

DÜZCE MEMUR SEN EVLERİ SİTE YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Tanım ve Geçerlilik

Amaç

Madde 1 – Memur Sen Evleri sakinlerinin, güvenlik ve huzurunun sürekliliğini sağlamak amacıyla uyulması gereken temel kuralların tanımlanmasıdır.

Kapsam ve Geçerlilik

Madde 2 - Bu yönetmelik, Memur Sen Evleri sakinlerinin tamamı için geçerlidir. Site dâhilindeki, Kiralanmış veya lisanslanmış olarak kullanılan tüm ortak alanlar, taşınabilir ve taşınamaz tüm Demirbaşlar da bu yönetmelik kapsamındadır. Bu yönetmelik, Memur Sen Evleri sakini olmayan ve Sitede geçici olarak bulunan kişiler ve site hizmetlerinde, sosyal tesislerin işletiminde ve geçici görev ile site içinde görevli bulunan üçüncü kişiler dâhil olmak üzere site içinde bulunan tüm kişiler için Geçerlidir.

Hazırlama ve Güncelleştirme

Madde 3 - Yönetmeliğin hazırlanması ve güncelleştirilmesinden, Memur Sen Evleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu sorumludur.

Uygulama

Madde 4 - Yönetmeliğin uygulanmasından, kapsama dâhil olan tüm kişiler ve taraflar Sorumludur. Hatalı ve uygunsuz davranışlarda ısrar edilmesi ve tanımlı kurallara uyulmaması halinde Yürürlükteki yasal yaptırımlar ve hükümler uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Hüküm ve Uyulacak Esaslar

Site sakinleri bağımsız bölümleri ve ortak yerleri kullanır iken, iyi niyet kurallarına uymak ve bu Yönetmeliğe aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadır. Bu yönetmelik içinde ifade edilmeyen Konular hakkında Kat Mülkiyeti Kanunu ve Toplu Yapı Yönetim Planı hükümleri esas alınır.

Araç kayıt işlemleri, hız sınırı ve park kuralları

Madde 5 – Site güvenliğinin sağlanması amacıyla, site sakinlerine ait araçlar Araç Tanıma Sistemi'ne Kaydedilecek ve siteye girişler Otomatik Geçiş Sistemi'ne (OGS) göre yapılacaktır.

Madde 6 - Her site sakini, aracını park yeri olarak belirlenmiş yerlere, park etme kurallarına uygun olarak park edecektir. **Değişiklik(19/06/2016 tarihli TYTK Kararı ile) :**(Birden fazla sayıda aracı olanlar ise aracını misafir park yerine bırakacaktır. Cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir) **Kat mülkiyeti kanuna göre 2.aracı olan site sakinleri Site Yönetim Kurulu tarafından belirlenen misafir araç park yerine park edeceklerdir. Yol kenarlarına gelişigüzel park yapılamaz.**

Madde 7 - Site içerisinde 30 km hız sınırı uygulaması vardır. Site içi yollarda ve otoparkta, araç Kullanımı sırasında azami dikkat sarf edilecektir. Site içerisinde ehliyetsiz araç kesinlikle kullanılamaz.

Madde 8 - Site içerisinde yıkama ünitesi haricinde araç yıkanamaz.

Madde 9 - Kamyon, traktör, is makinesi vb. gürültülü ve yol ve kaldırımlara hasar vermesi muhtemel araç ve ekipmanların siteye girmesi izne tabidir.

Çöplerin toplanması

Madde 10 - Çöpler, ayrıştırılmak suretiyle toplanacaktır. Plastik ve cam atıklar bu çöpler için alana konuşlandırılmış özel konteynerlere, evsel atıklar ise siyah torbalara konulacaktır. Atık kâğıtlar ise her blok girişinde bulunan Atık Kâğıt Toplama Kutusu'na bırakılacaktır.

Madde 11 – Site sakinleri evsel atıklarını, **Değişiklik(19/06/2016 tarihli TYTK Kararı ile) :**

Pazar ve **Resmi tatil günleri** hariç, diğer günler 07.30-08.30 saatleri arasında daire girişlerinin önüne bırakacaklardır. Bu saatlerden sonra ise yardımcı personel tarafından evsel atıklar toplanarak belirlenen noktalara taşınacaktır. Belirtilen günler ve saatler dışında ortak kullanım alanlarına ve konut dışındaki yerlere kesinlikle çöp bırakılmayacaktır.

