

## 1. Genel Yaşam Kuralları

Sitemiz 2011 yılı sonlarından itibaren Mimart Yapı Tasarım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından 82 Villa ve 84 Daire ile sosyal donatı alanları olarak imalatı tamamlanarak siz sevgili villa ve kat maliklerimize teslim edilmiştir.

2012 yılının yaz aylarının başlaması ile beraber sitemizde malik / sakin oturumu % 80 oranını aşmış bulunmaktadır. 2014 yılında ise %100 e yaklaşmıştır.

Sitemizin inşaatı aşamasında kabul edilerek tapuya şerh edilen, ayrıca bir örneğini ekte bulabileceğiniz 21.07.2010 tarihli Kelebekler Vadisi Sitesi Yönetim Planının 29. Maddesi uyarınca, fiili oturumun başlaması ile birlikte Site Yönetimimizde kurulmuş olup, 01.07.2012 tarihinden itibaren tüm işletme yetkileri ile birlikte çalışmaya başlamıştır.

Sitemizde siz villa ve kat maliklerimiz ile sitede yaşayan tüm sakinlerimizin huzurlu bir yaşam sürebilmesi, hizmetlerin eksiksiz olarak yerine getirilebilmesi için, yönetimimizce yapılan değerlendirme neticesinde asgari olarak aşağıda belirttiğimiz sayıda personelle çalışmaya başladık.

Buna göre 2014 yılı itibarı ile sitemizde,

Site Müdürümüz yönetiminde

1 kişi site idari personeli, 5 kişi temizlik görevlisi, 2 kişi bahçıvan, 1 kişi mekanik teknisyeni, 1 kişi elektrik teknisyeni, 1 kişi su teknisyeni ve 1 kişi havuz görevlisi olarak çalışmaya başlamıştır.

Site Müdürümüzün iletişim bilgileri :

Telefon : 0 212 850 52 52

Faks : 0 212 850 52 54

Santral : 0

Dahili : 1007

e-mail : info@kelebeklervadisisitesi.com

**Güvenlik : 1008**

Ayrıca sitemizin özel güvenlik ihtiyacını teminen DAF Güvenlik Hizmetleri Ltd. Şti. firması ile sözleşme imzalanmış olup, bu sözleşme kapsamında vardiyalı olarak 8 kişilik özel gözetim personeli, 1 kişi güvenlik amiri, Yönetimimizin gözetiminde hizmet vermeye başlamıştır.

Sitemizde yaşayan sakinlerimizin ve çalışanların ulaşım hizmetlerinin karşılanabilmesi amacıyla da servis uygulamasına başlamış bulunmaktayız. Servis kullanımı ile ilgili bilgilendirmeyi ilerleyen sayfalarda bulabilirsiniz.

Ayrıca sitemiz içinde oluşan çöplerin toplanması genel kural olarak bağlı bulunduğumuz Başakşehir Belediyesinin görevi dahilinde olmasına rağmen, site içi yollarda çöp kamyonlarının dolaşması hoş karşılanmayacağı için, çöplerin toplanmasının ve site dışına tahliyesinin yapılması amacıyla gerekli sözleşme imzalanarak, site içinde düzenli çöp toplanmasını sağlayan bir araç ve çalışan hizmeti satın alınmıştır.

Sitemiz toplam 166 haneden oluşmakta olup, genel itibarıyla butik bir site özelliğindedir. Cıvardaki birçok site ve yaşam alanına kıyasla, daha geniş bir alanda, daha az kişi olarak yaşamaktayız. Ancak yapmamız gereken işler ve verilmesi gereken hizmetlerin gerek niceliği ve gerekse maliyetinin diğer site ve yaşam alanlarından herhangi bir azlığı bulunmamaktadır. Bu sebeple sitemizde yaşamı kolaylaştırmak ve güzelleştirmek

adına siz site sakinlerimizin de bir takım görevleri bulunduğunu düşünerek, bu aşamada bizim belirleyebildiğimiz kadarını aşağıda tarafınıza sunuyoruz.

