Bağımsız bölüm malikleri ortak yerler ve bu yerlerdeki ortak eşyaların, idare, idame ve muhafazasının temini için gerekli masraf ve külfetlere arsa payları oranında iştirak etmeye mecburdurlar. Tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçip veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlarda faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle talep edilecek, gider ve avans payını ödemekten kaçınamazlar.

5.20-Bağımsız bölüm malikleri ayrıca aşağıdaki masraflara da arsa payları oranında katılmaya mecburdurlar.

A-Bağımsız bölüm malikleri genel kurulu ana gayrimenkulün sigorta ettirilmesine karar verdiği halde sigorta primlerine asansörler, ana duvarlar, çatı, merdiven, balkon, teraslar, ana kapılar ve sahanlıklar, gibi ortak yer niteliğinde bulunan tesislerin bakım, tamir, yenileme giderlerine monorayların ve caraskalların bakım ve tamir giderlerine,

B-İdari müdür, avukat, güvenlik görevlisi, muhasebeci, bilgi işlem personeli, hademe temizlikçi, kapıcı, elektrikçi, bahçıvan, teknisyen, şoför, nakil vasıtası benzeri gibi hizmetleri ücret ve ücretle ilgili ikramiye, vergi, tazminat ve diğer giderlerine,

C-Koridor lambaları, bahçe lambaları, yük asansörleri ve su motorları kum filtreleri ve pompa istasyonları gibi ortak tesisin işletme giderlerine tuvaletler ve genel ortak lavabo ve duşlar için ortak su ve tamir giderlerine, elektrik ve genel aydınlatma tesis giderlerine,

D-Ortak giderler için toplanacak avanslara ve yönetim kurulunca daha sonra toplanacak avanslara,

E-Otopark yerlerinin hazırlanması ve bakım giderlerine.

5.21-İlk Kat Malikleri Genel Kurulu toplanıncaya kadar, işbu yönetim Planı ile belirlenmiş Yönetim Kurulunca ki, kooperatif ve daha sonra ise Bağımsız Kat Malikleri Kurulunun alacağı ile veya seçeceği Yönetim Kurulunun oluşturacağı İşletme Projesi ile belirlenecek olan avans miktarları, makbuzu mukabilinde aylık olarak toplanır. Avansların yeterli olmaması halinde, Genel Kurul veya İşletme Projesi dahilinde kalmak kaydı ile bir sonraki ayın avansının önceden toplanması Yönetim Kurulunun insiyatifindedir. Aşağıdaki 13.52.md. hükmü de aynen cari ve geçerlidir.

5.22-Bağımsız bölümlerini, işyerlerini kiraya vermiş bulunan bağımsız bölüm maliklerinin kiracıları ile yapacakları başta kira sözleşmeleri olmak üzere, her türlü anlaşmalara Site yönetimine giderlerin nasıl ödeneceği hususu hüküm olarak vaz edilecektir. Yani yönetim kurulu; bağımsız bölüm malikleri kurulunca toplanması kararlaştırılan genel gider avans paylarını ve genel gider dışı harcama tutarlarını maliklerden veya kiracılardan genel gider dışı harcama veya avans payını ödemeye bağımsız bölüm maliki yahut onun bağımsız bölümünden devamlı olarak yararlanan şahıs aleyhine icra takibi yapma hakkı zarar gördüğü oranda diğer bağımsız bölüm maliklerine ve fakat tüm miktar için öncelikle yönetim kuruluna aittir. Bağımsız bölüm maliki olmadığı halde, kiracı vb. sıfatı ile bağımsız bölüm maliklerinin kiracıları ile yapacakları kira sözleşmelerine, Yönetim Planına, Genel Kurul kararlarına uymak zorunda olduklarının hüküm altına alınmasını, aksi halde kiracısı ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu olarak, gecikme zammı ile birlikte ödeme mecburiyeti altında olduğunu derc etmektedir.

5.23-Bağımsız bölüm malikleri yada onların maliklerinden daimi yada geçici surette istifade edenlere kiracıları oranında yukarıda 20'nci maddeye sayılan masraflara arsa payları oranında katılmaya

mecburdurlar. Ancak, maliklerle kiracılar bir kısım masrafları aralarında kendi anlaşacakları şartlarla bölüşürler. Bu yoldaki anlaşmalar ödenmesi gerekli olan payların tahsilatını durdurmaz.

