

# **YÖNETİM PLANI**

**S.S.KOBİSAN ÜÇ  
TOPLU İŞYERİ  
YAPI KOOPERATİFİ**

**KOBİSAN ÜÇ  
SANAYİ SİTESİ YÖNETİMİ**

## ÖNSÖZ

İşbu Toplu Yapı Yönetim Planı, 1.maddede tapu bilgileri yazılı taşınmazlar üzerinde yapısı gerçekleşen ve daha sonra gerçekleşecek olan yapıların oluşturduğu "Kobisan Üç Sanayi Sitesi" olarak ifade edilen yapı topluluğunda yer alan bütün bağımsız bölümlerin ve eklentileri ile ortak yerlerin kullanma maksat ve şeklini, yönetim tarzını, bağımsız bölüm malikleri ile diğer kullanıcıların hak ve yükümlülüklerini ve diğer hususları belirleyen, bağımsız bölüm malikleri ile birlikte kiracıları ve çalışanları bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Toplu Yapı Yönetim Planı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12/b ve 28.maddelerinin gereği olarak tapuya tescil edildiğinden, bağımsız bölüm malikleri, kiracıları ve çalışanlar ile diğer ilgililer tapunun aleniyet ilkesi gereği bu Toplu Yapı Yönetim Planı hükümlerini bilmediklerini ileri süremezler.

Yönetim Kurulumuz Sitenin yapılaşması kadar işletilmesinin de önemli olduğunu gözönünde tutarak ve Kobisan Üç Sanayi Sitesi'nin özellikleri ile ihtiyaç ve sorunlarını da dikkate alarak, ayrıca mevzuat yönünden ve benzer sitelerde araştırmalar yaparak Kobisan Üç Sanayi Sitesi için en uygun olduğunu düşündüğü işbu Toplu Yapı Yönetim Planı'nı hazırlayıp tapuya tescil ettirmiştir.

Toplu Yapı Yönetim Planına göre Kobisan Üç Sanayi Sitesi'nde yer alan bütün yapıların kooperatif aracılığıyla tek elden inşaatı gerçekleştirildiğinden, sitede yer alan bütün taşınmazların yapılaşma sürecinde olduğu gibi işletme sürecinde de birlikte ve bir bütünlük içinde yönetilmesi esası kabul edilmiştir.

Müşterek yerleri bulunan, Kobisan Üç Sanayi Sitesi gibi üretim ve ticari kuruluşların yer aldığı yapı kooperatifimizin amacını gerçekleştirdikten sonra (bütün ortakların bağımsız bölüm tapularının verilmesi) KK'nun 81.maddesinin tanıdığı hak ve yetkiye istinaden fesh edilerek, Kobisan Üç Sanayi Sitesi Yönetimi adında bir yönetim oluşturulması düşünülmüştür. Toplu Yapı Site Yönetim Planı'nın değiştirilmesi, bağımsız bölüm maliklerinin 3/4'inin imzasını gerektirmektedir. Kooperatifimiz fesh edilerek , Kobisan Üç Sanayi Sitesi'nin işletilmesi ve yönetilmesi ile ilgili ihtiyaç duyacağı bütün iş ve hizmetlerin gerektirdiği hükümler Kooperatif Anasözleşmesinde mevcut olup, bunlara ilave olarak gerek duyulan diğer hükümlerin ise işletme kooperatifi anasözleşmesine ilave edilme imkanı bulunmaktadır. Ayrıca site yönetiminde ortaklık hakkı ile mülkiyet hakkının birlikte işlem görmesi sonucu, Kobisan Üç Sanayi Sitesi ana taşınmazında birlik ve bütünlüğün korunmasıyla Kobisan Üç Sanayi Sitesi'nde bulunan bağımsız bölüm malikleri arasında amaç ve menfaat birliği de korunmuş olacaktır.

Sitemiz için en uygun olduğu düşünülen işbu Toplu Yapı Yönetim Planı ile sitenin birlikte ve bir bütünlük içinde yönetilmesi sağlanacak, bütün ortaklara ve kiracılarına eşit ve etkin şekilde hizmet verilecek, ortaklık hakkı ile mülkiyet hakkı birlikte işlem göreceğinden, birtakım sorunların ve karışıklıkların yaşanması önlenmiş olacaktır.

Uzun süredir maddi ve manevi yönden büyük fedakarlıklar yaparak elde etmiş olduğumuz işyerinizin bulunduğu sitemizin geleceği, işbu Toplu Yapı Yönetim Planı hükümlerine uyulması ile yakından ilgilidir. Sitemizin her gün değer kazanması Toplu Yapı Yönetim Planında belirtilen yükümlülüklerin ve uyulması gereken kuralların yerine getirilmesi ile mümkün olacaktır.

Yönetim Kurulumuz adına işyerinizin hayırlı, uğurlu ve bol kazançlı olmasını dileriz.

**S.S. Kobisan Üç Toplu İşyeri Yapı  
Kooperatifi Yönetim Kurulu**

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM I: GENEL HÜKÜMLER VE NİTELİK .....</b>	<b>5</b>
Madde 1-Yönetim Planına Konu Taşınmazlar .....	5
Madde 2-Amaç .....	5
Madde 3-Kapsam .....	5
Madde 4-Yatay (Yaygın Alanda) Kat Mülkiyeti .....	6
Madde 5-Toplu Yapı Özellikleri .....	6
Madde 6-Bağımsız Bölümlerin Niteliği .....	6
Madde 7-Tanımlar .....	6
Madde 8-Site İsmi .....	7
<b>BÖLÜM II: YÖNETİM PLANINA İLİŞKİN HÜKÜMLER .....</b>	<b>7</b>
Madde 9-Yönetim Planının Bağlayıcılığı ve Ayrılmaz Parçaları .....	7
Madde 10-Yönetim Planının Değiştirilmesi .....	7
<b>BÖLÜM III: TOPLU YAPI YÖNETİMİ .....</b>	<b>8</b>
<b>III.1-Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu .....</b>	<b>8</b>
Madde 11-Oluşumu.....	8
Madde 12-Kurula Katılma ve Oy Hakkı .....	8
Madde 13-Toplantının Duyurulması .....	9
Madde 14-Toplantı Zamanı ve Çağrı.....	9
Madde 15-Toplantı Geçerliliği ve Karar Yeter Sayısı .....	9
Madde 16-Olağan Toplantının Gündemi ve Kararların Konusu .....	9
Madde 17-Kararların Bağlayıcılığı ve Duyurulması .....	10
Madde 18-Toplantı Divanının Oluşumu .....	10
Madde 19-Kararların Yazımı ve İmzalanması .....	10
<b>III.2-Toplu Yapı Yönetim Kurulu .....</b>	<b>10</b>
Madde 20-Seçimi .....	10
Madde 21-Ücreti .....	11
Madde 22-Sorumluluğu ve Görevleri .....	11
<b>III.3-Toplu Yapı Denetim Kurulu .....</b>	<b>13</b>
Madde 23-Toplu Yapı Denetim Kurulu .....	13
Madde 24-Denetçi Ücreti .....	14
Madde 25-Denetleme Faaliyeti .....	14

<b>BÖLÜM IV: KAT MALİKLERİNİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....</b>	<b>14</b>
<b>IV.1- Bağımsız Bölümlere İlişkin Hak ve Yükümlülükleri</b>	
Madde 26-Hakları.....	14
Madde 27-Yükümlülükleri (İşyerlerinin Kullanılışı) .....	14
Madde 28-Diğer Hak ve Yükümlülükler .....	15
Madde 29-Yaptırımlar .....	16
<b>IV.2- ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....</b>	<b>16</b>
Madde 30-Genel Esaslar.....	16
Madde 31-Diğer Zilyetlerin Yükümlülükleri .....	17
<b>BÖLÜM V: ORTAK GİDERLERE KATILMA .....</b>	<b>17</b>
<b>TOPLU YAPI ORTAK GİDERLERİNE KATILIM .....</b>	<b>17</b>
Madde 32-Gider Kalemleri ve İştirak Payı .....	17
Madde 33-Diğer Zilyetlerin Sorumluluğu .....	18
Madde 34-Hesap Dönemi ve Muhasebe İlkeleri .....	18
Madde 35-Defterler .....	18
Madde 36-Yenilik, İlaveler ve Giderlerine Katılma .....	19
<b>BÖLÜM VI: DİĞER HÜKÜMLER .....</b>	<b>19</b>
Madde 37-Yönetim Planı - Kooperatif İlişkisi .....	19
Madde 38-Anataşınmazın Kooperatif Tüzel Kişiliğince Yönetimi .....	20
Madde 39-Müşterek ve Sosyal Tesislerin Yönetimi .....	20
Madde 40-Mülkiyetin ve Ortaklık Hakkının Birlikte Devri Hususu .....	20
Madde 41-Hizmet Şirketlerinden Yararlanma .....	21
Madde 42-Cezai Şartlar .....	21
Madde 43-İşyerinin Numaralandırılması .....	21
Madde 44-KMK' nın Yeni Hükümlerine İntibak .....	21
Madde 45-Kat Maliklerinin Adreslerinin Tesbiti .....	22

## **KOBİSAN ÜÇ SANAYİ SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİM PLANI**

### **I-GENEL HÜKÜMLER VE NİTELİK**

#### **Madde 1- Yönetim Planına Konu Taşınmazlar**

İş bu toplu yapı site yönetim planının konusu, Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmaki Mahallesi, Mevkiinde kayıtlı M9-A-07-A-2-D Pafta 31214 Ada 1 Parsel, üzerinde yapılaşan ve Kobisan Üç Sanayi Sitesi olarak ifade edilen yapı topluluğundaki tüm işyerlerini ve diğer yapıları kapsayan kat mülkiyeti ilişkisi ve bunun yönetimidir.İleride komşu parsellerde oluşacak site yönetim ihtiyacı, talep üzerine Kobisan Üç Sanayi Sitesi yönetim kurulu kararı ile komşu parsellerin site yönetimi görevi üstlenilebilecek ,bu yönetim planındaki kararlar aynen esas teşkil edecektir.Gene aynı şekilde ihtiyaç duyulması durumunda Kobisan Üç Sanayi Sitesinin yönetimi hususunda komşu parsellerde bulunan yöneticiliklerden ,Kobisan Üç Sanayi Sitesinin yönetimi talebinde bulunulabilinicektir.

