

COSTA VİLLA SİTESİ
SİTE YAŞAM KURALLARI
VE
01.08.2023-31.12.2023
DÖNEMİ İŞLETME BÜTÇESİ

Değerli Site Sakinlerimiz;

01.08.2023 tarihi itibarı ile **COSTA VİLLA Sitesinde** başlayan yönetim ve danışmanlık hizmetleri **MFS Aydınlar Yönetim Hizmetleri** tarafından verilecektir.

Yönetim hizmetlerinin verilmeye başladığı tarihten itibaren amacımız yapılacak çalışmalar sonunda düzen ve kaliteyi arttırarak yönetim hizmetini devam ettirmek, şirketimiz AR&GE personeli tarafından devamlı olarak üretilecek projeler ve faaliyetlerle projeyi cazibe merkezi haline getirerek site sakinlerinin kendilerini ayrıcalıklı hissetmeleri sağlamaktır.

Bu memnuniyet prensibinin devamlılığını sağlamak ve sizlerin daha temiz, daha güvenli ve daha huzurlu bir ortamda yaşamanızı sağlamak amacıyla sitemiz içerisinde uyulması gereken kurallar yönetimimiz tarafından hazırlanmıştır.

Aşağıda belirttiğimiz kurallara uyulması hususunda sakinlerimizden gerekli özveri ve anlayışı göstermenizi önemle rica eder sizlere sağlıklı ve huzurlu bir yaşam dileriz.

İŞLETME BÜTÇESİ (01.08.2023 – 31.12.2023 Tarihleri arası)

Değerli Site Sakinleri

1. Sitemizde Ağustos 2023 Döneminden itibaren aidat tahakkuku yapılmaya başlanacaktır.
2. Aidatların tahakkuk tarihi her ayın 1'i olup yine her ayın 10. Günü son ödeme tarihidir.
3. Kat Mülkiyeti Kanunu 20/c Maddesi uyarınca son ödeme tarihine kadar ödenmeyen borç bakiyelerine, aylık %5 oranında gecikme cezası uygulanacaktır.
4. 3 Ay aidat ödemesini yapmayan villalar için ise hukuki işlem başlatılacağını bilgilerinize sunar, gerekli hassasiyeti göstermenizi önemle rica ederiz.

BANKA BİLGİLERİMİZ;
BANKA: ALBARAKATÜRK KATILIM BANKASI / BEYKENT ŞUBESİ
HES. ADI: COSTA VİLLA SİTE YÖNETİMİ
IBAN NO: TR63 0020 3000 0966 2549 0000 01

***Ödemelerinizde açıklama kısmına, ad, soyadı, blok numarası, villa numarası, mutlaka yazınız.**

COSTA VİLLA SİTESİ GİDER KALEMLERİ TABLOSU

GİDER TÜRÜ	MAAŞ-YOL-YEMEK	SGK-STOPAJ	KIDEM TAZMİNATI	KIYAFET TEÇHİZAT VB.	TOPLAM MALİYET
İÇ HİZMET PERSONELİ	Haftada 1 Gün Mıntka ve Ortak Alan Temizliğinde Görevlendirilmek Üzere 1 Personel İstihdam Edilecektir.				7.000,00
DANIŞMA/YÖNLENDİRME	13.000,0 ₺	4.360,0 ₺	0,0 ₺	400,0 ₺	17.760,00
DANIŞMA/YÖNLENDİRME	13.000,0 ₺	4.360,0 ₺	0,0 ₺	400,0 ₺	17.760,00
DANIŞMA/YÖNLENDİRME	13.000,0 ₺	4.360,0 ₺	0,0 ₺	400,0 ₺	17.760,00
MUHASEBE DENETİM VE YÖNETİM HİZMETLERİ	9.000,0 ₺				9.000,00
KDV					1.800,00
RESMİ TATİL VE FAZLA MESAI BEDELİ					3.500,00
PERSONEL ÇAY-ŞEKER-SU VB. GİDERİ					350,00
SMMM HİZMET BEDELİ					500,00
ASANSÖR PERİYODİK BAKIM-P.DEĞİŞİMİ VE DENETİM					800,00
CLK BEDAŞ (Sosyal Tesis ve Site içi Ortak Kul. Elk.Faturaları)					4.950,00
DEMİRBAŞ BAKIM VE ONARIM					2.500,00
HAŞERE VE KEMİRGEN İLAÇLAMA İŞLEMİ					1.200,00
HABERLEŞME GİDERİ					160,00
İSKİ(Ortak Kul. Su Faturaları)					600,00
JENERATÖR BAKIM VE MAZOT					700,00
KIRTASIYE PTT NOTER					450,00
PEYZAJ GİDERİ					20.000,00
TEMİZLİK MALZEMESİ VE EKİPMAN ALIM					1.000,00
TÜM GİDERLER TOPLAMI					107.790,00
HAVUZ BAKIMI HARİÇ VİLLA TİPİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN AYLIK AİDAT BEDELİ					4.900,00 ₺