- Çöp toplama saatlerimiz sabah en geç 09:00 – öğlen en geç 15:00 olarak belirlenmiştir. Bu saatlerin dışında kesinlikle çöp bırakılmamalıdır. Çöplerinizin poşetlenmiş ve ağzı kapalı bir biçimde kapınızın önüne bırakmanız önemle rica olunur. Bu saatlerin dışında gelişi güzel çöp bırakmamanız villalar da ise demirlerden çöp sarkıtmamanızı rica ederiz. Sitemizin bütçesi kapsamında aidat ödemelerinin başlaması ile birlikte, site içersinde kullanılmak üzere kalıcı küçük çöp konteynerleri alarak, görsel bir iyileşmede sağlayacağız.
- Villanız ya da dairenizde komşularınızı rahatsız edecek şekilde gürültüye mahal vermemenizi önemle rica ediyoruz. Her ne kadar villalarımız müstakil olsa da, yüksek sesle dinlenen müzik veya bahçelerde yüksek sesle yapılan sohbet ve toplantılar, diğer sakinlerimizi rahatsız etmektedir.
- Gürültülü tadilat ve tamirat işlerinizin hafta içi 10:00 - 17:30 saatleri arasında, hafta sonu sadece Cumartesi günleri 11:00 - 17:00 saatleri arasında Site Yönetimimize haber verilerek yapılması, Pazar günleri acil durumlar haricinde asla bu işlerin yapılmaması gerekmektedir.
- Pazar günleri taşınma işlerinin yapılmaması gerekmektedir. Ayrıca taşınma işleri önceden haber verilmeli ve dışarı taşınmalarda site yönetiminden aidat borcunun olmadığına dair borçsuzluk belgesi alınmalıdır.
- Site Yönetimimizin aktif olarak hizmet vermesi ile beraber güvenliğiniz düşünülerak ziyaretçi kayıt sistemine başlanacaktır. Bununla ilgili olarak Güvenlik Personelimize yardımcı olmanız önemle rica olunur. Ayrıca düzenli olarak yanınızda çalışan elemanları da Yönetimimize lütfen bildiriniz.

## 2. Ortak Alanların Kullanımı

Tüm site sakinlerimizin faydalanabileceği yerler olarak tasarlanan ortak alanlarımızda da daha düzenli ve uzun süreli kullanım sağlamak amacıyla belli kurallar olduğunu düşünüyoruz.

### a) Çocuk Parklarının Kullanımı

Çocuklarımızın güzel vakit geçirmesi için tasarlanan bu alanlarımızda çocuk oyun gruplarına zarar verilmemesi ve çocuklarımızın herhangi bir tehlikeye maruz kalacağı hareketlerden kaçınmalarının sağlanması önemle rica olunur.

### b) Spor Alanlarının Kullanımı

Sitemizde 2 adet basket potası alanı ve 1 adet tenis kortu bulunmaktadır. Bu alanlar ile ilgili olarak çevrede oturan site sakinlerimizin rahatsız olmamaları düşünülerak bu alanların sabah saat 10:00 akşam 21:00'a kadar kullanım da olması düşünülmüştür.

### c) Havuz ve Etrafının Kullanımı

Havuzlarımız siz site sakinlerimizin sağlığı düşünülerak ve havuz yönetmeliğince günlük olarak temizlik ve ilaçlama işlemleri görecektir. Dolayısıyla bu işlemlerin yapılması gerekliliği nedeniyle havuzlarımız hafta içi saat 10:00 – 19:30 hafta sonu ise 09:30 – 20:00 arası kullanıma açık olacaktır. Ayrıca havuzların genel bakımı ve



şoklanması işlemleri için Pazartesi günleri 5.parseldeki , Salı günleri ise 6.parseldeki havuzlarımız kullanıma kapalı olacaktır. Havuza her giriş öncesinde duş alınması, havuza yabancı madde atılmaması, havuz içerisine yiyecek ve içecek ile girilmemesi önemle rica olunur.

