

# GÜMÜŞLÜK GÜNBATIMI SİTESİ YÖNETİM PLANI

## I. BÖLÜM

### GENEL HÜKÜMLER

**Madde 1.** Bu yönetim planı Muğla ili Bodrum ilçesi Karakaya Köyü Çukurbük mevkii, Gümüşlük Günbatımı Sitesi Gümüşlük -Bodrum, N18C20c2c Pafta, 2237 Parselde kayıtlı arsa üzerindeki. 116 bağımsız bölümden ibaret ana gayrimenkul, 176 ve 1914 parsellerin de ortak alan için kat malikleri tarafından 634 sayılı yasanın emredici hükümleri saklı kalmak kaydıyla tanzim ve imza edilmiştir.

**Madde 2.** Kat mülkiyetine tabi bu gayrimenkul: 116 adet dubleks konut 1 adet hizmetli binası 1 adet müştemilat olmak üzere Toplam 118 adet bağımsız bölüm, ortak alanlar, yapılar ve ortak şeylerden oluşmaktadır.

Bağımsız bölümlerin nelerden ibaret olduğu işbu yönetim planının eki ve ayrılmaz parçası niteliğinde olan ek 1. deki Vaziyet Planının da açıkça belirtilmektedir.

**Madde 3.** Bu yönetim planı Gümüşlük Günbatımı Sitesi içinde kalan bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçıları ile bağımsız bölümleri sonradan iktisap edecek olan 3. şahısları, yönetim kurullarını, denetçileri, bağımsız bölümlerden kiracı olarak veya irtifa yada sükna hakkı sahibi gibi nedenler ile yararlananları, bağımsız bölümlerde hizmet, istisna, vekalet gibi bir ilişki nedeni ile geçici ve/veya sürekli olarak görev yapan kişileri ve bunların işçi, müstahdem, yardımcı ve her ne nam adı altında olursa olsun diğer görevlilerini ana taşınmazın tamamı veya bir bölümü yahut bağımsız bölümler üzerinde her ne türden olursa olsun başkaca aynı veya şahsi hak sahibi olan bütün kişileri bağlayıcı nitelikte bir sözleşmedir. İşbu yönetim planı yargı organlarının kararları dışında ancak kat malikleri kurulunun 4/5 (beşte dört) çoğunluğu ile alınacak kararlar ile değiştirilebilir.

**Madde 4.** İşbu yönetim planında bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu ile Türk Medeni kanunu, Türk Borçlar kanunu ve ilgili sair mevzuat hükümleri sırayla uygulanır.

### Madde 5. ORTAK YERLER VE ŞEYLER

**5.1.** Kat mülkiyeti kanununun 4. maddesinde sayılan yerler ile işbu yönetim planında belirtilen yerler sitenin ortak yerleri olup bu yönetim planında öngörüldüğü şekilde kullanılır.

**5.2.** Toplu yapının bağımsız bölüm ve tahsisli alanları dışında kalan yerleri ile bu yerlerde mevcut bulunan veya sonradan vücuda getirilecek tesis, yapı, ağaç, bitki ve benzeri şeylerde ortak yerler ve şeylerdir.

**5.3.**Ortak yerlerin ve şeylerin belirlenmesinde tapu dairesince verilen onaylı plan ve projeler yönetim planının ayrılmaz bir parçasını oluşturan vaziyet planı ile projelerde yer alan diğer teknik bilgi ve işaretler esas alınır.

**5.4.** Aşağıda sayılıp gösterilen yerler ve şeyler her halükarda ortak yer ve şeylerdir:

- Kooperatif adına kayıtlı 176 ile 1914 nolu parseller ,200 Tonluk su deposu,500 kişilik betonarme biyolojik arıtma tesisi,400 KW elektrik trafosu,
  - Görevli Konutu,
  - Pompalar, su ishale hattı üç adet derin su kuyusu, geri dönüşümlü bahçe sulama şebekesi, ve bunların her türlü tesisatları ile kanalizasyon şebekeleri,site içi kilit taş döşeli yollar,
  - Toplu yapının müşterek elektrik tesisatları, sayaçlar, çevre aydınlatma armatürleri, nişlerdeki aydınlatma aparatları, telefon için yapılmış ortak tesis ve şebekeler
  - Bağımsız bölümleri ayıran ortak taş duvarlar ile site çevresinde yada site içerisindeki taş ve beton duvarlar ile merdivenler,
  - Nitelik ve işlevleri gereği toplu yapının bakımı, korunması veya ondan ortaklaşa istifade edilmesine yarayan her yer, tesis ve şey her halde ortak yer tesis ve şey sayılır.
  - Gümüşlük Günbatımı Sitesindeki ortak yer tesis ve şeyler bu yönetim planının ayrılmaz bir parçası niteliğinde olan Ek. 1 deki vaziyet planında ayrıntıları ile belirtilmiştir.
- 5.5** Ortak yer tesis ve şeyler nerede hangi parsel, yapı veya bağımsız bölümde bulunurlarsa bulunsunlar toplu yapının bütünü ortak yer tesis ve şeyleridir.
- 5.6.** Ortak yerler ve şeylerin kullanılması, bakımı, onarım ve işletilmesi ve buralardan yararlanılması konularını ayrıntılı düzenlemek üzere ayrıca toplu yapı yönetim kurulu tarafından yönergeler yürürlüğe konulur.

