

BİNA KULLANIM TALİMATNAMESİ

Sık komşuluk içerisindeki beraber yaşam, tüm bina sakinlerinin, ikinci derecedeki kiracıların ve ziyaretçilerin anlayışını ve karşılıklı riayetini gerektirmektedir. Bireysel çevrenin korunması ve binanın müşterek kullanılan kısımları ve tesislerden faydalanma mevzuatı, bina kullanım talimatnamesine göre uygulanır.

I. Genel şartlar

Ev sahibini temsil eden bina yöneticisinin talimatnamelerine riayet etmek gerekir.

II. Gürültüden korunma

1. Gürültü, bilhassa sakinabilinir şekildeki gürültü, tüm ev sakinlerini rahatsız eder. Her bina sakini ve ziyaretçi, yerel tüzüklerde ve gürültüden korunma nizamnamesinde tayin edilmiş olan istirahat zamanlarına dikkat eder. Saat 13.00 'den 15.00 'e kadar ve 22.00 'den 07.00 'ye kadar müzik çalmak ve dinlemek yasaktır. Televizyon, radyo ve diğer elektronik eğlence araçları, daima oda içine uygun ses düzeyine göre ayarlanmalıdır. Açıkta, balkonlarda, localarda (teras) ve açıkta oturlan yerlerdeki bu tip cihazların kullanımına, sadece bina sahiplerini rahatsız etmemesi şartıyla müsaade edilir.
2. Ev tamirinde kullanılan makina ve el aletleriyle çalışma, saat 08.00 'den 13.00 'e kadar ve 15.00 'den 20.00 'ye kadar olan zamanla sınırlandırılmalıdır. Aynı durum, bina içinde ve dışarıdaki yeşillik alanlardaki, bilhassa gürültü yoğunluğu olan (örneğin; vurmak, çekiçlemek, testere ile kesmek) gibi çalışmalar için de geçerlidir.
3. Çocuklar, mümkün olduğunca, onlar için öngörülen oyun yerlerinde oynamalıdır. Dışarıdaki yeşillik alanlar (kenar yatakları ve fidanlık v.s. gibi), korunmalıdır. Anababalar çocuklarını, uygun şekilde denetlemelidirler. Gürültülü oyunlara (örneğin; futbol), binalara dolaysız olarak bitişik olan boş alanlarda ve binaların içerisinde müsaade edilmez.
4. Saat 22.00 'den sonra uzayan özel vesileli aile eğlenceleri ve kutlamalar, komşulara en az bir gün önceden haber verilmelidir.
5. Pazar ve tatil günlerinde istirahati ihlâl edici rahatsızlıklar, ilkesel olarak yapılmamalıdır.
6. Örneğin; hastalar, vardiya işçileri ve benzerleri gibi bilhassa istirahata ihtiyacı olan bina sakinleri, fevkalâde nazarı dikkate alınmalıdır.

III. Güvenlik

1. Bina sakinlerinin ve onların mülkünün korunmasına ilişkin olarak, bina kapısı saat 21.00 'den, kışın ise saat 20.00 'den itibaren, saat 06.00 'ya kadar ve örneğin; bodrum ve avlu kapıları gibi yan girişler ise sürekli olarak, daima kapalı tutulmalıdır. Her kim, bina kapısını veya bir yan kapıyı, saat 20.00 / 22.00 arasındaki zamanlarda açarsa, kullandıktan sonra derhal yine geri kapamalıdır.
2. Güvenlik nedenleri dolayısıyla (yaralanma ve kaza tehlikesi), bisikletlerin, çocuk arabalarının ve diğer eşyaların, bodrum girişlerine, merdiven boşluklarına ve umumiyetin geçtiği koridorlara koyulmasına müsaade edilmez.
3. Bodrum ve taban katlardaki odalarda yangın tehlikesi olan, kolayca tutuşabilen ve kokuya neden olan maddelerin depo edilmesi kesinlikle yasaktır. Aynı yasak, mesken ve bodrum içerisinde, daha önce sözü edilen maddelerle işleyen taşıtların (Örneğin; motosiklet, moped gibi), mesken bina ve bodrum içerisine koyulması için de geçerlidir.
4. Patlayıcı veya infilak eden maddeler, binanın içine veya arsa üzerine getirilmemelidir.
5. Umumi koridor, merdiven veya dışarıdaki ışıklandırmanın çalışmaması halinde, derhal bina yöneticisini veya şirketin teknik işlerle ilgili bürosunu bilgilendirmek gerekir.
6. Bakonlarda, localarda, serbest oturlan yerlerde ve binaların dolaysız olarak yakınlarında, katı, sıvı ve gaz şekildeki maddeler ile ızgara yapmak yasaktır.

