

VOP YUVAM MEYDAN APARTMANI

ORTAK ALAN KULLANIM TALİMATNAMESİ



Gayrimenkul ve Bina Yönetimi

Bu talimatname Vop Yuvam Meydan Apartmanı **Yönetim Planı Madde 29'da** açıkça belirtilen bina ortak alanlarının kullanım standartlarını belirlemek amacıyla Vop Yuvam Meydan Apartmanı Yönetim Planı uyarınca hazırlanmıştır.

A. ORTAK ALANLARA İLİŞKİN KURALLAR

1. Bağımsız bölüm maliklerinin ortak yerlere ve ortak şeylere ilişkin hakları ve yükümlülükleri, birbirlerini rahatsız etmemek, birbirlerinin hakkına saygı göstermek ve doğruluk kurallarına uymak esaslarına göre belirlenir.
2. Depolar; Teknik personelin veya yönetim kurulu tarafından belirlenecek personelin kullanımı amacıyla ya da ana taşınmazın ihtiyaçları doğrultusunda depolama fonksiyonlarının yerine getirilmesi için tahsis edilmiş alandır. Kullanımı, amacı ve fonksiyonu Yönetim Kurulu Kararı ile düzenlenebilir.
3. Peyzaj Alanı; Peyzaj Alanının kullanımına ilişkin ayrıntılar Yönetim Kurulu Kararı ile belirlenir.
4. Haberleşme Odası; Haberleşme Odası'nın kullanımına ilişkin ayrıntılar Yönetim Kurulu Kararı ile belirlenir.
5. Kazan Dairesi; Kazan Dairesi kullanımına ilişkin ayrıntılar Yönetim Kurulu Kararı ile belirlenir.
6. Su Deposu; Su Deposu kullanımına ilişkin ayrıntılar Yönetim Kurulu Kararı ile belirlenir.
7. Galeri Boşlukları; zemin kotu altında yer alan bağımsız bölümlerin gün ışığından, hakim rüzgarlardan maksimum şekilde fayda sağlanmasına yönelik oluşturulmuş olup bu alanlarda yapılacak uygulamalarda galeri boşluklarının yararlarından faydalanan 25, 26, 29 ve 30 nolu bağımsız bölümlerin oybirliği ile muvafakatının alınması koşulu bulunur.
8. Kat malikinin bağımsız bölümde birlikte yaşadığı kan ve sıhri hisimlaarı, malik tarafından açık ya da örtülü olarak onaylandığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanma ve buralardan yararlanma yetkisine sahiptirler.
9. Bağımsız bölümde kiracı sıfatıyla oturanlar, kira hakkının sağladığı ölçüde, bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler.
10. Kat malikleri, kendi bağımsız bölümlerine tahsis edilen ortak alanların dışında kalan Ana Gayrimenkul kapsamındaki ortak yerlerle ilgili (getirilen istisnalar dışında) kullanım ve faydalanma hakları mevcuttur
11. ı ile bu yerler ve şeylerden yararlanılması bakımından kanundan, diğer mevzuattan, işbu Yönetim Planından ve Kat Malikleri kurulunca verilen kararlardan kaynaklanan bütün sınırlama ve kayıtlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar
12. Her Kat Maliki, diğer maliklerin haklarını veya çıkarlarını gözetmek koşuluyla kendi alanını istediği şekilde kullanabilir.
13. Teraslar, balkonlar ve kat bahçeleri dâhil olmak üzere bağımsız bölümün tabanına aşırı yüklenme yapmayacaktır.
14. Binada yanıcı veya patlayıcı maddeler bulundurmaz.
15. Rutubete veya aşırı suyun akmasına meydan vermeyecektir.
16. Pencerelerinde ya da binanın dış cephesinde, içten veya dıştan kiralık satılık ve benzeri mahiyetteki herhangi bir levha ile ilan, yazı tabela, bayrak vb. bulundurmaz, asmayacaktır. Aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapmayacaktır. Ancak yerlerinin Yönetim Kurulu ve Yönetim Şirketi tarafından belirlenmesi ve izin alınması koşuluyla makul boyutlarda Türk bayrağı asılması bu yasak hükmünün kapsamı dışındadır.
17. Bağımsız Bölüm Malikleri, diğer Bağımsız Bölüm Maliklerine rahatsızlık verecek şekilde ortak alanları tahsis amacı dışında kullanamazlar.
18. Her konut katında yer klimalar bağımsız bölümlerin sınırları içerisinde sadece balkon alanlarına yerleştirilir. Bağımsız bölümler klima dış ünitelerini bina cephesine veya başka bir yere takamazlar.

