

## Bina Yönetmeliği

Bir apartman içinde birlikte yaşamak tüm bina sakinlerinin birbirine karşılıklı olarak saygı göstermesini gerektirir. Kimse kimseyi rahatsız etmeden birlikte yaşayabilmek için aşağıda yer alan ve kira sözleşmesinin bir parçası olan bu bina yönetmeliğine uyulması zorunludur.

Her binada huzurlu, sakin ve yardımlaşmaya hazır bir davranış biçimi hakim olmalıdır. Bu nedenle her bina sakini merdivenlerde gürültü yapmaktan, tartışmaktan, kavgaya girmekten, kapıları çarpmaktan, merdivenleri gürültüyle inip çıkmaktan ve gereksiz yere merdivenlerde bulunmaktan kaçınmalıdır. Sakinlik, düzen, temizlik ve geri planda durmak binadaki huzuru ayakta tutar; görüş ayrılıklarında söz konusu bina sakinleri her zaman anlayış ve saygı göstermeye hazır bir tavırla bunları konuşarak çözümlenmeli ve kavgaların önüne geçmelidir.

### I. GÜRÜLTÜDEN KORUNMAK

Binada genel dinlenme saatleri: Saat 13:00 – 15:00 ve 22:00 – 07:00 arası. Pazar günleri ve tatil günlerinde bina sakinlerinin dinlenme ihtiyacına özellikle saygı gösterilmelidir. Televizyon, radyo ve diğer sesli cihazların sesi her zaman yalnızca odada duyulacak kadar açılmalıdır.

Dairede, avluda ya da bahçede yapılacak ev işlerinde ve tamirat işlerinde rahatsız edici gürültü (halı ve yolluk dövmek, elektrikli süpürgeyle süpürmek, el işi yapmak ve benzeri işler) kaçınılmazsa, bu işlerin saat 08:00 – 12:00 ve saat 15:00 – 18:00 arasında yapılması gerekir.

22:00 – 06:00 saatleri arasında yıkanılmamalı ve duş alınmamalıdır.

Çocukların oynaması

Çocuklar mümkün olduğunca oyun parklarında oynamalıdır. Tesislerde oyun oynarken ve spor yaparken bölgede oturanlara saygı gösterilmeli ve bitkilere zarar verilmemelidir. Binaların hemen bitişiğindeki aralarda, merdivenlerde ve diğer yan alanlarda gürültülü oyunlar (örneğin futbol oynamak) yasaktır.

Özel günlerde yapılacak kutlamaların saat 22:00'dan sonrasına sarkacak olması halinde bu durumun bina sakinlerine önceden bildirilmesi gerekmektedir.

### II. GÜVENLİK

Bina sakinlerinin güvenliği için bina kapısı, kiler girişleri ve avlu kapıları her zaman kapalı tutulmak zorundadır. Bina kapısını ya da kiler giriş kapılarını ve avlu kapısını açanlar bunları kullandıktan hemen sonra yine kapatmak zorundadır.

Bina ve avlu girişlerinin, koridorların ve merdivenlerin acil kaçış yolu olarak kullanılabilmesi buralar ancak boş tutulduklarında mümkündür. Bu nedenle bu alanların önüne araç park etmek ya da buraların önünü bisikletlerle ve motosikletlerle kapatmak yasaktır. Bina içine motosikletleri bırakmak yasaktır.

Yanıcı ve kolay tutuşabilen, koku yayan maddelerin kilerde ya da tavan arasında bulundurulması yasaktır. Kurutma alanının hiçbir yerine herhangi bir eşya bırakılamaz.

Patlayıcı ve harlayıcı malzemelerin binanın içine ya da araziye sokulması yasaktır. Kalorifer yakıtının depolanmasında resmi makamların belirlediği kurallara uyulmak zorundadır.

Gaz ya da su tesisatında sızırmalar ya da başka kusurlar oluşması halinde derhal Ulm/Neu-Ulm GmbH dağıtım şirketine ve yetkili bina yöneticisine haber verilmek zorundadır. Bir alanda gaz kokusu fark edildiğinde buraya yanar haldeki ışıkla girilmesi yasaktır. Elektrik şalterlerine dokunulmamalıdır. Pencere açılmalıdır. Ana vana kapatılmalıdır.

Banyoların ya da mutfak kapılarının havalandırma ızgaraları kapatılmamalıdır, çünkü aksi takdirde buralardaki gazlı cihazların kullanımından dolayı hayati tehlike oluşmaktadır.

Bina girişinin, koridorların ya da merdivenlerin aydınlatması arızalandığında yetkili bina yöneticisine derhal haber verilmelidir. Sorun çözülene kadar bina sakinleri dairelerine çıkan merdivenlerde ve bunlarla bağlantılı koridorda yeterli aydınlatma olmasını kendileri sağlamak zorundadır. Bozulan ampullerin değiştirilmesi bina sakinlerinin sorumluluğundadır.

Balkonlarda, localarda ve binanın hemen bitişiğindeki alanlarda katı ya da sıvı yakıtlarla ızgara ateşi yakmak yasaktır.