IV. Temizlik

1. Bina ve arsa, temiz tutulmalıdır. Kirletilmeler, neden olan taraftan derhal bertaraf edilmelidir.
2. Bodrumun, ve merdiven boşluğunun temiz tutulması, ev sahiplerinin birliğinin terettüpünü gerektirmektedir. Her ne kadar kontratta başka türlü öngörülmemiş ise de, bina sakinleri müşterek temizlik işlerini sırayla yerine getirmelidirler.
3. Yukarı katlardaki dairelerin sahipleri, kendi katlarındaki ve ait oldukları koridordaki pancere ve merdivenleri temizlerler. Bir katta bir kaç kiracının oturması halinde, temizlik sıra ile icra edilmelidir.
4. Çöp artıklarının muhafaza edildiği bidonlar, yalnız bina çöpünün alımına ilişkin olmak üzere kullanılırlar. Bloke edilmiş çöp, bertaraf edilmeye götürülmeden önce, küçük parçalara ayrılmalıdır. Bundan sonra çöpler, mahalli talimatlara göre ayrılmalı ve yok edilmelidir. Bu, bilhassa cam, kâğıt, karton ve aynı zamanda özel çöpler için geçerlidir.
5. Halılar, yalnızca bunun için öngörülen yerlerde temizlenmelidirler. Halıların veya minderlerin vurulması, tekstil eşyaları ve ayakkabıların temizlenmesi, pencerelerin dışında, balkon parmaklıklarının üzerinde veya merdiven boşluğunda yapılmamalıdır.
6. Çiçeklikler, emniyetli şekilde taturulmalıdır. Pencere tahtalarının ve balkonların üzerindeki (dış tarafta) çiçeklerin sulanması esnasında dökülen suyun, bina duvarından aşağıya yada onun aşağısında bulunan balkonun üzerine akmasını temin etmek gerekir.

7. Tuvaletler ve olukların içerisinde, bina ve mutfak çöpleri, kâğıttan çocuk ve etek bezleri, kedi yataklıkları, tekstil kırıntıları veya tıkanmalara neden olabilecek diğer nesnelere atılmamalıdır.
8. Güvercinler, martılar, ördekler, tavşanlar ve aynı zamanda yaban kedileri ve köpekler, tehlikeli hastalık taşıyıcılarıdır. Bundan dolayı bu hayvanların yemlendirilmesi yasaktır.
9. Dairenin tüm odaları, her mevsimde yeterli bir şekilde havalandırılmalıdır. Bu, pencereleri kısa süre için tam şekilde açmak vasıtasıyla olur ("Aralık bırakmak", yeterli değildir).
10. Kiler, bodrum ve merdiven boşluğunun pencereleri, soğuk mevsimde kapalı tutulmalıdır. Tavan pencereleri, yağmur ve kar yağdığında kapanmalı ve sürgülenmelidir.
11. Dışarıdaki hararet derecesinin donma noktasına düşmesi halinde, bina sakinleri boruların ve sıhhi tesisatların donmalarına karşı önleyici tedbirler almak zorundadırlar.
12. Bina sakini, yokluğu veya uzun süreli hastalığı esnasında, temizlik ve diğer yükümlülükleri bir temsilci tarafından sağlamayı temin etmelidir. Uzun süreli yokluklarda, daire anahtarının nereye emanet edildiğine dair, şirkete haber verilmelidir.