19. Zemin kat seviyesindeki bahçe katları Kat Malikleri aşağıdaki kurallara uyacaklardır.

- Kat Malikleri, diğer bağımsız bölüm maliklerine rahatsızlık verecek şekilde ortak alanları ve kendilerine tahsis edilen alanları tahsis amacı dışında kullanamazlar. Hiçbir kat maliki Ana Taşınmazdaki ortak yer niteliğindeki bahçelerden kişisel olarak istifade edemez, bu alanlara eşya koyamaz veya kendi kullanım alanına dâhil edemez.
- Kökleri binanın su geçirmezlik özelliğine zarar verebilecek ve yüksekliği 2,5 metreyi aşacak bitkiler yetiştiremezler.
- Bağımsız bölümlere tahsisli alanlardaki bitkilerin ekim, bakım, sulama, budama ve bu alanların aydınlatılması vb. masrafları bağımsız bölüm maliki ve/veya bağımsız bölümde her ne nedenle olursa olsun oturanlar tarafından karşılanacaktır. Dikilen bitkiler diğer bağımsız bölüm maliklerini ve/veya her ne nedenle olursa olsun bağımsız bölümde oturanları rahatsız etmeyecek, manzaralarını kapatmayacak (bitkilerin boyu hiçbir şekilde döşemeden itibaren 2,5 metreyi aşmayacaktır) şekilde ve komşuluk hukukuna uygun olacaktır.

20. Bağımsız bölümlere tahsis edilen kısımlarda yer alan ve bağımsız bölümlere açılan her türlü kapı, pencere, panjur, jaluzi vs.'nin bakımları, ilgili Bağımsız Bölüm Maliki tarafından yapılacaktır.

21. 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.

22. Kat malikleri bağımsız bölümlerde ve eklentilerinde ve bağımsız bölümlere tahsisli alanlarda tavuk horoz, kaz ördek türünden, kümes hayvanları, at eşek gibi yük ve çeke hayvanları yılan, mesai sürüngenleri ve yırtıcı hayvanları beslemeleri veya bulundurmaları yasaktır. Köpek, kedi kuş gibi evcil hayvanların bağımsız bölüm eklentilerinde, tahsisli alanlarda bulundurulması veya beslenmesi, komşuluk hukuku kurallarına aykırı olmamak ve ana taşınmazda bulunan diğer komşuları rahatsız etmemek şartıyla serbesttir. Ancak evcil hayvan sınıfına girmekle beraber sahibi tarafından vahşi ve saldırgan olarak yetiştirilmiş ve eğitilmiş köpeklerin/kedilerin beslenmesi, ana taşınmaza sokulması kesinlikle yasaktır. Yönetim kurulu, mevzuattan doğan koşulları göz önünde tutarak evcil hayvanların bulundurulması veya beslenmesi hususunda cins yönünden sınırlamalar koyulabilir. Beslenen evcil hayvanlar özellikle ortak yerlerde başı boş bırakılamaz. Varsa sadece sahiplerinin gözetimi altında bu yerlerin kirletilmesine meydan vermeyecek önlemler alınması koşuluyla tasma ve ana taşınmaz için de gezdirilmeleri mümkündür. Bu konuda ana şart bu gibi hayvanların ana taşınmazdaki diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemesidir. Hayvan dışkıları sahipleri veya bakıcıları tarafından mutlak olarak temizlenecektir. Ana taşınmazda kurban kesimi ve kurbanlık hayvan bulundurulması yasaktır.