- Site adına SGK dosyası açılarak danışma ve yönlendirme personelleri site bünyesinde çalıştırılmasıyla KDV maliyeti olmayacaktır.
- Personel kıdem tazminatı gideri işletme bütçesinden çıkartılmıştır. Tazminat gideri için hakkeş olduğu takdirde tazminat hak edişi tutarında ilgili dönemde kat maliklerine tahakkuk yapılacaktır.
- Demirbaş bakım onarım giderleri, jeneratör bakım ve mazot giderleri, asansör giderleri, sosyal tesis giderleri tahmini olarak belirlenmiş olup sitede yaşamın başlamasıyla bu gider kalemlerinde değişiklik olabilir.

COSTA VİLLA SİTESİ YAŞAM KURALLARI

1. GENEL KURALLAR:

- 1.1. Ortak alanlara görüntüyü bozacak ve hareketi engelleyecek şekilde dolap, çocuk arabası, bisiklet, saksı vb. eşyaları koymayınız.
- 1.2. Evsel atıklarınızı villanızın bahçe giriş kısmında bulunan çöp konteynerine atınız. Bu konteynerler her akşam **19:00-20:00** Saatleri arasında görevli personel tarafından boşaltılacaktır.
- 1.3. Site içerisinde, gürültü kirliliği yapmamaya özen gösteriniz. Özellikle de gece geç saatlerde komşuları rahatsız edecek gürültüler yapmamaya dikkat ediniz.
- 1.4. İzinsiz ilan, reklam vb. şeyler yapıştırmayınız, çocukların duvarları yazı ve resimlerle kirletmelerini önlemek maksadıyla gerekli özeni gösteriniz.
- 1.5. Otopark kapılarının giriş-çıkışlar esnasında kapalı olduğundan emin olunuz.
- 1.6. Teras ve pencerelerden dışarı doğru çamaşır asmayınız, Pencerelerden, balkonlardan bahçeye halı ve çeşitli kirli örtü silkelemeyiniz. Sigara izmariti ve çöp atmayınız.
- 1.7. Balkon ve pencere önlerine düşebilecek biçimde saksı, anten çanağı vb. malzemeleri can güvenliği açısından koymayınız.
- 1.8. Site içi, bahçesi ve çevresinde olumsuz ve emniyetsiz gördüğünüz her durumu yönetime bildiriniz.
- 1.9. Sitemizin bakım ve onarım hizmetlerinin düzenli yürütülmesi için, aidat ve diğer ödemelerimizi (varsa birikmiş borçlarımızı) geciktirmeden ödeyiniz.
- 1.10. Sitede çalışan personellerin görevlerine müdahale edilmemelidir. Çalışanlar, yönetimin aldığı kararlar doğrultusunda talimatları uygulamaktadır.
- 1.11. Sitede çalışan hizmet firmasının veya sitenin elemanlarından görevleri dışında isteklerde bulunulmamalıdır.
- 1.12. **Dairelerinizde rahatsız edici duman ve koku çıkaran uygulamalar yapmayınız.**
- 1.13. Villa içinde yapacağınız tadilatları hafta içi ve cumartesi günü 10:00 -18:00 saatleri arasında yapınız. Hafta sonları gürültüye neden olacak tadilatlar yapmayınız.
- 1.14. Konutunuzda tadilat yaptırarak iseniz, çıkan inşaat atıklarını, poşetler/torbalar/çuvallar içerisine koyulduktan sonra çevrede uzun süre beklemeden site dışarısına çıkarınız. Bu konudaki sorumluluğun kendinizde olduğunu unutmayınız.
- 1.15. Güvenliğiniz için yeni aldığınız veya sattığınız araçlarınızın plaka numaralarını en kısa zamanda yönetime mutlaka bildiriniz.
- 1.16. Her bağımsız bölümlere iki (2) adet kapalı otopark tahsis edilmiştir.