Ayrıca havuz etrafındaki şezlong ve şemsiyelerin ıslak zemin içi hazırlanmış havuz etrafı alanın dışına çıkarılmaması rica olunur.

#### **d) Otoparkların Kullanımı**

Sitemizde her daireye 1 araçlık otopark kullanım alanı verilmiştir. Villalarda ise garaj ve garaj alanı önü mevcut olup, iki adet araç park etme imkanı mevcuttur. Bu sebeple diğer araçların site içerisinde hareket kolaylığının sağlanabilmesi ve herhangi bir acil durumda müdahalenin yapılabilmesi için araçların gelişi güzel park edilmemesi ve özellikle site içi yollar üzerine kısa süreli dahi olsa araç parkı yapılmaması önemle rica olunur.

#### **e) Servisin Kullanımı**

Servisimiz belirlenen yer ve saatler dışında kesinlikle servis hizmeti vermeyecektir. Ekte servis saatleri ve güzergâhını bulabilirsiniz. Servisimiz site sakinlerimiz dışında hiçbir suretle arada yolcu almayacak ve bırakmayacaktır. Servisi kullanacak çalışanlarınız ya da misafirlerinizi sıkıntı yaşanmaması adına önceden Güvenliğe bildiriniz.

#### **f) Dahili Telefonların Kullanımı**

166 hanemiz, site güvenliğimiz ve site yönetimimiz için numaralandırmak sureti ile dahili hatlar verilmiştir.

Ancak kapılarınızda mevcut bulunan diyafonları dahili hat olarak kullanmanız mümkün olmadığından, dahili hattınızı kullanmanız için başkaca bir telefon takmanız gerekmektedir. Dahili telefondan yaptığımız görüşmelerden ücretsiz olarak faydalanabilirsiniz. Dahili numaralarınızı güvenliği arayarak öğrenmeniz mümkündür.

### **3. Villa ve Dairelerin Bahçelerinin Kullanımı Hakkında**

Sitemizde bulunan villaların bahçeleri ile bloklarda bulunan bahçe katlarının bahçeleri, yönetim planımız uyarınca villa veya bahçe katı maliklerinin kullanımına tahsis edilmiş bulunmaktadır. Bu bahçelerin dışında bulunan tüm yeşil alanlar ve rekreasyon alanları, sitemizin ortak alanlarını oluşturmaktadır. Tarafımızca ilk etapta sitede bulunan tüm bahçelerin bakım ve gözetiminin yönetimimizce yapılması düşünülmüş idi. Ancak sitede yaşamın başlaması ile birlikte kendilerine tahsisli bahçeleri bulunan sakinlerimiz, bahçe bakımlarını kendilerince yaptırmak istediklerini, kendi zevklerine göre bu işi yapmak istediklerini, bahçelerinin bazı kısımlarında kendi istekleri yönünde eşyaları ve mobilyaları olduğu için, site yönetimimizce bahçelere müdahale edilmemesi talebinde bulunuldu. Hatta birçok bahçe sahibinin, bahçelerinin bakımı ile ilgili olarak özel peyzaj hizmeti de satın almakta oldukları öğrenilmektedir. Bu sebeple site yönetimi olarak, tahsisli bahçelere, malikinin talebi olmadıkça müdahale yapılmaması kararına varılmış olup, bu sebeple tüm site için 2 kişilik bahçıvan kadrosu oluşturulmuştur. Ayrıca site yönetimimizin bahçelere hizmet vermesi halinde bahçelerde bulunan sulama sistemlerinin, bahçelerde bulunan



kişisel malzemelerimizin hatta bahçelere ekilen özel bitkilerin zarara uğraması ihtimali de mevcut olup, bu yöndeki zararların tüm site tarafından karşılanması kabul edilemeyecek bir durumdur.