#### **Madde 6. YENİ ORTAK YERLERİN SAPTANMASI :**

**6.1.** Kanunda ve işbu Yönetim Planında sayılanlar dışında kalan diğer ortak yerler,ancak Site Malikleri Genel Kurulu tarafından tanımlanabilir.Kiraçlar,intifa veya istifade hakkı sahipleri ortak yer tanımı yapamaz ve ortak yer tanımına yorum getiremezler.

**6.2.**Başkaca ortak yerlerin saptanması,Site Malikleri Genel Kurulu'nun oy çokluğu ile alacakları kararla mümkündür.

#### **Madde 7. KAT MALİKLERİNİN HAKLARI:**

**7.1** Gümüşlük Günbatımı Evleri sitesi malikleri,kat mülkiyeti kanunu ve Yönetim planındaki hükümler saklı kalmak üzere kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler.Ancak gerek kendi bağımsız bölümlerini,ve gerekse eklentiler ile ortak yerleri ve şeyleri kullanırken başkalarının haklarına saygı göstermek ve yönetim planına dayanılarak çıkartılacak yönergelere eksiksiz uymak zorundadırlar.

#### **Madde 8. KAT MALİKLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Bağımsız bölüm malikleri özellikle:

**8.1**Hiçbir bağımsız bölümü,münhasıran depo ve imalathane olarak kullanamazlar.

**8.2** Bağımsız bölümlerini kiraya verecek olan malikler bu konuda sözleşmelerine özel maddeler koyacaklardır.

**8.3** Bağımsız bölümlerinde evcil hayvan bulunduracak maliklerin uyması gereken ana şart;bu hayvanların diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemelerinin,ortak alanları

kirletmemelerinin sağlanmasıdır.Tüm hayvanların site ortak alanları içerisinde sadece sahipleri tarafından ve tasma takılı yada özel kafes veya taşıma sepetlerinde bulunmaları esastır.Site maliklerine zarar verebilecek cinste,yırtıcı ve vahşi cinslerden olan Pitbull,Bulldog doberman,kurt vs gibi hayvanları barındırmak, ve beslemek,ortak alan yada bağımsız bölümlerde bulundurmamak kesinlikle yasaktır.

**8.4** Hiçbir bağımsız bölümde çevreyi rahatsız edecek şekilde müzik yayını yapılamaz,dışarıya hoparlör konmak suretiyle ses yükseltilemez.

**8.5** Bağımsız bölüm malikleri ,maliki oldukları yapının çatısına koyacakları TV anteni,500 Kg su deposu,Güneş enerjisi kolektör yükseklikleri azami 1,70 cm geçmeyecek şekilde monte edilmeli, bunların dışında çatılara herhangi bir şey konulamayacağı gibi başka amaçlar içinde kullanılmayacaktır.

**8.6** Bağımsız bölüm sahipleri her ne şekilde olursa olsun binaların mimari yapısını bozacak şekilde tadilat yapamazlar,balkonu odalara dahil edemez dış cephe boyasının rengini değiştiremezler.

**8.7** Bağımsız bölüm sahipleri alt bahçe pergolalarının üstünü kapatamazlar demir korkuluklarını standart ölçüler dışında yükseltmez kalıcı örtülerle kapatıp diğer bağımsız bölüm sahiplerinin manzarasını kapatacak şekilde kullanamazlar

**8.8** Gümüşlük Günbatımı Sitesinin alt yapısını ve diğer evlerin manzarasını etkileyecek,engelleyecek derin,delici ve sert köklü ağaçlardan servi ,çam,çınar, incir, kavak, ceviz,ıhlamur vs dikilemez,Bu tip ağaçlar ancak yönetimin uygun bulunduğu ortak alanlara veya müsaade ettiği yerlere dikilebilecektir.

**8.9** Bağımsız bölüm sahipleri bahçelerine çim yonca vs türden çok su gerektiren bitkiler ekemezler.

**8.10** Bağımsız bölüm sahipleri veya temsilcileri evsel atıklarını site girişinde ki çöp kutularına atmak zorundadırlar.

**8.11** Bağımsız bölüm sahipleri veya temsilcileri,kiracıları,uzun süreli misafirleri sitemizin güvenliği açısından otomatik kapı kumandası almak zorundadırlar.

**8.12** Bağımsız bölüm malikleri,kendilerine ait bağımsız bölümün bahçesini, Gümüşlük Günbatımı Sitesinin genel peyzajına ve bitki örtüsüne uygun bir şekilde düzenlemek ve bakımını her yıl 15 NİSAN tarihine kadar yapmak zorundadır.Bu düzenlemeleri yapmayan,bahçesini bakımsız ve sitenin görünümünü bozar bir durumda tutan maliklerin bahçeleri her yıl 15 NİSAN -30 NİSAN tarihleri arasında ot temizlikleri Yönetimce yaptırılarak harcama tutarları bağımsız bölüm maliklerinden tahsil edilir.

**8.13** Bahçeleri büyük olan köşe ve diğer bağımsız bölüm bahçeleri yanlardan 5 metre sınırı baz alınacak,ön bahçede ise 8 metre veya öndeki taş duvara kadar olan alan bahçe olarak kullanılacak, diğer alanlar ortak alan olarak yönetimce gerektiğinde değerlendirilecektir. Yönetimin uygun bulması halinde öndeki ortak alanı da bağımsız bölüm maliki kullanabilecektir.

