

SİTE YÖNETİM PLANI

OVACIK SAĞLIK SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI

BİRİNCİ BÖLÜM:

GENEL HÜKÜMLER

KURULUŞ Madde 1.Ovacık Sağlık Sitesi; Çeşme Belediyesi tarafından onaylı yerleşim ve uygulama projelerine göre İzmir ili, Çeşme ilçesi, Ovacık Mahallesi, Kocalan mevki,3111 no' lu pafta da kayıtlı;

6623, 6626, 6627, 6628, 6629, 6631, 6633, 6634, 6635, 6636, 6637, 6639, 6640, 6641, 6642, 6645, 6646, 6647, 6648, 6998 no 'lu adalar ve adaların 1 parselleri, ve 6625 ada 2 parsel ile 6638 ada 2 ve 3 parselleri üzerinde bulunan 386 konut ve eklentileri; iştirak halinde yararlanılan depo, sosyal donatı alanı ve üniteleri, alt yapı tesisleri, ortak kullanım alanları, sosyal tesis hizmet alan ve üniteleri ve Tasfiye Halinde S.S.Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi'ne ait 6630, 6632, 6643, 6644 no' lu adalar ve adaların 1 parsellerinde kayıtlı arsalar ile L16-C-02-A-2 pafta,219 ada,8 parselde kayıtlı arsanın bulunduğu alanlardan oluşur ve yasaların emredici hükümleri saklı kalmak üzere iş bu "Ovacık Sağlık Sitesi Toplu Yapı Yönetim Planı" na göre yönetilir. Ovacık Sağlık Sitesi Toplu Yapı Yönetim Planı, Tasfiye Halinde S.S.Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi ortakları olan bağımsız bölüm malikleri arasında yapılmış bir sözleşme niteliğindedir. İşbu yönetim planı tüm bağımsız bölüm maliklerini bağlar. İşbu yönetim planında bulunmayan hallerde, Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer yasaların hükümleri uygulanır.

AMAÇ VE KAPSAM Madde 2.Toplu yapıyı oluşturan imar adaları ve parselleri ile bağımsız bölümlerin adetleri ve nitelikleri aşağıda gösterilmiştir.

6623 ada,1 parsel 14 konut(bağımsız bölüm)
6625 ada,2 parsel 6 konut(bağımsız bölüm)
6626 ada,1 parsel 12 konut(bağımsız bölüm)
6627 ada,1 parsel 20 konut(bağımsız bölüm)
6628 ada,1 parsel 20 konut(bağımsız bölüm)
6629 ada,1 parsel 20 konut(bağımsız bölüm)
6631 ada,1 parsel 28 konut(bağımsız bölüm)
6633 ada,1 parsel 20 konu((bağımsız bölüm)
6634 ada,1 parsel 18 konut(bağımsız bölüm)
6635 ada,1 parsel 16 konut(bağımsız bölüm)
6636 ada,1 parsel 16 konut(bağımsız bölüm)
6637 ada,1 parsel 16 konut(bağımsız bölüm)
6638 ada,2 parsel 2 konut(bağımsız bölüm)
6638 ada,3 parsel 8 konut(bağımsız bölüm)
6639 ada,1 parsel 20 konut(bağımsız bölüm)
6640 ada,1 parsel 20 konut(bağımsız bölüm)
6641 ada,1 parsel 20 konut(bağımsız bölüm)
6642 ada,1 parsel 12 konut(bağımsız bölüm)
6645 ada,1 parsel 16 konut(bağımsız bölüm)
6646 ada,1 parsel 20 konut(bağımsız bölüm)
6647 ada,1 parsel 20 konut(bağımsız bölüm)
6648 ada,1 parsel 16 konut(bağımsız bölüm)
6698 ada,1 parsel 26 konut(bağımsız bölüm)
6630 ada,1 parsel 525 m2 arsa
6632 ada,1 parsel 7889 m2 arsa
6643 ada,1 parsel 901 m2 arsa
6644 ada,1 parsel 2202 m2 arsa

L16-C-02-A-2 pafta 219 ada 8 parsel 5686 m2 tarla 'dan ibarettir.

Ayrıca;tamamı veya bir kısmı ortak kullanıma tahsis edilmiş yol, kanalizasyon, enerji nakil hatları, su kuyuları ve depoları, su isale hatları, trafo binaları, spor ve eğlence

alanları, plajlar, arıtma tesisleri, idare binaları, market, kafe, büfeler, personel lojmanları, yeşil alanlar, ileride yapılacak çok amaçlı sosyal tesisler, yüzme havuzu eklenti ve üniteleri gibi iştirak halinde yararlanılan ortak tesisler ve yerler Ovacık Sağlık Sitesinin ayrılmaz parçasıdır.

Ovacık Sağlık Sitesi Toplu Yapı Yönetim Planı'nın amacı site içerisinde yaşayan veya çalışan kişilerin, Ovacık Sağlık Sitesi'nde dürüstlük, demokrasi kurallarına ve komşuluk hukukuna uygun bir şekilde yararlanmalarını amaçlar. Ovacık Sağlık Sitesi içerisinde düzenli ve adil bir ortak yaşamı sürdürmelerini sağlar. Bu nedenle; Ovacık Sağlık Sitesi Toplu Yapı Yönetim Planı, Ovacık Sağlık Sitesi kapsamı içindeki bütün bağımsız bölüm maliklerini, Tasfiye Halinde S.S.Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı kooperatifini, irtifak sahiplerini, onların mirasçılarını, bağımsız bölümü satış, bağış v.s. yolla iktisap edecek bütün şahısları, tüzel kişileri, sandık, dernek, vakıf gibi kuruluşları, kiracıları ve gayrimenkul' ü her ne şekilde olursa olsun kullanan herkesi bağlar. Bu şahıslar iş bu yönetim planının bütün hükümlerine aynen uymak zorundadır.