Bu nedenle sitemiz de bulunan villalara ve bahçelere sahip dairelere ait kişisel kullanıma tabi bahçelerin bakımı, o bahçenin sahibine ait olacaktır.

Fakat bu şekilde ortaya konulan ana kuralın uygulanması ile bazı bahçe sahiplerinin bahçelerine özel bakım yaptırmaması halinde, tüm sitemizin genel görünümünü ve site konseptini bozan bahçeler oluşabileceği de gözden kaçırılmamalıdır. Yönetim planımızda da belirtildiği üzere site yönetimimiz tüm bahçeler açısından ve genel görünüm açısından tüm sitenin bir bütünlük arz etmesini sağlayacaktır. Bu nedenle bakımsız bırakılan bahçelerde ayda bir en az asgari çim bakımı yapılacaktır. Bu bakım site yönetimimiz tarafından yapılacak veya anlaşma yapılacak bir firmaya yaptırılacak ve bakımın yapıldığı bahçenin malikine bakım bedeli fatura edilecektir.

Ortak alanların tüm bakımı ise site yönetimimizin sorumluluğundadır.

Ancak bahçesinin bakımının site yönetimimiz tarafından yapılmasını talep eden sakinlerimizin, bu durumu site yönetimimize bildirmesini rica ederiz. Böyle bir talebin toplanması ve maliyeti karşılanması halinde, giderleri sadece bakım yapılan bahçe maliklerinden toplanacak şekilde bir veya daha fazla bahçıvan çalıştırılması yoluna gidebileceğimizi de siz sakinlerimize belirtiriz.

#### **4. Evcil Hayvanların Beslenmesi Hakkında**

Yönetim planımızca hanenizde balık, kuş, kedi, köpek v.s. evcil hayvanları beslemeniz mümkündür. Bahçede beslediğiniz hayvanlarınızın bakımlarını ve çevreye zarar vermeyecek şekilde barınmalarını sağlamanız gerekmektedir. Bu hayvanların hiçbir şekilde insanlara zarar vermemelerini sağlamanız gerektiğini bunlarla ilgili sorumluluğun sizlerde olduğunu hatırlatmak isteriz.

Ayrıca bu hayvanların dışarıda dolaştırılması halinde çevreye dışkı bırakmalarını gerekirse bu gibi durumlarda bir poşetle toplamanızı rica ederiz.

Yine bahçe de barındırdığınız hayvanların gürültü yaparak çevredeki sakinleri rahatsız etmemeleri gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Hanenizden uzun süreli ayrılmanız durumunda evcil hayvanlarınızın bakımında Yönetimimiz sizlere yardımcı olamayacaktır. Bu gibi durumlarda gerekli tedbirleri almanız gerektiğini hatırlatırız.

#### **5. Aidat Ödemeleri Hakkında**

Site Aidatlarımızın belirlenmesi ile ilgili olarak tarafımızca ciddi çaba harcanmış, işletme projemiz mümkün olan en alt değerler gözetilerek hazırlanmıştır. 01.07.2012 – 31.12.2012 dönemine ilişkin hazırlanan 6 aylık site işletme projesini ekte görebilirsiniz.

İşletme projesi kapsamında belirlenen toplam harcamaların aylık aidat olarak villa ve dairelere yansıtılması sırasında, her sakinimizin tüm sitedeki toplam faydalanma oranı esas alınarak aidat oranlaması yapılmıştır. Çünkü sitemiz hem villa hem dairelerden oluşmuştur. Sadece bloklara esas olan harcamalar (asansör bakım ve elektriği gibi) mevcuttur. Ayrıca iki ayrı parsel üzerinde kurulu olan sitede aynı tip villaların sadece ayrı parsellerde bulunması sebebiyle arsa paylarında meydana gelen farklılığın aidata olan negatif yansımalarının giderilmesi de tarafımızca amaçlanmıştır. Gerek yönetim planımız gerekse



634 sayılı kat mülkiyeti kanunu, aidat belirlemede size aşağıda açıklayacağımız metodun kullanılmasına imkan vermektedir.