**8.14** Gümüşlük Günbatımı Sitesi satış sözleşmesine imza atan bağımsız bölüm malikleri, sözleşme ekindeki vaziyet planı ve bu Yönetim Planı ekinde belirtilmiş kendilerine ve diğer bağımsız bölüm maliklerine tahsis edilmiş olan alanları aynen kabul ederler.Bağımsız bölüm malikinin diğer tahsisli bahçe,otopark ve şeylerle ilgili bir hak iddia etmesi söz konusu değildir.

**8.15** Bağımsız bölüm malikleri,bağımsız bölümlerini kumarhane,randevuevi gibi ahlak ve adaba aykırı sayılan işler için kullanamazlar ve kullandırtamazlar.

**8.16** Tebligata ilişkin hususlarda,Tebligat kanununun “bağımsız bölüm maliklerine tebligat başlığını taşıyan EK MADDE hükümleri uygulanır.Buna göre:

Maliki olduğu taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm maliki, yönetim ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere,Türkiye’de bir adresini Site Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirmek zorundadır.Yönetim ve ortak giderlere ilişkin tebligatlar bildirilen bu adreslere yapılır.Bağımsız bölüm malikinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması hallerinde,bundan sonraki bütün tebligatlar o kişiye ait bağımsız bölümde fiilen oturana yapılır.Tebliğatın bir örneği ilan tahtasına asılır.Bağımsız bölümlerde fiilen oturana bu şekilde yapılacak tebligat,bağımsız bölüm malikine yapılmış sayılır.

**8.17** Bağımsız bölüm malikleri,bağımsız bölümlerini kiraya verdikleri takdirde,kira sözleşmelerinin bir örneğini yönetime vermeye mecburdurlar.Bağımsız bölüm malikleri, bu yönetim planını kiracılarına okuturlar ve bağımsız bölümlerinin kiralınmasıyla ilgili yaptıkları sözleşmelere” GÜMÜŞLÜK GÜNBATIMI SİTESİ YÖNETİM PLANI ve eklerinin birer örneği kiracıya önceden verilip,okunması sağlanmıştır.Kiracı Gümüşlük Günbatımı Sitesi Yönetim Planından doğan sorumluluk ve yükümlülüklerini bilerek ve aynen kabul ederek ,kira sözleşmesini imzalamıştır maddesini koydurmaya mecburdurlar.

**8.18** Bağımsız bölüm malikleri, veya o bağımsız bölümden her ne nedenle olursa olsun yararlananlar,diğer bağımsız bölümlerde meydana gelebilecek bir arızanın giderilebilmesi için bağımsız bölümlerine girilmesinin zorunlu olduğu hallerde,gerekli izni vermeye ve müsamahayı göstermeye mecburdurlar.Bununla birlikte,yapılan işlemler nedeniyle işleme katlanan bağımsız bölümde bir zarar meydana gelmiş ise,bu zararlar ,lehine işlem yapılan bağımsız bölüm maliki tarafından derhal ve nakden ödenir.Zarar gören bağımsız bölüm malikinin ,Site Yönetim Kuruluna yapabileceği başvuru saklıdır.

**8.19** Her Bağımsız bölüm maliki,her ne nedenle olursa olsun, Gümüşlük Günbatımı Sitesi bağımsız bölüm,ortak yerler yada şeylere vereceği zararlardan şahsen sorumludur

**8.20** Bağımsız bölüm malikleri,ivedi hallerde Site Yönetim Kurulunun isteyeceği ödemeleri de yapmak zorundadır.

**8.21** Bağımsız bölümlerde Türkiye Sigorta Yangın tarifesinde “Bina içinde fiyat Zammı gerektirecek, yangın ihtimalini arttırıcı ve yangın vukuunda kolay ve ağır hasar verici mahiyette olan” bilumum maddeleri bulundurmaları yasaktır.

**8.22** Bağımsız bölüm sahipleri ile vekilleri veya kiracıları ,site yönetimince saptanan aidat ödemeleri dışında kullandıkları su bedellerini ; Siteye ait artezyenlerden su kullanılması halinde belediye su fiyatının ½ si oranında,bağlı bulunulan belediye şebekesinden kullanılması halinde belediyenin siteye uyguladığı total maliyet bedelinden ; Enerji kullanımını ise; Türkiye Elektrik Kurumunun sitemize uyguladığı total KW maliyet bedeli üzerinden ,site yönetiminin belirlediği zamanlarda elektrik ve su bedelleri makbuz karşılığında ödemek zorundadır.

**MADDE :9 ORTAK YERLERE İLİŞKİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:**

**9,1** Bağımsız bölüm malikleri veya onların bağımsız bölümlerinden yararlanan herkes, Gümüşlük Günbatımı Sitesinin mimari özelliklerini ve güzelliklerini korumakla yükümlüdür.Bağımsız bölüm malikleri ve istifade hakkı sahipleri,site Yönetim Kurulu kararlarına aynen uymak ve uygulamak zorundadırlar.

**9,2** Bağımsız bölüm malikleri ile kullanmak suretiyle bağımsız bölümden yararlanan kişiler,ortak yerler ve şeyler üzerindeki borç ve yükümlülükleri için işbu Yönetim Planında öngörülen usul ve esaslara göre yetkili kılınmış Yönetim Kurulu tarafından kendilerine bildirilecek özel yaptırım kararlarına uymak ve gereklerini derhal yerine getirmekle yükümlüdürler.Bu yükümlülük,sözleşme özellik ve niteliği yasalarla kabul edilmiş işbu yönetim planında getirilen açık hükümlerden kaynaklandığı için sonuçlarına katlanılması da aynı taraflarca kabul ve taahhüt edilmiştir.