TANIMLAR Madde 3. İş bu Ovacık Sağlık Sitesi Yönetim Planı' na göre;

a. Toplu Yapı: Tasfiye Halinde S.S.Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi tarafından Çeşme Belediyesince onaylı imar ve yerleşim planlarına göre, işbu yönetim planının 1. ve 2.maddelerinde sayılı parsellerde yapılmış konutlar, arsalar, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbiriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder. Toplu Yapı bundan sonra bu yönetim planında '**OVACIK SAĞLIK SİTESİ**' olarak anılacaktır.

b. Bağımsız Bölüm: Tamamlanmış veya tamamlanacak olan ve tümü kagir, tek başına kullanılmaya elverişli bulunan ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri gereğince özel mülkiyete konu olan meskenlerin her biri '**Bağımsız Bölümü**' oluşturur.

c. Bağımsız Bölüm Malikleri: Aynı zamanda Tasfiye Halinde S.S.Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi ortağı' da olan veya olmayan, ancak madde 2. de anılan site içerisinde konut sahibi olanlardır ve her biri Toplu Yapı Bağımsız Bölüm Malikleri Genel Kurulu' nun üyesidir.

d. Ada Bağımsız Bölüm Malikleri: Madde 2 de sayılan, her bir ada içerisinde bulunan konut(bağımsız bölüm) maliklerinin tümüdür.

e. Ortak Yerler: Toplu yapı kapsamında olan ortak yerler, eşya ve tesisler; Ovacık Sağlık Sitesi içerisinde kalan, madde 1ve 2 de sayılan; yeşil alanlar, yaya yolları, alt yapı tesisleri, su deposu ve hidrofor, arıtma tesisi, paratoner, jeneratör dairesi, Ovacık Sağlık Sitesine ait demirbaşlar ve araçlar v.s dir. Ayrıca adalarda müstakil parseller bulunmadığından, adalarda mevcut bağımsız bölümlerin dışındaki tüm bahçeler o adanın ortak alanıdır. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da ortaklaşa kullanma, korunma ve faydalanma için zorunlu olan diğer yerler ve eşya da ortak yer konusuna girer. Bağımsız bölümlerin başkalarına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.

f. Faydalanma Hakkı: Yukarıda bahsedilen ortak yerler üzerindeki kullanım haklarıdır. Toplu Yapı Yönetimi kurulunca; ortak yerlerin ve eşyanın kullanımı, bakım ve onarımı, işletilmesi konularında ve toplu yapıda yaşayanların ilişkilerinin ayrıntılarını düzenlemek üzere ayrı bir YÖNERGE hazırlanır. Yönerge bu yönetim planının ayrılmaz parçası sayılır ve bağımsız bölüm malikleri ile geçici veya sürekli ikamet edenleri bağlayıcı kuralları düzenler.

İKİNCİ BÖLÜM:

HAKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

HAKLAR Madde 4: Bağımsız Bölüm malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde Kat Mülkiyeti Kanunu' nun ilgili hükümleri saklı kalmak üzere, Medeni Kanunun tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ana taşınmazın bütün ortak yerlerine, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

TEBLİGAT KURALLARI Madde 5: Taşınmazlarda sürekli ikamet etmeyen her bağımsız bölüm sahibi, toplu yapı yönetimi ve ortak giderlerle ilgili tebligat yönünden geçerli olmak

üzere, Türkiye' deki Adrese Dayalı Kayıt Sisteminde (MERSİS/MERNİS) kayıtlı adresini Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirmek zorundadır. Toplu Yapı Yönetim Kurulu ortak giderlerle ilgili tebligatları bildirilen ilk adrese yapar. Bağımsız bölüm sahibinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde, bundan sonraki bütün tebligatlar, o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturan yapıdır. Fiilen ikamet edenlere bu şekilde yapılan tebligat, o bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde ikamet eden olmasa da, o sitede kişiye ait bağımsız bölüme gönderilecek tebligatlar bila tebliğ iade edilse bile adrese ulaştığı gün, muhatabına tebliğ edilmiş sayılır. Ayrıca bağımsız bölümde fiilen ikamet eden yoksa ilan tahtasına asılan tebligat örneği, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılır. Bağımsız bölüm malikleri, kiracıları değiştikçe yeni kiracıların veya kendi bölümlerinde başka sıfatla ikamet edeceklerin öz adı ve soyadı ile MERSİS/MERNİS adresini en geç üç gün içinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bildirmeye ve kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümde oturanlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdurlar. Bağımsız bölüm malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde ikamet eden veya faydalananlardan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler için müteselsilen sorumludurlar.

ORTAK GİDERLERE KATILMA ZORUNLULUĞU Madde 6: Toplu Yapı alanı içinde bulunan, ortak yerlerin, imar planı gereği kamuya terk edilen yerler ve yolların, korunması bakımı, onarımı, aydınlatılması ve işletilmesi için Toplu Yapı Yönetimince yapılacak masraflara, bağımsız bölüm malikleri arsa payı ne olursa olsun bu yönetim planında gösterilen yöntemlere göre hesaplanacak miktarlarda katılmak zorundadırlar.

KOMŞULUK İLKELERİ Madde 7: Bağımsız bölüm malikleri, kendi bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanırken, doğruluk kurallarına uymak, özellikle birbirlerini rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla yükümlüdürler. Bu yönetim planında bağımsız bölüm maliklerinin borçlarına ilişkin hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılar ile ikamet eden ve yararlanan hak sahipleri için de geçerlidir.

BAKIM VE ONARIM Madde 8: İlgili Belediye'nin uyguladığı yönetmelikler içinde kalan her türlü tadilat, tamirat ve onarım işleri için ilgili belediyeden izin almak zorunluluğu vardır. İzin alınacak bu işler için; öncelikle yönetime yazılı başvuruda bulunulur. Toplu yapı içinde inşaat ve tadilat işleri ancak; 01 ekim ile 01 haziran tarihleri arasında yapılır. Bunun dışındaki aylarda zorunluluk söz konusu olduğunda, ancak Toplu Yapı yönetiminden izin alınmak suretiyle küçük tadilat ve tamirat işleri yapılabilir. Bağımsız bölüm malikleri, kendi bağımsız bölümlerinde, ana yapıya zarar verecek ve genel görüntüyü bozacak nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Yapılacak tadilat ile ilgili proje veya bilgileri Toplu Yapı Yönetimine iletmek, danışmak ve izin almak zorundadır. Koku, gürültü, toz çıkarmak eylemlerden ve genel görünümü olumsuz yönde etkileyecek, yapıların mimari ve estetik bütünlüğünü bozacak davranışlardan kaçınmak zorundadır. Bakım, onarım ve tadilat ayrıntılarını düzenlemek üzere Toplu Yapı yönetim kurulunca ayrı bir **YÖNERGE** hazırlanır. Hazırlanacak bu yönerge bu yönetim planının ayrılmaz parçası sayılır, bağlayıcı kuralları düzenler. Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümlerdeki tesislerde meydana gelecek hasar ve bozukluğun onarımı veya giderilmesi için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyor ise, o bölümün maliki veya kiracısı, giriş iznini vermeye ve bu bölümde gerekli işlemin yapılmasına katlanmaya mecburdur. Bu izin sonucu yapılan işten bir zarar söz konusu olursa, lehine izin verilen bağımsız bölüm malikleri bu zararı karşılamakla yükümlüdürler.

KULLANIM İLKELERİ Madde 9: Bağımsız bölüm malikleri kendi bağımsız bölümlerini, gerekse ortak yerleri kullanırken iyi niyet kurallarına uymak zorundadırlar. Bağımsız bölüm malikleri özellikle aşağıdaki işleri ve şeyleri yapamazlar.

