

# ATHYRA ALBATROS KONAKLARI İŞLETME PROJESİ VE SİTE YAŞAM KURALLARI

**Değerli Site Sakinlerimiz;**

01.12.2023 tarihi itibarı ile **ATHYRA ALBATROS KONAKLARIN** da başlayan yönetim ve danışmanlık hizmetleri **MFS Aydınlar Yönetim Hizmetleri** tarafından verilecektir.

Yönetim hizmetlerinin verilmeye başladığı tarihten itibaren amacımız yapılacak çalışmalar sonunda düzen ve kaliteyi artırarak 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.

- Bu bildirge ile sizlere site yaşam kuralları ve 01.11.2023 – 31.12.2024 Tarihleri arasında geçerli olacak tahmini işletme bütçesi sunumu yapılmıştır.**
- Sitemizde aidatların tahakkuk tarihi her ayın 1'i olup yine her ayın 10. Günü son ödeme tarihidir.
- Kat Mülkiyeti Kanunu 20/c Maddesi uyarınca son ödeme tarihine kadar ödenmeyen borç bakiyelerine, aylık %5 oranında gecikme cezası uygulanacaktır.
- Aidat dışında yönetim kurulu veya genel kurulun belirleyeceği katkı payı, elektrik, su vb. gider tahakkukları içinde de son ödeme tarihlerinden itibaren %5 gecikme cezası uygulaması geçerlidir.
- 3 Ay aidat ödemesini yapmayan daireler için ise hukuki işlem başlatılacağını bilgilerinize sunar, gerekli hassasiyeti göstermenizi önemle rica ederiz.
- Sakinlerimiz ödemelerini danışmaya banka hesabına ödeme yapabilirler. (Kredi Kartı tahsilatlarında banka oranında Komisyon alınacaktır.)

**BANKA BİLGİLERİMİZ ;**

BANKA : ALBARAKATÜRK KATILIM BANKASI / BEYKENT ŞUBESİ  
HES. ADI : ATHYRA ALBATROS KONAKLARI SİTE YÖNETİMİ  
IBAN NO : TR77 0020 3000 0980 9721 0000 01  
Ödemelerinizde açıklama kısmına, ad, soyad, blok no, daire no, mutlaka yazınız.

## ATHYRA ALBATROS KONAKLARI SİTE YAŞAM KURALLARI

### 1. GENEL KURALLAR:

- 1.1. Ortak alanlara görüntüyü bozacak ve hareketi engelleyecek şekilde dolap, çocuk arabası, bisiklet, saksı paspas ayakkabı vb. eşyaları koymayınız.
- 1.2. Evsel atıklarınız sabah 09.00-10:00 Akşam 17:00-18:00 saatleri arasında dairenizin kapısı çalınarak elden toplanacaktır. Kapı önlerine evsel atık bırakmayınız.
- 1.3. Site içerisinde, gürültü kirliliği yapmamaya özen gösteriniz. Özellikle de gece geç saatlerde komşuları rahatsız edecek gürültüler yapmamaya dikkat ediniz. Sabah 10:00 ile akşam 21:00 arası ortak alanlar kullanılabilir.
- 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. Bağımsız bölüm içinde yapacağınız tadilatları hafta içi ve cumartesi günü 10:00 -20:00 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 beklemeyen 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. Site içerisinde veya site çevresinde tehlikeli maddeler taşıyan (yanıcı, patlayıcı, kimyasal) araçların park edilmesine kesinlikle izin verilmemektedir. Bu konuda site görevlilerini uyarınız.

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

**1.18.** Site içinde kişilerin hata/kusurlarından dolayı—meydana gelen zararlar, ilgili şahıslar veya ebeveynleri tarafından karşılanacaktır.

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

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

**1.21.** Dairenizden uzun süreli ayrılışlarda su ve doğalgaz vanalarınızı kapatınız

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

## **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 sakininden 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. ELEKTRİK:**

**4.1.** Elektrik sayacının üzerindeki mühre hiçbir şekilde müdahalede bulunmayınız.

**4.2.** Ortak alanlardaki herhangi bir elektrik arızasını gördüğünüzde lütfen bu durumu ilgililere bildiriniz.

## **5. EVCİL HAYVAN BESLEME:**

**5.1.** Dairelerde kedi, köpek, kuş ve balık gibi evcil hayvanlar dışında başka hayvan beslemeyiniz. Site içinde hayvan dolaştırmayınız.