V. Diğer konular

1. İnşaat Tedbirleri

Örneğin; tahta ile duvar kaplamalar, duvara sabit gömme dolaplar, fayans döşemeler, tavan kaplamalar, sıhhi tesisatların değiştirilmeleri v.s. gibi kiracının kesesinden yapılan inşaat tedbirlerine ilişkin harcamalar, her halikârda daha önceden şirketin müsaadesini almayı gerektirmektedir. Bu müsaadeye ilişkin bir hak talebi mevcut değildir. Sonradan yapılan iç düzen montajları, binanın genel sigortasına ait bir sigorta teminatından istifade edilmemesine dikkat etmek lâzımdır. Zarar ziyan durumunda, daima kiracıya ait olan ev eşya sigortası ilgilidir. Bu sebepten de, servet güvenliğine ilişkin olarak, bir ev eşya sigortası sözleşmesi yapılması tavsiye olunur.

2. Çocuk Oyun Yerleri

Kum sandığının ve etrafının temiz tutulması, çocukları orada oynayan anababaların mükellefiyeti altındadır. İkâmet edilen yerin bulunduğu yeşil sahaya ait olan oyun yerindeki yabancı yere ait çocukların oyun oynamasına, yalnızca bina sakinlerinin çocukları ile birlikte olmaları halinde müsaade edilir.

Orada sabit şekilde monte edilen oyun aletlerinin tahrip edilmesinden (yaralanma tehlikesi!), şirketin derhal bilgilendirilmesi gerekmektedir. Orada oynayan çocukların anababaları, kullanılan oyuncuğun, oynandıktan sonra oyun yerinden uzaklaştırılmasına dikkat etmek zorundadırlar. Küçük çocuklar, yalnızca anababadan birinin veya güvenilir bir nezaretçi kişinin denetimi altında, oyun yerini kullanmalıdırlar (Sorumluluk mükellefiyeti). Ev hayvanları, oyun yerinden mutlak surette uzaklaştırılmalıdır.

3. Hayvan Besleme

Köpeklerin ve kedilerin beslenmesi yasaktır. Daha önce beslenmesine müsaade edilmiş olan hayvanlara usule uygun oldukları ve diğer kiracıların hayvanlarını rahatsız etmedikleri müddetçe müsaade edilir. Yazılı olarak verilen müsaadeler, her zaman gerekçesiz olarak iptâl edilebilir.

Köpekler ve kediler, ikâmet sahası içinde daima ve her zaman tasmaları ile idare edilmeli ve oyun yerlerinden ve yeşil sahalardan uzak tutulmalıdırlar. Binanın içerisinde ve dışarıdaki yeşil sahanın içindeki ev hayvanları vasıtasıyla neden olunan kirletilmeler, hayvan sahibi tarafından derhal bertaraf edilmelidir.

4. Anten Tesisatları / Geniş Kablo Bağlantılı Müsterek Alıcı Tesisatları

Daire içerisinde kurulu olan tesisatların kısımlarına veya diğer anten prizlerinin keyfî şekilde yapılan tesisatına ilişkin değişikliklere müsaade edilmez. Buna ilişkin istekler, şirkete bildirilmelidir.

Alıcı ve gönderici antenlerin (Örneğin; parabol antenler, telsiz antenleri ve benzerleri) balkonlara, bina duvarlarına çatılara ve çatı katlarına veya dış sahaya kurulması veya takılması, her hususi vakada, şirketin yazılı müsaadesini gerektirmektedir. Bu müsaadeye ilişkin bir hak talebi mevcut değildir.

Talimatların yerine getirilmesi, hiçbir şekilde, haksız bir durum teşkil etmez, bilâkis kiracıyı, sağlığına ve mülküne zarar vermekten korur; ayrıca şirket tarafından üstlenilen, gereksiz bakım masraflarından sarfınazar edilir. Buna uygun olarak, bu bina kullanım talimatnamesine aykırı düşen kaba veya tekerrür eden ihlaller, kira kontratının feshine ve bununla birlikte dairenin yitirilmesine yol açabilir.

Cuxhaven,

(Kiracının imzası)

(Kiracının imzası)