- Kendi bağımsız bölümlerini Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre yasak işler için ve ahlak ve adaba aykırı biçimde kullanamazlar,
- Ortak yerlerde kümes ve kulübe yapmak suretiyle kuş, tavuk ve köpek gibi hayvanlar beslenemez. Evinde evcil hayvan bulunduranlar, bundan dolayı koku, ses, görüntü gibi

nedenlerle komşularına rahatsızlık vermemeye ve çevreyi kirletmemeye özen göstermek zorundadırlar.

c.Binalarda gerektiğinde kullanılacak anten ve klima üniteleri görüntü ve ses kirliliğine sebep vermeyecek, mimari estetiği bozmayacak şekilde yerleştirilecektir.

d.Tasdikli projede belirtilen yerlerin dışında ve kendi bağımsız bölümlerinde, reklam panosu ve tabela koyamayacakları gibi, dairelerin camlarına ilan (satılık-kiralık hariç) ve reklam yazıları koyamazlar.

e.Özellikle gece yatma saatlerinde gürültü yapacak şekilde elektrikli aletler, ses ve müzik sistemleri v.s.kullanarak başkalarını rahatsız edici davranışlarda bulunamazlar. Kendi bağımsız bölümlerinde, komşularını rahatsız edici şekilde toplantılar düzenleyemezler.

f. Bahçelerin sulanmasında su tüketiminin aşırıya kaçmadan ekonomik kullanımı; suyun hortumlardan serbest akıtılmaması, bu konuda özen gösterilmesi uyulması gereken en önemli kuraldır. Şikâyet halinde Toplu Yapı Yönetimince müdahale edilecektir.

g.Kendi bağımsız bölümünde de olsa ticari amaçlı faaliyette bulunamazlar.

h.Yeşil alanlarda (ortak alanlar) bitki örtüsünü belirlemek, ağaç dikimi, sökümü, budanması ve bakımı Toplu Yapı Yönetimine aittir. Bağımsız bölüm malikleri kendi konutlarının önlerindeki ortak alanlarda yüksek çit bitkisi, komşu binaların önünü-manzarasını kapatacak çit-bitki ve ağaç dikimi yapamazlar. Tüm alanı kapatacak biçimde sebze bahçesi yapılamaz.

I.Toplu yapıda yaşayan malikler veya konutları kullananlar, kendilerine ayrılan yerlerin dışındaki ortak yerlere görüntü kirliliğine sebep verecek şey ve eşya bırakamazlar.

k.Traktör, kamyon ve kamyonet, karavan, tekne, tehlikeli madde taşıyan araçlar, uzun süreli olarak otoparklarda ve ortak yerlerde park edilerek bırakılamaz. Her bağımsız bölümün bir araçlık otopark yeri hakkı olup, ailenin fazla araçlarını, yoğunluk olan dönemlerde yönetimin göstereceği yerlerde park etme zorunluluğu vardır. Yukarıda sayılan araçlar uzun süreli parklarda emniyeti açısından yönetimin göstereceği alanlarda park edilmelidir.

l. Toplu Yapı içinde veya kendi bağımsız bölümünde, yangın çıkmasına neden olabilecek ya da can güvenliğini tehlikeye düşürecek maddelerin bulundurulması, kullanılması yasaktır.

m. Toplu Yapı içinde, yaşam etkinlik ve kıyafetlerin, sosyal yapıya uygun olması şarttır.

n.Toplu Yapı içerisinde yer alan ticari işletmeler faaliyetlerini mevcut kullanım alanlarından taşmadan, ortak yerlere tecavüz etmeden ve toplu yapıda yaşayanların huzurunu bozmadan sürdürmek zorundadırlar. İş yeri kimlik bilgilerini Toplu Yapı Yönetimi' ne bildirilmesi zorunludur. Bu maddede yer alan tüm kurallar iş yeri sahiplerini de bağlar.

o. Plajlara, yüzmeye tahsis edilmiş bulunan yerlere, yüzme kıyafeti ile girilir; bu alanlarda motor veya tekne kullanılmaz, olta ile balık avlanmaz, zıpkın gibi av aletleri kullanılmaz, köpek, kedi v.s. evcil hayvan getirilemez, plajdan yararlananları rahatsız edici davranışlarda bulunulamaz, plajlardaki duşlar kullanılırken sabun veya şampuan gibi denizi kirleten kimyasal maddeler kullanılamaz; denizi kirleten her türlü maddenin denizi ve çevreyi kirletecek şekilde kullanılması, herhangi bir şekilde bırakılması veya dökülmesi yasaktır. Şezlonglar site sakinleri için düzenlenmiştir, yabancılar kullanamaz; üzerine havlu konulmak suretiyle uzun süreli kullanılmaksızın işgal edilemez. Tekneler gürültü ve deniz kirliliğine sebebiyet vermemek için açıkta (plaj dışında) motor çalıştıracaklardır.

p. Tekne sahipleri; tekneleri ile ilgili bilgi veya belgeleri Toplu Yapı Yönetimine vermek zorundadır. Sahilde yeşil alan üzerinde tekne bırakamazlar, karaya çektikleri teknelerini mutlaka treyler üzerine alacaklar ve üzeri örtülmek kaydıyla yönetimce belirlenen yerlere yine treyler üzerinde park edeceklerdir.

ORTAK GİDERLER Madde 10.Toplu yapıda bir arada bulunmanın gereği olarak, tüm bağımsız bölüm malikleri, Kat Mülkiyeti Kanunu' na dayanılarak; aşağıda belirtilen ortak giderlere arsa paylarına bakılmaksızın eşit olarak katılmak zorundadırlar.

a.Daimi ve geçici personel ücretleri, personelin SSK prim, vergi ve sosyal yardım ödemeleri, personelin kıdem tazminatı fonu ile güvenlik personelinin giderleri.

b.Demirbaş alımı, aydınlatma, temizlik, elektrik, su haberleşme, yönetim büro giderleri, ortak yerlerin, yolların ve demirbaşların bakım, koruma ve onarım giderleri ve benzer giderler ve ortak tesislerin diğer genel işletme giderleri.

GİDERLERİN KARŞILANMASI Madde 11.Giderlerin karşılanmasında ve işletme projesinin düzenlenmesinde aşağıdaki ilkeler uygulanır.

a.Ortak yerlere ve tesislere ait giderler Toplu Yapı yönetiminin ortak bütçesinden karşılanır ve harcanır.

b.Yönetim binası, personel lojmanı giderleri, bu birimlerin bedelsiz olarak kullanıldığı süre ve koşullarda, toplu yapı ortak bütçesinden karşılanır ve harcanır.