5.24-Ana gayrimenkul bir ana bölümden müteşekkil tek bir gayrimenkuldür. Bu nedenle bloklardan biri için sarfi gerekecek ortak gider bütün paydaşları ilgilendirir. Malikler veya kiracıları, masrafın kendi blokları dışındaki bloklar için sarf edildiğinden bahisle ödeme yapmaktan kaçınamazlar.

6. YÖNETİM (İDARE) ORGANLARI :

6.25-Bağımsız bölüm malikleri kurulu ana gayrimenkûldeki bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder.

6.26-Ana gayrimenkûl bağımsız bölüm malikleri kurulu tarafından kanunun emredici hükümleri uyarınca yönetilir. Ana gayrimenkulün kullanılmasından veya yönetilmesinden dolayı bağımsız bölüm malikleri arasında veya bunlarla yönetim kurulu arasında çıkan anlaşmazlıklar bağımsız bölüm malikleri kurulu tarafından çözümlenir karara bağlanır.

6.27-Bağımsız bölüm malikleri kurulunda, her bağımsız bölüm maliki bağımsız bölümüne bağlı arsa payı ne olursa olsun, bir oy hakkına sahiptir aynı şahıs birden fazla bağımsız bölüme malikse her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir şahsın sahip olacağı toplam oy sayısı bütün oyların 1/3 den fazla olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa bağımsız bölüm malikleri kurulunda bunların tamamının vekâlet verecekleri birisi temsil eder. Bağımsız bölüm maliklerinden birisi ehliyetsiz ise onun yerine bağımsız bölüm malikleri kuruluna kanuni mümessili katılır. Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren bağımsız bölüm maliki, görüşmelere katılabilir. Ancak birden fazla kata malikse, ihtilaf doğuran kattan dolayı oylamaya iştirak edemezler. Diğer katlardan dolayı oy hakkı mahfuzdur. Bağımsız bölüm maliklerinden biri yerine tayin edeceği vekil veya vekiller ile katılabilirler ve oy verebilirler. Bu vekil diğer bir bağımsız bölüm malikleri olabilir. Vekil veya vekiller temsil yetkisini yazılı bir belge ile kat malikleri kuruluna sunmak zorundadır.

6.28-Bağımsız bölüm malikleri kurulu bağımsız bölüm maliklerinin sayı veya arsa payı bakımından yarısından 1 fazlası ile her yıl en geç Haziran ayı içerisinde site toplantı salonunda toplanır ve oy çoğunluğuyla karar verirler. Yeter sayı sağlanamaması sebebiyle ilk toplantı yapılmazsa ikinci toplantı en fazla bir hafta sonra yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla

karar verir. K.M.K.'nun da özel hallere ilişkin olarak konmuş bulunan yeter sayıya müteallik hükümler saklıdır.

- 6.29-Bağımsız bölüm maliklerinin kararları (kurul kararı) yöneticiler tarafından (1) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührü ile tasdikli bir deftere yazılır ve toplantıda bulunan bağımsız bölüm maliklerince imzalanır. Bağımsız bölüm malikleri kuruluna aralarından seçecekleri üç kişilik divan ile iki kişiden müteşekkil katip heyeti toplantıyı yürütür. Katipler sadece alınan kararları deftere yazmakla görevli olup kurulun idaresi oylamanın yapılması divana aittir.
- 6.30-Önemli bir sebebin çıkması halinde yönetim kurulunun çağrısı veya bağımsız bölüm maliklerinin $\frac{1}{4}$ 'nin çağrısı üzerine bağımsız bölüm malikleri kurulu her zaman olağanüstü olarak toplanabilirler. Olağanüstü toplantıya çağrı, toplantı gününden en az (15) gün evvel ve toplantıda görüşülecek konunun her malike veya tayin etmiş olduğu resmi vekiline bildirilmesi suretiyle yapılır. Yönetim kurulu (Yöneticiler)
- 6.31-Bağımsız bölüm malikleri kurulu her yıl en az bir kere olmak üzere en geç haziran ayı içerisinde toplanır. Toplantıda kendi aralarından 5 kişiyi yönetici olarak tayin ederek ödenecek ücretleri tespit eder. Yöneticiler aralarından bir başkan seçebilirler.
- 6.32-A-Yönetim kurulu aşağıdaki görevleri yerine getirmek ve ana gayrimenkulu ve ortak tesisleri yönetebilmek için bir idare amiri (müdür) bir hukuk müşaviri (avukat) muhasebeci ve gereği kadar güvenlik görevlisi, temizlikçi v.b. müstahdemi ve personeli görevlendirmekle yükümlüdürler. İdare amirinin en az Lise mezunu olması ve yüz kızartıcı bir suçtan mahkûm olmamış bulunması asıldır.
- B-Yönetim kurulu (Yöneticiler) K.M.K. nun 35.36.37 maddelerinde sayılan görevleri yerine getirir. Ana gayrimenkulün sigortalanmasına bağımsız bölüm malikleri kurulunca karar verilir.
- C- Ortak giderler için gerekli avansı toplamak,
- D-Ana gayrimenkulün gayesini temini ve ortak tesislerin işletmesi için gerekli tedbirlerin alınması,
- E- İşin gerektiği defterlerin tutulmasını temin etmek.
- F- Hukuk müşaviri, idare amiri, güvenlik görevlileri, temizlikçiler ve diğer müstahdemlere, mukavele yapmak ve ücretlerini tayin etmek,
- G-Yönetim kurulu olarak seçilmesinden sonra, ilk otuz gün içerisinde bir işletme projesi hazırlayarak bağımsız bölüm maliklerine imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla sunmak