**5.2.** 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.

**5.3.** Evcil hayvanlar site ortak alanlarda bırakılamaz.

## **6. TAŞINMALAR:**

**6.1.** Site içine veya dışına taşınmadan en az 2 gün önce mutlaka site yönetimine bilgi veriniz.

**6.2.** Taşınma esnasında sorumlu personel size bir bilgi formu verecektir, bu formu tam olarak doldurunuz ve geri teslim ediniz.

**6.3.** Taşınma sırasında ortak alanlara nakliye firması tarafından verilen zarardan sorumlu olduğunuzu unutmayınız.

**6.4.** Siteden dışarı taşınmalarda, kiracılardan ev sahibinin haberi olup olmadığı teyit alınacaktır.

**6.5.** Siteye aidat borcu olanlar, dışarı taşınmadan önce borcunu ödeyecek ve sonra taşınması için izin verilecektir.

**6.6.** 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.

**6.7.** Emniyet açısından tatile veya başka bir yere uzun süre gidecek site sakinleri ayrılmadan önce site yönetimine bilgi vermeli kendilerine ulaşılacak telefonlarını kontrol ettirmelidirler.

**6.8.** Bağımsız bölümü satın alan veya kiracı olarak siteye taşınan bağımsız bölüm sakinlerinin bilgi almak için site yönetimine müracaat etmeleri gerekmektedir.

**6.9.** Taşınma esnasında yeşil alanlara zarar vermeyiniz, koli vb. atıkları çevrede bırakmayınız.

**6.10.** 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. Taşınma esnasında asansör kullanımı yasaktır.

## **7. DİNLENME ALANLARI:**

**7.1.** Bağımsız bölüm sakinleri dinlenme alanları etrafındaki yürütüş yollarını, kullanırken, çevreyi rahatsız etmemeye özen göstermelidir.

**7.2.** Dinlenme alanlarına sigara, kâğıt mendil, plastik bardak vb. çöp atılmamalıdır.

**7.3.** Yeşil alan sulama suları kesinlikle içilmez ve temizlik amaçlı kullanılamaz.

**7.4.** Site sakinleri blok girişine yakın olması sebebiyle, yol üzerine araçlarını park edemez.

## **8. YEŞİL ALANLAR:**

- 8.1.** Peyzaj alanındaki çiçek ve bitkileri koparmayınız, onlara zarar vermeyiniz.
- 8.2.** Site yönetiminin bilgisi dışında ortak bahçe alanlarına çiçek, çalı formu, bitki, ağaç fidan dikmeyiniz.
- 8.3.** Site sakinleri ortak alanları gelişi güzel veya kullanım amacı dışında kullanılamaz. Bağımsız bölüm sakinleri peyzaj projesine aykırı herhangi bir ekim veya dikim yapamazlar.
- 8.4.** Yeşil alanlara sigara izmariti vb kirletici maddelerin atılması uygun değildir.
- 8.5.** Yeşil alanlardan diğer site sakinlerinin de faydalanacağı düşünülerek bu alanların ev hayvanları tarafından kirletilmesine kesinlikle müsaade edilmeyecektir.
- 8.6.** Ortak alanlarda evcil hayvanlarınızı dolaştırmayınız.
- 8.7.** Çim alanlarda yürüyüş yapmayınız, peyzajın mevcut durumunu bozacak eylemlerden kaçınacağız.

## **9. DAİRE İÇİ ONARIMLAR:**

- 9.1.** 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.
- 9.2.** Bağımsız bölüm içinde yapılacak onarım işleri hakkında önceden site yönetimine bilgi veriniz ve yönetim planındaki esaslara uyunuz.
- 9.3.** 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.
- 9.4.** Bağımsız bölüm sakinleri tarafından onarım için gelecek firma çalışanlarını ve araç plakalarıyla ilgili bilgileri site yönetimine bildiriniz.

## **10. DIŞ CEPHELER:**

- 10.1.** Bağımsız bölüm dış cephelerinde blokların genel görüntüsüne uymayan veya görüntüyü bozabilecek değişiklikler yapmayınız.