GİDERLERİN PAYLAŞTIRILMASI VE TAHSİLATI Madde 12.Bir yıllık işletme projesi hazırlanırken, önce bir yıllık giderlerin tahmini yapılır. Her bir bağımsız bölümün yıllık katılım payı eşit olarak tespit edilir. Belirlenen katılım payları 12 ye bölünmek suretiyle her bağımsız bölümün aylık giderlere katılım payları bulunur. Katılım payları genel kurul kararı ile aylık veya üç aylık dönemler halinde tahsil edilebilir. Bağımsız bölüm malikleri; hizmetler birliği ve bütünlüğünün sağlanması ilkesinden hareketle ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu katılım ve avans payını ödemekten kaçınamaz. Katılım veya avans payını ödemeyen bağımsız bölüm maliki hakkında yönetici tarafından, bu yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanunu'na ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Katılım veya avans payını öngörülen zamanda ödemeyen bağımsız bölüm malikinden, geciken her ay için kat mülkiyeti kanununda belirtilen oranda gecikme tazminatı; ayrıca yürürlükte olan o tarihte belirlenecek yasal faiz oranında gecikme tazminatı alınır. Toplu Yapı yönetimi tarafından yapılan gidere, bağımsız bölüm maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden faydalanan kişinin kusurlu hareketi sebep olmuşsa, yapılan bu ödeme miktarı o kişiden ayrıca tahsil edilir. Bağımsız bölüm maliklerinin gider borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerde kira akdine veya başka bir sebebe dayanarak oturanlar, müştereken ve müteselsilen sorumludurlar. Bağımsız bölüm malikinin mahkemece tespit edilen borcu, icra yoluyla tahsil edilemezse, ödemeyen kişinin bağımsız bölümü üzerine yöneticinin yazılı istemi üzerine bu borç tutarı için, öteki malikler lehine Medeni Kanun hükümlerince düzenlenen kanuni ipotek hakkı tescil edilir.

KAMUYA AİT YERLERİN DÜZENLENMESİ Madde 13.Toplu yapı alanı içinde bulunan ve İmar Mevzuatı gereği kamuya terk edilen yerlerin düzenlenmesi, bakımı ve kullanılması için gerekli giderler Toplu Yapı Yönetiminin karşılanır. Bu yerlerin ve yolların düzenlenmesi, aydınlatılması, işletilmesi, bakımı ve kullanımı hususunda Toplu Yapı Yönetimi bu konudaki yetkili Kamu ile anlaşma sağlanması ve sözleşme yapılabilmesi için yasal girişimlerde bulunabilir.

YÖNETİM PLANININ DEĞİŞTİRİLMESİ Madde 14.Yönetim planının değişebilmesi için tüm bağımsız bölüm maliklerinin tam sayısının beşte dördünün değişiklik yönünde oy vermesi şarttır. Ortak yerlerin ve eklentilerin niteliğini ve mülkiyetini etkileyen bir değişikliğin yapılabilmesi de tüm bağımsız bölüm maliklerinin tam sayısının beşte dördünün değişiklik yönünde oy vermesi ile mümkündür.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SİTE YÖNETİMİ VE YÖNETİM ORGANLARI:

TOPLU YAPI BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİ GENEL KURULU Madde 15.Madde 1 ve 2 de yazıldığı gibi, tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşur ve en yetkili karar organıdır. Kısacası '**Genel Kurul**' olarak adlandırılır.

TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU Madde 16.Toplu Yapı Temsilciler Kurulu; Ada Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulunca seçilen 22 asil ada temsilcisi üyeden oluşur. Genel Kurula karşı sorumludur. Kısacası '**Temsilciler Kurulu**' olarak adlandırılır. Görev süresi iki yıldır. Altı ayda bir toplanır. Temsilciler Kurulu; Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerini kendi içerisinde seçer. Yönetim Kurulu teklifi ile madde 7, 8 ve 9'da bahsedilen ilkelerin uygulanmasında; karar verici diğer (etik, disiplin, insan kaynakları, reklam, organizasyon

v.s. kurulları)görevlendirmeler de temsilciler kurulunca yapılabilir. Seçilen Yönetim Kuruluna; ortak yer ve tesislerin yönetilmesinde; ek yönergelerin ve bütçenin hazırlanması ve uygulanmasında yardımcı olur. Yönetim ve Denetim Kurullarının çağrısı ile olağanüstü toplanır. İstifa eden üye yerine yedek üye çağırılır. Çoğunluk esası ile karar alınır, alınan kararlar karar defterine yazılır ve katılan üyelerce imzalanır. (Seçim yapmayan adalar varsa onların yerine genel kurulda önerilecek adaylarla temsilciler kurulu tamamlanır)

TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU Madde 17.Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca iki yıl için 3 asil ve 3 yedek üye olarak oy çokluğu ile seçilir, kısaca '**Yönetim Kurulu**' olarak adlandırılır. Yönetim Kurulu; başkan, başkan yardımcısı, muhasip üye gibi görev bölümlerini kendi içinde yapar. Ortak yer ve tesislerin yönetiminden ve bütçenin uygulanmasından sorumludur. Kat Mülkiyeti Kanunu, yönetim planı ve genel kurul kararlarına uygun olarak toplu yapıyı yönetir. Temsilciler Kuruluna karşı sorumludur. Denetim Kurulunun; gerektiğinde yapacağı olağanüstü toplantı talebini Temsilciler Kurulu üyelerine bildirir ve olağanüstü toplantının yapılmasını sağlar.

TOPLU YAPI DENETİM KURULU Madde 18.Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca iki yıl için 2 asil ve 2 yedek üye olarak oy çokluğu ile seçilir. Temsilciler Kuruluna karşı sorumludur. Toplu Yapı Yönetim Kurulu çalışmalarını, hesap ve defterlerini inceler, denetler ve gerekli raporları hazırlar. Kısacası '**Denetim Kurulu**' olarak adlandırılır.

TOPLU YAPI ADA BAĞIMSIZ BÖLÜM MALİKLERİ KURULU Madde 19.Ada içerisinde bulunan, madde 1 ve 2 de bahsedilen; bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. Ada Bağımsız Bölüm Malikleri Kurulu yılda en az bir kez toplanır, bu toplantıda ada içi bütün konular konuşulur, görüşülür ve alınan kararlar, Yönetim Kuruluna iletilir. Toplu Yapı Ada Bağımsız Bölüm malikleri kurulu; yönetim kurulunun, seçimli genel kurul toplantısından bir ay önce yazılı çağrısı ile ada temsilcisini seçer.

ADA TEMSİLCİSİ SEÇİMİ Madde 20.Toplu Yapı Ada Bağımsız Bölüm malikleri kurulu kendi aralarında bir asil ve bir yedek ada temsilcisi seçer. Ada Temsilcisi iki yıl için oy çokluğu ile seçilir. Seçilecek her üye medeni hakları kullanma ehliyetine haiz olması gerekir (Medeni Kanun). Seçimlerde malikler aynı adada olmak kaydıyla bir başka malike vekâlet verebilir. Her malik ancak bir vekâlet kullanabilir.

