

	Dekorasyon ve Tadilat Talimatı	Tarih : 04.01.2018 Revizyon : 3 Sayfa No : 1
--	---------------------------------------	--

Ek-A

Giriş

Bu talimat, Ağaoğlu Maslak 1453 Toplu Yapı Grubu sınırları içinde kalan ve bağımsız bölümlerde gerçekleştirilecek dekorasyon ve tadilat çalışmaları sırasında uyulması gereken kuralları içerir.

1. Öncelikli uyulması gereken kurallar

- Tadilata başlamadan önce binaya giriş ve çıkışlarda emniyeti sağlamak amacı ile bağımsız bölüm maliklerinin veya proje sorumlularının dekorasyon ve diğer konularda çalışmakta olduğu kişilerin isim listelerini Toplu Yapı Yönetimi, Güvenlik Müdürlüğüne bildirmeleri ve tanıtım kartı çıkarmaları gerekir. Aksi halde isimleri bildirilmeyen ve tanıtım kartı olmayan kişilerin binaya girişlerine izin verilmez.
- Dekorasyon ve tadilat çalışmaları sırasında kullanılacak elektrik bağlantı noktaları ve bağlantılar, yönetim tarafından kontrol edilecektir. Bağlantıların uygun bulunmaması durumunda, yönetim tespitleri uyarınca düzeltilene kadar ilgili bağımsız bölüm enerjisi kesilir.
- Dekorasyon ve tadilat çalışmalarına başlamadan önce bağımsız bölümün tuvaleti, temiz su, pis su ve elektriği faal duruma getirilir. Bahsi geçen maddeler faal duruma gelmeden çalışma yaptırılmaz.
- Bağımsız bölüm ve çevresinde yapılacak değişiklikler için önceden Toplu Yapı Yönetimine başvurulması ve tadilat projesinin onaylanması gerekir.

2. Kısıtlayıcı kurallar

- Çalışmalar Toplu Yapı Yönetiminin belirleyeceği gün ve saatlerde yürütülür. Aksi bir durum olmadığı sürece çalışma saatleri PZT - CUMA 10:00 ile 17:00 saatleri arasındadır.
- Pazar ve resmi tatil günlerinde bina içerisinde kesinlikle çalışma yapılmaz.
- Cumartesi günleri bina içerisinde sessiz ve gürültüsüz işler yapılabilir ancak şikâyet olduğunda anında durdurulur. Bahsi geçen tarihler arasında pazar ve resmi tatil uygulaması yapılır.
- Mevsim ve hava şartları, özellikle yağmur, çamur yönünden ortak alan ve yolları etkilediğinden Toplu Yapı Yönetimi bina dışı tüm çalışmaları ve çalışma saatlerini geçici veya sürekli olarak değiştirebilir ve durdurabilir. Hava şartlarından dolayı inşaatın çevreye vereceği kirliliği veya zararından maliki/sakini/yüklenici sorumludur.
- Gürültülü ve darbeli cihazların çalıştırma saatleri saat 10:00 ile 17:00 arasındadır.
- Kamyon ve iş makinalarının giriş saatleri 09:00, çıkış saati ise 18:00' dir.

3. Dekorasyon ve tadilat çalışmaları sırasında uyulması gereken kurallar

- Yapım sırasında inşaat malzemeleri, inşaat atıkları, hafriyat ve benzeri maddeler yollara veya bitişik mahallere konulamaz ve dökülemez.
- Tadilat sırasında oluşacak yığınların herhangi bir nedenle çevreye yayılmasını önlemek amacı ile gereken tedbirler, bağımsız bölüm malikleri/sakinleri (yüklenici firma) tarafından alınır.
- Tadilat sebebi ile çevre ve ortak alanlar dolaylı ve doğrudan kirletildiği takdirde bağımsız bölüm maliki/sakini/yüklenici bunları temizlemekle yükümlüdür. Gecikmesi durumunda bağımsız bölüm maliki/sakini adına belirlenen alan temizletirilir ve bedeli tahsil edilir. (Bina Yönetiminin ihtarından sonra en fazla iki saat içerisinde temizlemenin gerçekleşmesi gereklidir.)
- Çalışma saatleri bitiminde binada çalışan işçilerin binayı terk etmeleri zorunludur. Konaklama, bina ve çevresinde gezinmek, toplu halde sohbetler yasaktır.
- Blokta oturan bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemek amacı ile bağımsız bölüm malik/sakinin işçi ve personelinin bir araya gelip gürültü yapmaları, radyo, teyp gibi cihazları çalmaları kesinlikle yasaktır.