**9,3** Bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümlerden yararlananlar,site yönetim kurulunun yazılı onayı olmadıkça,ortak yerlerde inşaat,onarım,boya badana,büyütme,küçültme revizyon yapamaz,tesis v.b kuramazlar.

**9,4** Ortak yerlere gerekli ve faydalı ilaveler yapılabilmesi,site Yönetim Kurulunun alacağı kararlar ile mümkündür.

**Madde :10 ORTAK GİDERLERE KATILMA :**

**10.1** Bağımsız bölüm malikleri,ortak giderlere aşağıda tespit edildiği şekilde katılırlar.Ayrıca belirlenen aidatları da ödemek zorundadırlar.

**10.2** Bağımsız bölüm malikleri,ortak giderlere eşit olarak katılırlar.Katılım paylarını hesaplama yöntemi 11.maddede ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

**10.3** Ortak gider kavramına aşağıda sayılan işler ve giderler özellikle dahildir:

**10.4** Tüm ortak alanların bakım ve temizlik giderleri,

**10.5** Elektrik ve su sarfiyatları ile bu yerlere ait Belediye ve diğer kanuni giderleri,

**10.6** Personel giderleri,SSK primleri ve bu konulara ilişkin tüm vergi ve harçlar.

**10.7** Toplu yapının site malikleri genel kurulunca öngörülecek bedel üzerinden sigorta ettirilmesi nedeniyle ödenecek primler.

**10.8** Pis su,temiz su, telefon ve elektrik şebekelerinin bakım onarım ve yenileme giderleri,

**10.9** Site Görevlisinin kaldığı evin ısınma, elektrik,su giderleri (Yönetimin uygun bulacağı oran ve miktarda ) ve yönetici,teknisyen,bahçıvan, güvenlik görevlisi gibi tüm hizmetlerde çalışacak ve emeği geçecek herkese yapılan ödemeler(Kıdem tazminatları dahil )

**10.10** Gümüşlük Günbatımı Sitesi içerisinde ve gidiş geliş yollarında ki parklar,yollar,

otoparklar ve oluşturulacak diğer tesislerin bakılıp gözetilmelerinden ve geliştirilip güzelleştirilmelerinden doğabilecek bütün giderler,onarım ve yenileme harcamaları,çevre koruma ve çevre temizlik giderleri.

**10.11** Yüzme Havuzu, Elektrik, Kimyasal ve Genel Bakım giderleri,

**10.12** Bağımsız bölüm malikleri, ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu ve konumu nedeniyle buralardan yararlanmasına gereksinim duymadığı veya duymayacağını ileri sürmek suretiyle bu giderlere katılmaktan kaçınmazlar.Aynı şekilde Gümüşlük Günbatımı Sitesi kapsamındaki ortak yapı yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka yerlerde veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu nedeniyle bunlardan faydalanmaya ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle,bu maksatla toplanacak avansları ödemekten kaçınmazlar.

**10.13** Bağımsız bölüm malikinin payına düşecek olan ortak gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından,bağımsız bölümlerde kiracı olarak veya başka bir nedenle devamlı olarak yararlananlar da bağımsız bölüm maliki ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.Bu nedenle site yönetim kurulu ,bağımsız bölüm malikine düşen ortak gider ve avans payını doğrudan doğruya bağımsız bölümlerden sürekli olarak yararlananlardan da isteyebilir.Ancak istifade hakkı sahibinin sorumluluğu ve ödemekle yükümlü olduğu miktar,bağımsız bölümü için ödeyeceği meblağ ile sınırlıdır.Bu şekilde yapılan ödemeler, istifade hakkı sahibine,bağımsız bölüm malikine yapacağı ödemelerden bu meblağın düşülmesi hakkını verir.Ayrıca bağımsız bölümlerden(kiracı olarak veya bir başka nedenle)üçüncü kişilerce yararlanılıyor olunması,bağımsız bölüm malikinin ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

**10.14** Bu yönetim planında ve 634 sayılı kat Mülkiyeti Kanununda bağımsız bölüm maliklerinin yükümlülüklerine ilişkin olarak yer alan bütün hükümler,bağımsız bölüme kiracı olan veya başkaca herhangi bir nedenle bağımsız bölümden daimi şekilde yararlananları da kapsar.Yükümlülüklerini yerine getirmeyen kişiler ,o bağımsız bölümün malikleri ile birlikte müştereken ve müteselsilen sorumludurlar.Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira parası ile sınırlı olup,yaptığı ödemeyi kira borcundan düşer.Sair yasal hak ve yöntemler saklıdır.

**10.15** Gümüşlük Günbatımı Sitesindeki su ve elektrik sayaçlarından tespit edilecek sarfiyat,Site Yönetim Kurulu tarafından fiyatlandırılarak 11.2 maddede belirtildiği gibi tahsil edilir.Sayaçların hizmete açılışında abonelik tesisine,depozito almaya,su ve elektrik borcunun ödenmemesi halinde verilen hizmetleri kesmeye Site Yönetim Kurulu yetkilidir.

## **Madde 11 ORTAK GİDERLERİN HESAPLANMASI,ÖDEME ESASLARI:**

**11.1** Ortak giderlere her bağımsız bölüm maliki 1/116 oranında ve eşit olarak katılır.

**11.2** Ortak gider ve/veya avans payının tamamını zamanında ödemeyen bağımsız Bölüm maliki,ödemede geciktiği günler için aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.Ayrıca su ve elektrik ile ilgili olarak kurumların uyguladığı gecikme bedellerinin üzerine aylık %10 ilave edilerek bağımsız bölüm maliklerine aynen yansıtılır.

**11.3** Ortak gider ve avans payını ödemede bir aydan fazla geciken bağımsız bölüm Maliki hakkında Yönetim Kurulu,bu Yönetim Planına,KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak veya icra takibi yapmakla KMK nun 634.maddesini uygulama hakkı ve yetkisine sahiptir.

**11.4** Ortak giderlerden karşılanan masraflara, maliklerden veya çocuklarından biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (kiracı vb.) kusurlu hareketiyle sebep olmuşsa,yapılan ödeme de zarara sebep olandan ve bağımsız bölüm malikinden tahsil edilir.

## **II. BÖLÜM**

### **YÖNETİM ORGANLARI**

**Madde :12** 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre Site Yönetim Planlarının ve Yönetim biçiminin belirlenip geliştirilmesi için aşağıdaki organlar bulunmaktadır:

- a) Site Malikleri Genel Kurulu
- b) Site Yönetim Kurulu veya Yönetici
- c) Site Denetim Kurulu veya Denetçi

**12.1** SİTE MALİKLERİ GENEL KURULU,sitedeki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder ve kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla,ana gayrimenkulun yönetimindeki en üst karar organı olan kuruldur.

**12.2** Site malikleri Genel Kurulunda,her malik,bağımsız bölümüne bağlı arsa payı ne olursa olsun BİR OY hakkına sahiptir.Ana gayrimenkulda birden fazla bağımsız bölümü olan kat maliki,her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir.Ancak onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun,bu kişinin kullanacağı oy sayısı tüm oyların üçte birinden fazla olamaz.Oy hesabı yaparken kesirler göz önüne alınmaz.

**12.3** Maliklerden birisi,medeni haklarını kullanma ehliyetinden yoksun ise,kurula onun yerine kanuni mümessili katılır.

**12.4** Bir Bağımsız bölüme birden çok kimse malikse veya kanuni intifa hakkı yahut tapuda kayıtlı sükna hakkı varsa,site malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri bir kişi temsil eder.Böyle bir temsilci seçerek yönetim kuruluna bildirmedikleri takdirde,bu kişilerden birisine yapılacak tebligat tümüne yapılmış sayılır.

**12.5** Maliklerden birisi yerine,kurula tayin edeceği bir vekil katılabilir ve oy kullanabilir.Bu vekil,diğer bir malik yada hariçten bir kişi olabilir.Ancak aynı kişi tüm oy sayısının üçte birinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.Vekil,temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

**12.6** Site Malikleri Genel Kurulu,her yıl Temmuz ayında toplanır.

**12.7** Site malikleri Genel kurulu,site Yönetim Kurulu tarafından toplantı tarihinden an az 15 (on beş)gün önceden bütün bağımsız bölüm maliklerinin imzalayacağı bir çağrı veya taahhütlü bir mektup ile toplantıya davet edilir.Çağrıda toplantının tarih,yer,saat ve gündemi belirtilir.İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir.İkinci toplantı bir hafta içerisinde yapılır.

**12.8** Gündemde olmayan bir maddenin görüşülüp karara bağlanması,konunun; toplantıya katılanların salt çoğunluğunun kararı ile gündeme alınmasına bağlıdır.

**12.9** Site Yönetim Kurulu veya Denetçi,site malikleri kurulunu yukarıda belirtilen usullere uyarak gerekli gördüğü her zaman toplantıya çağırabilir.Ancak site Yönetim Kurulu veya Denetçi,maliklerin üçte birinin yazılı talebi halinde site malikler kurulunu gecikmeksizin toplantıya çağırarakla yükümlüdür.Toplantı

talebinde bulunanlar,taleplerinde toplantının gündemini belirtmek zorundadırlar.Olağanüstü toplantılara davetlerde de olağan toplantılara çağrıdaki esas ve usuller uygulanır.

- 12.10** Toplantı da yeterli çoğunluğun sağlanması üzerine,toplantıya katılan bağımsız bölüm maliklerinden biri toplantıyı yönetmek üzere Başkan,toplantıya katılanlardan iki kişi de katip üye olarak seçilirler.Böylece oluşan "Toplantı Divanı" hazirun cetvelini inceleyerek onaylar ve toplantı tutanağı ile birlikte saklanmak üzere Site Yönetim Kuruluna teslim eder.
- 12.11** Site Malikleri Genel Kurulu,maliklerin tam sayısının yarısından bir fazlası ile toplanır.İlk toplantı da yeterli sayı sağlanamamışsa,ikinci toplantı çoğunluk aranmaksızın yapılır.Bu toplantı da kararlar katılanların oy çokluğuna göre alınır.
- 12.12** Kat mülkiyeti Kanununun da özel haller için konulmuş bulunan toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin kuralları saklıdır.(KMK Md:24,28,32,34,42,44,45)
- 12.13** Site malikleri Genel Kurulu kararları,toplantıya ve /veya karara katılmamış olsalar dahi,o sitedeki bütün malikleri ve bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devir almış olanları ve bağımsız bölümlerden her ne suretle olursa olsun yararlananları bağlayıcı niteliktedir.
- 12.14** Site Malikleri Genel Kurulu kararları, noterden tasdikli bir Genel Kurul Karar Defterine yazılır yada yapıştırılır,divan heyeti tarafından imzalanır
- 12.15** Site Malikleri Genel Kurulunda alınan kararlar,toplantıya katılmamış olan bağımsız bölüm malikleri ile bağımsız bölümden yararlananlara da usulüne uygun olarak duyurulur veya iletilir.

### **Madde 13 :SİTE MALİKLERİ GENEL KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ:**

- a.)**Yönetim Kurulu raporlarını görüşüp karara bağlamak,
- b.)**Bilanço veya Gelir-Gider hesaplarıyla Denetçi raporunu görüşüp onaylamak yada onaylamamak.
- c.)**Gelecek döneme ait iş programı ve tahmini bütçe tasarısını,site yönetimine verilecek huzur hakkı ücreti ve aidatları görüşüp karara bağlamak.
- d.)**Yönetim Kurulunun geçmiş dönem masraflarını onaylamak.
- e.)**Yönetim Kurulu ve Denetçiyi ibra etmek.
- f.)**Yılda bir mali,iki yılda bir seçimli yapılacak genel kurulda Yönetim Kurulu ve Denetçi yada Denetim Kurulu ve yedeklerini seçmek.
- g.)**Gerektiğinde önceden Genel Kurul gündeminde belirtmek ve Genel Kurul dan önce üyeleri bilgilendirmek şartı ile bu Yönetim Planında değişiklikler,ilaveler veya çıkarmalar yapmak.

### **Madde 14 SİTE YÖNETİM KURULU :**

**14.1** Site Yönetim Kurulu, her İKİ Yılda bir ŞUBAT ayında yapılacak olan seçimli Site malikleri Genel Kurulunda açık oyla seçilen ve MUTLAK BAĞIMSIZ BÖLÜM SAHİBİ OLAN 3 kişiden oluşur.Genel Kurulda 3 kişide yedek olarak seçilir.Yönetim kurulu asil üyeleri seçimden sonra derhal toplanarak aralarında bir üyeyi Başkan,Bir üyeyi sekreter,bir üyeyi de muhasip olarak seçerek görev bölümü yaparlar.

**14.2** Site Yönetim Kurulu görevleri,yetki ve sorumlulukları tümüyle Site Malikleri Genel Kurulu Kararı ile Gerçek veya tüzel kişilere devredebilir



**14.3** Site Yönetim Kurulu kararları, bütün bağımsız bölüm maliklerini, bağımsız bölümleri herhangi bir şekilde onlardan devralmış olanları,bağımsız bölümlerden her ne suretle olursa olsun yararlananları bağlayıcı niteliktedir.

## **15. SİTE YÖNETİM KURULUNUN GÖREV VE YETKİLERİ:**

**15.1** Site Yönetim Kurulu,Sitenin yönetiminde Kat Mülkiyeti Kanunu ve işbu Yönetim Planı ile Bağımsız bölüm maliklerine ve Site Malikleri Genel Kuruluna tanınmış olan her türlü hak ve yetkiye sahip olup bunları kullanmakla yetkili ve görevlidir.Site Yönetim Kurulu bu hak ve yetkileri kullanmaya,bu hak ve yetkilerin kapsamına giren tüm önlemleri almaya,tasarrufları icraya,harcamaları yapmaya, giderler için avans tutarlarını belirleme de dahil olmak üzere bağımsız bölüm maliklerinin giderlere katılım paylarını tespit ve tahsile,bağımsız bölümler ile ortak yerlerin kullanılmasına ilişkin kuralları uygulamaya,bu konular ile ilgili gereken alt düzenlemeleri yapmaya,Site Malikleri Genel Kurulu tarafından alınmış kararları uygulamaya,dolayısı ile tüm sitenin yönetim görev ve hizmetlerinin gerektirdiği hak ve yetkileri Yönetim Planına ve belirlenen kural ve esaslara uyarak ve her türlü takdir yetkisini hakkaniyet çerçevesinde tek başına kullanmaya ve kullandırmaya mezun ve yetkilidir.

**15.2** Site Yönetim Kurulu,634 sayılı yasa ile kendisine verilen görevlerin yanı sıra ,aşağıda belirtilen görevleri de yürütür:

**15.3** Site Malikleri Genel Kurulu tarafından alınmış tüm kararların eksiksiz uygulanması.

**15.4** Sitedeki bağımsız bölümler ile ortak yer,tesis ve şeylerin amaçlarına uygun olarak kullanılması,korunması,bakımı,işletilmesi ve onarımı için gerekli tüm önlemlerin alınması ve bu önlemlerin gerektirdiği her türlü iş ve işlemlerle ilgili sözleşmelerin yapılması.