GENEL KURULUN TOPLANMASI VE TOPLANTIYA ÇAĞRI Madde 21.Genel Kurul tüm bağımsız bölüm maliklerinin katılımı ile iki yılda bir en geç temmuz ayının sonuna kadar toplanır. Toplantının nerede, hangi yerde ve saatte yapılacağı ve gündemi yönetim kurulu ve temsilciler kurulunca belirlenerek hazırlanacak çağrı yazısı, tüm bağımsız bölüm maliklerine toplantıdan on beş gün önce imza karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirim yazısında, gerekli yeter sayı sağlanmadığı takdirde yapılacak ikinci toplantının tarih ve saati de ayrıca belirtilir. İkinci toplantı birinci toplantıdan en az yedi gün sonra, ancak on beş günü geçmeyecek şekilde belirlenir. Önemli bir sebebin çıkması halinde, Temsilciler Kurulu veya Yönetim Kurulu veya bağımsız bölüm maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı tarihinden 15 gün önce, bütün bağımsız bölüm maliklerine imza karşılığı veya taahhütlü bir mektupla toplantı sebebi belirtilmek suretiyle çağrı yapılarak olağanüstü olarak toplanabilir. Toplantıyı yönetmek üzere bir divan başkanı ile iki kâtip seçilir. Alınan kararlar toplu yapı genel kurul karar defterine yazılır ve divan heyeti tarafından imzalanır. Karara aykırı oy verenler, isterlerse bu aykırılığın sebebini belirterek imza koyarlar.

OY HAKKI VE TEMSİL YETKİSİ Madde 22.Her bağımsız bölüm malikinin bir oy hakkı vardır, birden fazla bağımsız bölümü olan malik; her bağımsız bölüm için ayrı oy hakkına sahiptir. Bununla birlikte onun malik olduğu bağımsız bölüm sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, genel kurulda bunların içinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Bağımsız bölümün maliklerinin tüzel kişilik olması halinde yetkili organ tarafından verilen yazılı yetki belgesini göstererek oy kullanır. Bağımsız bölüm maliki oyunu yetkili vekil

eliyle kullanabilir. Ancak bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.

YETER SAYI Madde 23. Genel Kurul; bağımsız bölüm malikleri sayısı yarısından bir fazlası ile toplanır ve kararlarını oy çokluğu ile verir. Yeter sayının sağlanamaması halinde yapılacak ikinci toplantıda çoğunluk aranmaz. Katılanlarla toplantı yapılır ve karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.

GÜNDEM Madde 24. Toplantılarda yalnız o toplantı çağrı yazısında belirtilen gündem maddeleri görüşülür. Ancak gündem maddelerine geçmeden önce toplantıda hazır bulunan üyelerden birinin yazılı başvurusu ile gündeme madde eklenmesi, istenmesi durumunda genel kurulda yapılan oylama ile kabulü halinde bu maddeler de gündeme alınabilir.

GENEL KURUL KARARLARININ BAĞLAYICILIĞI Madde 25. Tüm bağımsız bölüm malikleri, onların varisleri veya o bağımsız bölümü sonradan iktisap edenler veya o bölümde kiracı sıfatı ile oturanlar ve faydalananlar ile yönetici ve deneticiler, genel kurulun aldığı kararlara uymakla yükümlüdürler. Genel kurulda alınan kararlar, yönetim kurulu tarafından, o toplantıya katılan veya katılmayan tüm bağımsız bölüm maliklerine, kiracılara da usulüne uygun olarak duyurulur.

YÖNETİM KURULU VE GÖREVLENDİRME Madde 26. Yönetim Kurulu ilk toplantısında bir başkan, bir başkan yardımcısı, bir muhasip üye seçer ve görev dağılımı yapar. Her zaman toplanabilir; alınan kararlar karar defterine yazılır ve üyeler tarafından imzalanır. Yönetim Kurulu salt çoğunlukla toplanır ve toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar alır. Yönetim kuruluna seçilen her üyenin bir oy hakkı vardır. Mazeretsiz olarak üst üste üç kez veya yılda beş kez toplantıya katılmayanların üyeliğinin düşmesine temsilciler kurulu karar verebilir. Üyeliği düşen temsilci yerine yedek olarak seçilen üye görevlendirilir.

İŞLETME PROJESİ Madde 27. Genel kurulda görüşülerek kabul edilen, toplu yapıdaki tüm birimlerin bir yıllık tahmini gelir ve giderleri gösteren ve o tarihte görevli yönetim kurulu tarafından hazırlanan ve temsilciler kurulunca bilgilendirilen bir bütçedir. Genel kurulca kabul edilen kararların özeti ile işletme projesi, bir yazı ile ve taahhütlü mektupla, bağımsız bölüm maliklerine gönderilerek bilgilendirilir.

PERSONEL İŞLEMLERİ Madde 28. Site içerisinde görev yapacak daimi ve geçici personelin işe alınması, işten çıkarılması, ücreti ve sosyal haklarının belirlenmesi gibi işlemler bütçe olanakları içinde yönetim kuruluna aittir. Personel ile iş kanunu hükümlerine göre sözleşme yapılır ve özlük dosyası tutulur. Personelin sigorta işlemleri, kuruma verilecek bildirimlerin zamanında verilmesi, primlerin zamanında ödenmesi, ücret bordrolarının düzenlenmesi gibi görevler yönetim kurulu sorumluluğundadır. Ancak yönetim kurulu işlerin yürütülmesini, yönetim müdürü unvanı ile görevlendirilecek bir kişiye ücret karşılığında verilmesine temsilciler kurulu onayı ile karar verebilir. Personelin kıdem tazminatını karşılamak üzere, bütçe içinde ayrı bir hesapta takip edilen kıdem tazminatı fonu oluşturulur. Her yıl bütçeye, personel sayısı kadar miktarda, bir aylık ücret tutarında para bu fona aktarılır. Bu fonda toplanan paralar başka amaçla kullanılamaz. Yönetim kurulu yapının güvenliği için, özel güvenlik kuruluşlarından hizmet satın almaya ya da kendi güvenlik teşkilatını kurmaya yetkilidir.

TUTULMASI ZORUNLU DEFTERLER Madde 29. Yönetim kurulunca aşağıdaki defterlerin tutulması zorunludur.

- Genel kurul karar defteri: olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında alınan kararların yer aldığı defterdir. Toplantıya katılanlarca imzalanır.
- Temsilciler Kurulu karar defteri: Toplantı ve kararlar yazılır, imzalanır.
- Yönetim kurulu karar defteri: Günlük işlerin yürütülmesi sırasında alınması gerekli kararlar bu deftere yazılır ve imzalanır.
- Denetim kurulu karar defteri: Denetim kurulu, yapacağı denetimlerin sonuçları ile tespiti ve önerilerini bu deftere yazar ve imzalarlar.