Bina koridorlarında, merdivenlerde, kilerde ve diğer ortak alanlarda sigara içilmesi yasaktır.

### III. TEMİZLİK

Binanın ve arazinin mümkün olan en temiz halde tutulmasını sağlamak her bir bina sakininin görevidir. Kirlenme durumunda bu kirlenmeye neden olan kişi bunu derhal temizlemek zorundadır.

Bina ve arazi her daire tarafından düzenli aralıklarla ve süpürme haftası kuralları uyarınca temizlenecektir. Daire sakinleri evde bulunmadıkları ya da hasta oldukları süre içinde süpürme haftası görevinin başka bir kişi tarafından yerine getirilmesini sağlamakla yükümlüdür. Süpürme haftası pazar sabahından cumartesi akşamına kadar sürmektedir! Bina yönetimiyle anlaşarak özel düzenlemeler yapılabilir.

#### Küçük süpürme haftası

Merdivenlerin temiz tutulması bina sakinlerinin sorumluluğundadır. Merdivenler, tırabzanlar, yükselteler, aydınlatmalar ve merdivenlerdeki pencereler daireler tarafından dönüşümlü olarak temizlenmektedir. Bu sırada herkes kendi katını temizlemektedir. Bir katta iki ya da daha fazla daire bulunması halinde daireler tıpkı büyük süpürme haftasında olduğu gibi düzenli olarak görev değişimi yapmaktadır. Zemin kattaki daireler bina girişini de temiz tutmak zorundadır. Çatı katlarında yatak odaları bulunan binalarda böyle bir yatak odasına sahip olan daireler odanın önündeki alanın, klozetin ve binanın bir daire bulunan son katına inen merdivenlerin temizliğini sürekli yapmakla yükümlüdür. Gerektiğinde bunun için özel düzenlemeler yapılabilir.

#### Büyük süpürme haftası

Büyük süpürme haftası her hafta bir daireden diğer daireye geçmektedir. Görevi sıra gelen daire aşağıda belirtilen ortak kullanım alanlarını ve ortak tesisleri temizlemek ve temiz tutmak zorundadır:

Yol boyunca kaldırımlar ve kaldırımdan bina kapısına kadarki yol, buna bina girişindeki yükselti de dahildir; çamaşır kurutma ve alanına ve halı dövmeye borusuna giden yollar;

yeşil alanlar, çocuk oyun alanları ve çöp konteynerlerinin bulunduğu alan;

bodrum katına inen merdivenler ve çıkış kapısı dahil olmak üzere arka çıkış merdiveni;

bodrum kattaki merdivenler ve koridorlar ve kapıları dahil olmak üzere ortak alanlar;

yükselteler dahil olmak üzere en üst dairenin olduğu kattan boş çatı katına çıkan merdivenler, çatı katı koridorları ve buna bağlı merdivenler ve çatı katı pencereleri;

bina kapısı ve posta kutuları.

Gerek duyulması halinde temizliğin her gün yapılması gerekmektedir. Bazı durumlarda günde birkaç kez de temizlik yapılması gerekebilir. Cumartesi günleri bir kez temizlik yapılır.

Kışın gerektiğinde her gün tuz ya da kum dökülerek kar ve buzların temizlenmesi gerekmektedir. Kışın buzlanmaya karşı alınacak önlemler Ulm Belediyesi'nin yürürlükteki temizlik, karların temizlenmesi ve kaldırımlara tuz serilmesi yönetmeliğinin hükümlerine göre yürütülecektir. Serpilecek tuz, kum gibi maddeler ilgili kiracı tarafından temin edilmek zorundadır. Çevreyi korumak amacıyla mümkün olduğunca az tuz serilmeli, bunun yerine kaymayı önleyici başka maddeler kullanılmalıdır. Süpürme haftası kapsamında temizlenecek alanlar kiraya veren tarafından belirlenmektedir. Gerektiğinde özel düzenlemeler yapılmaktadır.

Atıklar ve eski eşyalar yalnızca bunlar için öngörülmuş olan çöp varillerine atılabilir. Bina içinde, binaya ulaşım yollarında ya da çöp varillerinin bulunduğu yerde atıkların ve eski eşyaların kirliliğe yol açmaması için önlem alınız.

Çamaşırhane ve kurutma alanları her kiracının kullanımına açıktır. Kiraya veren, gerekli olması halinde kullanım zamanları belirleyebilir. Çamaşır yıkandıktan sonra çamaşırhane ve tüm donanımlar özenle temizlenmek zorundadır. Çamaşırhanenin ve kurutma alanının anahtarları çamaşır yıkayacak sıradaki kişiye zamanında teslim edilmek zorundadır. Balkonlarda çamaşır ancak tırabzanın altında bir seviyede kalmaları koşuluyla kurutulabilir.

Halılar yalnızca bunun için öngörülmuş olan alanda temizlenebilir. Kumaşların ve ayakkabıların temizliği pencerelerde, balkon tırabzanlarında ya da bina merdivenlerinde yapılamaz. Toz bezlerinin, el süpürgelerinin ve benzeri şeylerin pencerelerden silkenmesi yasaktır.

Çiçek saksıları yalnızca locaların ve balkonların iç tarafına yerleştirilebilir. Saksılar düzgün ve güvenli biçimde yerleştirilmelidir. Balkonlarda ve pencere eşiklerinde çiçek sularken suyun bina duvarından aşağıya akmamasına ve başka dairelerin pencerelerine ve balkonlarına damlamamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Tuvaletlere ve/veya gider deliklerine ev ve mutfak atıklarının, hijyenik ürünlerin, bebek bezlerinin vs. atılması yasaktır.

Dairenin soğuk mevsimde de yeterince havalandırılması gerekmektedir. Bunun için pencereler mümkün olduğunda kısa süreyle açılmalıdır. Daire kapısı açılıp dairenin, özellikle de mutfağın apartman merdivenlerine doğru esecek biçimde havalandırılması yasaktır. Birkaç defalık kısa ve güçlü havalandırmanın yan yatırılmış bir pencereyle yapılan sürekli havalandırmadan daha etkili ve amacına uygun olduğunu lütfen dikkate alınız. Buna özellikle de yalıtımlı pencere camlarına sahip dairelerde dikkat edilmesi gerekmektedir.

Kilerin, tavan arasının ve merdivenlerin pencereleri soğuk mevsimde kapalı tutulmalıdır. Çatı katı pencereleri yağmurlu ve fırtınalı havalarda kapatılmak ve kilitlemek zorundadır.

Dış sıcaklık donma noktasının altına indiğinde sıhhi tesisatın donmaması için mümkün olan tüm önlemlerin alınması gerekmektedir.

Otomobiller ancak bunun için öngörülmüş olan alanlara park edilebilir. Binanın arazisinde otomobillerin yıkanması yasaktır. Motorlu taşıtların yağ değişimine ve onarımına binanın arazisinde izin verilmez. Acil çıkış yollarının açık tutulmasına lütfen özen gösteriniz.

#### IV ORTAK KULLANIMA AÇIK DONANIMLAR

Ortak kullanıma açık donanımlar kullanılırken kullanma yönergelerine ve uyarı levhalarına uyulması zorunludur. Dairelerin kullanma sırasına ilişkin planlara uyması gerekmektedir.

İnsan asansörleri

Küçük çocuklar asansörü ancak yetişkinlerin eşliğinde kullanabilir.

İnsan asansörlerinde ağır ve büyük eşyalar, mobilyalar vs. ancak izin verilen azami taşıma yükü aşılmadığı sürece taşınabilir.

Asansörün taşınırken kullanılacak olması halinde bu durumun sorumlu bina hizmetlisine taşıma şirketinin adıyla birlikte önceden bildirilmesi gerekmektedir. Asansörü kabininin bu durumda uygun bir biçimde korumaya alınması gerekmektedir. Kirlenmeler derhal temizlenmelidir.

Ortak anten / geniş bant kablo bağlantısı

Daire içinde anten prizi ile alıcı cihaz arasında bağlantı kurulurken yalnızca bunun için öngörülmüş olan anten bağlantı kablosu kullanılabilir. Başka bağlantı kablolarıyla bağlantı yapılması yasaktır, çünkü bundan dolayı başka dairelerin aldığı yayında bozulmalar oluşmaktadır.

Ortak antende hasar oluşması halinde ya da ortak antenin arızalandığını akla getiren yayın bozulmalarında bina sakini sorumlu bina yöneticisine derhal haber vermekle yükümlüdür. Yalnızca kiraya verenin görevlendirdiği kişiler sistemde çalışmalar yapma hakkına sahiptir.

Uydu çanak antenlerinin ve diğer antenlerin ve alıcı cihazların dairelerin dışına montajına izin verilmez ya da kira sözleşmesindeki anlaşmaya bağlı olarak bunun için önceden izin alınması gereklidir.

Ortak çamaşırhane

Ortak çamaşırhanenin kullanılması sırasında oluşabilecek tehlikelerden kullanıcının kendisi sorumludur. Bozulan ya da hasar gören çamaşırlar için tazminat talebinde bulunulması kesinlikle mümkün değildir. Çamaşırhanenin özenle kullanılması gerekmektedir. Arıza oluşması halinde işleme derhal son vermek ve yetkili bina yöneticisini derhal haberdar etmek gerekmektedir.

Evcil hayvanların oyun alanlarından, özellikle de kum havuzlarından uzak tutulmasına özen gösteriniz.

#### V. BINA YÖNETİMİ

Bina yöneticisi kiraya verenin çıkarlarını ve bina sakinlerinin çıkarlarını korumak üzere görev yapmaktadır ve kira sözleşmesindeki ve bina yönetmeliğindeki kurallara uyulmasını gözetmekle görevlidir. Bina yöneticisinin görevlerini yapmasına her daire sakini yardımcı olmalıdır.

Sürüm Temmuz 2015