

Bina Yönetmeliği



Bu bina yönetmeliği kişiye özel alanların korunması, kiracıların kendi aralarındaki ve kiraya verene karşı haklarının sınırlarının çizilmesi ve binanın ve tesislerin ortak kullanıma açık kısımlarının nasıl kullanılacağına düzenlenmesi amacıyla çıkartılmıştır. Bina yönetmeliği her zaman için değiştirilebilir veya genişletilebilir. Bu yönetmelik yasal veya idari düzenleme ve gereklilikleri etkilemez.

A. Genel Hususlar

1. Binanın bütün sakinlerinden düzgün ve sakin davranmaları ve bina bünyesinde iyi bir ortak yaşamın mümkün olabilmesi için bu ortak yaşama ayak uydurmaları beklenmektedir. Bu nedenle kişisel çıkarlar binanın diğer sakinlerinin haklı çıkarlarının bunlardan etkilenerek olması durumunda geri planda kalacaktır.

Kiracı, mecuru onu bakımlı bir halde tutacak şekilde muamele edecek, onu temizleyecek ve yeterince havalandıracak ve ısıtacaktır.

2. Mecurda ve tesislerinde değişiklik yapılabilmesi için kiraya verenden yazılı onay alınmalıdır (bakınız: Genel Kontrat Koşulları No: 6).

Posta iletişimi amacıyla ziller, posta kutuları ve konutlarda isimlikler için öngörülmüş bulunan yerlere isimlikler takılmalıdır. Başka levha/plaka vs. takılması istenirse bunun için kiraya verenden yazılı izin alınmalıdır.

3. Mecur veya tesislerdeki hasarların derhal kiraya verene bildirilmesi gerekmektedir.

Kiracının kirayla tuttuğu mekanları haşereden temizlemek ve bu şekilde tutmak kendi yükümlülüğüdür.

Don mevsiminde kalorifer kapatılamaz. Kiracı muhtemel don hasarlarından sorumludur.

Bina ve/veya sakinlerine yönelik doğrudan tehdit oluşturan tehlikelerde kiracı derhal uygun tedbirler almak suretiyle çaresine bakmakla ve emniyet ve uyarı işaretleri koymakla yükümlüdür.

4. Normal ölçünün (oda sesi şiddeti) dışına çıkan ve diğer sakinleri rahatsız edebilen bütün gürültülerden günün her saati kaçınılacaktır. 13.00 ile 15.00 ve 22.00 ile 07.00 saatleri arasındaki dinlenme saatlerinde huzuru bozacak gürültüler yapmak yasaktır. Pazar ve tatil günleri huzuru bozacak hiçbir çalışma yapılamaz.

Dinlenme saatlerinde uyulabilmesi amacıyla özellikle de bulaşık makinesi, elektrikli süpürge, çamaşır makinesi, kurutucu vs. gibi aletlerin yardımıyla ev işi de yapılmayacaktır.

Rahatsız edici gürültülere neden olan faaliyetler münhasıran iş günlerinde 07.00 ile 13.00 ve 15.00 ile 19.00 saatleri arasında yapılabilir.

Binadaki bir sakinin ağır hasta olması durumunda binanın diğer sakinleri özellikle saygı göstermekle yükümlüdürler.

Özel vesilelerle gerçekleştirilecek ve dinlenme saatlerine de taşacak olan eğlenceler binanın diğer sakinlerine bildirilmelidir.

5. Binada ve arazide yangın tehlikesi taşıyan, kötü koku ve toz çıkaran eşya ve sıvıların (kimyasallar, benzin vs.) bulundurulması ve bunlarla çalışılması yasaktır.

6. Kiracının uzun bir süre boyunca mecurda bulunmaması onu yükümlülüklerinden bağışık kılmaz.

7. Kiraya verenin yazılı izni olmaksızın mecurda hayvan bulundurulamaz. Bu izin her zaman için iptal edilebilir.
8. Ortak mekanlarda su ve elektrik ekonomik bir şekilde tüketilmelidir.

B. Arazi ve Bina

1. Binanın bütün yaya girişleri, ulaşım yolları ve araç girişleri acil durumlar için açık tutulmalıdır.
2. Arazide bisiklet ve motosiklet kullanılamaz; bunlar itilmelidir.
3. Arazide bulunan park yerleri birincil olarak binalardaki konutların kiracılarına aittir. Kişiye özel park yeri tahsis edilmez.