Defterlerin sayfalarının noterden tasdikli olması şarttır.

SORUMLULUK Madde 30.Yönetim Kurulu üyelerinin yönetim işlerinden sorumlulukları, müteselsil sorumluluktur. Karar ve eyleme katılmamış olmak, üyeyi kural olarak sorumluluktan kurtarmaz. Üyelerin birbirlerine rûcu hakları saklıdır.

YÖNETİM KURULUNUN DENETLENMESİ Madde 31.Denetim Kurulu üyeleri altı ayda bir muhasebe kayıtları ile yönetim kurulu karar defteri ve öteki defterleri inceler. Denetimlerde yapılan tespitler denetim kurulu karar defterine yazılır. Ayrıca Temsilciler Kurulu üyelerine bilgi amaçlı gönderilir. Genel kurul toplantısından en az 15 gün önce, çalışma döneminin denetim raporu düzenlenerek, olağan genel kurul öncesinde tüm bağımsız bölüm maliklerine iletilir ve toplantıda okunmak üzere genel kurul dosyasına konur.

Denetim Kurulu bağımsız bölüm maliklerinden münferiden gelen şikâyet ve talepleri, ilgili ada temsilcisi ile görüşür; çözümü için konuyu Temsilciler Kuruluna getirir; toplantıda görüşülmesini ve tartışılmasını sağlar.

Denetim Kurulu, gerekli hallerde Temsilciler Kurulunun olağanüstü toplanması için Yönetim Kuruluna talepte bulunabilir.

Denetim Kurulunun Genel Kurulu olağanüstü toplantıya çağırması ancak Temsilciler Kurulu izni ile yapılır.

Temsilciler Kurulu talep ettiğinde denetim için dışarıdan bağımsız uzman kişiden yardım alınır ve ücreti yönetim kurulunca ödenir.

ADA TEMSİLCİSİNİN GÖREVLERİ Madde 32.Ada temsilcisinin görevleri şunlardır.

- Toplu Yapı Yönetim Kurulunun ada sakinleri ile iletişimi sağlamak,
- Parselin ve sitenin korunması için ada sakinleri ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu arasındaki işbirliği ve uyumu sağlamak,
- Kendi adasını ilgilendiren konularda, ada bağımsız bölüm malikleri ile görüşüp gerekli kararları almak, kararları yönetim kuruluna yazı ile bildirmek, takip etmek,
- Yönetim Planına aykırı davranan bağımsız bölüm malikini bu konuda uyarmak.
- Toplu Yapı Yönetim Kurulunda alınacak kararlar doğrultusunda çalışmak.

YÖNETİM KURULUNUN GÖREVLERİ Madde 33.Yönetim Kurulunun görevleri şunlardır.

- Genel Kurul tarafından verilen kararları uygulamak, Temsilciler Kurulu ile uyumlu çalışmak.
- Siteyi kamu kurum ve kuruluşlarına ve üçüncü şahıslara karşı temsil etmek.
- Ortak alanların işletilmesini sağlamak, elektrik-su ve benzeri giderleri karşılamak, su tüketiminin ekonomik kullanılması konusunda gerekli çalışmayı yapmak.
- İştirak halinde yararlanılan ortak yerler ve tesislerin; ortak alanların amacına uygun olarak kullanılması, işletilmesi, yönetilmesi, korunması, temizlenmesi, bakım ve onarımı için gerekli tedbirleri almak, iş ve işlemlerin gerektirdiği sözleşmeleri yapmak.
- İştirak halinde yararlanılan ortak yerler ve tesisleri sigorta ettirmek.
- İşletme projesi (bütçe) hazırlamak, temsilciler kurulunun onayını almak, hazırlanan projeye (bütçe) göre ortak aidat ve avans toplamak, yönetimle ilgili diğer bütün ödemeleri kabul etmek, oluşan borçları ödemek.
- Sitenin bütününe ilgilendiren tebligatı kabul etmek, verilmesi gereken cevapların ve yapılması gereken itirazların zamanında gerçekleştirilmesini sağlamak.
- İştirak halinde yararlanılan ortak yerler ve tesisleri ilgilendiren konularda bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybolmasına meydan vermeyecek gerekli tedbirleri alınmasını sağlamak.
- Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen bağımsız bölüm maliklerine ve diğer sorumlulara karşı zamanında dava ve icra takibi yapılmasını ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmesini sağlamak.
- Topladığı paraları ve avansları yatırmak veya gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada vadeli veya vadesiz hesap açmak, kapatmak, bankaca ilgili sözleşmeleri imzalamak, genel kurul onayı ile gerektiğinde kredi (nakit veya teminat) kullanmak, ödemelerini takip etmek.

- l. Gündemi belirlemek sureti ile temsilciler kurulunu olağan veya gerektiğinde olağanüstü toplantıya çağırarak.
- m. Gündemi belirlemek sureti ile genel kurulu olağan ve gerektiğinde olağanüstü toplantıya çağırarak.
- n. Gerektiğine personel almak, personeli sevk ve idare etmek, denetlemek, çalışma hayatını ilgilendiren mevzuat hükümlerine göre işverene ait yetkileri kullanmak ve yükümlülüklerin yerine getirilmesini sağlamak.
- o. Site güvenlik ve huzurunun sağlanması, sosyal, kültürel ve sportif etkinlikler düzenlenmesi, site içi ulaşım, haberleşme, çöp toplama, alışveriş gibi hizmetlerin yerine getirilebilmesi için gereken tedbirleri almak.
- p. Genel Kurulun verdiği kararlar çerçevesinde site ortak hizmetlerinin bir kısmının veya tamamının istisna akdi ile gerçek veya tüzel kişi veya daha fazla müteahhide yaptırmak; bu işlerle ilgili sözleşmeleri yapmak, imzalamak, denetlemek ve istihkaklarını ödemek.
- r. Genel Kurul kararları doğrultusunda site ortak yer ve tesislerini kiraya vermek, kira sözleşmelerini imzalamak, kiralayanın kiralama şartlarına riayet etmesini sağlamak üzere gözetim ve denetim yapmak.
- s. Yukarıda sayılan tüm görevlerin yerine getirilebilmesi için gerekli olan gideri hesaplayarak bütçe taslağını hazırlamak ve buna bağlı olarak ortakların ödeyeceği aidatı tespit etmek, bütçe taslağını ve aidat miktarını genel kurula sunmak ve onaylanan bütçeyi uygulamak.
- t. Ada Bağımsız Bölüm Malikleri kurul toplantılarını gerektiğinde organize etmek, eşgüdüm içerisinde yapılmasını sağlamak, seçimli toplantıların çağrılarını yapmak, karar kayıtlarının düzenli tutulmasını sağlamak.
- u. İşbu yönetim planında konu edilen Tasfiye Halinde S.S.Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi ne ait arsaların tüm bağımsız bölüm malikleri lehine tahsisi, devri veya her ne şekilde tapuda yapılacak işlemlerde; temsil ettikleri üyeler adına yetkili sıfatıyla onay vermek,
- v. Burada sayılmayan, ancak niteliği itibarıyla yönetim kurulu görevleri arasında yer alacak bütün diğer işleri yapmak.
- y. Kooperatifin Tasfiye işlemleri bitinceye kadar; Kooperatif ile ilgili her türlü masraf ve gideri bütçeye koymak, ödemeleri yapmak, tasfiye kurulu talebi ile her türlü yazışmaları hazırlamak, ilgili kurumlara iletmek ve takip etmek; Kooperatif genel kurullarını organize etmek.