da yönetim kurulu cümlesindedir.

- A.A- Hazırlanan işletme projesinde ana gayrimenkulün bir senelik yönetimine ilişkin tahmini gelir ve gider tutarı belirtilir.
- B.B- Bütün giderlerden bütün bağımsız bölüm maliklerine arsa payı oranında düşecek miktar belirtilir. Projeler asma katlı olsa bile arsadan alınacak pay oturma alanlarına göre eşit olacaktır.
- C.C- Tahmini giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans tutarı gösterilir. Bağımsız bölüm maliklerinden biri bu projeye kendisine tebliğinden başlayarak (7) gün içerisinde itiraz ederse, durum yönetim kurulunca incelenir, Proje hakkında bir karar verilir veya bir proje hazırlanır, süresi içinde itiraz edilmeyen proje kesinleşir ve bir yıl içinde yürürlükte kalır. Bununla beraber sonradan haklı bir sebebin çıkması halinde kat malikleri kurulu projeyi her zaman değiştirebilir. Avanslar, makbuz karşılığında yönetim kurulunun tayin ve ilan zamanlarında toplanır.

6.33-Toplanacak avanslar, yönetim kurulunun adına açılacak bir banka hesabına çift imza ile çekilebilme kaydıyla yatırılır.

Müdürün Görevleri :

6.34-Müdür, yönetim kurulunun yönetim ile kararlarının malikler ve üçüncü şahıslar nezdinde uygulayıcısıdır. Yönetim kurulunun kararlarını tebliğ ve tatbik etmek makbuz mukabili masraf ve avansların tahsili yönetim ile ilgili defterlerin yazılması, güvenlik görevlisi, temizlikçi ve diğer müstahdemlerin idaresi ile kendisine yönetim kurulunca tebliğ edilecek sair işlerin icra ve ifası müdürün görevleri arasındadır. Müdürün tayin ve değiştirilmesi ile maaşının miktarı ve tevdi işi yönetim kuruluna aittir.

Hukuk Müşavirinin Görevleri :

6.35-A-Gerek maliklerle yönetim kurulunun, gerekse üçüncü şahıslarla yönetim kurulu arasında yönetim ile ilgili doğacak niza ve ihtilafların sulhen veya kazai yoldan kanunu dairesinde halletmek,

B-Yönetim kurulu tarafından yapılması gerekli bil cümle tebligat ile bildirimleri kanuna ve yönetim planına göre yapılmasını sağlamak ve bilhassa masraf ve avanslarını gerekli tebligata rağmen ödemeyenler hakkında mahkemeler ve icra dairelerinde yönetim kurulu temsil etmek, icrai muamelelere girişmek, 634 sayılı kanunda gösterilmiş sair bütün yetkileri resmi makamlar

huzurunda, yönetim kurulu adına takip ve intaç etmek, hukuk müşavirinin tayin ve değiştirilmesi ve mukavele yapılması, yönetim kurulunun vazifesi dahilindedir. Hukuk müşaviri güvenlik hizmetleri ile ilgili talimatı yönetim kurulundan alır.