Pazar günleri hiçbir şekilde çöp toplanmayacağından, evsel atıkların dairelerde muhafaza edilmesinden veya site dışına çıkartılmasından site sakinleri sorumludur.

Değişiklik(19/06/2016 tarihli TYTK Kararı ile): Evcil hayvan atıklarının kum, pislik v.b. şeylerin atılması site sakinlerinin sorumluluğundadır..Ayrıca Çöp toplama saatleri gerekli hallerde Yönetim Kurulu tarafından değiştirilir ve duyurulur.

Madde 12 – Evsel atıkların çevreyi kirletmemesi ve koku salmaması için, ağızları düğümlenerek Kapatılmış ve sağlam poşetler içine konulmuş şekilde daire girişinin önüne bırakılacaktır.

Madde 13 – **Değişiklik(19/06/2016 tarihli TYTK Kararı ile): Site Sakinlerimiz kendi dairelerinin tamir, bakım, onarım ve tadilat çalışmalarını 15 gün içerisinde tamamlamalıdır.** Daire içinde yapılan imalat ve temizliklerden kalan moloz ve hacimli atıkların alan dışına Çıkartılmasından daire sahiplerini sorumluluğundadır.

Sitenin Genel Görünüm ve Düzeni

Madde 14 – Sitedeki düzen ve görünümün bozulmaması esastır. Bu amaçla orijinal dış görünümü bozacak şekilde balkonlarda buzdolabı, tel dolabı, dolap,vitrin, vs. eşya gibi yüksekliği balkon seviyesinin üzerine çıkan eşya bulundurulamaz,iç yada dış yüzey duvarlarına raf veya dolap monte edilemez.

Değişiklik(20/06/2009 tarihli TYTK Kararı ile) : Sitedeki düzen ve görünümün bozulmaması esastır. Bu amaçla orijinal dış görünümü bozacak şekilde balkonlarda buzdolabı, tel dolabı, dolap, vitrin, v.s eşya gibi yüksekliği balkon seviyesinin üzerine çıkan eşya bulundurulamaz, iç yada dış yüzey duvarlarına raf veya dolap monte edilemez.

Madde 15 - Site bütünlüğünün ve görüntüsünün bozulmaması maksadıyla dairelerin dış boyalarının Belirli periyotlarla yenilenmesi hususunda Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararı esastır. Hiçbir site Sakini balkon demirlerini başka bir renge boyatamaz ve şeklini değiştiremez.

Madde 16 – Blokların her türlü ortak gideri Toplu Yapı Yönetim Planı ve Yönetim Bütçesi

Çerçevesinde Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından karşılanacaktır.

Madde 17 - Sitede merkezi TV yayın sistemi mevcuttur. Dolayısıyla hiçbir binada münferit anten Takma uygulaması yapılamaz. Merkezi yayınların dışında bir kanal izlenmek istendiğinde ise bu konudaki taleplerin değerlendirilmesi ve neticelendirilmesi, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun Yetkisindedir.

EK-Değişiklik (07/02/2011 tarihli TYYK kararı ile):Bloklarda kat maliklerinin kararı ile blok bazında ortak anten uygulaması yapılabilir. Sakinlerin binalarda bireysel olarak çanak anten vb. montaj yapmaları kesinlikle yasaktır.

Madde 18 - Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince tüm yeşil alanlar ve tesisler ortaktır. Daire sahipleri Tarafından ortak alanlara hiçbir şekilde sınır konulamaz ve ayırım yapılamaz.

Madde 19 - Site içerisinde Yönetim Kurulu tarafından organize edilecek ortak toplantılar dışında, Münferit toplantı ve tören düzenlenmesi Yönetim Kurulu'nun onayına tabidir.

Madde 20 - Bahçe ve balkonlarda barbekü kullanılması ve yakılması yasaktır. Cümlesi Değişiklik(19/06/2016 tarihli TYTK Kararı ile): Binaların etrafında, bahçe ve balkonlarda Yönetim Kurulunun belirleyeceği alanların dışında barbekü, mangal vb. kullanılması ve yakılması yasaktır.

Madde 21 - Balkonların bütün cepheleri herhangi bir şekilde geçici veya kalıcı malzeme kullanılarak kapatılamaz. Bu konudaki önerilerin değerlendirilmesi Toplu Yapı Temsilciler kurulunun yetkisindedir.

EK-Değişiklik (20/06/2009 tarihli TYTK kararı ile) : Balkonlarda güneşten korunmak maksadı ile jaluzi perde, güneşlik şemsiye vb. portatif aparatlar kullanılabilir.

EK-Değişiklik (15/04/2011 tarihli TYTK kararı ile) :Balkonların cepheleri TYTK kararı ile onaylanmış tip proje çerçevesinde katlanır cam sistemleri ile kapatılabilir. Belirlenen tip proje dışında herhangi bir uygulama yapılması yasaktır.

Madde 22 - Herhangi bir spor kulübünün şampiyonluğu neticesinde, o kulübün bayrağı veya herhangi Bir sembolü en fazla 15 (on beş) gün süre ile asılı kalabilir.

Madde 23 - Site içerisinde her çeşit silah kullanımı yasaktır.

Madde 24 - Kurutma, havalandırma vb. amaçlarla dış görünümü bozacak tarzda çamaşır, kilim, halı vb. eşyalar, balkonların demir ve duvarlarına, pencere önlerine veya başka bölgelere asılamaz ve Camlardan sarkıtılamaz. Balkonların sadece dip taraflarında dışarıdan gözükmeyecek şekilde portatif Çamaşırlık kullanılabilir. **Değişiklik(19/06/2016 tarihli TYTK Kararı ile):Balkon duvarlarına çamaşır ipi geremez, çamaşır ipi asamaz.**

Madde 25 - Site içerisindeki ortak kullanıma açık alanların (yeşil alanlar, sosyal tesisler, spor tesisleri, Yollar, parklar vb.) temiz tutulması ve korunması, bu konuda gerektiğinde çocuklarımızın ve Misafirlerimizin uygun şekilde uyarılması ve bilgilendirilmesi, ortak yaşamın bir parçası olarak Görülmelidir.

Madde 26 - Yeşil alanlar üzerinde genel görüntüye ve bütünlüğe ters düşecek ve farklılaşma Yaratacak ilave herhangi bir bitki veya ağaç dikilmesi veya sökülmesi yapılamaz. Bu konudaki talepler Site Yönetim Merkezi'ne yapılacaktır.

Madde 27 - Dairelere satılık veya kiralık ilanı ile duyuru ve ticari amaçlı tanıtım dokümanları ve Belgeler asılamaz. (Satılık veya kiralık daireler ile buna benzer duyurular için Site Yönetim Merkezi'ne Müracaat edilecektir.) cümlesi **Değişiklik(19/06/2016 tarihli TYTK Kararı ile):Her kat maliki bu işleri Türk Ticaret Kanunu hükümleri gereğince yürütür.**

Madde 28 – Sitemizde bireysel kombi sistemi mevcut olup doğalgaz kullanılmaktadır. Dolayısıyla Dairelerde soba kurulması ve yakılması yasaktır.

Madde 29 - Dairelerin kiraya verilmesi halinde, Toplu Yapı Yönetim Kurulu'na karşı tüm sorumluluklar Konut hak sahibine aittir.

Madde 30 - **Değişiklik(19/06/2016 tarihli TYTK Kararı ile): Kat malikleri blok ve site ortak mahallerinde kendi inşaatları ile imalat ve eklenti yapamazlar.** Ortak kullanma açık alanlarda ve ortak tesislerde meydana gelen zayıt ve hasarın Tazmini, ilgili kişi/kişilerden talep edilecektir.

Madde 31 - Siteden uzun süreli ayrılışlarda, gerekli tedbirlerin alınması için Site Yönetim Merkezi'ne Bilgi verilmesi gerekmektedir.

Madde 32 - Site içerisine seyyar satıcıların, dilencilerin ve şüpheli şahısların girmesi ve dolaşması Yasaktır.

Madde 33 - Site içerisinde her türlü broşür, el ilanı, afis vb. dokümanların dağıtılması, Yönetim Merkezi'nin onayına tabidir.

Madde 34 – **Değişiklik(19/06/2016 tarihli TYTK Kararı ile): Binalarda ve site içerisinde Kedi, Köpek gibi evcil hayvanlar bulundurulamaz.Evcil hayvan atıklarının kum, pislik v.b. şeylerin atılması site sakinlerinin sorumluluğundadır.**Site dâhilinde yüksek sesle müzik dinlenmesi, klakson çalınması, başkalarını rahatsız edecek düzeyde konuşma yapılması ve bağırılması yasaktır.

Madde 35 – Ortak tesislerde yeni işe başlayan kişiler Site Yönetim Merkezi'ne bildirilmeli ve çalışma ve tanıtım kartı çıkartılması sağlanmalıdır. İşten ayrılan personelin bilgisi ve tanıtım kartları Yönetim Merkezi'ne iade edilecektir.

Madde 36 – Yönetim Kurulu ve site sakinleri için gelen ziyaretçilerin, ilgili kişinin teyidi alınmadan site içine girişlerine müsaade edilmeyecektir. Gelen misafirlerin ve tüzel kişilerin bilgisi mutlaka Site Yönetim Merkezi'ne verilmelidir.

Madde 37 – Çocuklarımızın güvenliği amacıyla 10 yaşın altındaki çocukların yanlarında ebeveynleri Veya ebeveynlerin izinleri olmadan site dışına çıkmalarına izin verilmeyecektir.

Madde 38 – Yönetim Merkezi'nin gerekli güvenlik önlemleri alabilmesi amacıyla; yapılması planlanan Tüm inşaat, tadilat ve tamirat çalışmaları için öncelikle Yönetim Merkezi'ne bilgi verilmelidir. Her türlü Çalışma hafta içi 09.00-18.00 ve Cumartesi günü 12.00-17.00 saatleri arasında yapılacaktır. Pazar Günleri hiçbir çalışma yapılamaz.

Madde 39 - Balkonlardan halı, kilim ve çarşaf vb silkenmesi yasaktır.

Madde 40 - Blokların ortak alanlarına, çevresine, blok girişlerine, çatıya, merdivenlere, yangın Hortumları ve yangın söndürme cihazlarının bulunduğu bölüme ve daire girişlerinin önlerine ve yan Taraflarına ayakkabılık, ayakkabı, terlik, bisiklet, motosiklet, ev eşyası, çocuk arabası vb. eşyalar Kesinlikle bırakılamaz.

EK-Değişiklik (07/07/2010 tarihli TYTK kararı ile) : Blokların bodrum katlarında depo olarak ayrılan kısımların paylaşılması ve ortak alanların ayrılması ile ilgili iş ve işlemler bloklarda kat malikleri kararına bağlı olarak düzenlenecektir.

Madde 41 - Ortak tesislerin kapalı bölümlerinde ve blokların ortak mahallinde sigara içilmesi yasaktır. **Değişiklik(19/06/2016 tarihli TYTK Kararı ile): Yerlere izmarit, çöp atılması yasaktır. Ev çöplerinin bina önlerindeki çöplere veya bina önlerine bırakılması yasaktır.**

Madde 42 – Sitede oturan kiracılar, evlerini boşaltmadan önce Site Yönetim Merkezi'ne müracaat ederek *“aidat ve diğer giderlere ait borcu yoktur”* yazısını alarak siteden ayrılabilirlerdir.

Madde 43 - Daire satın alan veya kiralayan kişilerin siteye girişlerinde sorun yaşanmaması ve Site Bilgisayar Programı Veri Tabanına kayıt yaptırmaları için kiralama veya satış işlemi ile ilgili olarak Site Yönetim Merkezi'ne bilgi verilmelidir.

EK – (20/06/2009 tarihli TYTK kararı ile) : Site sakinleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu Tarafından talep edilen bilgileri ikamet etmeye başladıktan sonra en geç üç gün içerisinde yönetim kuruluna vermek zorundadırlar.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Aidatların Ödenmesi, Personelin Görevleri

Aidatların ödenmesi

Madde 44 – Aylık aidatların tespit edilmesi hususları Memur Sen Evleri Toplu Yapı Yönetim Planında Detaylandırılmıştır. Aylık aidatlar Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun kararıyla belirlenir. Aidatların Belirlenen usul, tahakkuk eden miktar ve zamanında ödenmesi esastır. Her ayın aidatı o ayın en geç 25'sine kadar yatırılmalıdır. Zamanında Ödenmeyen aidatlar için Kat Mülkiyeti Kanunu ve Toplu Yapı Yönetim Planı hükümleri uygulanacaktır. Gecikmiş aidatını kanuni faiz farkı ile birlikte bir (1) ay içinde ödemeyenler için ise Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından icra takibi uygulaması yolu açıktır.

Değişiklik (28/10/2010 tarihli TYTK kararı ile) : 01/01/2011 tarihinden itibaren aidatların tahsilatı Site Tahsilat Sistemi ile yapılacaktır. Site Tahsilat Sistemine göre kat malikleri veya kiracılar aidatlarını ödemek için TYY ince Garanti Bankası Düzce Şubesinde açılan hesaba bir yıllık mail order ödeme talimatı vereceklerdir. Her yıl Ocak ayında mail order talimatları yenilenecektir.

Kredi kartı kullanmayan yada kredi kartı yasaklı olan kat malikleri/kiracılar Garanti Bankası Düzce Şubesi nezdinde açılan TR29 0006 2000 5220 0006 2895 91 iban numaralı hesaba aidatlarını yatırabileceklerdir.

Site personelinin görevleri

Madde 45 – Sitedeki idari ve yardımcı personelin görev tanımları Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş olup Yönetim Merkezi'nde bulunan duyuru panolarında ve internet sitesinde ilan edilecektir.

Madde 46 - Site sakinleri, yardımcı personeli hiçbir şekilde özel amaçları için kullanamazlar ve talimat veremezler. Yardımcı personel doğrudan Site Müdürlüğüne bağlı olarak görev yapmaktadır. Mesai saatleri içerisinde her türlü istek, şikâyet ve öneri doğrudan Site Müdürlüğüne ve Yönetim Merkezi'ne yapılacaktır. Mesai saatleri dışında ise istek ve şikayetler doğrudan yada 0530 580 82 87 nolu telefonla site güvenlik birimine yapılabilecektir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Sosyal tesisler ve güvenlik

Sosyal tesislerin kullanımı

Madde 47 - Restoran, kafeterya, kır kahvesi ve diğer sosyal tesisler, spor alanları ve ortak alanlarda Kurallara uygun hareket edilmesi ve tesislerin demirbaşlarının korunması esastır.

Madde 48 – Basketbol ve voleybol sahalarının bulunduğu spor tesisleri, kış aylarında hafta içi 09.00-20.00 ve hafta sonu 12.00-20.00 saatleri arasında kullanıma açık olacaktır.

Güvenlik

Madde 49 - Güvenlik konusu ayrı bir yönetmelik ile detaylandırılmıştır. Güvenlik görevlilerinin sitemizi Daha iyi koruyabilmeleri ve hizmet verebilmeleri için bu Yönetmelik ve Güvenlik Yönetmeliği'ndeki Konulara hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Son Hükümler

Yürürlük ve Yürütme

Madde 50 – Değişiklik(19/06/2016 tarihli TYTK Kararı ile): Yönetmelik hükümlerine aykırı davranışlarda bulunan site sakinlerinin tespiti, Yönetim Kurulu tarafından görevlendirilen bir personel eliyle gerçekleştirilir. Görevli personel ihlalleri tespit için fotoğraf çekebilir, tutanak tutar. Toplu Yapı Yönetim Kurulu, bu kurallar dışında gerekli gördüğü hallerde yönetmelik Hükümlerine ilaveten kural ihdas etmeye ve uygulamaya yetkili ve sorumludur.

Madde 51 – Bu Yönetmelik, onayladığı tarih itibarıyla yürürlüğe girer ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve onu temsilen yetkili kurulları tarafından yürütülür.

Madde 52 – Düzce Memur Sen Evleri Site Yönetmeliği, 08.11.2008 tarihinde yapılan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu 1. Olağan Genel Kurul toplantısında 52 (elli iki) madde olarak oybirliğiyle kabul Edilmiş ve uygulamaya konulmuştur.