23. Bağımsız bölüm ve eklentilerinde, doğal, mimari ve estetik görünümü bozacak şekilde direk, levha ve benzeri şeyler asmak, içten veya dıştan kiralık satılık ve benzeri mahiyetteki herhangi bir levha ile ilan asmak, çakmak, dikmek; çamaşır sermek ve sergilemek, tanıtıcı bayrak, pankart, flama asmak ve teşhir etmek; aşırı ve göz alıcı şekilde aydınlatma yapmak; çadır, çardak ve benzeri şeyler kurmak yasaktır. Yerlerinin yönetim tarafından belirlenmesi koşuluyla makul boyutlarda Türk bayrağı asılması yukarıdaki yasak hükmünün kapsamı dışındadır.

24. Bağımsız Bölüm Malikleri ve/veya Bağımsız Bölüm Sakinleri, kendilerine yönetimce bildirilen saatler dışında bağımsız bölümlerinin dışına (gösterilen yerler dışında) çöp bırakamazlar.

25. Bağımsız bölümlerin bahçelerine, balkonlarına, teraslarına, bağımsız bölümlere tahsisli alanlara veya Ana Taşınmazdaki herhangi bir ortak alana çamaşır asılamaz. Bağımsız bölümlerin balkon, pencere veya teraslarından hiçbir şekilde halı silkenemez, su dökülemez, çöp atılamaz.

26. Bina cephelerini ve bağımsız bölüm çerçevelerinin model ve renklerini değiştiremezler. Herhangi bir nedenle dış cephe sistemi/dış camların zarar görmesi durumunda yerine orijinal cephe/camların takılması zorunludur. Böyle bir durumda Bağımsız Bölüm Malikleri yönetime başvurarak ve Yönetimin onayını alarak anılan standartta cam ile değiştirilmesi veya gerekli onarımının yapılmasını sağlamak zorundadırlar.

27. Bağımsız Bölümlerde ve tahsisli alanlarında kullanım amacı dışında diğer Bağımsız Bölüm Sakinlerini rahatsız edecek toplantı ve organizasyonlar düzenleyemezler

28. VOP YUVAM MEYDAN yapısındaki kat maliklerinin iş yerlerine veya ana yapının herhangi bir yerine tabela asmaları, bu konuda Yönetimin izin ve kararına bağlıdır. Yönetimden tabelanın ebatları ve konulacak yeri

konusunda onay alınmadığı sürece tabela asamazlar. Binanın ortak girişinin üstüne tabela veya binada belirleyeceği yere, binaya ait totem koymaya Yönetim yetkilidir.