6.36-Güvenlik görevlilerinin sayısını ve görevlerini yönetim kurulu tayin eder.

DENETÇİLER :

6.37-Bağımsız bölüm malikleri kurulu her yıl en geç Haziran ayında yapacağı toplantıda, yönetim kurulunun vazifelerini ve icraatları ile ilgili defterlerini denetimle kat malikleri kuruluna rapor halinde sunacak iki denetçi seçer. Denetçiler yönetim kurulunun faaliyetleri hakkındaki raporlarını yönetim kurulunun ibrasından evvel kat malikleri kuruluna sunmak ile görevlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER :

6.38-Genel Kurul, yıllık tahmini giderlerini belirleyerek, gelir-gider tahmini bütçesini hazırlamak suretiyle, her bağımsız bölümden toplanacak avans miktarını belirler. Aşağıdaki 13.52.md.si aynen cari ve geçerli olup, görev yapmak üzere 5 asil-5 yedek Yönetim Kurulu Üyesi, S.S.İstanbul Tormak K.San.Sit.Yapı Koop. tarafından atanır.

Kanalizasyon :

6.39-Her ortak, sitenin gerek sağlık, gerekse işletme bakımından önemli olan bu tesisi dikkatli ve titiz kullanmak zorundadır. Tahrip edici asitli suların ve tıkaçıcı imalat atıklarının kanala verilmesi yasaktır. Blokları boydan boya geçen tek kanalın bir işyerinde tıkanması veya delinmesi tüm bloğu felce uğratacağından ihmal, kusuru veya dikkatsizliği sonucu arıza tıkanmaya sebebiyet verenler, yönetim kurulunca takip edilir ve zararlar verene ödettirilir. Kimyasal atıkların su kanal ve tesislere atılması yasaktır.

7. YOLLAR :

7.40-Her işyerinin ön, arka ve yan cephesindeki yolların, trotuarların bakım ve korunmasından o işyeri sorumludur. Yük, malzeme, makine indirme ve yüklemelerden yolları tahrip edenler, yönetim kurulunca yapılacak onarım masraflarını ödemekte zorludurlar. Tahribat ihmal ve dikkatsizlik sonucu meydana gelmiş ise tutarlara malzeme, makine ve tamir bedeli %20 cezalı olarak tahsil edilir.

Yollara ve tretuarlara malzeme, makine ve iş koymak, yollarda tretuarlarda çalışmak, oto tamir etmek ve oto yıkamak, geçişleri engelleyecek herhangi bir biçimde yolu işgal etmek yasaktır. Araçlar oto parka park edilebilir. Bu sınırlama iş yeri kiracıları, ziyaretçileri ve müşterileri içinde geçerlidir. Yaya kaldırımlarına park etmek katiyetle yasaktır. Kamyonlar ve otobüsler ancak boşaltma ve yükleme süresince işyerleri önünde ve site içinde park edebilirler. Bozuk, trafikten men edilmiş arabaların site içinde bırakılması yasaktır. Her ortak iş yeri önünde bulunan tretuarların karlarını ve buzlarını temizlemek yaya trafiği emniyetini sağlamak zorundadır. Site dahilinde bulunan park ve trafik ile ilgili sair işaretlere her şahsın uygun hareket etmesi gereklidir. Ancak yükleme ve boşaltma sırasında trafiğin akışına engel olamazlar.

8. PARK VE BAHÇELER :

8.41-Park, bahçe ve açık dinlenme yerleri site güzelliğinin ve hava değişimi gereği site mensuplarının kültür ve medeniyet seviyelerinin de bir ölçüde belirtisidir. Bunların bakımı, korunması ve değiştirilmesi yönetim kurulunun görevleri arasında ise de, her site mensubunun park ve bahçeleri kirletmemesi, ağaçlara, çimlere zarar vermemesi ve onları koruyup kollaması zorunluluğu vardır. Bu duyguyu taşımayan, bu şuurdan yoksun olanlara, verdikleri her türlü zarar ödettilir.