**15.5** Ortak alanlardan deniz kenarındaki 176 parselde veya diğer ortak alanlarda gününbirlik sosyal tesis kurmaya,sosyal tesise ruhsat almaya ,kurulum ve ruhsat ile ilgili araştırmaları yaparak ödemelerde bulunmaya Gerekli tüm resmi kurum ve kuruluşlar ile sözleşme taahhüt ve yazışmalar yapmaya ,3.cü şahıslara kiraya vermeye veya site adına çalıştırmaya,

**15.6** Site yerleşim planında belirtilmiş olan havuz ile ilgili sosyal tesislerin imalatı yapımı işletmeye açılması konusunda her türlü sözleşme taahhüt ve resmi anlamda yazışmalar yapmaya bu konularla ilgili ödemelerde bulunmaya ,

**15.7** Site yerleşim planında müstemilat-görevli evi olarak belirtilen bağımsız bölümlerin havuz ve sosyal tesis yapım aşamasında yönetimin uygun bulacağı bir yere taşınması ve değiştirilmesi ,mevcut yapının sosyal tesis içersinde bağımsız bölüm maliklerince çok amaçlı kullanıma açık olarak değerlendirilmesi,

**15.8** Ortak alanlarda yetiştirilen ,zeytin ve meyve ağaçlarının bakımı, işlenmesi, budağı, hasadı ve her türlü bakım ve giderlerinin yapılması ,site adına ürünlerin yönetimce değerlendirilmesi.

- 15.9** Siteyi ilgilendiren tebligatların kabulü,gerekıyor ise malik veya istifade hakkı sahiplerine duyurulması ve tebligatın gerektirdiği diğer işlemlerin yapılması,bu konular ile ilgili önlemler alınması.
- 15.10** Kat Mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen bağımsız bölüm maliklerine ve görevinin kapsamına giren diğer işler nedeniyle üçüncü şahıslara karşı kat maliklerini temsilen dava açılması,icra takibinde bulunulması,gerektiğinde vekil veya vekiller tayin edilmesi.
- 15.11** Site Yönetim Kurulu kararları ile Site Malikleri Genel Kurulu kararlarının iptaline ilişkin olarak veya görevleri kapsamındaki diğer işler nedeniyle bağımsız bölüm malikleri veya üçüncü şahıslar tarafından açılan davalarda,diğer bağımsız bölüm maliklerinin temsil edilmesi,bu konularla ilgili olarak vekil tayin edilmesi.(Bu davalara ilişkin yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.)
- 15.12** Site Malikleri Genel Kurulu tarafından alınan kararların ilgili kişi ve kurumlara duyurulması.
- 15.13** Noterden tasdikli karar defteri,gelir-gider defteri,ortaklar defteri,demirbaş defteri gibi zorunlu defterlerin usulüne uygun olarak tutulup muhafaza edilmesi.
- 15.14** Her türlü yazışma evrakının,gelir ve gider belgelerinin düzenli bir şekilde dosyalanıp muhafazası.
- 15.15** Her yıl Temmuz ayında ve gerekli görülen hallerde Site Malikleri Genel Kurulunun toplantıya çağırılması,toplantı ile ilgili gündem ve hazirun gibi zorunlu işlemlerin zamanında ve eksiksiz hazırlanması.
- 15.16** Sitenin Genel Güvenliğinin sağlanması için her türlü önlemin alınması.
- 15.17** Sitenin boya badana,bakım-onarım,temizlik gibi işleri ile çevre düzenlemesi,çevre aydınlatılması,elektrik,telefon,Way-Fi sistemi,kanalizasyon,pis su gibi alt yapı tesislerinin bakım onarım ve yenilenmesi hususlarında gerekli tedbirlerin alınması ve bunların uygulanması.
- 15.18** Site Malikleri Genel Kurulunca onaylanmış bir Site İşletme Projesi yoksa en kısa zamanda bu projenin hazırlanması.hazırlanan bu projede:
- a.) Bir yıllık tahmini gelir-gider tutarı,  
b.) Ortak giderlerden her bağımsız bölüm malikine düşebilecek muhtemel miktar,  
c.) Tahmini ve Muhtemel giderleri karşılamak üzere her bağımsız bölüm malikinin vermesi gereken avans tutarı ile bu avansların ödeme şekil ve zamanlarının ayrıntılı olarak gösterilmesi.
- 15.19** İşletme projesinde öngörülen meblağı aşan ek avans taleplerinin belirlenerek gereken tahsilatın yapılması
- 15.20** Hazırlanan işletme projesinin tüm bağımsız bölüm maliklerine ulaştırılmasını sağlamak.
- 15.21** Bağımsız bölüm malikleri işletme projesinin kendilerine bildirilmesinden itibaren (7)yedi gün içerisinde projeye itiraz edebilirler.Site Yönetim Kurulu itirazları incelemek ve proje hakkında karar vermek zorundadır.Yönetim Kurulu gerek görürse yeni bir işletme projesi hazırlanmasına da karar verebilir.  
Kesinleşen işletme projeleri ve Site Malikleri Genel Kurulu ile Site Yönetim Kurulu'nun işletme giderlerine ilişkin tüm kararları,İcra ve İflas kanununun 68/1 maddesinde sayılan belgelerdendir.
- 15.22** Sitenin Site Malikleri Genel Kurulu tarafından belirlenecek değer üzerinden muhtemel rizikolara karşı sigorta ettirilmesi