#### **Madde 2-Amaç**

İşbu toplu yapı yönetim planının amacı; 1.maddede belirtilen taşınmazlar üzerinde kurulmuş ve kurulacak olan kat mülkiyeti ilişkilerinin yönetimi konusunu düzenlemek, bu yönetimden doğabilecek sorunları çözecek kuralları koymak, kat irtifakı kurulması aşamasından başlayarak kat maliki veya kat irtifakı sahiplerinin yönetime ilişkin hukuki durumlarını belirlemek, bu sıfatla yada sair suretle kat mülkiyeti ilişkilerine taraf veya dahil olanların yetki, görev ve sorumluluklarını saptayarak taşınmazların tamamında birlikte ve bir bütünlük içinde güvenli, huzurlu ve sağlıklı bir yönetim ve tasarruf düzeninin kurulup devam etmesini sağlamaktır.

#### **Madde 3-Kapsam**

İşbu toplu yapı yönetim planının kapsamı; yer ve kişi bakımından aşağıda belirtilmiştir.

##### **3.a-Yer bakımından kapsam**

Toplu yapı yönetim planının hükümleri 1.maddede yazılı taşınmazın sınırları içinde kalan arsa ile bunun üstünde ve altında meydana getirilmiş bütün bina, yollar ve tesisler, ağaçlar ve doğal bitki örtüsünü, taşınmazın tamamına veya eklenti yahut teferruat niteliği taşıyan bütün objeleri, bu nitelikte olmasa bile taşınmazda bulunan veya bulundurulan sair eşya ve malları kapsar.

##### **3.b-Kişi bakımından kapsam**

Toplu yapı yönetim planının hükümleri, taşınmazda bağımsız bölüm maliki yahut sahibi olan gerçek ve tüzel kişilerle bunlara bağlı olarak taşınmazda bulunan herhangi bir suretle yararlanan kişileri, intifa hakkı, sükna hakkı, kira hakkı veya başka bir hukuki nedene dayanarak taşınmaza yahut bağımsız bölüme kısmen veya tamamen zilyet olan yahut zilyetlik yetkisine sahip bulunan kişileri ve bunlara tabi olarak bu hakları kullananları, taşınmazda hizmet, istisna, vekalet gibi bir ilişki dolayısıyla geçici veya sürekli olarak bulunan kişileri ve bunların işçi, müstahdem ve diğer görevlilerini, taşınmazın tamamı veya bir bölümü yahut bağımsız bölümleri

üzerinde herne türden olursa olsun başkaca aynı ve şahsi hak sahibi olan bütün kişileri bağlar.

#### **Madde 4- Yatay (Yaygın Alanda) Kat Mülkiyeti**

Parsel üzerinde işyerleri ve bunlara ait eklentiler ve ortak tesisler mevcuttur. Bu açıdan KMK'nun ilgili hükmünce, birden çok yapının varlığına ilişkin özellikler yönetim planına yasa hükmü gereği alınmıştır. Bu nedenlerle Kobisan Üç Sanayi Sitesi Yönetim Planı, Toplu Yapı Site Yönetim Planı özellik ve koşullarını taşımaktadır.

#### **Madde 5- Toplu Yapı Özellikleri**

Kooperatifin sorumluluğunda inşaatı gerçekleştirilen işyerleri ile müşterek ve sosyal tesisler, birden çok parsel üzerinde yapılaşmıştır. Tapunun aleniyet ilkesi gereği kat malikleri bu yönetim planının hükümlerini bilmediğini iddia edemezler.

Bu nedenle kooperatif aracılığı ile tek elden inşaatı gerçekleştirilen ve yönetim planının 1.maddesinde belirtilen bütün taşınmazlar üzerindeki yapılar birlikte yönetilecektir. Bu yönüyle bütün kat malikleri sitenin birlikte ve bir bütünlük içinde yönetimini kabul etmişlerdir.

#### **Madde 6- Bağımsız Bölümlerin Niteliği**

Kobisan Üç Sanayi Sitesinde yer alan bağımsız bölümler ağırlıklı olarak üretim ve ticaret yapmak üzere planlanıp inşa edilmiştir. Değişen koşullara göre her türlü üretim ve ticari faaliyetlerin yapılması mümkündür. Ancak bütün üretim ve ticari amaçlı işyerleri birlikte ve bir bütün olarak yönetileceğinden, işyerlerinin kullanımı ile ilgili hükümlere ve kurallara kat malikleri ve/veya kiracıları uymak zorundadırlar. Ayrıca işyerlerinde yapılacak faaliyetin gereği olarak kamu kurumlarından ve Organize Sanayi Bölgesinden alınması gereken izin ve belge gibi konuları yerine getirme yükümlülüğü kat maliki ve/veya kiracılarına aittir.

#### **Madde 7- Tanımlar**

**Toplu Yapı:** Parsellerde inşaatı gerçekleştirilen bütün işyerlerinden oluşan yapı topluluğunu. Ana taşınmazda bulunan yapıları ve ana taşınmazın üzerinde veya altında yapılmış bütün tesisleri kapsayan bütünlüğü,

**Anagayrimenkul Parseli:** Tapuya, kat mülkiyeti kütüğü adı altında düzenlenmiş sicile kaydedilen ve üzerindeki yapılarda kat mülkiyeti tesis edilen ve edilecek kadastro planında sınırları belirli taşınmazı,

**Bağımsız Bölüm:** Özgülediği amaç doğrultusunda bağımsız kullanıma ayrılmış yapı bölümlerinden her biri. Ana taşınmazın sınırları içinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12.maddesine göre Tapu Sicil Müdürlüğüne verilecek vaziyet, kat planları, mahal listeleri ve projeye göre her biri başlı başına bir bütün olarak kullanılmaya elverişli bağımsız birimleri,

**Kat Maliki /Bağımsız Bölüm Sahibi:** Bağımsız bölüm üzerinde aynı hak, mülkiyet, intifa, sükna, üst hakkı gibi kullanıma imkan veren ve tapuya tescil edilmiş hak sahibini,

**Eklenti:** Bağımsız bölümlerle ilgili ve bağıllığı projede işaretlenerek belirtilmiş yerleri, tesisleri vs. şeyleri,

**Ortak yerler:** Vaziyet planı, proje veya işbu Yönetim Planında ortak yer olarak belirlenmiş olmasa bile, yasa uyarınca veya doğası yahut niteliği gereği koruma yada birlikte kullanma yönlerinden ortak yer sayılacak mekan, tesis, yapı vs. yerleri,

**Müşterek tesis:** Sitenin su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon, yol, yeşil alan, su deposu, yangın merdivenleri, yangıç kaçış kolidorları gibi tesisleri,

ifade eder.

### **Madde 8- Site İsmi**

**KOBİSAN ÜÇ SANAYİ SİTESİ'dir.** Bu ibare aynı zamanda toplu yapı parsel ortak yer ve tesislerini müşterek mülkiyet hükümlerince kullanan kat malikleri birliğini ifade edecektir. (Kısa adı "KOBİSAN ÜÇ "dir.)

## **II- YÖNETİM PLANINA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

### **Madde 9- Yönetim Planının Bağlayıcılığı ve Ayrılmaz Parçaları**

İşbu Toplu Yapı Yönetim Planı, Kobisan Üç Sanayi Sitesinde mevcut bağımsız bölüm sahiplerini ve intifa, sükna, üst hakkı gibi kullanma hakkı verilenleri bağlar.

Kat maliklerini bağlayan toplu yapı yönetim planı, onların mirasçılarını ve bağımsız bölümü olanlardan satış ve benzeri yollarla elde eden üçüncü şahısları bağlar. Beyanlar hanesinde varlığına işaret edilmiş bu yönetim planı hükümlerini, MK.'un tapu kütüğünün aleniyeti ilkesince hiç kimse bilmediğini iddia edemez.

Bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Yasası ve kooperatif, işletme kooperatifi olarak tür değiştirdiği taktirde kooperatifçilik mevzuatı hükümleri uygulanır.