9. GENEL İHTİYAÇ İÇİN YARDIMCI TESİSLER:

9.42-Kooperatif ana sözleşmesinin 65. maddesinde yapılmış ve yapılması ön görülmüş olan tesislerin kullanım tarzı statüde açıklanmıştır. Bunlara ek olarak aşağıda açıklanan tesis ve organizasyonlarında kurulması kabul edilmiştir.

A- İtfaiye Teşkilatı :

Sitede vuku bulunacak muhtemel yangın ve patlamalarda süratle müdahale imkânı temin etmek üzere gerekirse bir itfaiye aracı bulundurulur. İtfaiye kadrosu, site emniyet görevlilerinden ve meslek grubundan seçilerek özel kurslarda yetiştirilecek elemanlardan kurulur.

B- Temizlik Teşkilatı :

Site yollarının devamlı olarak temizlenmesi için yeterli yol süpürme aracı, yeterli çöp kamyonu temin edilecektir. Bu işler için gerekli kadro yönetim kurulunca tayin ve teşkil edilir.

C- Sıhhi İmdat :

Sitede olabilecek iş kazalarında yaralıların acilen merkezlerine ulaştırılmasını temin amacıyla sitede ilk yardım

teşkilatına bağlı sıhhi imdat aracı bulundurulabilir. Ayrıca site sakinlerinin ve çalışmalarının ayakta tedavi ve muayenesi için teşekküllü bir sağlık birimi yapılabilir.

D- Genel Bakım Atölyesi :

Su ve elektrik ekiplerinin ihtiyacına cevap verecek bir bakım – onarım atölyesi çeşitli maksatlarla sitede daimi bulunacak bakım ve güvenlik görevlileri içinde bir ofis temin edilir.

E- Sitenin ortak araçları için otoparkta özel yer ayrılır.

F- Site yönetim kurulu yukarıda belirtilmiş olan ve kurulması öngörülmüş teşkilatların yapacağı işler, ister tümünü isterse belirli bir kısmını, dilerse bu işleri profesyonelce uğraşan şirketlere verebilir.

10. SOSYAL TESİS :

10.43-Bu tesis, sitenin beyni ve kalbidir. Statünün madde 65. de açıklanan, danışma, vestiyer, daima sergi salonu, konferans salonu, toplantı salonu, ilk yardım istasyonu, sağlık birimi, kurs dershaneleri, ve çıraklık okulu, dernek odaları, büfe, restoran, banka, P.T.T., çeşitli mal ve hizmet satan dükkanlar, kitaplık ve kooperatif idare odaları bu tesislerde yer alır. Bunlar yönetimce kiraya verilir ve elde edilen gelirlerle müşterek hizmetlerin giderleri karşılanır. Artan para genel kurul kararı doğrultusunda değerlendirilir.

Kreş :

10.44-İş yerlerinde çalışan kadın işçilerin küçük çocuklarının bakımı ve korunmasını sağlamak üzere bir kreş kurulması öngörülmüştür.

Beden ve kafa sporları :

10.45-Yetişkin ve gençlerin beden ve kafa sporunu yapmalarını teminen açık ve kapalı spor tesisleri ve klüp odaları tesis ve organize edilecektir. Bu tesisler dışında, bilhassa siteye ait yol, park, bahçe ve meydanlarda el ve ayak topu oynamak yasaktır. Bu an için burada olmasa bile, giriş kısmında açıklandığı üzere, yönetim kurulu yeni ihtiyaç ve isteklerin doğması halinde her gün gelişen teknik ve ilerlemeyi dikkate alarak sitenin daha iyiye gitmesi için gerekli girişim ve kurumlaşma isteklerinde bulunacaktır.

10.46- İş Yerinin Kullanılışı :

A- Hiç bir işyeri ahlak ve adaba, yürürlükteki yasalara aykırı bir şekilde kullanılmayacağı gibi, ortaklar sitenin adını kötüye