1.17. Site içerisinde veya site çevresinde tehlikeli maddeler taşıyan (yanıcı, patlayıcı, kimyasal) araçların park edilmesine kesinlikle izin verilmemektedir. Bu konuda site görevlilerini uyarınız.

1.18. Sitede görevlendirilen kişilere, görevleri dışında ve mesai saatleri içerisinde özel işler vermeyiniz. Görevli personeller ile yaşadığınız problemleri yönetime bildiriniz.

1.19. Site içinde kişilerin hata/kusurlarından dolayı-meydana gelen zararlar, ilgili şahıslar veya ebeveynleri tarafından karşılanacaktır.

1.20. Sitemizin değerini korumak ve daha da arttırmak amacıyla özellikle vurgulamak isteriz ki villalarımızın camlarına ilan ver reklam yapıştırmak, ortak alanlara bisiklet, çocuk arabası, eşya, vs. bırakılması kesinlikle yasaklanmıştır.

1.21. Site yönetiminin bilgisi dışında yapılan tadilat sebebiyle diğer bağımsız bölümlerde oluşabilecek herhangi bir hasar, tadilat yapılan bağımsız bölüm sahibinden tahsil edilecektir

2. ZİYARETÇİLERLE İLGİLİ HUSUSLAR:

2.1. Normal ziyaretçiler ve misafirler durdurularak, kime geldiği sorulacak, teyit alındıktan sonra siteye alınacaktır.

2.2. Dairenizde yapılacak tüm tadilatlarla ilgili olarak yönetime, danışmaya bilgi verilmelidir. Gelecek çalışma ekiplerine giriş ve çıkışlarda kolaylık sağlayacaktır. Tamirat, tadilat, taşeron hizmet vb. nedenlerle gelenler, bağımsız bölüm sakininin teyit alınarak ilgili yerlere yönlendirilecektir.

2.3. Siteye devamlı gelmesi muhtemel birinci derece yakınların veya ev hizmetlisi, çocuk bakıcısı vb. listesi, site yönetimine verilmesi gerekmektedir. Giriş-çıkışlarda problem yaşamamak ve genel prosedürleri uygulamamak için bu listenin bildirilmesi önem arz etmektedir.

2.4. Ziyaretçilerin site kurallarına uymaları, ilgili site sakininin sorumluluğunda olacaktır.

3. POSTA VE KURYE HİZMETLERİ:

3.1. Ana giriş kapısında görev yapan personelin, site sakinlerine gelen posta ve kurye benzeri evrakı, her türlü emanet, özellikle dairelere ait anahtarları teslim alması kesinlikle yasaktır. Bu konuda ısrarcı olunmaması gerekmektedir.

