

# VOP YUVAM MEYDAN APARTMANI

## DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN FAALİYETLERİNE YÖNELİK TALİMATNAME



Gayrimenkul ve Bina Yönetimi

Bu talimatname Vop Yuvam Meydan Apartmanı **Yönetim Planı Madde 29'da** açıkça belirtilen bina ortak alanlarının ve **Yönetim Planı Madde 44'te** açıkça belirtilen Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ve onlara tahsis edilen alanların kullanım standartlarını belirlemek amacıyla Vop Yuvam Meydan Apartmanı Yönetim Planı uyarınca hazırlanmıştır.

### A. TAHSİSLİ ALANLARIN KULLANIMIN AİLEŞKİN KURALLAR

1. Dükkan nitelikli bağımsız bölümler için tahsis edilmiş alanlar, yalnızca ilgili bağımsız bölümün kullanımına aittir. Bu alanlar, diğer bağımsız bölüm maliklerinin kullanımına kapalıdır.

*"Yönetim Planı Madde 44: Zemin katta bulunan Dükkan nitelikli bağımsız bölümler önünde 130 cm'ye kadar tüm alanlar ilgili dükkan nitelikli bağımsız bölüme sürekli ve bedelsiz olarak tahsis edilmiş olup diğer bağımsız bölüm malik/maliklerinin bu alanda hiçbir kullanım hakkı yoktur."*

2. Tahsis edilmiş alanlar, sadece ilgili dükkan sahiplerinin faaliyetlerine yönelik ve estetik düzenlemelere uygun şekilde kullanılmalıdır. Bu alanlarda geçici veya kalıcı herhangi bir yanıcı, patlayıcı ya da koku yayan malzeme bulundurulamaz.

*"Yönetim Planı Madde 43: Kendisine alan tahsisi yapılmış Kat Maliki, Yönetim Planı ve eklerinde değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın bu alan/alanların kullanımını bir başka bağımsız bölüm malikine kullandırmaz. Bu alanlarda yanıcı, patlayıcı ve koku yayıcı malzeme bulundurulamaz."*

3. Dükkan sahipleri, tahsis edilmiş alanlarda yapılacak kalıcı yapısal değişiklikler için Yönetim Kurulu'ndan yazılı izin almak zorundadır.

*"Yönetim Planı Madde 32: İşbu yönetim planında açıkça aksi öngörülenler hariç, bağımsız bölüm malikleri, bütün maliklerin 4/5 onayı alınmadıkça, ortak yerlerde ve ortak şeylerde, hiçbir değişiklik yapamazlar; inşaat ve onarım işlemlerine girişemez ve bu yerleri ve şeyleri, işbu Yönetim Planı ve yasa ile belirlenen amaç ve işlevleri dışında kullanamazlar."*

### B. ORTAK ALANLARIN KULLANIMINA İLİŞKİN KURALLAR

1. Dükkan sahipleri, ortak alanlarda (koridorlar, geçiş yolları, asansör önleri gibi) masa, sandalye veya ticari faaliyetlerde kullanılacak herhangi bir eşya bulunduramaz. *Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesine* göre, bu alanlar tüm kat maliklerinin kullanımına ait olup, bireysel veya ticari amaçla işgal edilemez. Kanun, ortak alanların tüm maliklerin yararına sunulması gerektiğini belirtir.

2. Dükkan sahipleri, tahsis edilmiş alanların dışında kalan ortak alanlarda hiçbir şekilde değişiklik yapamaz, eklenti veya yapı kuramaz, reklam, tabela veya herhangi bir tanıtım unsuru yerleştiremez. Bu tür uygulamalar için Yönetim Kurulu'ndan izin alınması zorunludur. Yönetim planının dekoratif unsurlar için belirttiği düzenlemelere uygun hareket edilmelidir.

*"Yönetim Planı Madde 32: Zemin katta bulunan Dükkan nitelikli bağımsız bölümler önünde 130 cm'ye kadar tüm alanlar ilgili dükkan nitelikli bağımsız bölüme sürekli ve bedelsiz olarak tahsis edilmiş olup diğer bağımsız bölüm malik/maliklerinin bu alanda hiçbir kullanım hakkı yoktur. Dükkan nitelikli bağımsız bölümler hiçbir koşulda bu alanları kapatamazlar, galeri boşluklarını amaçları uğruna kullanamazlar."*

*“Yönetim Planı Madde 50-j: Dükkanlar klimalarını bağımsız bölümlerin sınırları içerisinde sadece kendilerine yönelik hazırlanan tabela alanlarına takabilirler. Bağımsız bölümler klima dış ünitelerini bina cephesine, galeri boşluklarına ya da ana gayrimenkulün diğer ortak alanlarına takamazlar ve gelişi güzel koyamazlar.”*

*“Yönetim Planı Madde 50-l/a: Özellikle dükkan ve mağazalar kendilerine tahsis edilen alanlar dışında umuma mahsus geçit koridor, galeri ve alanları kısmen bile olsa gerek eşya koyarak gerekse bir başka biçimde işgal edemezler.”*

*“Yönetim Planı Madde-50-m: Ticari/dükkan bölümündeki bağımsız bölümlere mal tesliminin yahut bu bölümlerden dışarıya mal sevkiyatının hangi saatler içinde, hangi yol takip edilerek ve hangi vasıtalarla yapılacağı Yönetim Kurulu kararı ile çıkarılacak mağazalarla ilgili Genel Kullanım Esasları yönergesi ile kararlaştırılır.”*

3. Dükkan sahipleri, bina içerisindeki estetik ve mimari düzeni koruma amacıyla, ortak alanları görüntü açısından bozacak veya uyumsuz hale getirecek dekorasyon çalışmalarını yapamaz.

*“Yönetim Planı Madde 48: Kat Malikleri, Ana Gayrimenkulde, koku, gürültü, toz çıkaracak eylemlerden ve genel görünümü olumsuz yönde etkileyecek, Ana Gayrimenkulün mimari ve estetik bütünlüğünü bozacak davranışlardan kaçınmaya mecburdurlar. Tahsisi yapılan alanların tadilat, onarım, masraf ve giderleri tahsis edilen kat maliklerince karşılanır.”*

### C. DİĞER HUSULAR

1. Dükkan sahipleri, işyerlerinin faaliyeti için gerekli olan ruhsat ve izinleri güncel tutmakla yükümlüdür. Yönetim Kurulu'nun talep etmesi durumunda bu belgelerin güncel durumları paylaşılmalıdır.

*“Yönetim Planı Madde 48-e: VOP YUVAM MEYDAN binasında yer alan ticari/dükkan kullanımları için gerekli olabilecek ruhsat vb işlemler için, resmi dairelerin işletme tipine göre talep edeceği her türlü muvafakatname vb izni vermeye veya vermemeye Yönetim Kurulu yetkilidir.”*

2. Dükkan sahipleri, faaliyetlerinden kaynaklanabilecek gürültü ve koku yayılımını kontrol altına almak zorundadır. Diğer maliklerin rahatsız olmaması için tüm işletmelerin yalıtım ve filtre sistemleri kullanması önerilir.

*“Yönetim Planı Madde 48: Kat Malikleri, Ana Gayrimenkulde, koku, gürültü, toz çıkaracak eylemlerden ve genel görünümü olumsuz yönde etkileyecek, Ana Gayrimenkulün mimari ve estetik bütünlüğünü bozacak davranışlardan kaçınmaya mecburdurlar.”*

3. Dükkan sahipleri, ortak alanların bakım, temizlik ve onarım gibi masraflarına yönetim planında belirtilen oranda katılmak zorundadır. Gider paylarının ödenmesi gerektiğinde, ilgili tahsilatlar düzenli olarak yapılmalıdır.

*“Yönetim Planı Madde 34: Ortak yerlerin bakımı, muhafazası, işletilmesi ve onarılması için yapılacak harcamalara Kat Malikleri bu Yönetim Planında öngörülen esas, şekil ve oranda katılmakla yükümlüdürler.”*

4. Bu talimatnamede yer alamayan hususlarda sırasıyla VOP YUVAM MEYDAN APARTMANI için hazırlanmış olan Ortak Alan Talimatnamesi, Taşınma Talimatnamesi, Otopark Talimatnamesi, Dekorasyon ve Tadilat Talimatnamesi, Gürültü Talimatnamesi, Temizlik Talimatnamesi, diğer talimatnameler, Vop Yuvam Meydan Yönetim Planı, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, diğer kanun ve yönetmeliklere bakılır.

**Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Faaliyetlerine Yönelik Talimatname tarafımca okunmuştur, belirtilen hususları kabul ediyorum.**

**Daire No / İsim / Soy İsim İmza**

**Tarih:**