- f. Toplu Yapı sınırları içerisinde yapılacak nakliyelerde araçların üzerleri mutlaka branda ile örtülür.
- g. Toplu Yapı sınırları içerisinde trafik kurallarına ve levhalarına kesinlikle uyulur. Ehliyetsiz araç kullanılmaz / kullanırlmaz.
- h. Dekorasyon ve tadilat çalışmalarında ortamın çalışma güvenliği mutlaka alınacaktır. Alınacak tedbirler, ilgili yönetmeliklerin belirlediği standartta olacaktır. Aksi durumlarda Toplu Yapı Yönetimi, standarda uymayan tedbirleri yeniden talep edebilir/alabilir ve mal sahibine/sakine/yükleniciye fatura edebilir.
- i. Bina güvenliğini sağlayan sistemler, Toplu Yapı Yönetimine bildirilmeden yerinden sökülmez, açılmaz, yeri değiştirilmez (yangın algılama sensörleri, sprinkler gibi).
- j. Güvenlik elemanlarının uyarılarına aynen uyulur. Elemanlar ile tartışılmaz, konu güvenlik vardiya amiri ya da güvenlik müdürü ile çözülür.
- k. Sebep ne olursa olsun bina içinde ateş yakılmaz. Çevreye zarar gelmesinden malik/sakin/yüklenici sorumludur.
- l. Ortak alanlarda yapılacak tüm çalışmalarda, taşeron firmalar emniyet ve temizlik kurallarına uymakla yükümlüdürler. Yangın önlemlerinin alınması, v.b.
- m. Çalışma sırasında ortak alanlara ve komşu mahallere verilecek zararlar, zararı veren tarafından karşılanır.

4. Yapısal Uyarılar

- a. Daire içi küçük tadilatlar, bağımsız bölümün müşteri tarafından tesliminden sonra yapılabilir. (Bu küçük tadilatlar, duvar, döşeme kaplamaları veya vitrifiye değişiklikleri vb. olabilir.)
- b. Dış cepheye, doğrama (balkonlardaki alüminyum doğrama ve balkon kenarı cam panel, giydirme cepheler), korkuluk ve metal kaplamalara, hiçbir şekilde müdahale edilmez. Doğramalar sökülemez.
- c. Balkonlar iç mekân değildir. Daire içlerine katılmaz. Balkon döşemelerinde su izolasyonu ve balkon su tesisatı vardır. Zarar verilmemelidir.
- d. Balkon dış yüzeylerindeki cam paneller su tutularak temizlenmemelidir. Cam paneller rüzgâr kesici ve mimari estetik olarak dizayn edilmiştir. Yalıtım özelliği yoktur.
- e. Ortak alan apartman holünde kapı yeri, boyut ve renk vb. değişiklik yapılamaz.
- f. Tüm banyo tesisatları bir alt kat tavanından ana hatta bağlandığı için, rezervasyon yerlerinde değişiklik yapılamaz. Yeni rezervasyonlar (yeni delikler, banyolarda süzgeç gibi) açılmaz.
- g. Bağımsız bölümlere ait, tavan ve tabanlar ile kolon ve girişler de dahil olmak üzere, taşıyıcılarda gerçekleştirilecek kesim talepleri ile ilgili, proje müelliflerinden onay alınması zorunludur.
- h. Binalar yüksek yapı sınıfında olduğu için, her dairede yangın ihbar ve yangın söndürme sistemleri mevcuttur. Bu sistemlere zarar verilmemelidir.
- i. Isıtma ve Soğutma sistemleri, Fan-coil sistemi ile tavana monte edilmiş cihaz ve kanallarla yapılmaktadır. Kapasiteler daire planındaki mekânlara göre yapılmıştır. İleride, ısıtma ve soğutmada sorun yaşanmaması için, duvar değişikliklerinde bu husus dikkate alınmalıdır.
- j. Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümlerde Kiracının, Kiralanan bağımsız bölüm veya alanda dekorasyon işlerinin gereği olarak, karotla delik açmasının gerekmesi halinde, bu talebin öncelikle Kiraya Verene yazılı olarak iletilmiş olması gerekmektedir. Zira bu işlem ancak Kiraya Veren yetkilendirdiği kişi/firma veya doğrudan Kiraya Veren tarafından yapılabilecektir. Söz konusu işlem sebebiyle oluşan maliyet ile işlemin devamında uygulanması gerekli olan her türlü ses, su vb. hususlara ilişkin izolasyon maliyeti Kiracı'ya aittir. Kiraya Veren bilgisi ve onayı haricinde herhangi bir uygulama yapılması halinde meydana gelen her türlü zarar ve maliyet Kiracı'ya yansıtılacaktır.
- k. Ticari Nitelikli Bağımsız Bölümlerde, Toplu Yapıya ait teknik merkezi sistemler ile bu sistemlerin bağımsız bölümlere olan uzantılarının tamamlanması ve faal hale getirilmesi zorunludur. Bu