29. Bağımsız Bölüm Malikleri ve/veya Bağımsız Bölüm Sakinleri, kendilerine yönetimce bildirilen saatler dışında ve kendilerine gösterilen alanların haricinde binaya yük ve eşya sokamazlar, yine kendilerine gösterilen asansör haricinde yük ve eşya taşıyamazlar. Bağımsız Bölüm malikleri, Ana Taşınmazın güvenliğinin bazı kurallara tabi olduğunun bilinci ile gerek kendilerine gerekse misafirlerine kimlik sorulması, cihazla kontrol vb. gibi Yönetim Şirketi tarafından getirilecek herkes için geçerli objektif kurallara uymakla yükümlüdürler.
30. Bütün kiracılarının kimliği, VOP YUVAM MEYDAN Binasının bağımsız bölüm malikleri, kiracılar v.s. açısından önem taşıdığından, bağımsız bölüm malikleri ve intifa hakkı sahipleri, bağımsız bölümlerini kiraya verirken Yönetim Kurulun'un görüşünü almakla ve gereken bilgileri vermekle yükümlüdür.
31. Her bağımsız bölüm maliki, hakkını münhasıran kendi bağımsız bölümünün sınırları içinde kullanmak ve ne taraftan nasıl olursa olsun en ufak biçimde dahi olsa kendisine tahsis edilen mekanın sınırları dışına taşan davranışlardan kaçınmak mecburiyetindedir.
32. 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.
33. 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.
34. Kat Malikleri, bağımsız bölüm ve eklentilerinde tehlike doğurabilecek maddeleri, patlama, yanma, parlama, duman çıkaracak veya sızma suretiyle çevreye zarar verecek her çeşit mal ve malzemeyi bulunduramazlar. Kat teraslarında, bahçelerde, peyzaj alanlarında veya Balkonlarda ızgara yakamazlar, barbekü yapamazlar.
35. Tüm bağımsız bölüm ve eklentilerinde, siyasal amaçla gösteriler yapılması veya yaptırılması da yasaktır.
36. Kat Malikleri sadece eklentilerden yararlanılmasını öngören kira ve benzeri sözleşmeler yapamazlar.
37. Kat Malikleri, bağımsız bölümlerin kiralanmasında, kiracılarla yapılacak sözleşmeye, kiracının işbu Yönetim Planından doğan sorumluluk ve yükümlülükleri kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya mecburdur.
38. Kat Malikleri, Kat Mülkiyeti Kanununun 23. maddesi uyarınca, maddede belirtilen işlerin yapılması için, gerekli müsaadeyi vermeye ve bağımsız bölümlerinde gereken işlerin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar. Kanunun 23. maddesi hükümleri saklı kalmak kaydıyla, Kat Malikleri, ayrıca:
 - Onarım veya yenileme işlerinin yapılmasının gerekli olup olmadığının incelenmesi ve saptanması için, bağımsız bölüm ve eklentilerine girilmesine müsaade etmeye,
 - İvedi hallerde, kendileri bulunmasa bile, Yönetim Kurulunca yetkili kılınmış görevlinin izni ile bağımsız bölüme girilmesine ve ivediliğin gerektirdiği ölçüde kalmak kaydı ile inceleme ve onarım işlerinin yapılmasına katlanmaya mecburdurlar.
39. 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. TAHSİSLİ ALANLAR

1. Tahsisli Alanlar: Belli bağımsız bölüm/bölümlerin kullanım ve yararlanmasına tahsis edilen depo, sığınak, bahçe, teras, bahçe terası vb. ortak yerleri kullanma ve bunlardan yararlanma yetkisi münhasıran bu ortak yerlerin tahsis edildiği bağımsız bölüm/bölümlerin malikleri ile bunların külli ve cüz'i haleflerine aittir.
2. Bodrum katlarda ve normal katlarda bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiş alanlar yönetim planı ekindeki Kat planlarında gösterilmiş olup, 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. Tüm kat malikleri, yönetim planı ekindeki kat planlarında kendilerine tahsis edilen alanlar olarak gösterilen alanlar dışındaki ortak alanların kullanım haklarından peşinen feragat etmiş olup, bu tahsis planlarını, bağımsız bölümlerini sattıkları takdirde yeni malike bildirmekle yükümlüdürler. Yeni malik de, bağımsız bölümü satın aldığı andan itibaren işbu Yönetim Planının tüm maddelerini aynen kabul etmiş sayılacağı

hususunun bilgi ve bilinci içindedir.