Bu park yerlerine karavan, römork ve artık trafiğe çıkma ruhsatı bulunmayan araçlar bırakılamaz.

Motorlu taşıtlar bahçelere/avlulara, konut alanlarına, çatı alanlarına, merdivenliklere, koridorlara ve bodrum yollarına bırakılamaz.

Arazide motorlu taşıt yıkamak yasaktır.

4. Genel alanlarda çadır kurmak yasaktır.
5. Arazinin ve bahçelerin/avluların ulaşım yollarının temizliği ve buralardaki yaban otlarının temizliği haftalık periyotla kiracıların yükümlülüğüdür. Bu yükümlülüğe bütün inşaat kesonları, bodrum çöktelleri ve bitişik kaldırımlar da dahildir. Arazideki ulaşım yollarının, avluların/bahçelerin ve kaldırımların Wilhelmshaven Belediyesi yönetmeliği uyarınca kar ve buzdan temizlenmesi de yine kiracıların sorumluluğundadır.

Görev dönüşümü her cumartesi günü saat 12.00 itibariyle gerçekleşir.

Kiracılar, bu işleri kendi hesaplarına üçüncü kişilere de yaptırabilirler.

Kiraya veren bir temizlik planı hazırlama hakkını saklı tutar.

6. Kiracılar çöplerini atabilmek için çöp kutularını kullanabilirler.

Çöplerin nasıl bertaraf edileceği konusunda bilgi edinmek ve kendi çöplerini Wilhelmshaven Belediyesi Çöp Atma Yönetmeliği uyarınca bertaraf etmek kiracıların sorumluluğundadır.

Birden çok sayıda binanın çöp kutusu için ortak bir yere sahip olmaları halinde bütün kiracılar haftalık periyotla bu çöp kutusu yerini temizlemekle yükümlüdürler.

Kiracılar, bu işleri kendi hesaplarına üçüncü kişilere de yaptırabilirler.

Kiraya veren bir temizlik planı hazırlama hakkını saklı tutar.

7. Bütün kiracıların zorla girme ve hırsızlığa karşı korunabilmesi, özellikle de sigorta korumasının geçerli kalmasını sağlayabilmek için, kapanma tertibatı bulunmayan binalardaki bina kapılarının nisan ila eylül aylarında 22.00 ile 5.00 saatleri arasında ve diğer aylarda da 21.00 ile 6.00 saatleri arasında kilitli tutulması gerekmektedir. Bu düzenlemeye, bu saatlerde binaya giren veya çıkan bütün kiracılar uymakla yükümlüdür.

Bina kapısının kilitlenmesi haftalık periyotla kiracıların uhdesindedir.

Binanın içine götüren kapıların daha uzun süre açık bırakılması yasaktır.

Kiraya veren bir kilitleme planı hazırlama hakkını saklı tutar.

8. Bahçenin bir parçasının tahsis edilmesi halinde kiracı buraya bakmakla ve burayı korumakla

yükümlüdür.

Kullanım türünde değişiklik yapılabilmesi ve mevcut bitkilerin sökülebilmesi için kiraya verenden izin alınmalıdır ve bu izin kiraya verenden genelin çıkarı adına talep edilebilir.

İnşai tesisler (alet odaları, çitler, oturma odaları, döşemeler ve giydirmeler, oyun aletleri, kum havuzları vs.) için kiraya verenden onay alınmalıdır.

9. Eğer arazide küçük çocuklar için konmuş bir kum havuzu varsa ebeveynler bu kum havuzunun ve etrafının temiz tutulmasından sorumludurlar.

Ev hayvanları kum havuzundan uzak tutulmalıdır. Kirlenmesi durumunda kumun değiştirilmesinden hayvan sahipleri mesuldür.

10. Kiraya veren tarafından yerleştirilmiş bulunan alıcı tertibatların yanı sıra bireysel anten takılabilmesi için kiraya verenden mutlaka onay alınmalıdır.