- 15.23** Payına düşen gider ve avans borcunu ile gecikme tazminatlarını mahkeme kararlarına karşı ödemeyen bağımsız bölüm maliklerinin bağımsız bölümleri üzerine yazılı istem ile borç tutarı kadar diğer malikler lehine kanuni ipotek hakkı tescil ettirmek.Medeni kanunun 807.maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.Bağımsız bölüm maliklerinin,borcunu ödemeyen bağımsız bölüm maliki ve diğer sorumlulardan alacakları önceliklidir.
- 15.24** Site Yönetim Kurulu,bağımsız bölüm malikleri ve Site Malikleri Genel kuruluna karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.Görev yaptığı döneme ilişkin toplanan paralar ile yapılan giderlerin hesabını vererek ibrasını sağlamadan işi bırakamaz veya istifa edemez.
- 15.25** Site Yönetim Kurulu,site de çalışacak işçilerin işe alınması,bunlarla hizmet sözleşmelerinin yapılması,sözleşmelerin tadil veya yenilenmesi,feshi,gerekli ihbar ve ihtarların yapılması,iş koşulları ve sürelerinin düzenlenmesi,icra takibi yapılması veya dava açılması,işçiler tarafından açılan takip ve davalarda kat maliklerini temsilen hazır bulunulması,ücret ve tazminatların ödenmesi,makbuz ve ibra alınması hususlarında Site Malikleri Genel Kurulu ile Bağımsız bölüm maliklerinin ek bir kararına gerek olmaksızın yetkilidir

#### **Madde :16 D E N E T Ç İ**

Site Malikleri Genel Kurulu iki yılda bir yapacağı seçimli toplantıda açık veya gizli oy ile İKİ yıl görev yapmak üzere bir asil bir yedek Denetçi seçer.

#### **Madde :17 DENETÇİNİN GÖREV VE YETKİLERİ:**

- 17.1** Denetçi yönetim Kurulunun tüm çalışmalarını Site Malikleri Genel kurulu adına tek tek denetler.periyodik olarak hazırladığı raporların bir nüshasını Yönetim Kuruluna verir.Bir nüshasını Denetçi dosyalarından muhafaza eder.
- 17.2** Site Malikleri Genel Kurulu toplanmadan önce hazırlayacağı raporu Genel Kurula sunmak.
- 17.3** Sitenin yönetim ve işletilmesi konusunda düşünce,tavsiye ve temennilerini bildirmek
- 17.4** Gerekli gördüğünde Site Yönetim Kurulunu toplantıya çağırarak.

### **III.BÖLÜM DİĞER HÜKÜMLER**

#### **Madde 18:Yönergeler,çıkartılması ve nitelikleri :**

- 18.1** Ortak yerler,tesis ve şeylerin kullanılması,bakımı onarımı ve işletilmesi ile ortak yerlerden yararlanılması konularında ilgililerin hak ve yükümlülüklerini daha ayrıntılı olarak düzenlemek üzere,Site Yönetim Kurulu tarafından yönergeler hazırlanır.Yönergeler Site Yönetim Kurulu'nun salt çoğunluğunun oyu ile onaylanarak yürürlüğe girer.
- 18.2.**Yönergelerin hükümleri,iş bu yönetim Planının ayrılmaz parçası sayılır ve ilgililer ile halefleri için Yönetim Planı gibi bağlayıcı niteliktedir.

#### **Madde 19:Otoparkların kullanılması,araçların park edilmesi:**

**19.1.**Bu yönetim planına ekli Gümüşlük Günbatımı Sitesi vaziyet planında da belirlenen ve bağımsız bölüm maliklerine ait veya ortak alanlarda bulunan otoparklar tüm kat maliklerince müsait olduğunca kullanılır.

**19.2.**Site de oturanların misafirlerine ait araçların site ortak alanında park etmeleri,bu yolları kullanan araçları ve kişileri engellemeleri yasak olup, bu kişilerin araçlarını site dışında müsait bir yere park etmeleri gerekmektedir.

**19.3.** Araçlarını bu Yönetim Planına aykırı olarak park edenlerin araçları Site Yönetim Kurulunca bulunduğu yerden gerekirse çekici vasıtası ile kaldırılır ve bu işleme ait masraflar araç sahibinden tahsil edilir.

**Madde:20 Dış cephelerin korunması :**

Gümüşlük Günbatımı Sitesindeki bağımsız bölümlerindeki binalar da dahil olmak üzere dış cephelerin, Site Yönetim Kurulunca belirlenen renk ve taş kaplama dışında renkler ile boyanması yada keyfi renk ve/veya malzeme ile kaplanması yasaktır.

**Madde :21 Ortak Yerlerdeki arıza ve Onarımlar :**

Ortak yerlerdeki arızaların acil onarımı için Site Yönetim Kurulunun yeni bir yetki almasına gerek yoktur.Bu konuda Denetçi bilgilendirilecektir.

**Madde:22 Faydalı değişiklikler,önemli işler :**

Sitede yapılması öngörülen faydalı değişiklikler ile önemli işlemler için 634 sayılı yasanın 42,43,44 ve 45.maddeleri uygulanır.

**Madde: 23 Adres ve Sözleşmelerin bildirilmesi:**

**12.16** Bağımsız bölüm malikleri,kiracısının veya yararlanma hakkı sahibinin ad ve soyadları ile adreslerini,sözleşme tarihinden itibaren en geç (7) yedi gün içerisinde Site Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirmeye mecburdur.

**Madde: 24 Yönetim plan onayı;**

22.12.2010 Tarihinde yönetim planı onaylanmıştır.

**Bağımsız Bölüm Listesi**

**İli** : Muğla  
**İlçesi** : Bodrum  
**Köy** : Karakaya  
**Mevkii** : Çukurbük  
**Pafta** : N18c20c2c  
**Parsel** : 2237  
**Alanı** : 39.851,72 M2