- çıkarmak mesleki ve ticari faaliyette bulunamazlar.
- B- İşyerleri ancak ana sözleşme ve bu sözleşmenin değişen son halinde kayıtlı maksatlar için kullanılabilir.
- C- Bu amacın dışında kullanılacak işyerleri ortak genel kurul kararı ile kurulabilir.
- D- İşyerleri, projesine göre uygun bir şekilde yapılarak çekilen kuraların sonunda ortaklara teslim edilmiştir. Su, elektrik, kanalizasyon tesisleri, yollar ve yağmur olukları sağlam, işler durumdadır. Her ortak veya işyerinden ortak adına hangi sıfatla olursa olsun faydalananlar bu tesisleri teslim aldıkları gibi işler durumunda muhafaza etmekte yükümlüdürler.
- E- İşyerlerinin dış yapısında (çatı, ön cephe) ve bu yönetim planında müşterek olarak benimsenen yerler kat mülkiyet kanununa müşterek yerler sayılan yerlerin aslı görüntüsünü, statik ve estetiği bozacak hiçbir tadilat ve ek çıkıntı yapamazlar. Sitenin estetiğini, genel görüntü uyumunu korumak üzere ön ve yan cephe boya ve badasının daimi olarak kontrol etmek ve aynı renklerden onarmak zorunluluğu vardır.
- F- İşyerlerinde yönetimce tayin ve tespit edilen mahalden başka yerlere tabela, reklam ışıklandırılması, pano ve benzeri reklam araçları konulamaz.
- G- Atölyelerin ısıtılması ancak baca deliklerine bağlanacak borularla pis gazların ve dumanların bacadan çıkmasını sağlayacak tarzda yapılabilir. Gelişi güzel yerlerden sitenin düzen ve güzelliğini bozacak biçimde baca açılmaz veya borular uzatılmaz.
- H- Tüm bu hususlara aykırı hareket halinde site yönetim kurulunun alacağı karar ile aykırılıklar yönetim kurulunca giderilir. Bu uğurda yapılan tüm masraflar sebep olan üyeden banka kredili faizi ile birlikte tahsil olunur.
- I- Sitemizde kimyasal kaplama işleri yapan firmalar için özel arıtma tesisi yapılsa bile hiçbir şekilde kaplama işi yapılamaz.
- J- Dükkanların giriş veya ikinci katlarından birini depo olarak kullanabilirler.
- K- İnşaat yönünden uyulması zorunlu olanlar :
- 1- 1. Normal kat betonarme döşemesi 750 kg/m² yüke göre, hesaplanmış ve inşa edilmiştir. Fazla yükleme yapılamaz. Sarsıntı verici Darbeli Makinalar çalıştırılmaz.
 - 2- İmar mevzuatına aykırı olan yapılaşmadan doğacak her türlü risk ve mesuliyet kat malikine aittir.
 - 3- Atölyelerin temel kısımlarında mevcut zelzele bağ kırımleri herhangi bir sebeple tahrip edilemez, kırılmaz ve

- sökülemez.
- 4- Atölyeler arası blok tuğla duvarları, atölye içerisinde yapılacak ek inşaat ve tesis işlerinde taşıyıcı eleman olarak kullanılamaz.
 - 5- Atölyelerin içerisinde yapılacak bircümle tadilat ve ek inşaat için mutlaka yönetim kuruluna haber verilip, izin alınma zorunluluğu vardır.
 - 6- İşyeri sahipleri, bu yönetim planı ve kat kanunundaki hükümler saklı kalmak şartı ile, kendilerine ait bağımsız yerlerden medeni kanunun maliklerine tanıdığı bütün haklardan faydalanırlar.
 - 7- İşyerlerinin Bakım ve Temizliği :
İşyerlerinin, temelden çatıya kadar bakım ve onarımı temizliği işyerinin sahibine ve kiracısına aittir. Her işyeri çöplerini (sanayi çöpleri hariç) yönetimce belirlenmiş çöp toplama sistemine uygun olarak saklamakla yükümlüdür. Yağlı, buharlaşabilen ve etrafa koku yayabilecek çöplerin ayrıca plastik torbalar içinde çöp arabasına atılması zorunludur.
 - 8- Genel Giderlere Katılma :
Her ortak, yönetim planı, ana nizamname, kat mülkiyeti kanunu gereğince ortak giderleri için genel kurulca yapılacak yıllık-gelir-gider bütçesinin şartlarına uymak zorundadır. Her yıl için genel kurulca alınan kararlar, bir işletme projesi düzenler ve işletme projesinde sitenin yıllık gelir ve giderlerini gösterir. Bu tahmini gelirlere göre ortaklardan payına düşen gideri avans olarak ister. Bu giderleri ya eşit taksite bölerek her ay için avans biçiminde ister veya gerekiyorsa toplu olarak isteyebilir.