4. 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. Tahsis alanları EK-2 de gösterilmiştir.
5. 2. bodrum katta bulunan 23-24-25-26 nolu bağımsız bölümlerin ön ve yan cephelerinde bulunan 150 cm'ye kadar olan alanlar ilgili bağımsız bölüme sürekli ve bedelsiz olarak tahsis edilmiş olup diğer bağımsız bölüm malik/maliklerinin bu alanda hiçbir kullanım hakkı yoktur. Tahsis Alanları EK'de gösterilmiştir. Bu alanların korunmasına yönelik camekan, pencere, kabin, pvc, balkon demiri, panjur ve benzeri ilavelerin yapılması için Yönetim Kurulu'nun ve fikri mülkiyet esaslarına göre yüklenici firmanın izni gerekir. İzin için Yönetim Kurulu veya Yöneticiye başvuran kat malikinin, bu başvurularına yapılacak işin niteliklerini içeren bir proje bağlaması şarttır. Bu alanlarda yapılacak ilaveler için binanın estetiğini ve dış görünüşünü bozmaması amacıyla tüm bağımsız bölümlerin aynı marka, model ve malzeme ile bir standart belirlemesi ile değişikliklere onay verebilir.
6. 2. bodrum katta bulunan 25-26 nolu bağımsız bölümlerin ön ve yan cephelerinde bulunan 150 cm'ye kadar olan alanlardan sonra bina parsel sınırına kadar olan alanlar ilgili bağımsız bölüme sürekli ve bedelsiz olarak tahsis edilmiş olup diğer bağımsız bölüm malik/maliklerinin bu alanda hiçbir kullanım hakkı yoktur. Tahsis Alanları EK-3'de gösterilmiştir. Bu alanların korunmasına yönelik camekan, pencere, kabin, pvc, balkon demiri, panjur ve benzeri ilavelerin yapılması için Yönetim Kurulu'nun ve fikri mülkiyet esaslarına göre yüklenici firmanın izni gerekir. İzin için Yönetim Kurulu veya Yöneticiye başvuran kat malikinin, bu başvurularına yapılacak işin niteliklerini içeren bir proje bağlaması şarttır. Bu alanlarda yapılacak ilaveler için binanın estetiğini ve dış görünüşünü bozmaması amacıyla tüm bağımsız bölümlerin aynı marka, model ve malzeme ile bir standart belirlemesi ile değişikliklere onay verebilir.
7. Tahsisi yapılan alanların tadilat, onarım, masraf ve giderleri tahsis edilen kat maliklerince karşılanır.
8. Tahsis edilen ortak alanlar, tahsis edildikleri bağımsız bölüm malikleri tarafından kullanım haklarından feragat edildiği takdirde genel ortak alan statüsüne kavuşurlar ve bu alanların giderleri işletme projesi ortak alan giderine dahil edilir. Bu konu ile ilgili feragatname düzenlenir ve bu feragatnamelerin yönetime yazılı ibrazı şarttır. Ancak feragatte bulunanlar ve /veya o bağımsız bölümlerin daha sonraki kat malikleri, bahsi geçen ortak alanların tekrar kendilerine tahsisini talep edebilirler. Otoparkların tahsisinden feragat edildiği takdirde bu hüküm uygulanmaz ve feragat edilen alanlar bina yönetiminin tasarrufuna bırakılır. Bu alanların bedelli veya bedelsiz kullanımı bina yönetimi yetkisindedir
9. Ana taşınmazın ortak alanlarında tahsisli alanlar haricinde yer alan bitkilerin ekim, bakım, sulama, budama ve bu alanların aydınlatılması vb. işlerinin tamamı Yönetim Kurulu ve Yönetim Şirket tarafından yaptırılır

C. DİĞER HUSULAR

1. Kat Malikleri, kendi bağımsız bölümlerinin eklentisi ve tahsisli olan yerler bakımından da yukarıdaki bentlerde yer alan yasaklara tabidirler.
2. Bu talimatnamede yer alamayan hususlarda sırasıyla VOP YUVAM MEYDAN APARTMANI için hazırlanmış olan 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.

Ortak Alan Kullanım Talimatnamesini tarafımdan okunmuştur, belirtilen hususları kabul ediyorum.

Daire No / İsim / Soy İsim İmza

Tarih: