

## DEĞERLİ KAT MALİKLERİMİZ/SİTE SAKİNLERİMİZ;

Başkent Teras Evler Sitesi 2013 Ağustos ayından itibaren Site Yönetimine geçmiştir. Site içinde tüm sakinlerimizin birlikte uyması gereken kurallardan bazıları daha önce de duyurulmasına rağmen ne yazık ki; bazı sakinlerimizin bu hususlara dikkat etmediği görülmüştür. Ayrıca bu konuda yönetimimize iletilen şikayetler de artmaktadır..

Bu nedenle; Site sakinlerimizin huzur ve mutluluğu için, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu referans alınarak oluşturulan, SİTE KURALLARI metin halinde düzenlenerek aşağıda sunulmuştur.

### ”BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ SAKİNLERİNİN UYMASI GEREKEN YAŞAM KURALLARI ”

**634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanuna** göre kat malikleri ve/veya sakinlerinin uyması gereken genel kuralları içeren sadece iki ana maddesi aşağıda belirtilmiştir.

**Madde 18 -** Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler.

**Madde 19-** Kat malikleri, ana gayrimenkulün bakımına ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlığını titizlikle korumaya mecburdurlar. Her kat maliki ana taşınmaza ve diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

### SİTENİN GENEL GÖRÜNÜM VE DÜZENİ

1. Balkon ve/veya pencerelerden, teraslardan masa ve yatak örtüsü, halı, kilim ve benzeri şeyler içerisinde toz barındıran **hiçbir şey aşağıya silkelenemez**. Yine buralardan aşağıya sigara izmariti, yiyecek dahil hiçbir şey atılamaz. Balkon korkuluklarından/ teraslardan ve pencerelerden aşağıya havalandırmak veya kurutmak amaçlı hiçbir şey (çamaşır, halı ve kilim gibi) sarkıtılamaz.
2. Teraslara /Balkonlara dışarıdan görünecek şekilde eşya / sebze-meyve kasası, odunlar ya da yiyecekler konulamaz ve barbekü içinin dışında mangal yakılamaz. Teraslardaki barbeküler ısıtma amaçlı olarak sürekli kullanılamaz. Zehirleyici, kötü kokulu ve is yayan maddeler yakılamaz.
3. Teras ve balkonlara anten takılamaz. Site Yönetiminden bu konuda bilgi ve yönlendirme alabilirsiniz.
4. Teraslarda, balkonlarda komşularımızın görebileceği ve çevreye görsel kirlilik yaratacak şekilde düzenleme/depolama yapılamaz. (Teras ve balkonlar evlerimizin dış mekanları olup herkesçe görüldüğünden, eski eşya bulundurulması, depolama ve düzensizlik kabul edilemez.)
5. Site içinde farklı amaçlarla site sakininin kendince uygun gördüğü, boş alanlara hiçbir malzeme (Tahta, Odun, Taş, Eski Eşya v.b) konamaz.
6. Sakinlerimiz genel ahlak kurallarını ihlal eden tutum ve davranışlar ile diğer blok sakinlerinin huzur ve sükûnunu bozucu tavırlar içerisinde bulunmamalıdır.
7. Sakinlerimiz, site görevlilerinin çalışmaları ile ilgili aksaklıklarda yönetimimizi haberdar edebilirler. Kendileri tartışmaya girmemelidirler. **Çalışanlardan mesai saatleri içinde kesinlikle özel bir talepte bulunulmamalı**. Site sakinleri, sitede görevli personeli, görevleri başında iken özel amaçlar için kullanamazlar, onlara talimat veremezler, istek, şikayet ve önerilerin doğrudan Site Yönetimi'ne yapılması esastır. Özel talepler karşılanmayacaktır.
8. Kat malikleri ve/veya kat sakinleri, bağımsız bölümleri ve ortak alanları kullanırken iyi niyet kurallarına uymak, yasaya ve yönetim planına aykırı davranışlardan kaçınmak zorundadırlar.

9. Daire içlerinde /Teraslarda diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantı düzenlemek, düğün, nişan, sünnet merasimi yapmak uygun değildir. Bu türden merasimleri ancak bu etkinlikten etkilenebilecek komşularınızın onayını alarak belli bir saat dilimi arasında yapılabilir.

10. Bloklarda bulunan market arabaları kullanıldıktan sonra tekrar yerine bırakılmalıdır.

11. Radyo, televizyon ve her türlü müzik aleti komşularınızı rahatsız etmeyecek ses düzeyinde kullanılmalı ve yine girişlerde ve evlerimizde yüksek sesle konuşulmamalıdır. (25 db normal ses tonudur)

12. Evde sert tabanlı ve topuklu ayakkabı, terlik giyilmemeli, küçük çocukların da bunları giymesine müsaade edilmemeli ve mümkün olduğu kadar küçük çocukların komşularınızı rahatsız edici hareketleri (atlamak, zıplamak vb.) kontrol altında tutulmalıdır. Site içinde, koridorlarda da gürültü kirliliği yapmamaya özen gösteriniz. Kapıların sert açılıp kapanmamasına dikkat edilmelidir. Temizlik yaparken eşyaların çekilmesine, özellikle de gece geç saatlerde komşuları rahatsız edecek gürültüler yapmamaya dikkat ediniz.

13. Blok giriş ve sahanlık duvarlarını temiz tutunuz, izinsiz ilan vb. şeyler yapıştırmayınız, çocukların duvarları yazı ve resimlerle kirletmelerini önlemek maksadıyla gerekli özeni gösteriniz.

14. Banyo, tuvalet ve lavabolara inşaat atığı, tuvalet kağıdı, çocuk bezi gibi şeylerin atılması atık su giderlerinin tıkanmasına neden olmaktadır. Gerekli tedbirleri alınız.

## ARAÇ HIZ SINIRI VE ARAÇ PARK KURALLARI

- **08.02.2015 tarihli Genel Kurul gündeminin 7. Maddesinin (m) bendi gereğince site içerisindeki yol ve kaldırımlara araç parkının engellenmesi için metal veya beton mantar konulması, kurallara uymamakta ısrar eden kat maliklerinin araçlarının güvenlik tarafından çekiciyle çekilmesi oy çokluğu ile kabul edilmiştir.**
- **Her daireye bir araçlık otopark vardır. İki veya daha fazla aracı olan komşularımızın diğer araçlarını sitenin etrafındaki yol kenarlarına park etmeleri gerekmektedir.** Site sakinlerimiz araçlarını site içi yol ve kaldırımlara park etmemelidir.
- Misafirlere ait araçlar da (yaşlı, engelli ve hasta harici) içeriye alınmayacaktır. Bu mazaretten dolayı İçeri giriş yapan araçların da malzeme ve yolcusunu indirdikten sonra otoparka veya site dışına çıkışı zorunludur. Bu konuda da komşularımızın duyarlı olmalarını, misafirlerini bilgilendirmelerini gerekmektedir.
- Motor sahibi site sakinlerimizin motorlarını yönetim binası altına park etmeleri gerekmektedir. Havuz etrafına, kaldırımlara, çimlerin üzerine park edilmemelidir.
- Site içerisinde 20km/SAAT hız sınırlandırılmasına uyulması esastır.
- Site dahilinde kesinlikle araç yıkanamaz.
- Site sınırları içerisinde otoparka girerken yüksek sesle müzik dinlenmemeli ve korna çalınmamalıdır.

## GÜVENLİK KURALLARI

- Site girişinde güvenlik görevlilerinden **kapı açmalarını beklemeyiniz, istemeyiniz.** Güvenliğin görevi kapı açmak değil, aksine yabancıyı içeri almamaktır. Bazı sakinlerimizin güvenlik girişinde bu amaçlı korna çaldığına yönetim olarak sıkça tanık oluyoruz.Yabancı ile sitede oturanı ayırt edemiyorlar. Biz bu duyuru ile birlikte güvenliğe, **kumandası olmayana kapı açmamaları konusunda talimat veriyoruz.** Kumandası olmayan sakinlerimiz yönetimden temin edebilirler. Bu sizlerin güvenliği için yapılan bir uygulamadır.
- **Güvenlik görevlileri kesinlikle posta, kargo, kart teslimleri, emanet almayacaktır.**
- **Güvenlik eve gelen siparişler için evleri bilgilendirmeyecektir.**
- Güvenlik görevlilerinin uyarılarının dikkate alınması, güvenlik görevlilerinin uyarıları yazılı kurallarımız kapsamındadır. Bu konularda güvenlik görevlileri ile tartışmayınız. Gerekli ise durumu yönetimle görüşünüz.
- Güvenlik nedeniyle, tanımadığınız ve bilmediğiniz kişilere blok kapılarının açılması kesinlikle yasaktır. Bu kurala uymayan bir komşunuz sizin evinizin soyulmasına sebep olabilir. Siz de sebep olmayınız.
- Ortak kapalı alanlarda, asansörlerde sigara içilmesi kesinlikle yasaktır. Site içine ve dış alana sigara izmariti ve benzeri kirlenici, yanıcı maddeler atılmamalıdır. Site dahilinde broşür dağıtımı v.b yayımlar, Site Yönetiminin onayına tabidir, bu talepler önce Yönetim Ofisi'ne yapılmalıdır.
- Site içerisine satıcılar giremez, dolaşamaz ve satış yapamaz.
- Yangın merdivenleri ve diğer boşluklara çöp, fazla eşya ve bisiklet gibi araçların konulması kesinlikle yasaktır. Yangın merdivenleri yangından kaçış amaçlı olup, amacı dışında kullanılmamalı ve yangın merdiven kapıları da açık bırakılmamalıdır.
- 12 yaşından küçük çocuklarınızın asansörlere tek başına binmelerine ve asansörlerin içinde oynamalarına müsaade etmeyiniz; Asansörde tek başına mahsur kalan çocuktan sadece ailesinin sorumlu olduğu bilinmelidir.
- **Lütfen, çocuklarınızı, akşam geç saatlere kadar, dışarıda, oyun parklarında yalnız bırakmayınız.**
- Blok giriş kapılarını ve daire kapılarınızı mutlak suretle kapalı tutunuz. **Teras kapıları ise doğalgaz ve elektrik sayaçlarının okunabilmesi açısından açık tutulmalıdır.** İç kapılarınızı mutlaka kilitleyiniz, alarm sisteminiz varsa mutlaka aktif hale getiriniz.
- Giriş katlarında balkon ve pencere demiri yaptıracak kat maliklerinin ve/veya kat sakinlerinin, üst katta oturan kat malikinin güvenliğini de tehlikeye sokmayacak şekilde ve yönetimin belirleyeceği bir modelde parmaklık yaptırmalıdır. Aksi halde üst kat daireye bu yolla gelecek zararlardan alt kat komşunun da sorumlu tutulacağı bilinmelidir.
- Tel örgü dışında ve ada içindeki özel park alanlarına tanker, tır, kamyon, otobüs gibi araçlar ile yanıcı, patlayıcı ve parlayıcı madde taşıyan araçların park etmeleri yasaktır.
- Site içi, bahçesi ve çevresinde olumsuz ve emniyetsiz (Blok çevresi, merdiven boşlukları, asansör vb), gördüğünüz fiziki güvenlik aksaklıklarını yönetime bildiriniz.

## SİTEDEN TAŞINMA VEYA SİTEYE TAŞINMA

1. Taşınmalar, 08:00 – 19:00 saatleri arasında yapılabilir.
2. Taşınma işleminizin öncesinde mutlaka yönetime gelerek kimlik bildirim belgesini doldurunuz.
3. Konuta ilk taşınmadan önce işlemin planlı olarak yönetilmesi ve bir kargaşa çıkmasını önlemek için taşınmadan önce site yönetimine başvurularak taşınma tarih ve saatinin belirtilmesi gerekmektedir. Bu belirlenen program dahilinde taşınma işlemi site görevlilerinin gözetiminde tamamlanacaktır. Gerek ilk taşınma gerekse daha sonraki yük ve eşya taşınması işlemleri sırasında, taşınma işlemi ile alakalı bilgiler, görevliler yardımıyla site yönetimi bilgisine sunulması sizin ve diğer site sakinlerinin güvenliği, huzuru ve rahatı açısından faydalı olacaktır.
4. Eşya taşıma hallerinde yönetime bilgi verilerek koordineli olunması zorunludur. Taşınma esnasında eşya taşıyanların başından ayrılmayınız, asansörü ve ortak alanları dikkatli kullanınız. Merdivenlere, asansöre, duvarlara ve blok kapısına zarar verilmesine engel olunuz. **Taşınma sırasında büyük ebatlı eşyalar için asansör kullanılmaz ve uygunsuz kullanımı önlemek amacı ile blok asansörü devre dışı bırakılır. Taşınma sırasında asansöre veya binaya verilen zararlardan ilgili kat maliki/ sakini sorumludur.**
5. Site Sakinlerimiz evlerini boşaltmadan birkaç gün önce Yönetim Ofisi'ne müracaat ederek, aidat ve diğer giderlere ait borcu yoktur yazısını alarak siteden ayrılmalıdır. Aksi takdirde nakliye kamyonunun siteye girişine/ çıkışına müsaade edilmeyecektir.
6. Konutların kiraya verilmesi/satılması halinde, Site Yönetimi'ne karşı tüm sorumluluklar konut sahibine ait olacaktır. Eğer konut emlakçı desteği ile kiralanıyor/satılıyor ise anlaşma yapılan emlakçı bilgileri mutlaka Site Yönetimine bildirilmelidir.

## İNŞAAT VE TADİLAT İŞLERİ

- Konutlar içerisinde yapılacak her türlü bakım ve onarım çalışmaları, yakın komşularınızı önceden bilgilendirmek sureti ile Cumartesi Pazar günleri haricinde 09:00-17:00 saatleri arasında yapılmalıdır. (Acil durumlar hariç)
- Kat malikleri ve/veya sakinleri ihtiyaç halinde alt, üst ve yan dairelerinde acil olarak yapılacak olan onarım ve bakım çalışmalarında kendi dairelerinin kullanılmasına izin vermelidirler.
- Kat malikleri ve/veya kat sakinleri, buldukları yapının mimari durumunu ve güzelliğini korumak zorundadırlar.
- Kat malikleri ve/veya kat sakinleri yönetim kurulunun onayı olmadan buldukları yapıda farklı renklerde dış badana veya boya v.b uygulama yapamazlar.
- Kat malikleri ve/veya kat sakinleri her türlü tadilat sonrası çıkan inşaat artıklarını mutlaka torbalar içerisinde kendi olanakları ile site dışında uzak alana çıkarmak zorundadır. Çünkü Belediyeler bu tür atıkları kesinlikle toplamamaktadır.
- Tüm kat maliklerinin alt / yan komşularına zarar vermemesi için gerekli su yalıtımları, v.b tamiratları yaptırmak zorundadır.
- Ortak kullanım alanlarında meydana gelecek zaiyat ve hasarın tazmini, ilgili kişilerden talep edilecektir.

## EVCİL HAYVAN BESLEME

**Site Yönetim Planı Madde 36/j bendi:**

- **Kendi bağımsız bölümlerinde eklentilerinde kedi, kuş, balık gibi evcil hayvanlar hariç başka hayvanlar beslenemez. Ancak, Blok Kat Maliklerinin oy çokluğu ile karar almaları halinde, sahibi tarafından gerekli her türlü tedbirlerin alınması ve komşuları rahatsız etmemek kaydıyla , adı geçen blokta tehlikeli olmayan süs köpeği barındırabilir.**
- Sahibi olduğunuz evcil hayvanlarınızı site içerisinde başıboş bırakmayınız, köpeklerin bazılarının sürekli havlaması sakinlerimizi rahatsız etmektedir. Takdir edersiniz ki; evlerimiz iç içedir. Lütfen gereken tedbirleri alınız. Kedi ve köpek besleyenlerin ilgili yönetmelik ve kurallarına uyması zorunludur.
- **Besledikleri evcil hayvanların diğer kat maliklerini rahatsız etmesi halinde, Site Yönetim Kurulunca sorun çıkaran hayvan, site alanı dışarısına çıkarılır. Hayvan sahipleri Site Yönetim Kurulu'nca alınan kararlara aynen uymak zorundadırlar.**
- Özellikle zemin teraslardaki köpeklerin terasta bağlı tutulması gerekmektedir. Güvenlik elemanları ve sakinlerden şikayetler söz konusudur. Gerekli tedbirleri almanızı önemle hatırlatırız.
- Evcil hayvanlarınızı çimlerde dolaştırmayınız. Ortak alanlarda evcil hayvanların gezdirilmesi sırasında hijyen kurallarına dikkat ediniz. Dış yaya yollarında ve site içinde açıkta bırakılan gaitalardan rahatsız olunmaktadır. Site kenarlarındaki asfalt yollar da bizim kullandığımız alanlardır. Bu alanlarda poşette köpek dışkısı, poşetlenmemiş dışkı v.b atıklar görülmektedir Bu tutumun genel hijyen ( koku, sinek.) ve çocuklarımızın sağlığı açısından da önemli olduğunu birbirimize de hatırlatalım. Lütfen gaitaları hem site içinde hem de site dışındaki yerlerde poşetle alarak belediye çöp bidonuna atınız. Evcil hayvanlarımızın dışkıları çim ve bitkilere de zarar vermektedir. Çimlerde bu tür ihtiyaçların giderilmesini engelleyiniz.

### **ORTAK ALANLAR İÇERİSİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR**

- Dairelerde çöp toplama işlemi her gün 19:30 saatinde başlamaktadır. Çöpünü bu saatte dışarı çıkarmayan sakinlerimiz ya içeride muhafaza etmeli ya da dışardaki belediye çöp kutusuna atmalıdır. Site içindeki küçük çöp sepetlerine atılmamalıdır. Katlarda oturan sakinlerimiz çöplerinizi saat 19:00 da sağlam bir poşet içerisinde dairenizin önüne çıkartmanız gerekmektedir. Teraslarda oturan sakinlerimizin çöplerini ise yine aynı saatte kedi ve köpeklerin parçalamaması için dairelerinin önünde ağız kapaklı çöp bidonlarının içine koymaları zorunludur. Bunu genel görünümü rahatsız etmeyecek şekilde bir yerde muhafaza edilmesi gerekmektedir. Bu uygulamanın dışında münferit olarak hareket edilmemelidir.
- Daire önlerine/ teras girişlerine ayakkabı koymak komşularınızı rahatsız eden ve birlikte yaşamı zedeleyen davranışlardan birisi olduğundan daire önlerine ayakkabı, terlik gibi eşyaların konulması yasaktır.
- Yeşil alanları koruyunuz, yeşil alanlardaki çiçeklere, çimlere, oyun parkına zarar verilmesine müsaade etmeyiniz. Aksine davrananları lütfen sizler de uyarınız. Yönetiminin bilgisi dışında bahçeye/yeşil alana çiçek, çalı formu, bitki, çiçek, meyve –sebze fidanı dikilmemelidir.
- **Site içerisinde bulunan küçük çöp kovalarına evsel atık atılmayacaktır.**
- Çocuklarınızı, geç saatlerde gürültü, taşkınlık ve site sakinlerini rahatsız edecek davranışlarda bulunmamaları konusunda sürekli olarak uyarınız.
- **Sitemizin bakım ve onarım hizmetlerinin düzenli yürütülmesi için, aidat ve diğer ödemelerimizi (varsa birikmiş borçlarımızı) geciktirmeden ödeyiniz.**

Yukarıda belirtilen kurallara uyumun, birbirimize karşı göstereceğimiz hoşgörünün, sevgi ve saygının; Sitemizde huzurlu, güvenli ve kaliteli bir yaşam ortamı sağlayacağı inancındayız.

Bu nedenle;

***Tüm Sakinlerimizi sitemize sahip çıkmaya, birlik olmaya davet ediyoruz.***

Bilgilerinize önemle sunarız.

**Saygılarımızla,**

**Başkent Teras Evler Sitesi Yönetimi**

**Telefonlar:**

**Yönetim Ofisi** : 0312 430 25 80

**Güvenlik** : 0312 430 25 80