**10.2.** 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.

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

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

**10.5.** Bağımsız bölümlerin cam ya da balkonlarına ilan ve reklam asılamaz

## **11. TERASLAR:**

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

**11.2.** 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.

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

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

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

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

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

**11.8.** 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.

**11.9.** Evden çıkardığınız eski eşyalarınızı veya atılacak büyük ebatla malzemelerinizi siteden siz uzaklaştırınız.

## **12. SİTE YÖNETİM OFİSİNDE BULUNMASI GEREKEN BİLGİ VE BELEGELERİNİZİ BİR AN EVVEL TAMAMLAMANIZI RİCA EDERİZ.**

**12.1.** Kiracı: Kira kontratı fotokopisi, Ev Sahibi: Tapu Fotokopisi

**12.2.** Site yönetimi tarafından oluşturulmuş “ ATHYRA ALBATROS KONAKLARI Site Sakini Bilgi Formu” doldurulacak ve gerekli iletişim bilgileri istenecektir.

## **13. 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.**

### 01.11.2023 – 31.12.2024 TARİHLERİ ARASINDA GEÇERLİ OLACAK İŞLETME BÜTÇESİ

Kasım 2023 Döneminde siteye ait daire içi elektrik tüketiminde dahil olmak üzere gelen elektrik fatura bedelinin ödenmesi için daire başı 1.000 TL. aidat tahakkuku yapılacaktır.

Aşağıda bilgilerinize sunulan işletme bütçesi 2023 yılı asgari ücret tutarı üzerinden hazırlanmış bütçedir. 2024 yılı asgari ücret artış oranı üzerinden bütçe revize edilerek kesinlik kazanacaktır.

**Güvenlik/Danışma Yönlendirme personeli Ocak 2024 Döneminden itibaren hizmet vermeye başlayacak olduğundan, aşağıda belirtilen asgari bütçe Ocak2024 itibariyle son asgari ücret kararına istinaden revize edilerek geçerli olacaktır. Aralık2023 döneminde bağımsız bölümlere 1.000 TL. aidat tahakkuku yapılacaktır.**

GİDER TÜRÜ	MAAŞ-YOL	YEMEK	SSK	STOPAJ	KIYAFET TEÇHİZAT VB.	KIDEM TAZMİNATI	TOPLAM MALİYET
GÜVENLİK/DANIŞMA/YÖNLENDİRME	13.000,0 ₺	2.500,0 ₺	5.125,5 ₺	405,2 ₺	500,0 ₺	1.752,6 ₺	23.283,3 ₺
GÜVENLİK/DANIŞMA/YÖNLENDİRME	13.000,0 ₺	2.500,0 ₺	5.125,5 ₺	405,2 ₺	500,0 ₺	1.752,6 ₺	23.283,3 ₺
GÜVENLİK/DANIŞMA/YÖNLENDİRME	13.000,0 ₺	2.500,0 ₺	5.125,5 ₺	405,2 ₺	500,0 ₺	1.752,6 ₺	23.283,3 ₺
TEMİZLİK PERSONELİ	12.500,0 ₺	2.500,0 ₺	4.883,9 ₺	273,2 ₺	500,0 ₺	1.679,8 ₺	22.336,8 ₺
TEMİZLİK PERSONELİ	12.500,0 ₺	2.500,0 ₺	4.883,9 ₺	273,2 ₺	500,0 ₺	1.679,8 ₺	22.336,8 ₺
PERSONEL ÇAY-ŞEKER-SU VB. GİDERİ							1.200,0 ₺
SMMM HİZMET BEDELİ							750,0 ₺
YÖNETİM HİZMETLERİ GİDERİ							20.000,0 ₺
KDV							26.904,7 ₺
ORTAK KUL. ALANLARI ELEKTRİK FATURALARI	<b>Bütçeden Çıkartılarak İlgili Dönem İçin Gelecek Fatura Sakinlere Paylaştırılacak</b>						
ORTAK KUL. ALANLARI SU FATURALARI	<b>Bütçeden Çıkartılarak İlgili Dönem İçin Gelecek Fatura Sakinlere Paylaştırılacak</b>						
DEMİRBAŞ BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ							3.000,0 ₺
KIRTASIYE PTT NOTER GİDERİ							450,0 ₺
ASANSÖR PERİYODİK BAKIM PARÇA DEĞİŞİMİ VE DENETİM GİDERİ							6.000,0 ₺
TEMİZLİK MALZEMESİ VE EKİPMAN GİDERİ							1.500,0 ₺
PEYZAJ GİDERİ							2.500,0 ₺
HABERLEŞME GİDERİ							400,0 ₺
HAŞERE VE KEMİRGEN İLAÇLAMA GİDERİ							1.200,0 ₺
JENERATÖR BAKIM VE MAZOT GİDERİ							2.500,0 ₺
<b>KDV DAHİL TOPLAM BEDEL</b>							<b><u>180.928 ₺</u></b>