### **Madde 10- Yönetim Planının Değiştirilmesi**

İşbu toplu yapı yönetim planı tüm kat maliklerinin 3/4 çoğunlukla vereceği karar ile değiştirebilir.

### **III- TOPLU YAPI YÖNETİMİ**

#### **1-Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu**

##### **Madde 11- Oluşumu**

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, KMK. hükümlerince Madde 1'deki parsellerde mevcut tüm kat malikleri veya kanunen yetkili temsilcilerinin birlikteliğine dayalı katılımı ile oluşur. Arsa payının ve bağımsız bölümlerin özdeş niteliği ile organik yapının birlikte yönetimi zorunlu kılışı bütün işyerlerinin birlikte yönetiminde birliğin sağlanmasını gerektirmiştir. Sözleşme niteliğindeki yönetim planı bu hükmü ile amir olup, seçilen yönetim kurulu üyeleri, kat maliki olmadıkları taktirde ilgili KMK. hükmünce dışarıdan seçilmiş kişiler statüsünde olacaktır.

Ancak yapı kooperatifi statüsü devam ettiği sürece ve/veya kooperatif fesih ve tasfiye olmayıp işletme kooperatifi olarak tür değiştirdiği taktirde, kooperatif genel kurulu kat malikleri genel kurulunun görev ve yetkilerini kullanacak olup, bu durumda toplu yapı kat malikleri kurulu oluşmayacaktır. Kat maliklerinin bu uygulamaya bir itirazı olmayacaktır.

##### **Madde 12- Kurula Katılma ve Oy Hakkı**

Kat malikleri kurulunda her kat maliki bir oy hakkına sahiptir. Bir kişinin sahip olduğu birden fazla bağımsız bölüm için ayrı oy hakkı vardır. Ancak bu kişinin sahip olacağı oy sayısı bağımsız bölüm sayısına göre belirlenmiş olan tüm oyların üçte birinden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa (iştirak halinde veya müşterek mülkiyet halinde) kat malikleri kurulunda vekalet verilecek bir temsilci oylamaya katılma hakkına sahiptir.

Kat maliklerinden her biri oyunu yetkili kılacağı temsilci ile de kullanabilir. Kat malikleri adına oy kullanma hakkına dayalı olarak aynı kişi tüm oyların üçte birinden fazlasına ait oyları kullanmak üzere temsilci tayin edilemez.

Kooperatif tüzel kişiliği (işletme kooperatifine dönse dahi) devam ettiği sürece, toplantılarda diğer hususlarda olduğu gibi temsil hususunda da Kooperatifler Kanunu ve Kooperatif Anasözleşmesi hükümleri uygulanır.

Verilecek temsil yetkisi yazılı bir belge ile olur. Toplantı başlamadan önce bu belgeler toplantıyı açacak yönetici tarafından kontrol edilir. İtiraz halinde divan üyeleri tarafından kontrol edilebilir. Yetki belgeleri, toplantı belgeleri olarak beş yıl saklanır.

Ehliyetsiz olan kat malikini durumuna göre veli ya da vasisi temsil eder.

Kat malikleri kurulunca alınacak (aleyhinde, ya da lehinde hüküm veya sonuç doğuracak) karar, doğrudan doğruya kendisi ile ilgili bulunan kat malikinin toplantıya katılma hakkı olmakla beraber, o toplantıda oy kullanma hakkı yoktur.

### **Madde 13- Toplantının Duyurulması**

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurul Toplantıları, toplantı tarihinden on gün önce tarih, yer ve saat belirleyerek gündem sitedeki duyuru panosuna yönetim kurulunun imzası ile asılır. Hiç kimse yönetim planının bu hükmü gereği duyuruyu görmediğini ve gündemi bilmediğini iddia edemez. Bağımsız bölümün zilyetliğini kullanımın devrine yönelik bir akitle (kira gibi) başkalarına devretmiş olanlar, bağımsız bölüm maliki olarak kendilerine duyuru yapılması gerektiğini ileri süremezler.

### **Madde 14- Toplantı Zamanı ve Çağrı**

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu her takvim yılının ilk altı ayı içerisinde toplantı yeri olarak belirtilen yerde toplanır. Bu toplantıda aşağıda belirtilen çoğunluk sağlanmazsa katılanların çoğunluğu ile karar vermek üzere ikinci toplantı ilk toplantının tarihinden itibaren 1 ay içerisinde aynı yerde yapılır. Yönetim planının toplantı tarihi, saati ve yerini hiçbir kuşkuyla yer vermeyecek şekilde saptayan bu bağlayıcı hükmü karşısında olağan toplantılar kat maliklerine yazılı duyuru ile bildirilmez. Kooperatif statüsü devam ettiği sürece bu madde hükmü uygulanmaz.

Denetim kurulu veya kat maliklerinin beşte birinin yönetim kuruluna yazılı olarak başvuruda bulunması, yönetim kurulunun on gün içinde genel kurula gitmeyeceğini yazılı olarak belirtmesi veya isteğe cevap vermemesi durumunda deneticilerin ve ortakların beşte birinin genel kurul yapma hakkı doğar.

### **Madde 15- Toplantı Geçerliliği ve Karar Yetersayısı**

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verir.

Yeter sayısı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa, ikinci toplantıda toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.

### **Madde 16- Olağan Toplantının Gündemi ve Kararların Konusu**

Toplu yapı kat malikleri kurulu, toplu yapı ortak yer ve tesisler ile ana taşınmaz parsellerinin ve bloklarının ortak yer ve tesislerine ilişkin alınması gerekli kararları yenilik ve ilaveleri, sosyal barışı sağlamaya yönelik tedbirleri almaya dönük kararı alabilir. Yönetim kurulu ve denetim kurulu raporlarının okunması, bu raporlar hakkında görüşme açılması, avans niteliğinde aidatların toplanması, işletme projesinin karara bağlanması ve bunlara ilişkin konular olağan toplantı gündemini oluşturur. Olağan toplantılarda işletme projesi maddesi gündeme konmazsa da bu yönetim planı ile olağan gündem maddesini oluşturur. Ayrıca yapılması gereken iş ve işlemler ile bunlar için gerekli ödemeler ve faaliyeti uygun görülen yönetim ve denetim kurullarının ibrası gündem maddesinin konularını teşkil eder.

Toplantıda gündeme bağıllık esastır. Ancak, toplantıya katılanların beşte birinin önerisi ile görüşülmesi istenen konular gündeme alınabilir.

### **Madde 17- Kararların Bağılayıcılığı ve Duyurulması**

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmamış olsalar dahi, tüm kat maliklerini ve bağımsız bölümü ne şekilde olursa olsun tapuda yapılmış işlemle devralmış olanları bağlar. Bağımsız bölüme ilişkin yeni bir ayni hakkın kazanılması durumunda (örneğin bağımsız bölümün alınması, intifa hakkı kurulması gibi) kararın sonuçlarına bağıllık ilgili ayni hakkın tapu defterine yazılmak suretiyle doğumu anıdır. Kat malikleri kurulunca alınan kararları yönetim kurulunun kat maliklerine bildirmesi gerekmez, ancak toplu yapı kat malikleri kararları site ilan panosuna duyuru şeklinde asılabilir.

### **Madde 18- Toplantı Divanının Oluşumu**

Toplantılar yönetim kurulu başkanı veya görevlendireceği bir üye tarafından açılır. Toplanan kat malikleri hazirun cetvelindeki imzaların kontrolü ile gerekli çoğunluğun sağlandığı anlaşıldıktan sonra toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve iki üye seçerler. Üyelerden biri, kararları deftere sıra ile yazılmakla görevli olarak katip üyeliğe seçilir.

Divan toplantısının düzen içinde yürütülmesini sağlamakla yükümlüdür. Bu konuda gereken önlemleri alma yetkisine sahiptir. Konuşma süreleri en az beş kat malikinın vereceği yazılı önerge üzerine toplu yapı kat malikleri kurulu kararı ile sınırlandırılabilir.

### **Madde 19- Kararların Yazımı ve İmzalanması**

Toplu yapı kat malikleri kurulunun kararları, yönetim kurulu tarafından (1)'den başlayıp sırasıyla giden sayfa numaraları taşıyan, her sayfası noter mührü ile onaylı bir "**Karar Defteri**" ne yazılır ve toplantıya katılan kat maliklerince imzalanır. Toplantıya katılımın sayısal yoğunluğunun buna imkan vermemesi halinde hazirun cetvelinin karara eklenmesi sonucu toplantı divanına, kat malikleri adına imza yetkisi verilebilir. Ancak bu durumda tutanak şeklinde yapılacak bir saptama ile kararların hangi oranda çoğunlukla alındığı belirtilir. Karara aykırı oy verenlere, arzu ederlerse deftere veya tutanaklarına muhalefet şerhleri, kayıt ile imza ettirilir. Toplantı sırasında yazılan yazıların sağlıklı okunamaması ihtimallerine karşılık, yönetim kurulunun isteği ile toplantıda tutanak şeklinde hazırlanan kararların sonradan mekanik olarak nüshasının karar defterine yapıştırılması tarzı da benimsenebilir. Bu taktirde asıllar dosyasında saklanır, gerek toplantıda alınan kararların deftere yazılması, gerek toplantı tutanaklarının sonradan çoğaltılması halinde kararların divanı oluşturan üyeler ve ayrıca toplantıda hazır bulunan üç kişi tarafından imzalanması gerekir. Karar defterinin noter tasdikli sahifelerine yapıştırılan karar nüshasının köşeleri site kaşesi ve yönetim kurulunun imzası ile sabitlenir.