GENEL KURULUN GÖREVLERİ Madde 34. Genel kurulun görevleri şunlardır.

- a. Yönetim kurulu ve denetim kurulu raporlarını görüşüp karara bağlamak.
- b. Gelecek döneme ait iş programı ve tahmini bütçe tasarısını, huzur hakları ile bağımsız bölüm maliklerinin ödeyecekleri aidatları tespit etmek.
- c. Yönetim kurulunun geçmiş dönemdeki masraflarını incelemek, onaylamak.
- d. Yönetim kurulu ve denetim kurulunu ibra etmek.
- e. Gerektiğinde önceden gündemde belirtilmek ve toplantıdan önce üyenin bilgilendirilmiş olması koşulu ile yönetim planında değişiklikler yapmak, ekler veya çıkarmalar yapmak, yeni yönetim planını onaylamak.
- f. Aidatlarını ödemeyen üyelere uygulanacak gecikme tazminatı oranını belirlemek.
- g. Yasalarla ve bu yönetim planı ile kendisine verilen diğer görevleri yerine getirmek.
- h. Temsilciler Kurulu, Yönetim ve Denetim kurulu üyelerine (huzur hakkı) ücret verilmesi ve miktarı hakkında karar vermek.

YETKİLİ MAHKEME Madde 35: İşbu yönetim planı ile ilgili her türlü hukuki ihtilaf, Çeşme ilçesi mahkemelerinde çözümlenecektir.

YÜRÜLÜK Madde 36: Sağlık Sitesi, bu madde dahil 36 kalıcı ve 5 geçici maddeden oluşan işbu yönetim planı ile yönetilir. Yönetim planında yazılı olmayan hususlarda Kat Mülkiyeti Kanunu ve Medeni Kanun hükümleri geçerlidir.

İşbu Toplu Yapı Yönetim Planı; Ada Bağımsız Bölüm Malikleri kurulunda oy çokluğu ile seçilen Temsilciler kurulu üyelerinin tamamının imzası ve Tapu Kütüğüne kayıt ve tescilinden itibaren geçerlik kazanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

GEÇİCİ HÜKÜMLER

Tasfiye halinde S.S. Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifine ait arsaların tüm bağımsız bölüm malikleri lehine tahsisi veya her ne şekilde tapuda yapılacak işlemlerin tamamlanması, personel, demirbaş v.s. devirleri bitinceye kadar aşağıda yazılı geçici hükümleri öncelikle uygulanır. Geçici maddeler ile diğer maddeler arasında bir çelişki olması durumunda geçici maddeler geçerlik kazanır.

GEÇİCİ MADDE 1:Temsilciler kurulu ve yönetim kurulu oluşturulması ve ilk toplantısını yapması, yukarıda bahsedildiği gibi tapuda ilgili işlemlerin bitmesi, devirlerin tamamlanmasına kadar bu yönetim planı, Tasfiye Halinde S.S.Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifinin Yönetim Kurulu tarafından uygulanır.

GEÇİCİ MADDE 2:Geçici madde 1 de belirtilen süre içerisinde bu yönetim planının uygulanmasının denetiminden Tasfiye Halinde S.S.Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi denetim kurulu yetkili ve sorumludur.

GEÇİCİ MADDE 3:İş bu Yönetim planında bahsi geçen ada ve parsellerde bağımsız bölüm maliki olan şahısların malikliği Tasfiye Halinde S.S.Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve konut yapı kooperatifinin tahsisi ile gerçekleşmiştir. Tasfiye Halinde S.S. Ovacık Sağlık Sitesi Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi tüzel kişiliği ortadan kalkıncaya kadar, işbu yönetim planına tabi ada ve parsellerde bağımsız bölüm malikliğinin devrine ilişkin akitlerde, satıcı sıfatındaki, kooperatif ortaklığını da alıcıya devretmiş ve alıcı da bağımsız bölüm malikliği ile birlikte kooperatif ortaklığını devir almış sayılır. Başka bir anlatımla tapuda yapılacak bağımsız bölüm devrini içerir akitler aynı zamanda kooperatif ortaklığının devrini de içerdiğini işbu yönetim planına taraf olan bağımsız bölüm maliklerince ve alıcı sıfatını taşıyan yeni maliklerce kabul ve taahhüt edilmiştir.

GEÇİCİ MADDE 4:Geçici 3.maddeye rağmen her nasılsa Tasfiye Halinde S.S.Ovacık Sağlık Sitesi Sahil arsa ve konut yapı kooperatifine ortak olmadığı halde bu yönetim planında bahsi geçen ada ve parsellerde tahsislerden sonra bağımsız bölüm maliki olan tüm gerçek ve tüzel kişiler; Kooperatifin genel kurullarında alınan tüm kararlardan ve özellikle mali yükümlülüklerden, belirlenecek gecikme cezası dahil olmak üzere, satış veya başka yollarla devir aldıkları kooperatif ortağı ile birlikte müşterek ve müteselsil sorumlu olduklarını, bu yükümlülüklerini yerine getirmedikleri takdirde kooperatif ve her türlü site hizmetinden (yönetimce sağlanan tüm hizmetlerden) faydalanma haklarının olmadığını, ödeme yapılmadığı sürece hizmetlerin kesilmesini, tasfiye hali dahil olmak üzere kooperatif genel kurullarında alınmış kararların, bağımsız bölüm malikleri ve kooperatif ortakları yönünden, aynı zamanda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun düzenlediği kesinleşmiş işletme projesi olarak da kabul edildiğini ikrar ve taahhüt ederler.

GEÇİCİ MADDE 5:İş bu Ovacık Sağlık Sitesi Toplu Yapı Yönetim planı öncelikle Ada Bağımsız Bölüm Malikleri tarafından yetkilendirilen, Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından imzalanacaktır.