4. DİĞER HUSUSLAR:

4.1. Lütfen, site görevlileri ile yaşadığınız problemleri yönetime bildiriniz

4.2. Dairenizden uzun süreli ayrılışlarda su vanalarınızı kapatınız.

4.3. Arıza ve onarım nedeniyle elektrik ve su vanaları kapatılabilir. Kesinti hallerinde sebebini öğrenmeden ve ilgililerle konuşmadan herhangi bir işlem yapmayınız.

5. ELEKTRİK:

- 5.1. Elektrik sayacının üzerindeki mühre hiçbir şekilde müdahalede bulunmayınız.
- 5.2. Ortak alanlardaki herhangi bir elektrik arızasını gördüğünüzde lütfen bu durumu ilgililere bildiriniz.

6. EVCİL HAYVAN BESLEME:

- 6.1. Dairelerde kedi, köpek, kuş ve balık gibi evcil hayvanlar dışında başka hayvan beslemeyiniz. Site içinde hayvan dolaştırmayınız.
- 6.2. Evcil hayvanların ortak alanları, yeşil alanları kirletmemesi için gerekli önlemler alınmalıdır. Eğer istemeyerek kirletilirse de sahibi tarafından derhal temizlenmesi gerekmektedir. Bu mekânların küçük çocuklar tarafından kullanıldığı ve çocukların zarar göreceği unutulmamalıdır.
- 6.3. Evcil hayvanlar site ortak alanlarda bırakılamaz.

7. TAŞINMALAR:

- 7.1. Site içine veya dışına taşınmadan en az 2 gün önce mutlaka site yönetimine bilgi veriniz.
- 7.2. Taşınma esnasında sorumlu personel size bir bilgi formu verecektir, bu formu tam olarak doldurunuz ve geri teslim ediniz.
- 7.3. Taşınma sırasında ortak alanlara nakliye firması tarafından verilen zarardan sorumlu olduğunuzu unutmayınız.
- 7.4. Siteden dışarı taşınmalarda, kiracılardan ev sahibinin haberi olup olmadığı teyit alınacaktır.
- 7.5. Siteye aidat borcu olanlar, dışarı taşınmadan önce borcunu ödeyecek ve sonra taşınması için izin verilecektir.
- 7.6. Site yönetiminin çalışma saatleri içinde taşınma esas olmalıdır. Mümkün değilse yönetimle önceden görüşünüz ve bilgi veriniz. Konutunuza taşınmadan ve konutunuzdan taşınmadan önce taşınma gününüzü yönetime bildiriniz.
- 7.7. Emniyet açısından tatile veya başka bir yere uzun süre gidecek site sakinleri ayrılmadan önce site yönetimine bilgi vermeli kendilerine ulaşılabilir telefonlarını kontrol ettirmelidirler.
- 7.8. Bağımsız bölümü satın alan veya kiracı olarak siteye taşınan bağımsız bölüm sakinlerinin bilgi almak için site yönetimine müracaat etmeleri gerekmektedir.
- 7.9. Taşınma esnasında yeşil alanlara zarar vermeyiniz, koli vb. atıkları çevrede bırakmayınız.
- 7.10. Taşınma, tamir ve dekorasyonlarda uyulması gereken saatler hafta içi ve cumartesi günü 10:00-18:00 dır. Bu saatler dışında çalışmaya ve taşınmaya izin verilmez çok mücbir bir sebep olursa yönetim tarafından 1 saat daha uzatılabilir. Pazar günleri taşınma, çalışma ve tadilat yapılamaz.

8. DİNLENME ALANLARI:

- 8.1.** Bağımsız bölüm sakinleri dinlenme alanları etrafındaki yürütüş yollarını, kullanırken, çevreyi rahatsız etmemeye özen göstermelidir.
- 8.2.** Dinlenme alanlarına sigara, kâğıt mendil, plastik bardak vb. çöp atılmamalıdır.
- 8.3.** Yeşil alan sulama suları kesinlikle içilmez ve temizlik amaçlı kullanılamaz.
- 8.4.** Site sakinleri blok girişine yakın olması sebebiyle, yol üzerine araçlarını park edemez.

9. YEŞİL ALANLAR:

- 9.1.** Peyzaj alanındaki çiçek ve bitkileri koparmayınız, onlara zarar vermeyiniz.
- 9.2.** Her villanın kendisine tahsisli yeşil alanı bulunmaktadır. Villaya özel tahsisli alan ve ortak alanların peyzaj bakımı, profesyonel peyzaj firması tarafından yapılmakta olup bu hizmeti karşılığında aidata ek olarak ayrı bir ücret alınmayacaktır.
- 9.3.** Peyzaj firması müteahhit firmanın projesinde bulunan ve kendisine teslim edilen peyzajın bakımı ile sorumludur. Bunun dışında sakinlerin kendine tahsisli alanlara dikeceği bitki için firma ek bakım ücreti talep edebilir. Ek bitki dikimi için peyzaj firmasıyla görüş alışverişinde bulunarak hareket edilmesi önerilir.
- 9.4.** Site yönetiminin bilgisi dışında ortak bahçe alanlarına çiçek, çalı formu, bitki, ağaç fidan dikmeyiniz.
- 9.5.** Site sakinleri ortak alanları gelişi güzel veya kullanım amacı dışında kullanılamaz. Bağımsız bölüm sakinleri peyzaj projesine aykırı herhangi bir ekim veya dikim yapamazlar.
- 9.6.** Yeşil alanlara sigara izmariti vb kirletici maddelerin atılması uygun değildir.
- 9.7.** Yeşil alanlardan diğer site sakinlerinin de faydalanacağı düşünülerek bu alanların ev hayvanları tarafından kirletilmesine kesinlikle müsaade edilmeyecektir.
- 9.8.** Ortak alanlarda evcil hayvanlarınızı dolaştırmayınız.

10. DAİRE İÇİ ONARIMLAR:

- 10.1.** Bağımsız bölüm sakinlerince bölüm içinde yapılacak tüm onarımlar, hafta içi ve cumartesi günü 10: 00 – 18: 00 saatleri arasında yapılmalıdır. Pazar ve resmi tatil günlerinde gürültülü tadilat işlerinizi daire sakinlerinden izin alarak yapınız.
- 10.2.** Bağımsız bölüm içinde yapılacak onarım işleri hakkında önceden site yönetimine bilgi veriniz ve yönetim planındaki esaslara uyunuz.

10.3. Bağımsız bölüm sakinlerince, bağımsız bölüm içi onarım işlerinin kısa sürede ve çevreye rahatsızlık vermeden bitirilmesine özen gösterilmelidir. Onarım sırasında oluşan inşaat atıkları, onarımın tamamlanmasından sonra çevreyi kirletmeyecek şekilde bağımsız bölüm sakini tarafından veya onarımı yapan firma tarafından site dışına çıkarılmalıdır.

10.4. Bağımsız bölüm sakinleri tarafından onarım için gelecek firma çalışanlarını ve araç plakalarıyla ilgili bilgileri site yönetimine bildiriniz.

11. VİLLA DIŞ CEPHELERİ:

11.1. Villa dış cephelerinde blokların genel görüntüsüne uymayan veya görüntüyü bozabilecek değişiklikler yapmayınız.

11.2. Bağımsız bölüm sakinleri site yönetiminden bilgi almadan, bağımsız bölümlerin perde betonları ve taşıyıcı duvarlarında delme, kesme, tadilat işlemleri yapmamalıdır. Perde duvarlarını delmek bina statğine zarar vereceğinden, sorumluluk daire sahibine ait olacak ve haklarında dava açılabileceğini unutmayınız.

11.3. Bahçe katlarında sakinlerin, güvenlik nedeni ile koruyucu veya önlem amacı ile ağaç çit vs yaptıracakları zaman site yönetimine danışarak hareket etmeleri gerekir.

11.4. Bağımsız bölüm sakinleri tarafından pencere veya balkonun aynı renkle bile olsa boyanması mümkün değildir.

11.5. Zemin, bahçe katında bulunan bölümlerin güvenlik nedeni ile ilgili koruyucu sistem yapılacağı zaman, site yönetimine danışıp demir parmaklık vb. numunesi hakkında bilgi almalıdırlar.

11.6. Bağımsız bölümlerin cam ya da balkonlarına ilan ve reklam asılamaz

12. TERASLAR:

12.1. Teraslarda dışarıdan görülebilecek ve estetiği bozacak şekilde eşya koymayınız. (kova, süpürge, çöp kutusu, bisiklet, vs)

12.2. Terasların kapatılması tek tip ve renk olmak kaydıyla izin verilmektedir. Bu bağlamda teraslarını kapatmak isteyen sakinlerin yönetim ile irtibata geçerek onaylanan projeyi teslim almaları gerekmektedir. Belirlenen proje dışına çıkılması kesinlikle yasaktır.

12.3. Teras, bahçe ve pencerelere tente, branda, şemsiye, bez gibi görüntü kirliliği yaratacak eşyalar koymayınız.

12.4. Teras ve pencerelere çamaşır havalandırma ve kurutma amaçlı halı kilim vs. asmayınız.

12.5. Teras ve pencerelerden halı, kilim, vs. şeyler silkelenmeyiniz ve sigara izmariti atmayınız.

12.6. Teraslarda kullanılacak eşyalarda genel uyuma dikkat ediniz, abartılı ve göze hoş gelmeyen dekorasyonlardan kaçınınız.

12.7. Teraslarda boru ve diğer teçhizat için inşaat firması tarafından bırakılan menfez dışında ve dış cephe mantolama sistemine ve bina statığına zarar vermeyiniz.

12.8. Teraslarda: Radyo, teyp, televizyon ve müzik seti gibi sesli cihaz ve aletlerinizi kullanırken sesleri başkalarını rahatsız edecek şekilde açmayınız. Özel toplantılarınızı önceden komsularınıza ve site yönetimine haber verip, eğlenirken de rahatsız etmemek için azami özen ve dikkati gösteriniz.

12.9. Evden çıkardığımız eski eşyalarınızı veya atılacak büyük ebatta malzemelerinizi siteden siz uzaklaştırınız.

13. SİTE YÖNETİM OFİSİNDE BULUNMASI GEREKEN BİLGİ VE BELEGELERİNİZİ BİR AN EVVEL TAMAMLAMANIZI RİCA EDERİZ.

13.1. Kiracı: Kira kontratı fotokopisi, Ev Sahibi: Tapu Fotokopisi

13.2. Site yönetimi tarafından oluşturulmuş “COSTA VİLLA Site Sakini Bilgi Formu” (yönetim ofisinde bulunmaktadır) doldurulacak ve gerekli iletişim bilgileri istenecektir.

14. AİDAT İLE İLGİLİ HUSUSLAR

23.1 Sitemizde aidatların tahakkuk tarihi her ayın 1’i olup yine her ayın 10. günü son ödeme tarihidir.

23.2 Kat Mülkiyeti Kanunu 20/c Maddesi uyarınca son ödeme tarihine kadar ödenmeyen borç bakiyelerine aylık %5 oranında gecikme cezası uygulanacaktır.

23.3 3 aylık aidat miktarı kadar borcu olan daireler için ise hukuki işlem başlatılacağını bilgilerinize sunar, gerekli hassasiyeti göstermenizi önemle rica ederiz.

23.4 Ödemelerinizi banka hesabına havale/eft yoluyla yapabilirsiniz.

Ödemelerinizde açıklama kısmına, ad, soyadı, blok numarası, daire numarası bilgilerini mutlaka yazınız.

❖ **Belirtilen site yaşam kurallarına aykırı davranışta bulunan sakinler için maddi para cezası uygulanacak olup tekrar etmesi halinde tahliyesi için hukuki işlem başlatılacaktır.**