## **2-Toplu Yapı Yönetim Kurulu**

### **Madde 20- Seçimi**

Aşağıdaki görevleri ve KMK.'da belirtilen diğer görevleri yerine getirmek üzere en az 3 kişiden oluşan yönetim kurulu seçilir. Toplantıda sayısı tek olarak belirlenmek koşuluyla daha fazla sayıda yönetim kurulu üyesi seçilebilir. Bütün yapıların inşaatı gerçekleştirilerek kat mülkiyeti kurulup, ortaklara ait işyerlerinin tapuda adlarına tescilinden sonra yönetim kurulu hizmetlerini ifa etmek üzere işletme kooperatifinin görevlendirilmesi de karara bağlanabilir. Genel kurul olağan veya olağan üstü toplantı ile kat maliklerinin  $\frac{3}{4}$  kararıyla site yönetiminin 3.kişiler tarafından (gerçek kişi veya tüzel kişiler) profesyonel site yönetimi sistemine geçmesinin kararını alabilir.

KMK.'nın ilgili hükmü gereği yönetim kurulu, genel kurulda yeni yönetim kuruluna ihtiyaç duyuluncaya kadar görev yapar. Görev süresi dolan yönetim kurulu üyesi yeniden seçilebilir.

Yönetim kurulu, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunun olağan karar nisabına bağlı olarak toplantıya katılanların yarısından fazlasının kabul oyu ile seçilir.

Yönetim kurulu ilk toplantısında aralarından birini başkan, birini başkan yardımcısı ve birini de muhasip üye olarak seçer.

Ancak, yapı kooperatifi statüsü devam ettiği sürece ve/veya kooperatif işletme kooperatifi olarak tür değiştirdiği takdirde, kooperatif yönetim kurulu kat malikleri yönetim kurulunun görev ve yetkilerini kullanacağından kat malikleri yönetim kurulu oluşturulmaz. Kat malikleri bu duruma itiraz edemezler.

### **Madde 21- Ücreti**

Toplu yapı kat malikleri kurulu, yönetim kurulu üyelerine gerekli gördüğü miktarda ücret tayin etmekte yetkilidir. Kat malikleri genel kurulu kararı olmaksızın yöneticilere adı ne olursa olsun herhangi bir ödeme yapılamaz. Yönetim kurulu başkanı, yardımcıları ve üyeleri, denetim kurulu başkan, yardımcı ve üyeleri, disiplin kurulu başkan yardımcı ve üyelerinin ortak giderlere ve diğer her türlü giderlere katılıp katılmayacağı genel kurulda alınacak karara bağlıdır.

### **Madde 22- Sorumluluğu ve Görevleri**

Toplu yapı yönetim kurulu (kooperatif statüsü devam ettiği takdirde, kooperatif yönetim kurulu) sorumluluk ve görevleri aşağıdadır.

1)Toplu yapı yönetim kurulu, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yönetim kurulu yapılacak olağan toplantıda o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Bu amaçla hazırlanmış gelir ve gider durum cetvellerini (bilanço ile gelir-gider hesaplarını) toplantı duyurusu ile birlikte kat maliklerinin bilgisine sunar. Yönetim kurulu yaptığı giderleri belgelerine istinaden muhasebeleştirir ve saklar. Saklama süresi on yıldır.

Yönetim kurulu gelir ve giderlerin gerektirdiği muhasebe organizasyonlarını kurup, işlemleri yürürlükteki mevzuata göre yerine getirir.

2)Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Kat Mülkiyeti Kanununun yöneticiye verdiği görevleri ve özellikle aşağıda belirtilen iş ve işlemleri yapar.

a) Toplu yapı kat malikleri kurulu (kooperatif genel kurul) kararlarını uygular.

b)Toplu yapı ortak yer ve tesislerin işletilmeye veya kiraya verilmesine, ve/veya bunlar üzerinde tasarrufi veya idari işlemlerde bulunulmasına ilişkin sözleşmeleri ve diğer hukuki işlemleri yapar.

c)Toplu yapı ortak yer ve tesislerinin amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı, onarımı için gerekli olağan tedbirleri alır ve bu tedbirlerin gerektirdiği sözleşmeleri düzenler ve denetler. Yukarıda öngörülen tedbirlerin alınması, hizmetlerin yürütülmesi ve diğer bir kısım işlerin görülmesini, bir sözleşmeyle Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'nca belirlenecek esaslar çerçevesinde, tamamen veya kısmen bir tüzel veya gerçek kişiye bırakılabilir.

d)Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca (kooperatif genel kurulunca) işletme projesi karara bağlanamamışsa, toplu yapı kat malikleri kurulunun yapılmasını izleyen 10 (on) gün içinde resen bir işletme projesi hazırlar. Bu projede özellikle, bir yıllık tahmini gider ve buna bağlı olarak gelir tutarlarını, ortak giderlerden, bu yönetim planına ve KMK.'nun giderlere ilişkin hükmünce her kat malikine düşecek muhtemel miktarı, tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin vermesi gereken avans miktarını ve bu avansların ödeme şekil ve zamanını gösterir.

İşletme projesi kat maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara site ilan panosuna asılmak suretiyle bildirilir.

Bildirimden başlayarak 7 gün içinde işletme projesine kat maliklerince itiraz edilirse, itiraz toplu yapı Yönetim Kurulunca incelenir ve haklı görülmesi halinde işletme projesi düzeltilir. Düzeltilen ve 7 gün içinde itiraz edilmeyen işletme projesi kesinleşir.

Kesinleşen İşletme Projeleri, İcra ve İflas Kanununun ilgili hükmünde belirtilen belgelerden sayılır.

e)Kat maliklerinden, bu yönetim planı ve KMK. hükümlerine göre belirlenmiş toplu yapı ortak gider paylarını ve bunlara ilişkin avansları toplar.

f)Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine, diğer zilyetlere ve üçüncü şahıslara karşı görevinin kapsamına giren işler nedeniyle kat maliklerini temsilen dava açar, icra takibinde bulunur. Kat malikleri tarafından veya görevinin kapsamındaki işler nedeni ile üçüncü kişiler tarafından açılan davaları takip eder, gerek duyulduğu takdirde vekil tayin eder.

g) Ana taşınmazın tümünü ilgilendiren tebligatları kabul eder. Gerek duyduğu takdirde kat maliklerine duyurulmasını temin eder. Gerek duyduğu dava ve icra takibine ilişkin tebligatların ilan panosunda fotokopisini asarak duyurulmasını sağlar.

h) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu kararıyla veya yönetim kurulunca görevine son verilen hizmetlilerin tazminatlarını öder.

i) Site alanı içinde yer alan tüm yapıların yıpranmasını önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerini yapar. Özellikle sosyal ve müşterek tesisler ile diğer ortak tesislerin kısa ve uzun vadeli bakım ve onarım planlarını yaparak bu planları uygular. Sitede yer alan işyerlerinin müşterek alanlarını kullanmamaları, çıkma yapmamaları, işgal etmemeleri konusunda gerekli tedbirleri alır ve uymayanlara gerekli yaptırımları uygular.

i)Sitenin güvenliğini sağlar. Bu işle görevlileri devamlı olarak denetler. Özel güvenlik birimi oluşturabileceği gibi güvenlik firmalarına ihale edebilir. Sitenin ön ve arka cephesi nizamiye girişlerinde güvenlik kulübeleri olabilir.

j)Kooperatife ait taşınır ve taşınmaz varlıkların gerek duyulan sigorta işlemlerini yaptırır. Zorunlu sigorta mevzuatı gereklerini yerine getirir.

k)Site alanı içinde sosyal, kültürel ve sportif faaliyetleri yürütecek organizasyonların oluşturulmasını ve desteklenmesini sağlar.

l)Site alanı içinde çöp toplama, haberleşme, ulaşım, alışveriş gibi hizmetlerin yürütülmesini organize eder ve denetler. Gerekirse bu konularda taşeronlarla anlaşabilir.

m)Site içi trafik yönetim ve akışını düzenler.

n)Sitenin elektrik, su, doğalgaz, telefon gibi tesislerin korunması ile ilgili kurumlara gerekli müracaat ve bildirimlerde bulunur.

o)Hizmetlerin görülmesine yetki ve görev yönünden katkı sağlayan kamu kurum ve idareleri ile işbirliği yapar.

ö)Gerekli gördüğü konularda yönetmelikler hazırlayarak uygulamaya koyar.

p)Kobisan Üç Sanayi Sitesi'nin yurt içinde ve yurt dışında tanınmasını sağlayacak girişimlerde bulunur.

r) Kobisan Üç Sanayi Sitesi'nde satışı yapılan ürünlerin kalitesini, standartlarını artırıcı çalışmalar yapar ve yaptırır.

s) Kobisan Üç Sanayi Sitesi'nde satışı yapılan ürünlerin yurt içinde ve yurt dışında pazarlama ve satışını sağlayan iş ve işlemleri yapar.

ş) Kobisan Üç Sanayi Sitesi'nin Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde yer alması nedeniyle, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ile Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin hükümlerini uygular, bu konu ile ilgili Organize Sanayi Bölgesi organlarının almış olduğu kararları yerine getirir.

Yukarıda, yönetim kurulunun görev ve sorumlulukları kapsamında yer alan iş ve işlemler, yapı kooperatifi işletme kooperatifi olarak amaç ve tür değiştirdiği takdirde, işletme kooperatifi yönetim kurulunun görev ve yetkileri olarak, kooperatif yönetim kurulunca yerine getirilir.

### **3-Toplu Yapı Denetim Kurulu**

#### **Madde 23- Toplu Yapı Denetim Kurulu**

Muhasebe, hukuk veya teknik konularda yeterli mesleki bilgiye sahip en az 2 kişi Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile denetçi olarak seçilir. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu gerek gördüğünde başka kişi ve kuruluşlara da ayrıca denetleme yaptırabilir.

Ancak yapı kooperatifi statüsü devam ettiği sürece ve/veya kooperatif işletme kooperatifi olarak tür değiştirdiği takdirde, kooperatif denetçileri kat malikleri denetçisi görev ve yetkilerini kullanacağından, kat malikleri denetim kurulu oluşturulmaz. Kat maliklerinin bu hususa bir itirazı olamaz.

#### **Madde 24- Denetçi Ücreti**

Denetçilere Toplu Yapı Kat Malikleri Genel Kurulunca tayin ve takdir edilen miktarda ücret ödenebilir. Toplu Yapı Kat Malikleri Genel Kurulu kararı olmaksızın denetçilere her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılamaz.

#### **Madde 25- Denetleme Faaliyeti**

1. Denetim kurulu, yönetim kurulunun hesaplarını en az üç ayda bir denetler ve olağan toplantıda, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu'na vereceği raporda denetim sonucunu yazılı olarak bildirir.

2. Denetim kurulu, vereceği kararları ve bunlara ilişkin raporu noter mührüyle tasdikli bir deftere yazarak imza eder.

### **IV-KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

#### **IV.1-Bağımsız Bölümlere İlişkin Hak ve Yükümlülükleri**

#### **Madde 26- Hakları**

Kat malikleri, mülkiyetlerinde bulunan işyeri amaçlı bağımsız bölümlerde, eklentilerinde ve ortak alanlarda Kat Mülkiyeti Yasası ile Medeni Yasa'nın kat

maliklerine tanıdığı tüm hak ve yetkilere sahiptirler. Kat malikleri bağımsız bölümlerinin içinde ana yapıya zarar vermeyecek nitelikte ve projesine aykırı olmamak kaydıyla istedikleri onarım, tesis ve değişiklikleri yapabilirler.

### **Madde 27- Yükümlülükleri (İşyerlerinin Kullanılışı)**

Kat malikleri bağımsız bölümlerini ve eklentilerini kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, diğer kat maliklerini rahatsız edecek hareketlerden kaçınmak, yasaya ve yönetim planına uymak zorundadırlar.

Kat malikleri ve kullanma hakkı sahipleri, sitenin kuruluş amacını dikkate alınarak işyerlerini aşağıda belirtilen şekilde ve kurallara bağlı kalarak kullanmak zorundadırlar.

1-Kobisan Üç Sanayi Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerde koku yayıcı, duman çıkaran, toz ve gürültü yapıcı, yanıcı, patlayıcı ve parlayıcı, ve her türlü mermer kesim işi, döküm ve pik işleri , hurda ve geri dönüşüm işleri , tanker , dorse ,treylar imalatları , kumlama ve uçucu boya uygulamacıları ve yönetim kurulunun uygun görmeyeceği, bu maddede olmayan kat maliklerini rahatsız edici her türlü faaliyet ve işler yapamazlar ve depolayamazlar.

2-İşyerlerinin önlerini işgal edemezler ve işyerlerinin önlerinde faaliyette bulunamazlar. Her işyeri çöplerini yönetim kurulunca belirtilen yerlere atmakla yükümlüdür.

3-Yağlı, buharlaşabilen ve etrafına koku yayabilecek çöplerin özenle siteden uzaklaştırılması zorunludur.

4- İşyerinin tamirini gerektiren kısımlarını bağımsız bölüm maliki derhal onarmak zorundadır. İşyerinin dış cephesinde yapılması gereken tamiratlar sitenin genel görünümünü bozacak şekilde ve farklı renklerde olamaz. İşyerlerinde olan yangın ,hırsızlık ,su basması , elektrik kaçağı sonucu oluşan her türlü adli ve adli olmayan nitelikteki olaylar derhal site yönetimine yazı ile bildirilecektir.

5-İşyerindeki kullanacağı tabela, ortak alanlarda ve diğer işyerlerinin görünümünü engelleyici nitelikte olamaz. İşyerlerinde tabela, reklam ışıklandırılması, pano ve benzeri reklam araçları yönetim kurulunca tayin ve tespit edilen yerlerden başka yerlerde ve belirtilen standart ölçülerle şekillerin dışında kullanılamaz. Gerektiğinde blok başlarına veya sitenin belirli yerlerine yönetim kurulunca konulacak ortak tabelalara kat malikleri uymak ve bu tabelaların giderlerine katılmak zorundadırlar. İşyerlerinin kullanacağı tabelalar, işyerini tanıtmak amaçlı olup, hiçbir nedenle gelir getirici mahiyette reklam ve tabela kullanamazlar.

Sitenin köşe başlarına, ortak alanlarına ve işyerlerinin ana yollara bakan cephelerine reklam asma yetkisi yönetim kuruluna ait olup, bu hususa kat malikleri itiraz edemezler. Reklam gelirleri, sitenin genel hizmetlerinde kullanılır.

6-İşyerlerinde kullandıkları atık suların, kanalizasyon şebekesine deşarj yönetmeliğinin hükümlerine göre kullanılması zorunludur. Bu yönetmeliğın gerektirdiğı önlemler ilgili bağımsız bölüm sahipleri ve/veya kullanıcıları tarafından alınacaktır.

7-Bağımsız bölüm malikleri, işyerinin önüne ve müşterek alanlara hareketsiz makine, malzeme ve hurda koyamaz.

8-Bağımsız bölüm malikleri ve kiracıları ile bunların iş ilişkisi olan kişi ve firmalar site içine ağır tonajlı nakil araçları ve paletli iş makinaları ile giremezler. (Ağır tonajlı ve paletli araçların verdiği zararlardan bağımsız bölüm maliki ve/veya kiracısı sorumludur.)

9-Tasdikli ruhsat projesine aykırı olarak tamirat ve tadilat altında hiç bir değışiklik yapılamaz.

10-Kobisan Üç Sanayi Sitesinin, Özel Organize Sanayi bölgesi sınırları içinde yer almış olması nedeniyle, kat malikleri ve/veya kiracıları işyerlerinin kullanışı ile ilgili ÖOSB tarafından istenilen hususları yerine getirmek zorundadırlar.

11-İşyerlerini kiraya veren bağımsız bölüm malikleri, işbu site yönetim planını kiracısına imza karşılığı vermek ve işyerini kiraya verdiğini kooperatife bildirmek zorundadır.

### **Madde 28- Diğer Hak ve Yükümlülükler**

Kat malikleri özellikle; işyeri amaçlı bağımsız bölüm niteliğine bağılı olarak,

1-Yönetim kurulunun izni olmadan ,mimari proje dışına çıkan ,genel görüntüyü bozacak dış cepheyi değıştirecek, ,dış giydirme ve rengi ,cam cephe ve rengi , kepenk, özel doğrama, boya, vinç, caraskal, merdiven, korkuluk vs. gibi uygulama yapamazlar.

2-Buldukları yapının mevcut mimari durumu ve özelliğini korumak zorundadırlar.

3-Yönetim kurulu tarafından hazırlanan otopark yönetmeliğine uymak zorundadırlar.

4-Mevcut site aydınlatması dışında, giderlerine kendilerinin katılacağını belirterek dış cephelere projektör, spot lambaları gibi aydınlatma cihazları yerleştiremezler. Aynı şekilde ortak yer ve alanlara site yönetiminin ilgili mevzuat hükümlerince diktiğı veya kendisine ait olanlar dışında bayrak ve flama dikemezler.

5-Yönetim kurulunun izni ve bilgisi olmadan, ortak yerlerden olan yollarda ve treatuarlarda hiçbir şekilde araç yıkanamaz. İşyerlerinin önleri ve kaldırımlar kesinlikle işgal edilemez.

6-Diğer bir bağımsız bölümde, eklenti yada ortak yerlerde, ya da tesislerde oluşan bir hasar ya da bozukluğun giderilmesi, tesislerin yeniden yapılmasını gerektiren zorunlu hallerde, bir bağımsız bölüme girilmesi gerekiyorsa, o kat maliki yada o bağımsız bölümü başka sıfatla kullananlar, bu girişe izin vermek zorundadırlar.

7-Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerini kullanırken diğer kat maliklerini rahatsız edecek uygulamalarda bulunamazlar.

8-Ortak alanlar hiçbir suretle kullanım alanına çeviremezler.

9-İmalathane ve dükkanlar da ahlaka ve adaba aykırı işler yapılamaz ve konut olarak kullanamazlar. Ancak işyerinde çalışanların gece çalışması gerektiği takdirde, çalışacak kişilerin isim listesi ve çalışma süreleri ile ilgili bilgilerin daha önce yönetim kuruluna bildirilmesi zorunludur. Gece çalışmalarında yönetime bildirilmeyen çalışanlar, gerekli görülürse işlerine gündüz devam etmeleri istenebilir.

10-Yönetim kurulu, çevre ve toplum sağlığı ile sitenin güvenliği nedeniyle, işyerlerinde yapılan faaliyetleri ve depolanan malzemeleri denetlemeye yetkili olup, bunu sağlayamadığı takdirde veya tereddüt ettiği konularda durumu OSB'ye ve ilgili kamu kurumlarına bildirmekte yetkili ve görevlidir.

11 - Bağımsız bölüm malikleri, Medeni Kanun ve Kat Mülkiyeti Kanunu ve sair kanunların maliklere tanıdığı hak ve yetkileri işbu yönetim planının tahdidi hükümleri çerçevesinde kullanabilirler. Malikler bağımsız bölümleri içinde ana yapıya zarar vermemek kaydıyla yasal usulüne göre diledikleri onarım ve tadilatı yapabilirler. Ancak bağımsız bölümlerde imar planına, tasdikli mimari, statik, elektrik, mekanik projelerine aykırı, umumi görünüşü, dış cephe bütünlüğünü bozacak şekilde tadil edemezler, doğramalarda ve duvarlarda ayrı renk boya kullanamazlar. Bu kurala uymayan kat maliklerce bozulan yerler yönetim kurulunca yapılacak ihtar rağmen 3 gün içerisinde giderilmediği takdirde yönetim kurulu tarafından yaptırılır %50 fazlasıyla bağımsız bölüm malikinden veya kullanıcıdan tahsil edilir, itiraz edilemez. Yazılı isteğe rağmen 7 gün içinde ödemeyenlerden cebri icra yolu ile tahsil cihetine gidilir.

12 – İmalathane ,dükkan ve sair bağımsız bölümler, işyeri niteliğinde oldukları ve bu suretle tescilli olduklarından, mesken veya ikametgah olarak kullanılamaz, çalışanların yatmasına izin verilemez, kedi köpek ve sair ehli veya yabani hayvanlar beslenemez.

13 – Site içinde bulunan işyerlerinin tamamında ve eklentilerinde alkol satışı ve gene aynı şekilde alkollü eğlence merkezleri ve tüketimi yapan ve genel ahlaka uygun olmayan her türlü işyeri açılmaz ,işletilemez . Hoparlör ve yükselticilerle reklam yapılamaz. İş kıyafeti dışında çıplak veya çamaşırıla site içinde dolaşamaz.

14 – Bağımsız bölümünü, Medeni Kanun, kat Mülkiyeti Kanunu ve bu yönetim planına yazılı kurallara riayet etmemekte, vecibelerini yerine getirmemekte tekerrür ve ısrar eden veya kiracısı yahut kiradan başka suretle devamlı kullanıcısına aynı şekilde kullandıran, bu suretle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, Kat Mülkiyeti Kanunu 33. Maddesi uyarınca hakimin müdahalesini talep edebilir veya bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini, Kat Mülkiyeti Kanunu 25.maddesine istinaden talep ve dava edebilirler. Kat Mülkiyeti Kanununda tadat edilen; **"a)** Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması, **b)** Ana gayri menkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerin haklarını ihlal etmekle devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi, **c)** Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması" **d)**Site içerisinde bulunan tüm işyerlerinde ve eklentilerinde alkol satışı ve tüketimi yapılan işletmenin işletilmesi hallerinde , bu şart gerçekleşmiş sayılır, yönetim kurulu bu halde, bu yönde işlem yapmak zorundadır.

15-Yangın koridorlarında görevli ve yetkililerin dışında başka bir işyerinin çalışanı gezi alanı olarak kullanamazlar, başkalarını rahatsız edemezler.

16- İşyeri malikleri hiçbir neden ve gerekçe ile ortak yerlerle ilgili olarak ortaklığın giderilmesi davası açamazlar.

17-Site Yönetimince yazılı olarak izin verilen ölçü ve yerlerden başkaca yerlere tabela, reklam ışıklandırılması, pano ve benzeri reklam araçları konulamaz. Site Yönetiminden izin almadan ön camlara veya cephelerine rekabete ilişkin veya reklam amaçlı duyurular yazılamaz, asılamaz. Site Yönetiminin belirlediği esaslara uygun olmayan tabela, reklam ışıklandırması reklam panosu, duyuru ilanları ve buna benzer araçlar üç gün ihtar süresinde sökülüp kaldırılmadığı takdirde, yönetimce sökülür. Sökülür masrafları % 50 fazlasıyla bağımsız bölüm malikinden veya kullanandan tahsil edilir. İtiraz edilemez.

18-İşyerlerinin ön cephesi ile arka cephesine, yollar, kaldırımlar ve ortak alanlara geçici de olsa hiçbir sebep ve suretle, mamul veya yarı mamul malzeme, adet edevat, atık konulamaz ve fuzulen işgal edilemez. Bu alanlarda imalat ve tamirat yapılamaz. Yönetim Kurulu ortak yerlere bu suretle vuku bulan tecavüz ve işgalleri derhal ortadan kaldırır, kaldırır masrafları işgalciden % 50 cezalı olarak tahsil eder.

19-İşyerlerinin ön veya yan cephelerine pencere tipi klima veya klima ünitesi, havalandırma tesisatı veya TV anteni kurulamaz. Site yönetiminin belirlediği esaslara uygun olmayan klima, üniteler ve antenler, üç gün ihtar süresi içerisinde sökülmediği takdirde, yönetim tarafından sökülür. Söküm masrafları %50 fazlasıyla birlikte bağımsız bölüm malikinden veya kullanandan tahsil edilir.

20-Bağımsız bölüm maliki ve kiracısı , işyerinde faaliyete başlamadan önce site yönetimine faaliyete başlayacağı tarihi ve faaliyet konusunu ve firma bilgilerini bildirir.Kat maliki işyerini kiraya verdiyse kiracısının bilgilerini faaliyet konusunu site yönetimine yazılı olarak bildirir. Faaliyet konusunu sonradan değiştirmek isteyen kat maliki veya kiracısı değişikliğe gitmeden önce yeni faaliyet konusunu site yönetimine bildirmek zorundadır.

21-İşyerleri Yönetimce belirlenen amaçlar dışında bir iş veya hizmet için kullanılamaz.

22-Bağımsız bölüm maliki işbu sözleşmede yer alan ve Toplu İşyeri Yapı Kooperatifinin İşletme Kooperatifine dönüştürülmesi ve bazı tesislerin işletme Kooperatifi üzerinde kalması halinde bu tesislerin Kooperatif tarafından işletilmesini tasarruf yetkisi olarak kabul eder.

### **Madde 29-Yaptırımlar**

27 ve 28 maddede öngörülen hususlara uymayan, yapmayan, işgal eden, rahatsız eden kat maliklerine 42.maddeye göre Toplu Yapı Yönetim Kurulunca belirlenen yaptırımlar uygulanır. Ayrıca hasar doğması halinde bunun giderilmesi için yapılan harcamalar hasara neden olanlardan % 50 fazlası ile tahsil edilir.

## **IV.2-Ortak Yerlere İlişkin Hak ve Yükümlülükleri**

### **Madde 30- Genel Esaslar**

Kat malikleri, bağımsız bölümlerinin bulunduğu parseldeki ortak yerlerden, tesislerden ve doğrudan doğruya o parselde, blok yapıya tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerden yararlanmak hakkına sahiptirler.

Kat maliklerinin yukarıda belirtilen ortak yer ve tesislerden nasıl ve ne ölçüde yararlanacakları, Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulunca hakkaniyet kuralları ve işyeri arsa payları dikkate alınarak belirlenir ve gerektiğinde düzenlenir.

İşin niteliği uyarınca KMK.'da belirtilen yerlerin dışında kalan, fakat parsel sınırı içine girmekle beraber işyerlerine ait ortak açık alanların devamı niteliğindeki yeşil alanlar, yaya yolları, tüm maliklerin ortaklaşa kullandıkları bütün yer ve alanlar da ortak yerler olarak sayılır.

Kat maliklerinin ortak yer ve tesislerden yararlanması, müşterek mülkiyet hükümleri statüsünce olur. Bu konuda çıkacak uyuşmazlıklarda MK.'un bu konuya ilişkin hükümleri uyarınca çözüm bulunur.

Kat malikleri anataşınmazın bütün ortak yerlerine müşterek mülkiyet hükümlerine göre maliktirler. Bu yerlerden kanun ve yönetim planı hükümlerine göre yararlanma hakkına sahiptirler.

Güvenlik görevlileri, site güvenliğinin sağlanması amacı ile mesai saatleri içinde ve dışında tanımadığı taktirde kat maliklerine dahi, güvenlik kimlik kontrolü yapma yetkisine sahiptir. Hiç kimse, güvenlik hizmetlerinin kamu hizmeti olması nedeni ile resmi makamlara ait olduğunu ileri süremez. Yönetim, bu konuda mesai saatleri içinde ve dışında güvenlik açısından giriş ve çıkışları kontrol amacı ile giriş kartı uygulaması ve güvenlik şifreli elektronik giriş sistemleri gibi önlemleri alma yetkisine sahiptir.

### **Madde 31- Diğer Zilyetlerin Yükümlülükleri**

Bu yönetim planında ve KMK'nda kat maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler, bağımsız bölümden kiracı olarak veya herhangi başka bir nedenle bir şekilde yararlananlara da aynen uygulanır. Bu yükümlülüklere aykırı davrananlar kat malikleri ile birlikte müteselsilen sorumludurlar.

## **V- ORTAK GİDERLERE KATILMA (BÜTÇE- İŞLETME PROJESİ)**

### **Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma**

### **Madde 32- Gider Kalemleri ve İştirak Payı**

#### **İşletme projesinin hazırlanması:**

Kobisan Üç Sanayi Sitesi'nin işletme projesi kural olarak yıllık, yatırım harcamaları ve cari harcamalar olarak iki bölüm halinde hazırlanır. Yatırım harcamaları, kat maliklerinden (işyeri sahiplerinden), cari harcamalar ise, işyerini kullananlardan talep ve tahsil edilir. Aidat ve ortak gider zamanı gelmeden yönetim kat maliklerini veya kiracılarını zora düşürmeyecek bir bedeli avans olarak isteyebilir.

Genel gider katılım payı (aidat) olarak ihtiyaç duyulan miktar, imalathane ve ticari dükkanlarda toplam bağımsız bölüm sayısı da dikkate alınarak adaletli bir şekilde yönetim kurulunun kararı ile hesaplanır.

Yatırım harcamalarında da aynı hesaplama yöntemi uygulanır.

Ancak sitenin kuruluş amacı gereği, yönetim sağlıklı bir şekilde yürütülmesinde kullanılmak üzere , çağa ve teknolojiye uygun olarak yeterli sayıda bilgisayar, yazıcı ,tarayıcı , fotokopi, faks ,telefon vb iletişim araçları , santral cihazları, güvenlik kameraları ve kayıt cihazları, çay makinesi ,su sebili ,klima ,masa ,sandalye, mutfak eşyaları ve benzeri mahiyetteki üretim ve ticari faaliyetin dışında işyerlerinde verilecek hizmeti artıracak şekilde bir faaliyet söz konusu olduğu taktirde, verilecek hizmete bağlı olarak yukarıda belirtilen aidat miktarını artırmaya yönetim kurulu yetkilidir.

Kural olarak cari harcamalar karşılığı tahsil edilecek aidat miktarını belirleme görev ve yetkisi genel kurula ait olmakla birlikte, genel kurulun yapılamaması yada gecikmesi durumunda yönetim kurulu cari harcamalar bütçesini hazırlayıp uygulamakta yetkilidir.

Ortak gider ve avans payını (aidatı) zamanında ödemeyen kat maliki veya kiracı, ödemede geciktiği günler için , aylık % 10 a kadar hesaplanacak gecikme tazminatını ödemek zorundadır. Geçikme bedeli olarak ödenecek farkın,tazminatın ödenip ödenmeyeceği konusu site yönetimi insiyatifindedir.

Kiracının ödemediği gider ve avans payından (aidattan) kat maliki müştereken ve müteselsilen sorumludur. Kat maliki hiç bir şekilde bu borç tutarını ödemekten kaçınmaz. Kat maliklerinin hisselerinin bir kısmını veya tamamını devrettiklerinde veya kiraya verdiklerinde, o ayın devir gününe kadar denk gelen her türlü giderden kendisi, devir tarihinden itibaren ise yeni kat maliki veya kiracısı sorumludur.

Kat malikleri veya kiracıları işyerini kullanmadıkları gerekçesini ileri sürerek ortak gider veya avans payını (aidatı) ödemediği kaçınmazlar. Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken kat maliki veya kiracı hakkında yönetim kurulu genel hükümlere göre icra takibi yapmak hak ve yetkisine sahiptir.

### **Madde 33- Diğer Zilyetlerin Sorumluluğu**

Kat malikinın payına düşecek ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatlarından, bağımsız bölümden kiracı olarak veya başka bir sebeple devamlı surette yararlananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu nedenle yönetim kurulu kat malikine düşen ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bağımsız bölümden devamlı olarak yararlandıran isteyebilir. Ancak kiracının sorumluluğu, ödemekle yükümlü olduğu kira bedeli ile sınırlıdır. (Kiracı yaptığı ödemeyi kiradan mahsup etmek hakkına sahiptir.)

Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, kat malikinın ortak gider ve avans ödeme sorumluluğunu ve zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Ayrıca Borçlar Kanunu hükümlerince borcunu aralarında yaptıkları sözleşme ile naklettiğini ileri süremez.

### **Madde 34- Hesap Dönemi ve Muhasebe İlkeleri**

Hesap dönemi, 01 OCAK ile 31 ARALIK tarihleri arası olup, yönetim kurulu işletme projelerinde, borç ve avans taleplerini bu döneme göre belirler. Kobisan Üç Sanayi Sitesi'nin getirdiği niceliğe bağlı olarak muhasebe ilkelerine uygun defter ve belgelerin tutulması zorunludur. Defterlerin saklama süresi 10 yıldır. On yılın dolmasından önce bir uyuşmazlık olduğu taktirde, söz konusu defter uyuşmazlık sonuçlanıncaya kadar saklanmaya devam eder.

### **Madde 35-Defterler:**

Kobisan Üç Sanayi Sitesi'nin gelir ve giderlerinin ve diğer idari işlemlerinin yerine getirilmesi ve gerekli kayıtların yapılması için aşağıdaki defterlerin kullanılması zorunludur.

### **1-Kat Malikleri Kayıt Defteri:**

Bu deftere anataşınmazda yeralan bağımsız bölümlerin sıra numarası ile malikleri, adres ve telefon numaraları yazılır. Tebliğatlar bu adreslere göre yapılır. Mülkiyet değişiklikleri de bu deftere işlenir.

Kooperatif statüsünü devam ettirdiği taktirde (yapı kooperatifi veya işletme kooperatifi olarak) Ortaklar Defteri ve ortaklar listesi (hazirun cetveli) aynı amaçla kullanılacağından, ayrıca Kat Malikleri Kayıt Defteri tutulmaz.

### **2-Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri:**

Bu deftere kat malikleri kurulunun kararları tarih ve sıra numarası ile yazılır. Kararların altı divan başkanı ve katip üyelerce imzalanır.

Kooperatif statüsü devam ettiği taktirde (yapı kooperatifi veya işletme kooperatifi olarak) Genel Kurul Karar Defteri'ne genel kurul kararları tarih sırasına göre yapıştırmak kaydıyla, ayrıca Kat Malikleri Kurulu Karar defteri tutulmaz.

### **3-Yönetim Kurulu Karar Defteri:**

Bu deftere yönetim kurulu toplantısında alınan kararların tamamı tarih sırasına göre numarası da verilmek suretiyle yazılır ve yönetim kurulu üyelerince imzalanır.

Kooperatif statüsü devam ettiği taktirde, (yapı kooperatifi veya işletme kooperatifi olarak) kooperatif Yönetim Kurulu Karar Defteri aynı amaçla kullanıldığından ayrıca Kat malikleri Yönetim Kurulu Karar Defteri tutulmaz.

### **4-Gelir ve Gider Defteri:**

Bu deftere kat maliklerinden ve kiracılardan, ayrıca ilgili bütün yerlerden alınan paralar ile yapılan harcamalar açık ve düzenli bir şekilde yazılır. Belgeler tarih sırasına göre kayıt edilerek dosyasında saklanır.

Kooperatif statüsü devam ettiği taktirde, (yapı kooperatifi veya işletme kooperatifi olarak) kooperatif bilanço esasına göre defter tutmak zorunda olduğundan, ayrıca Gelir ve Gider Defteri tutulmaz. Kat malikleri, Gelir ve Gider Defteri'nin işin kapsamına ve mahiyetine uygun düşmemesi nedeniyle, yönetim kurulu kararı ile Gelir ve Gider Defteri yerine bilanço usulünün gerektirdiği defterler tutulabilir.

### **5-Demirbaş Defteri:**

Bütün demirbaşların kayıt edildiği defterdir.

### **6-Gelen ve Giden Evrak Defteri:**

Bu deftere gelen ve giden bütün belgeler tarih ve numara sırasına göre kayıt edilir.

### **Madde 36- Yenilik, İlaveler ve Giderlerine Katılma**

Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu eşitlik ilkesince her bloka uygulanmak üzere faydalı değişiklik ve ilaveler konusunda karar almaya yetkilidir. Son teknolojik değişikliklerin takip edilip kat maliklerinin yararlanması yönetimce önerilerek karar konusu yapılabilir.

## **VI-DİĞER HÜKÜMLER**

### **Madde 37- Yönetim Planı - Kooperatif İlişkisi**

İşbu yönetim planı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu kanunu değiştiren 5711 sayılı kanun ile kooperatifçilik mevzuatı esas alınarak hazırlanmış bir sözleşme niteliğindedir. Kooperatif tüzel kişiliği devam ettiği sürece ferdi ilişki kurulmuş olması halinde dahi, tüm bağımsız bölüm malikleri anataşınmazın yönetiminde KMK'nun amir hükümleri saklı kalmak koşuluyla kooperatifler mevzuatı hükümlerinin uygulanmasını kabul etmişlerdir. Bu nedenle bağımsız bölüm malikleri kooperatif varlığını sürdürdüğü sürece (yapı kooperatifi ve/veya işletme kooperatifi) kat mülkiyeti mevzuatına göre organların oluşturulmasını isteyemezler.

### **Madde 38-Anataşınmazın Kooperatif Tüzel Kişiliğince Yönetimi**

Gerek görürlerse; Ana taşınmaz üzerindeki bütün yapılaşmanın tamamlanması ve kat mülkiyetinin kurularak ortaklar adına tapuda tesciline kadar olduğu gibi, bu iş ve işlemlerin tamamlanmasından sonra da; KMK ve iş bu yönetim planının uygulanması ile ilgili olarak S.S. Kobisan Üç Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi veya İşletme Kooperatifi genel kurulu, toplu yapı kat malikleri genel kurulunu, kooperatif yönetim kurulu toplu yapı kat malikleri yönetim kurulunu, kooperatif denetim kurulu toplu yapı kat malikleri denetim kurulunu ifade eder ve bu kurulların görev ve yetkilerini kullanır.

Kooperatif tür değişikliği yaparak işletme kooperatifine dönüşmesi durumunda da yukarıdaki hükümler uygulanır.

S.S. Kobisan Üç Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi ve/veya bu kooperatifin amaç ve tür değiştirerek işletme kooperatifine dönüşmesi durumunda, kooperatif ortakları (kat malikleri) kat mülkiyeti mevzuatına göre organların oluşmasını isteyemezler. Kooperatif varlığı devam ettiği sürece anataşınmazın kooperatif tüzel kişiliğince yönetileceğini kabul etmiş sayılırlar ve bu hususa herhangi bir itirazları olamaz.

Kooperatifin sorumluluğunda inşaatı gerçekleştirilerek kooperatif anasözleşmesi hükümlerine göre ortaklarına tahsis ve teslim ettiği işyerlerinin ortaklar adına tapu tescilinden önce olduğu gibi, sonra da birlikte ve bir bütünlük içinde yönetileceğini kabul etmişlerdir. Bu nedenle kooperatifin mülkiyetindeki müşterek ve sosyal tesislerden hak sahibi olmak, ancak site içinde işyeri sahibi olmakla mümkündür. İşyerini devreden kişiler müşterek ve sosyal tesislerdeki haklarını da devretmiş sayılırlar. Site içinde işyeri sahibi olan kişiler, kooperatif ortağı olmak zorundadırlar. Başka bir ifadeyle işyerini satan veya başka bir şekilde

devreden kooperatif ortakları işyeri ile birlikte ortaklık haklarını da devretmiş sayılırlar. Ortakların bu uygulamaya bir itirazı olamaz.

### **Madde 39-Müşterek ve Sosyal Tesislerin Yönetimi**

Ortaklara tahsis edilen ve tapuda tescil edilen iş yerlerinin dışında kalan diğer yerlerin yönetimi de site ile birlikte yapılacaktır. Bu bağımsız bölümlerin (müşterek ve sosyal tesislerin) gelirleri sitenin genel giderlerinde kullanılacaktır.

Müşterek ve sosyal tesislerdeki işyerlerinin kullanılmasında da işyerlerinin kullanılmasına dair hükümler uygulanacaktır.

### **Madde 40- Mülkiyetin ve Ortaklık Hakkının birlikte Devri Hususu**

Kobisan Üç Sanayi Sitesinde yer alan ve ortaklar adına ferdileşen bütün işyerleri ortaklık yöntemi ile iktisap edildiğinden, ortaklık hakkı ile mülkiyet hakkı birlikte işlem görecektir. Bu nedenle, işyerini tapudan devir eden kişiler ortaklığını da devretmiş sayılacaktır. Ortakların buna bir itirazı olmayacaktır.

### **Madde 41-Hizmet Şirketlerinden Yararlanma**

Kobisan Üç Sanayi Sitesi'nin toplu yapı olma özelliği nedeni ile temizlik, güvenlik ve bahçe ve çevre bakım işlerinin en iyi şekilde yerine getirilmesi esastır.

Bu nedenle, temizlik işlerinin Belediyelerin; güvenlik hizmetlerinin ise emniyet güçlerinin görevine girdiği iddiası ile bu konuda aksine karar alınamaz. Bu konuda anılan hizmetlere KMK. hükümlerince karşı konulamaz ve giderlere katılma yükümlülüğünden kurtulunamaz.

### **Madde 42- Cezai Şartlar**

Bu yönetim planı ile BK.'nun cezai şarta ilişkin hükümleri uyarınca KMK. ve yönetim planında belirtilen kat maliklerinin ve kiracılarının yapmama, uymama, işgal etme, rahatsız etme, MK.'un komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerle aykırı davranışları halinde ilgililere uygulanacak cezalar genel kurulca belirlenerek, yönetim kurulunca uygulanır.

Bu yaptırımlar öncelikle kurallara aykırılığı belirlenecek her eylem için ayrı ayrı para cezası verilmesi şeklinde olacaktır. Para cezalarının alt ve üst sınırları kooperatif genel kurullarında (kat malikleri genel kurulunda) belirlenir. Ayrıca aykırılığı ortadan kaldırma, eski hale getirme, engel olma ve sair eylemsel yaptırımlarda uygulanabilir. Bu durumda yapılacak her türlü gider de kurallara aykırılığı saptananlardan % 50 fazlası ile tahsil edilir. KMK ve sair kanunlarda öngörülen yaptırımlar saklıdır. Cezai yaptırımlar kurallara aykırılığın yönetim kurulu tarafından doğrudan veya bir kat malikinin yazılı olarak yönetim kuruluna başvurusu halinde yapılacak inceleme sonucunda saptanması halinde uygulanacaktır. Cezai yaptırım uygulaması için ilgili kişi veya kuruluşun yazılı savunmasının alınması zorunludur. Ancak kendisine tanınacak bir haftalık süre içerisinde yazılı savunmasını vermeyen kişi veya kuruluşun bu hakkını kullanmayacağı kabul edilir.

### **Madde 43-İşyerlerinin Numaralandırılması**

Kobisan Üç Sanayi Sitesindeki işyerlerinin numaraları, mevcut yerleşim planına ve projesine göre verilmiştir. Daha sonra çeşitli nedenlerle işyerleri numaralarının değişmesi durumunda fiili durum korunacaktır.

### **Madde 44-KMK'nın Yeni Hükümlerine İntibak**

Site yönetim planının tapuya tescilinden sonra kat mülkiyeti mevzuatı ile ilgili yasal değişikliklere iş bu yönetim planı "**hükmen**" intibak etmiş sayılır.

Bu nedenle anagayrimenkulün dışında diğer parsellerde yer alan yapılarında bu toplu yapı yönetim planı kapsamına alınmış olması nedeniyle, Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 sayılı kanunun "toplu yapılara ilişkin özel hükümler" başlığını taşıyan 9. bölümünde yer alan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

### **Madde 45-Kat Maliklerinin Adresleri**

Kat maliklerinin yasal tebligat adresleri, sitede maliki buldukları bağımsız bölümlere ait adreslerdir. Yasal tebligat adreslerinde bir değişiklik istedikleri taktirde durumu en geç 15 gün içinde yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmek zorundadırlar. Bütün yazışmalar ve muhasebe gereği belgeler sitedeki bu adresine gönderilir. Tebligat adresinin değiştiğini bildirmeyen kat malikinin sitedeki bu adresine gönderilen tebligat geçerli sayılır.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri taktirde, kira sözleşmesinden bir örnek ile yönetim planının bir kopyasının bağımsız bölümü kullananlara tebliğ edildiğine dair tebellüğ belgesini yönetim kuruluna tevdi etmeye ve bağımsız bölümü kullananlara borç ve yükümlülüklerini bildirmeye mecburdurlar.

Ayrıca, acil durumlarda bilgilendirmek amacı ile ev, işyeri ve cep telefon no'larını her kat maliki ve bağımsız bölümü kullanan zilyetler yönetime bildirme yükümlülüğü altındadırlar.

İş bu 45 maddeden ibaret olan "Kobisan Üç Sanayi Sitesi Yönetim Planı" tapuya tescil tarihinde yürürlüğe girmiştir.

**S.S. Kobisan Üç Toplu İşyeri Yapı  
Kooperatifi Yönetim Kurulu**

**Ek. Bağımsız bölüm listesi (bağımsız bölüm blok ve kapı no, ölçüsü, bodrum olup olmadığı vs.)**