C. Merdivenlik, Koridor ve Bodrum

1. Bina sakinleri haftalık periyotlar halinde merdivenleri, sahanlıkları, tırabzanları, merdivenlik pencerelerini ve zemin katta koridoru, bina girişini ve bina kapısını (camlar da dahil) temizlemekle yükümlüdür. En üst kattaki kiracılar tavan arasına çıkan merdiveni temizlemekle yükümlüdürler. Binada asansör varsa bütün kiracılar bu asansörü haftalık periyotlar halinde temizlemelidirler.

Bodrum koridorları, bodrum merdivenleri, çamaşırhane ve kurutma odası her hafta kiracılar tarafından dönüşümlü olarak temizlenmelidir.

Olağan dışı kirlenmeler buna sebep olan kiracılar tarafından derhal temizlenmelidir.

Kiraya veren bir temizlik planı hazırlama hakkını saklı tutar.

2. Bodrumdaki, tavan arasındaki ve merdivenlikteki pencereler soğuk mevsimlerde, özellikle de don dönemlerinde, sadece kısa süreli havalandırmalar için açılabilir. Çatı pencereleri yağmur ve fırtınalı havalarda kapatılmalıdır.
3. Merdivenlere, tavan arasına, bodruma ve bütün sakinlerin ortak kullanımına yönelik diğer hiçbir yere eşya konamaz ve buralar kaçma yolları olarak açık tutulmalıdır.
4. Çocukların merdivenlerde oyun oynaması yasaktır.
5. Bisikletler, motorlu bisikletler ve çekçekler varsa eğer yalnızca harici bodrum girişinden getirilebilirler. Bunlar kiracıya ait bodrumda veya bunlar için öngörülmüş bulunan ortak alanda bırakılabilirler.
6. Hassas eşyalar bodrumda yere konmamalıdır, çünkü doğal olaylar neticesinde kısa süreliğine içeri su girmemesi kesin olarak sağlanamamaktadır. Bu türden hasarların meydana gelmesi durumunda kiraya veren mesuliyet kabul etmez.
7. Ortak mekanlara eşya bırakılması neticesinde kiraya veren buralara bırakılan eşyalar için hiçbir mesuliyet kabul etmez.

D. Çamaşırlar ve Kurutma Odasının Kullanımı

1. Çamaşırlar, bunlar için öngörülmüş bulunan tertibatlar kullanılarak avluya/bahçeye veya kurutma odalarına asılabilir. Pazar ve tatil günlerinde avluda/bahçede çamaşır kurutulamaz. Binanın her sakini bunları sadece kendi ihtiyaçları için kullanabilir.

Binanın sakinleri kurutma odalarının kullanımını kendi aralarında uzlaşarak düzenleyeceklerdir.

Kiraya veren bir kullanım planı hazırlama hakkını saklı tutar.

Çamaşırların dışarıdan görünecek şekilde teraslara, balkonlara ve sundurmalara asılması yasaktır. Yatakların ve benzeri eşyaların havalandırma amacıyla pencereden sokağa doğru sarkıtılması yasaktır.

2. Kurutma odası kullanıldıktan sonra süpürülmeli, çatı pencereleri kapatılmalı ve gerekirse silinmelidir.
3. Mecurda kiracıya ait bir çamaşır yıkama makinesi varsa söz konusu mekanlarda askıya çıkartılan kullanma yönetmeliği güncel haliyle geçerlidir.

E. Konutta

1. Tuvaletlere ve lavabo ve eviyelere ev ve mutfak çöpleri, çocuk bezleri, kedi kumları, çevreye zararlı maddeler vb. silkenmemeli/dökülmemelidir. Bu şekilde meydana gelecek tıkanmaları konutun kiracısı derhal kendi hesabına ortadan kaldırmak zorundadır.
2. Konut içine jimnastik aletleri, salıncaklar, kaydıraklar veya benzeri aletlerin kurulması veya takılması yasaktır.
Doğramalara delik açılmaz.
3. Konutlar merdivenliklere doğru havalandırılmaz.
4. Balkonlarda veya sundurmalarda mangal yapılamaz.
5. Kolay yanabilen veya patlayıcı maddeler ile yangın tehlikesi arz eden eşyalar konut içinde de tali mekanlarda da muhafaza edilemez.

Aşağıdaki imzama/imzamızla kira kontratı ile birlikte Bina Yönetmeliği'ni de almış olduğumu/olduğumuzu onaylarım/onaylarız.

.....
(Kiracı)

.....
(Kiracı)