Sitemiz adına yapılacak harcamaların adil bir dağılımını yapılabilmesi için, her bağımsız bölümün (villa veya daire) siteden elde ettiği toplam yararlanma alanı esas alınmıştır. Bu hesaplama yapılırken, her villanın brüt kullanım alanı ve her dairenin brüt kullanım alanları ayrı ayrı alınmıştır. Bu kullanım alanlarına tahsisli olan bahçelerin brüt kullanım alanları eklenmiştir. Daha sonra ortak yeşil alan ve diğer ortak alanların bulunduğu metrekareler 166 bağımsız bölüme eşit olarak paylaştırılmıştır. Böylelikle sitemizde, ekli tablodan da göreceğiniz üzere, toplam yararlanma metrekaresi bulunmuştur. Tahmini bütçemizde yapılacak aylık harcama miktarı, bulunan toplam yararlanma metrekaresine bölünmüş ve her daire ve villanın kendi çarpanı ile çarpılarak aylık aidat miktarı tespit edilmiştir. Bu yöntem ile yapılan hesaplamadaki farklılıklar, temel olarak her villanın ve dairenin tahsisli bahçelerinin, metrekare olarak birbirleri ile aynı olmamasından kaynaklanmaktadır. Bu hesaplama oranları kapsamında yapılan tüm harcamalar, eşit olarak tüm bağımsız bölümlere yansıtılmıştır.

Ayrıca sadece bloklarda yapılacak olan harcama kalemleri bu hesaplamadan ayrılmış ve 84 adet daireye eşit bölünerek aidatlarına eklenmiştir. Sonuçta her daire sahibi kullandığı alana göre aidat ödeyecektir.

01.07.2012 – 31.12.2012 arası döneme ilişkin belirlenen aidat miktarlarını ve hesaplama tablosunu ekte bulabilirsiniz. Sitemizin bütçesinde şu an için hiçbir para bulunmamaktadır. Aidat ödemelerimizin ivedilikle yapılması, hizmet verebilmemizin en temel şartıdır. Aidat toplanamaması halinde, hiçbir hizmetin verilemeyeceğini önemle belirtmek isteriz. Zira işletme projemizdeki kalemlerin tümü, site yönetimimizce yapılacak harcamalar olup, müteahhit şirketin bu harcamalar sebebiyle site yönetimimizi fonlaması mümkün değildir.

Aidat ödemelerinin yapılması ile ilgili olarak tarafımızca açılan banka hesap bilgisi şu şekildedir.

Akbank Bahçeşehir Şubesi

Şube Kodu : 794

Hesap No : 35794

İban No : TR17 0004 6007 9488 8000 0357 94

Kelebekler Vadisi Sitesi adına açılmıştır.

Talep halinde başka banka şubelerinde hesap açma imkanımız da vardır. Ancak fazla şube hem fazla gider hem de takip zorluğu demektir. Farklı şube talebiniz var ise yönetimimize bildirmenizi rica eder ve gelecek talebe göre işlem yapacağımızı belirtiriz.

Aidat ödemeleri her ayın 1 ile 15 i arasında belirlenen banka hesabına yatırılarak yapılacaktır. Site Yönetimimizce kesinlikle elden aidat ödemesi kabul edilmeyecektir. Belirlenen son ödeme gününün geçmesi halinde 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'na göre ödenmeyen aylık miktarlarına %5 oranında aylık gecikme tazminatı uygulanacaktır. Üst üste iki ay ödeme yapılmaması halinde, takip eden aydan itibaren icra takibi yoluna başvurulacaktır.