kapsamda niteliğine bakılmaksızın bağımsız bölümlerde yer alan yangın söndürme sistemleri ile yangın algılama sistemlerinin ve uzantılarının tamamlanarak faal hale getirilmesi tamamen ilgili Kat Maliki ile Diğer Hak Sahibinin sorumluluğundadır. Söz konusu yükümlülüklerin yerine getirilmemesinden kaynaklı hususlardan hiçbir şekilde Toplu Yapı Yönetimi sorumlu tutulamaz.

- I. Tadilatlarda meydana gelebilecek muhtemel olumsuz durumlar için, 'sigorta' yaptırılması tavsiye olunur. Ayrıca yapılacak olan tadilat sonrasında, üretici firma garanti kapsamı dışına çıkılacağı önemle hatırlatılır.
- m. Taşeronlar, her türlü taşıma işlemi sırasında asansör ve hollerin taban ve duvarları zarar görmeyecek şekilde muhafaza/kaplama yapmak zorundadır. Taşeronlar bu ve buna benzer artık malzemeleri toplu yapıdan götürmekle sorumludur.

5. Yaptırımlar

- a. Kat malikleri veya onların bağımsız bölümlerinde çalışanlar ile onlarla ilgili kişilerin ana gayrimenkul veya bina ortak alanlarında meydana getirdikleri zararları ödemekle kat maliki sorumludur.
- b. Ortak alanlarda oluşan hasarın, yönetim tarafından giderilmesi durumunda ortaya çıkan maliyet, ilgili daire maliki/sakini hesaplarına borç kaydedilerek işlenecektir.
- c. Bağımsız bölüm Kat Malikleri ile Diğer Hak Sahipleri, Toplu Yapı dahilinde bağımsız bölümlerin içinde ve dışında gerçekleştirilecek tüm tadilat ve dekorasyon faaliyetleri bakımından oluşan veya oluşması muhtemel çevresel etki ve zararlar ile uygulanması gereken sürece ilişkin Toplu Yapı Yönetimi'nin belirleyeceği tüm sınırlamalara, prosedürlere, talimat ve yönergelere uymakla yükümlüdürler. Ek olarak Kat Malikleri ile Diğer Hak Sahipleri, Toplu Yapı dahilinde bağımsız bölümlerin içinde ve dışında gerçekleştirilecek tüm tadilat ve dekorasyon faaliyetleri bakımından, söz konusu faaliyetleri ilgilendiren her türlü mevzuat hükümlerine uyacaklarını, gerçekleştirdikleri faaliyetlerin cezai, hukuki ve mali tüm sorumluluklarını eksiksiz şekilde münhasıran üstlendiklerini, Toplu Yapı Yönetimi'nin kendilerine yükümlülüklerini hatırlatmakla mükellef olmadığını bildiklerini gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt ederler.
- d. İşbu talimata (yönergeye) uyulmadığı takdirde yönetim planında belirlenen cezai yaptırımlar uygulanır.
- e. Burada belirtilmemiş hususlar söz konusu ise, yönetim planı hükümleri ile kat mülkiyet kanunu hükümleri geçerlidir.

Dekorasyon ve Tadilatın

Başlangıç Tarihi : Daire No :
Bitiş Tarihi : Daire Sahibi Adı Soyadı :
Yüklenici Firma :
İmza :
Tarih :