10.47- M. Yapılacak İşletme Projesinde :

1. İkinci bir tabloda, bu yönetim planında ön görülen ve yapılması düşünülen işler için toplanacak paralar gösterilir ve ortağa onlardan düşecek giderler bu tabloda gösterilir. Bunun içinde ayrı bir hesap açılır ve açılacak bu hesaptan bu işle ilgili paralar toplanır.
2. Esas işletme projesi, sitenin günlük ihtiyaçları ve devamlılığın gereği için olan tahmini giderlere göre düzenlenir. Bu üçüncü işletme projesinde ısınma (aydınlatma) temizleme, müşterek bakım ve korunması için gerekli giderler bahçe ve parkların ağaçlandırılması ve benzeri devamlılık arz eden her yıl harcanması gerekli cari giderlerde bu tabloda toplanır.

3. Bağımsız bölüm malikleri işletme giderleri ile sitede yapılacak işler için gerekli tüm giderlere arsa payı oranında katılırlar.
4. Yönetim kurulunca yapılacak işletme projesinde yıllık tahmini gider 12 eşit parçaya bölünerek istenir ise yahut başka bir formülle ödenmesi istendiğinde her ortak avans payını yönetim kurulunun bildirdiği süre içerisinde ödemek zorundadır. Aksi hareket, site işlerinin aksamasına, site düzeninin bozulmasına sebep olacağından ödemesi gerektiği günden başlayarak geçecek her ay için en az 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20.md.si gereğince, aylık %10 hesabı ile gecikme tazminatı ile birlikte ortaktan cebri icra yolu ile tahsili cihetine gidilir. Ortaklar için ayrıca yan tesislerden dolayı ödenmesi gereken miktarların yönetim kurulu tespiti yetkili olduğundan dükkanlarına isabet edecek tahmini giderler dışında yan tesislerden düşecek giderleri de aynı biçimde ve şartlarda ödemek zorundadırlar. Ödemeler süresi içerisinde yapılmazsa yönetim hiçbir ihbara gerek kalmadan icra kanalı ile tahsil cihetine gider.

N. Ortaklar arası ilişkiler :

Birlik ve beraberlikten her yönde kuvvet doğacağı inancıyla, ortaklar arasında, sosyal, teknik, üretim, kapital, yatırım konularında ilişkilerinin koordine edilip geliştirilmesi ve gereğinde birleştirilmesi yönetimin hedeflerinden olacaktır.

11.48- ORTAKLARIN SORUMLULUKLARI :

- 1-Yukarılarda da açıklandığı gibi her bağımsız bölüm maliki arsa payı oranında eşit masraf paylaşımında tabi tutulacak ve aylık avansı, gününde (en geç ayın sonuna kadar) ödemeyen ortağa yukarıda açıklanan müeyyide uygulanacaktır.
- 2-Ortaklar iş yerlerini herhangi bir koşul ve bağlantı ile kısa veya uzun süreyle kısmen veya tamamen akraba ve yakınlarının iş ortaklarının hizmetine bıraktıkları takdirde dahi bu yönetim planının hükümlerinden bizzat sorumludurlar. Herhangi bir sebeple borçlarını ödemekten kaçamazlar.
- 3-Her ortak sitenin temizliği, sitenin düzeni ve intizamını, sitenin sağlığını, sitenin güzelleşmesi ile ilgili yönetim planında ön görülen tüm kurallara uymakla yükümlüdür.
- 4-Bunlara uymayan ortaklar hakkında 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 18 – 19 ve 25. maddelerindeki hükümler ve kooperatif ana sözleşmesindeki hükümleri uygulanacağı kendilerine bildirilir. Uymayanlar hakkında bu hükümler, bu planda yazılı organlar

tarafından uygulanır.

12.49- UYULMASI GEREKEN HUSUSLAR :

1. Her bağımsız bölüm maliki tapuya şer edilmiş bulunan site yönetim planına kesin kez uyacaktır.
2. Bir malik eğer işyerini satacak olursa yeni malik öncelikle kooperatif üyeliğine kabul edilir. Ortak alacağı belge ile tapuda anlaşmış olduğu bağımsız bölümü satın alabilir. Kooperatif üyesi olmayanlar bağımsız bölüm satın alamazlar. Kooperatif üyesi olabilmesi, kooperatifin ortak mülkiyetinde pay sahibi olabilmesi ve yararlanabilmesi için kooperatif yönetim kuruluna baş vurmaya zorundadır. Yönetim kurulu yeni maliki üyelik şartlarına uygun ise üyeliğine karar verir. Kooperatif üyeliğine yeni katılan her malik genel kurulun belirleyeceği miktardaki üyelik aidatlarını kooperatife öder.
3. Bağımsız bölüm malikleri kiracı değişikliklerini kimlikleri ile yönetime bildireceklerdir. Kiracılar bağımsız bölüm malikleri ile birlikte sorumluluğundan müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.
4. Bu yönetim planı ve ekleri iş bu yönetim ve işletme projesinin mütemmim cüzidir.
5. Ortak alan ve sosyal tesislerin kiralama şeklindeki tasarrufunda öncelik kooperatif üyelerine ait olacak, kullanılmaması halinde, 3. Şahıslara aynı şartlarda kiraya verilebilecektir.

13.50-AKSİNE TUTUM VE DAVRANIŞLARDA BULUNANLAR VE BU YÖNETİM PLANINA AYKIRI HAREKET EDENLERE :

Sıra ile;

1. Yönetim planı hükümleri ve koyduğu müeyyideler.
2. Kooperatif ana tüzüğü.
3. Kooperatif yasası.
4. Kat mülkiyeti kanunu hükümleri.
5. Genel hukuk ve iyi niyet kuralları uygulanır.

13.51-Yürürlük :

İş bu yönetim planı; Kooperatif yönetim kurulunun atayacağı site yönetim kurulu, yada madde 6.32 de belirtilen kurumlardan seçilecek herhangi biri tarafından bu plan ve eklerinin uygulanmasının devamı sağlanır. O takdirde bu yönetim planında yazılı olanlardan başka, kooperatif ana sözleşmesi hükümlerinden

de günün şartları içine alınarak yönetim planına eklenir.

İş bu yönetim planında yazılı kurallar ancak site genel kurulu veya S.S. İstanbul Tornacılar ve Makine İmalcileri Küçük Sanayi Sitesi

Yapı Kooperatifi

genel kurulu tarafından değiştirilir. S.S. İstanbul Tornacılar ve Makine İmalcileri Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi genel kurulu tarafından seçilen yönetim ve denetim kurulu aynı zamanda site yönetim ve denetim kurulunu oluşturur.

13.52-Bu yönetim planı S.S. İstanbul Tornacılar ve Makine İmalcileri Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi genel kurulu ve yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Bu yönetim planı ile S.S. İstanbul Tornacılar ve Makine İmalcileri Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi veya işletme kooperatifi tüzel kişiliği devam ettiği müddetçe bu kooperatif genel kurulunca seçilecek olan yöneticileri aynı zamanda kooperatif yönetimi ile birlikte site yönetimini de birlikte yürüteceklerdir. "S.S. Tormak Küçük San. Sitesi Yapı Kooperatifinin ferdi münasebete geçmesi ve Bağımsız bölüm işyerlerinin tapularını üyeleri adına tecil ettirip, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 81.m.d.si uyarınca, işletme Kooperatifine dönüşmesi halinde de kooperatif Genel Kurullarınca Seçilecek Yönetim ve Denetim Kurulları aynı zamanda işbu Yönetim Planı hükmü gereğince Kat Malikleri Genel Kurulunca Seçilmiş yönetici ve denetici sıfatlarına haiz olacaklar ve bunun için ayrıca bir Kat Malikleri Genel Kurulu yapılmasına gerek ve hacet olmadığını ve 634 Sayılı K.M.K.daki tüm hak ve yetkilere de haiz olduklarını bağımsız bölüm malikleri beyan, kabul ve taahüt ederler."

13.53-Site veya kooperatif yönetimi üst birliklere, kurulmuş veya kurulacak olan organize sanayi bölgelerine katılabilir, yeterli sayıda üye verir.

13.54-Bu yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu 3194 sayılı İmar Kanunu, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgesi Kanunu ve uygulama yönetmeliği, **kurulmuş ve kurulacak işletme kooperatif ana sözleşme hükümleri ve diğer tamamlayıcı nitelikteki yasal yükümlülükler ve mevzuatlar uygulanır.**

13.55-Bu yönetim planının kabulü ile, daha önce kabul edilen yönetim planının geçerliliği kalmamıştır.