YÖNERGE 1

Ortak yerlerin kullanımı, bakımı, onarımı, işletilmesinde uyulması gereken kurallar:

- 1.Site girişinde ve sahilde güvenlik elemanına yardımcı olunması.
- 2.Site içerisinde araç hız limitine(20 km/sa)kesinlikle uyulması. Hız limitlerine uyulmaması, korna çalınması, ehliyetsiz araç kullanılması, araç kullanma sırasında küçük çocukların sürücünün kucağında oturtulması yasaktır. Aksine davranışta bulunanlar haklarında işlem yapmaya yetkili makamlara bildirilirler.
- 3.Kavşaklarda sağa veya sola dönüşlerde, yayalara ve bisiklet kullananlara geçiş üstünlüğü tanınması.
- 4.Market önünde araçların otoparka bırakılması, denize inen yolun yayalara boş bırakılması, geçişlerin engellenmemesi, uygunsuz park edilmemesi.
- 5.Dar olan yollarda araçların tek yönlü park edilmesi.
- 6.Ehliyetsiz araç kullanılmaması, kullanımına izin verilmemesi.
- 7.Bahçe atıklarının yol üzerinde araç trafiğini engelleyecek şekilde biriktirilmemesi, ilan edilen toplatılma günlerine kesinlikle uyulması.
- 8.Plajda denize çöp atılmaması, çöplerin kutulara atılması, sahilin ve denizin temiz tutulması.
- 9.Teknelerin plajda şamandıralar dışında ayrılan alana park edilmesi, park sırasında diğer teknelere zarar verilmemesi.
- 10.Şamandıralarla çevrili yüzme alanına tekne ile girilmemesi, yüzen kişilere dikkat edilmesi, teknelerin süratli kullanılmaması.
- 11.Çocukların yüzme alanı dışına çıkmaması için uyarılması.
- 12.Plaja evcil hayvanlar ile gelinmemesi.
- 13.Plaja bisiklet ile girilmemesi, bisikletlerin park yerinde bırakılması.
- 14.Plajda şemsiye ve şezlonglar site üyeleri ve misafirlerinin kullanımı içindir, yabancıların kullanmaması, kullananların uyarılması, üzerinde havlu bırakılarak işgal edilmemesi, zarar verilmemesi.
- 15.Yüzer iskele üzerinde denize girmek isteyenlere engel olacak şekilde oturulmaması, güneşlenmek için yatılmaması.
- 16.Spor alanlarında tespit edilen oyun saatlerine uyulması, oyun alanlarının temiz tutulması, bu alanların dışında yol ve park yerlerinde top ile oyunlar oynanmaması.
- 17.Çim biçme sırasının beklenmesi, yönetimce yapılan bitki budamalarını istemeyen üyelerimizin yönetime bilgi vermesi, yaz döneminde(haziran, temmuz, ağustos, eylül)ağaç budama ve kesimlerinin yapılmaması.
- 18.Adalarda bulunan elektrik pano ve telefon kutularının teknisyenimiz dışında açılmaması, müdahale edilmemesi.
- 19.Bahçe sulamalarının kısa süreli yapılması, suyun gereksiz kullanılmaması, boşa akıtılmaması.
- 20.Çevre tel çitlerin dışına komşu arsalara çöp atılmaması.
- 21.Site içerisinde düzenlenecek özel eğlencelerin, güvenlik güçleri ile problem yaşanmaması için uygun saatler içerisinde yapılması, fişek patlatılması için izin alınması.
- 22.Sitemiz demirbaşlarına zarar verilmemesi, temiz ve titiz kullanılması, zarar verenlerin uyarılması.
- 23.Kafeteryanın ve spor alanlarının kullanım saatlerine uyulması.
- 24.Evini kiraya veren üyelerin, kiracı kişilerin isimlerini ve kullanım süresini yönetime bildirmesi.
- 25.Şikâyetlerin site yönetimine yapılması.
26. Köpeklerin site içinde ortak alanlarda (bağımsız bölüm dışında) tasma ve ağızlıksız gezdirilmesi ya da bu şekilde dolaşmasına izin verilmesi kesinlikle yasaktır. Site sakinleri, sahip oldukları yada besledikleri evcil hayvanlarla ilgili 5199 sayılı hayvanları koruma kanunu ile buna bağlı yönetmeliğin kendilerine yüklediği tüm yükümlülükleri yerine getirmekten ve söz konusu hayvanların diğer şahıslara, site ortak alan ve mallarına verdikleri zararlardan birinci derecede sorumludurlar. Aksine davrananlar hakkında yönetim tarafından söz konusu yasa ve yönetmelikte yer alan yaptırımların uygulanması için yetkili makamlara ihbarda bulunulur.

YÖNERGE 2

Bağımsız bölümlerde tadilat, onarım işleri için uyulması gereken kurallar:

1. İnşaat yasağına kesinlikle uyulması, bu konuda yönetime yardımcı olunması.
2. Yaz döneminde (haziran, temmuz, ağustos, eylül) evlerin önüne ve yollara inşaat malzemesi veya pisliği bırakılmaması.
3. İnşaat (tadilat ve onarım) yapacak ev sahiplerinin bu konuda yönetime bilgi vermesi ve izin alması.
4. İzin alınan inşaatlarda çalışacak ekibin isim ve kimlik no' larının yönetime yazı ile bildirilmesi.
5. Malzeme girişi, moloz çıkışı için yönetime bilgi verilmesi, izin alınması, giriş ve çıkışlarda güvenlik elemanlarına sorun çıkarılmaması.
6. İnşaat sırasında yıkım sonrası çıkan molozun torbalanması ve torbalı durumda uzun süreli bırakılmadan atılması, çevreye ve çit dışına inşaat pisliği atılmaması.
7. Kullanılacak malzemenin inşaat yerinde bahçe içerisinde istiflenmesi.
8. İnşaat ve tadilat sırasında komşu bahçelere girilmemesi, malzeme bırakılmaması, pislik atılmaması.
9. İnşaat ve tadilat sırasında bitişik binalara zarar verilmemesi.
10. Milli ve dini bayram tatillerinde üyelerimizin evini kullanacağı düşünülerek, devam eden tadilat ve onarım işlerinde şikayet durumunda işlere ara verilmesi.
11. İnşaat sırasında sökülen malzemenin hurdacı (hurdacı girişi yasak olduğundan) çağırarak verilmemesi.
12. Bağımsız bölüm malikleri kullansın yada kullanmasınlar, bağımsız bölümlerinin dış görünüşlerinin bakımlı olmasını sağlamak zorundadırlar. Görüntü kirliliği yaratacak şekilde badana ve boyası eskimiş, sıvaları dökülmeye başlamış bağımsız bölümlerin malikleri, tebligatı takip eden bir ay içerisinde (tadilat izni verilen dönemde) gerekli bakımı yapmadıkları takdirde, dış cephe badana ve boyası ile görüntüyü bozan veya güvenliği tehdit eden diğer aksaklıklar yönetim tarafından yaptırılarak ücreti kat malikinden defaten tahsil edilecektir. Tekerrürü halinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili maddeleri yönetim kurulunca uygulanacaktır.