

SOYAK SOHO

HOŞ
GELDİNİZ

Soyak Soho'yu
seçerek,
şirketimize gösterdiğiniz
güvene bir kez daha
teşekkür eder, yeni evinizde
mutluluk dolu yeni bir yaşam
dileriz.



İÇİNDEKİLER

Giriş	3
1. Bina ve Konutların Teknik Alt Yapı ve Özellikleri	4 - 5
1.1. Elektrik Sistemleri	5 - 8
1.2. Mekanik Sistemler	8
1.3. Sıhhi Tesisat Sistemleri	9 - 10
1.4. Soyak Soho Ortak Yaşam Alanları	10
2. Önce Güvenlik	11
2.1 Acil Durum Yönetim Sistemi	12 - 15
3. Yeşil Bina	16 - 17
3.1. Genel Bilgiler	17
3.2. Soyak Soho'nun tasarım ve üretiminde dikkat edilen Yeşil Kriterler	18
3.2.1. Sürdürülebilir arazi	18
3.2.2. Su Verimliliği	19 - 20
3.2.3. Isı Verimliliği	20 - 21
3.2.4. Enerji Verimliliği	21 - 23
3.2.5. Malzeme ve Kaynaklar	23 - 25
3.2.6 İç Mekan Yaşam Kalitesi	25 - 26
4. Yönetim	27 - 28
4.1. Geçici Yönetim	28
4.2. Yönetim Plan	29 - 44
5. Periyodik Bakım	45 - 46
6. Ulaşım ve Kroki	47 - 48

GİRİŞ

El Kitabının Kapsamı ve Amacı

Bu el kitabı Soyak Soho'da yer alan teknik-mekanik alt yapı ve genel bilgileri içermektedir. Amacımız bu bilgileri ilgili taraflarla paylaşarak yönetimin standart hale getirilmesi ve Soyak Soho'da yaşayanlara, güvenli, konforlu ve ekonomik işletilen bir ortam sağlamaktır.

Genel Tanım

Soyak Soho; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 36 Pafta, 29 Ada, 29 no.lu parselde kayıtlı 3.525,21 m2 arsa üzerinde tek blok olarak inşa edilmiştir.

Soyak Soho yönetim açısından 77 adet konut ve 1 adet ofis olmak üzere 78 adet bağımsız bölüme ayrılmıştır.

SOYAK
SOHO

BİNA VE KONUTLARIN TEKNİK ALT YAPI VE ÖZELLİKLERİ

1. BİNA VE KONUTLARIN TEKNİK ALT YAPI VE ÖZELLİKLERİ

1.1. Elektrik Sistemleri

Sigorta & Aydınlatma Sistemi

Konutunuzun içerisindeki sigorta panosunda 2 adet trifaze kaçak akım rölesi ve 1 adet trifaze daire içi ana kesici sigortası bulunmaktadır.

Kaçak akım röleleri; topraklama tesisatının sağlıklı çalışıp çalışmadığını kontrol eder. Bu röleler tüm elektrik tesisatında ve beyaz eşyalarda insan hayatı için tehlike oluşturacak kaçaklar meydana geldiğinde elektriği kesmek için kullanılmıştır.

Dairelere ait iki tip (hayat koruma rölesi ve yangın koruma rölesi) kaçak akım rölesi bulunmaktadır. İki adet hayat koruma rölesi dairenizdeki sigorta panosunda, bir adet yangın koruma rölesi bina bodrum katındaki elektrik odasında sayaç panosu üzerinde ana kesici sigortanız ile birlikte yer almaktadır. Dairenize hitap eden kaçak akım rölelerinizin atması, o anda kullanmakta olduğunuz herhangi bir elektrikli cihazınızda problem olduğuna işaret eder.

Daire içinde; giriş, koridor, salon ve yatak odalarında, tasarruf ve konfor amaçlı aydınlatma kontrolü sağlamak üzere, dimmerli led aydınlatma otomasyon sistemi kullanılmıştır.

Akıllı Ev & İnterkom Sistemi

Dairenizde bulunan touch panel sayesinde resepsiyon, güvenlik kulübesi ve otoparktan binaya giriş kısımları ile sesli ve görüntülü iletişim sağlayabilirsiniz.

Ev otomasyonuna dahil olan sistemler aşağıda kısaca tariflenmiştir.

- Rezidans yönetim hizmetleri,
- Concierge hizmetleri (temizlik, alışveriş, vale, taksi, vs.),
- Aydınlatma kontrol,
- Klima sistemi entegrasyonu,
- IP telefon entegrasyonu (rezidans lobi, güvenlik kulübesi),
- Analog/IP kamera entegrasyonu,
- Trafik yoğunluk durumu izleme,
- Fatura bilgilerine ulaşma,

Touch Panel Mobil Uygulama

Akıllı ev yönetim sisteminizi mobil cihazlardan kontrol edebilmek için :

- iPhone ve iPad için iTunes AppStore üzerinden
 - Android cihazlar için Google Play üzerinden
- “Interra Yönetim” olarak aratıp download edebilirsiniz.

Gerekli olan bilgiler Soho Yönetimi tarafından sizlere iletilecektir.

SOYAK
SOHO

İnternet Sistemi

Türk Telekom ve Superonline fiberoptik internet altyapısı kurulmuş olup, abone olmanız durumunda bu hizmeti kullanmaya başlayabilirsiniz.

Jeneratör Sistemleri

Elektrik enerjisi kesilmesi durumunda konutların ve konut ortak alanlarının enerjisini %100 besleyecek şekilde 1 adet 1100 KVA'lık jeneratör bulunmaktadır.

Yangın Algılama & Alarm Sistemleri

Binada, acil durumlarda ikaz vermek üzere analog adresli yangın ihbar sistemi ve yangın anında kullanılmak üzere yangın dolapları mevcuttur.

Daire içinde; salon, oda ve koridorlarda duman dedektörleri, mutfaklarda ise ısı dedektörleri mevcuttur. Ayrıca daire içi ebeveyn yatak odası ve banyolarda panik butonları bulunmaktadır. Dairelerde kullanılan dedektörler sesli tip olup dairenizde herhangi bir yangın durumunda ilk önce hangi mahalde yangın çıkmış ise o mahaldeki dedektör tarafından uyarılırsınız, aynı anda dedektör ve panik butonlarından gelecek sinyaller güvenlik kulübesi ve rezidans lobiye alarm bildirir.

Bina içi kat hollerinde, otoparklarda, yangın butonu, yangın sireni ve duman dedektörleri bulunmaktadır. Ayrıca dairelere ait depolarda da duman dedektörleri mevcuttur. Dedektörlerden herhangi bir algılama yapıldığında ya da acil durumda butona basıldığında sirenler ikaz verir, yine bu noktalardan gelen sinyaller güvenlik kulübesi ve rezidans lobiye alarm durumunu bildirir.

TV Sistemi

Merkezi TV Head-End Multiswitch sistemi altyapısı hazırlanmış olup binaya Digitürk – TV uydusu çanak antenleri kurulmuştur.

Bina dış cephesine ve çatıya çanak anten konulmasına izin verilmemektedir.

- Odalarda bütün prizlerden herhangi bir alıcıya gerek kalmaksızın 32 adet yerli-yabancı kanal izlenebilmektedir.
- Uydusu alıcısı kullanılarak TV prizlerinden Türksat ve Hotbird uydusundaki tüm ücretsiz yayınlar izlenebilir. Kullanılan alıcı HD uyumlu ise Türksat ve Hotbird'deki ücretsiz HD yayınlar da izlenebilir.
- Aboneliği olanlar ya da yeni abonelik yaptıranlar Digitürk ve D-Smart yayınlarını izleyebilirler.

Bu sistemlerin altyapı kurulumu için ALCAD ELEKTRONİK SAN. Ve TİC. A.Ş. firması ile anlaşma yapılmış olup, bina çanak anten imalatı ve kablolama işlemleri bu firma tarafından gerçekleştirilmiştir.

Asansör

Soyak Soho Rezidans içinde bulunan asansörler genel olarak bina büyüklüğüne göre yolcu trafiğini karşılayacak şekilde hesaplanmıştır. Konutlara ait 2 adet 1000 kg (13 kişi) kapasiteli asansör bulunmaktadır. Konut ve ofis ortak kullanımına ait; 630 kg kapasiteli 1 adet çöp asansörü ve 1 adet 8 kişilik asansör bulunmaktadır. Ayrıca 1 adet 630 kg (8 kişi) kapasiteli sadece ofis kullanımına ait asansör yer almaktadır.



Asansörler şebeke elektriği ve jeneratör sisteminden beslenmekte olup, olası bir elektrik kesintisinde, asansör sistemindeki acil durum tertibatı devreye girerek asansör kabinini en yakın kata getirerek kapılarını açar ve güvenli şekilde tahliyeyi sağlar.

Asansör Kullanımı

Asansör kullanımı sırasında dikkat edilmesi gereken kurallar şunlardır:

- Asansörlerin hangi katlarda duracağı sistemde tanımlanmıştır. Asansör kabinine girdikten sonra sadece gideceğiniz katın numarasına basınız. Bu, asansörün gereksiz katlarda durmasını önleyerek zaman ve enerji tasarrufu sağlayacaktır.
- Asansörde kaldıysanız paniğe kapılmadan alarm düğmesine basınız ve asansör içerisinde bulunan interkom düğmesi ile güvenlik odasını ikaz ediniz. Bu sayede ilgili personel en kısa sürede yardımınıza gelecektir.
- Asansörü gereksiz yere durdurmaya almayınız.
- Daire içlerinde tadilat yapılacağı zaman taşınacak olan moloz, kum, yalıtım malzemeleri, harç, alçı vb. toz ve pislik çıkaran malzemeler torbalar içinde ve asansör kabini izole (karton, köpük vb.) edilerek taşınmalıdır. Toz asansör kabin elemanlarına zarar vereceği için (fotoseller tozlandığında özelliğini kaybedecektir) torbaların ağızları kapalı olarak taşınmalıdır.
- Asansör kabinine zarar verecek (duvarların çizilmesi, aynanın kırılması vb.) nitelikteki taşıma işlemleri yapılmamalı ya da gerekli tedbirler alındığından emin olduktan sonra taşınmalıdır. Tadilat sırasında ortak alanlarda (asansör vb.) oluşabilecek zararlar fatura edilecektir.

SOYAK
SOHO

Kapalı Devre Kamera Sistemi (CCTV)

Soyak Soho'da çevre duvarını, otoparkları ve rezidans girişini kontrol altında tutan güvenlik amaçlı kapalı devre kamera sistemi (CCTV) kurulmuştur. Güvenlik kulübesinden ve konut lobisinden 7/24 saat izleme sağlanacak ve sistem kaydı yapılacaktır.

Elektrikli Araç Şarj Ünitesi

Elektrikli araçlar için 4, 5, 6 ve 7. bodrum katlarda 1'er adet elektrikli araç şarj ünitesi mevcuttur. Soho Yönetiminin kontrolünde, bedeli ödenerek elektrikli araçlar şarj edilebilecektir.

Seslendirme ve Acil Anons Sistemi

Yangın veya herhangi bir acil durumda alarm mesajlarının iletimi veya genel amaçlı anons ile sürekli fon müziği yayınlanması amacıyla seslendirme ve acil anons sistemi tesis edilmiştir. Bina kat hollerinde ve otoparklarda hoparlörler tesis edilmiş olup, anonslar konut lobisinden yapılacaktır.

Kartlı Giriş Kontrol ve Güvenlik Sistemi

Güvenlik açısından önemli mahallere giriş ve çıkışların kayıt edilmesi, belirli kat veya bölgelere girilmesi, sadece geçerli kartları bulunan kişilerin girişini sağlamak üzere bir kartlı giriş kontrol tesisatı yapılmıştır. Kartlı giriş kontrol sistemi ile kimin, ne zaman, hangi bölüme girdiğini, kimin, ne zaman, hangi bölümlerden çıktığını öğrenmek mümkün olacaktır.

Zemin ve bodrum katlarda giriş ve çıkışları kontrol altında tutan Kartlı Giriş Kontrol ve Güvenlik Sistemi kurulmuş olup, güvenlik kulübesinden ve konut lobisinden 7/24 saat izleme sağlanacak ve sistem kaydı yapılacaktır.

HGS Araç Bariyer Sistemi

Otopark giriş ve çıkış araç bariyerlerinde HGS (hızlı araç geçiş sistemi) sistemi kurulmuştur. Otoparka giriş ve çıkış bariyerlerinin otomatik olarak açılmasını sağlayan sisteme tanımlı HGS kartları aracınıza Soho Yönetimi tarafından tahsis edilecektir.

Kar / Buz Eritme Sistemi

Soyak Soho'da, ana otopark giriş rampasında çift yönlü trafik esasına göre, her bir yön için tekerlek izinde kar/buz önleme sistemi tesis edilmiştir.

1.2. Mekanik Sistemler

Isıtma ve Soğutma Sistemi

Soyak Soho'da ısıtma ve soğutma sistemi merkezi olup, değişken debili soğutucu akışkan teknolojisi ile kurulan merkezi klima sistemi tarafından karşılanmaktadır.

Isıtma soğutma giderlerinin bağımsız bölüm bazında tüketim değerleri takip edilecek ve bina yönetim sistemi bilgisayarına aktarılacak ve paylaşımları yapılacaktır.

Hidrofor Sistemleri

Rezidans kısmı için paslanmaz modüler prizmatik su depoları, hidrofor dairesi ve su şartlandırma üniteleri tesis edilmiştir. İşletme ve bakımı bina yönetimi tarafından yapılmaktadır.

Gaz Alarm Sistemi

Merkezi kullanım sıcak suyu elde edilmesinde doğalgaz kullanılacak olup, doğalgaz sistemi ile ilgili olarak ayrıca, bina girişine deprem algılama cihazından kumandalı 1 adet solenoid vana monte edilmiştir.

Herhangi bir gaz kaçağı olması durumunda, binanın gazını tamamen keserek tehlikenin büyümesini engelleyecektir.



1.3. Sıhhi Tesisat Sistemleri

Kullanma Suyu Sistemleri

Ana şebekeden gelen kullanma suyu bina altında yapılan paslanmaz modüler prizmatik su depolarına gelecek ve şehir şebeke basıncının yetmediği durumlarda hidroforlar devreye girerek kesintisiz su kullanmanıza yardımcı olacaktır. Her bir bağımsız bölüme gelen su miktarı, bağımsız bölüme ait katlardaki tesisat şaftlarında bulunan soğuk su sayaçları (m-bus işletim ara yüzüne sahip) tarafından ölçümlenir.

Sıcak Su Sistemleri

Soyak Soho'da sıcak su, merkezi sistem tarafından hazırlanmakta ve dairelere ulaştırılmaktadır. Her bir daireye ısıtılarak gelen su miktarı, daireye ait katlardaki tesisat şaftlarında bulunan sıcak su sayaçları (m-bus işletim ara yüzüne sahip) tarafından ölçümlenir.

Ancak bir dairenin bir dönemde hiç sıcak su kullanmaması o dönem için hiçbir bedel ödemeyeceği anlamına gelmemelidir. Çünkü ortak alanlarda ve tesisat şaftlarında dolaşan sıcak su dağıtım borularında oluşan sistem ısı kayıpları tüm dairelere paylaştırılacaktır.

Her bağımsız bölümün kullandığı sıcak su bedeli, bina yönetimi veya bina yönetiminin görevlendirdiği şirketçe dairenizin sıcak su sayacında okunan miktara, blok içi ısı kayıpları ve blok içi ortak hacimlerde kullanılan sıcak su miktarları da dahil edilerek hesaplanacaktır.

Sıcak su ve soğuk su tüketim değerleri kablolu okuma sistemi ile yönetim merkezinde toplanmakta, bina yönetim sistemi bilgisayarına aktarılmakta ve konut bazında tüketim değerlerinin paylaşımı yapılmaktadır.

Pis Su Sistemleri

Pis su tesisatını destekleyen havalık tesisatımız bulunmaktadır. Havalık tesisatımız, pis su tesisatımızda oluşan istenmeyen kokuların tahliyesini sağlamaktadır. Konutlarda bulunan WC, banyo ve lavabo giderleri, bina ana pis su kolon hatlarına bağlıdır. Bağımsız bölüm sakinleri WC kullanımlarında klozet içine kâğıt, temizlik bezi, poşet ve benzeri gibi maddeleri atmamaya özen göstermelidir.

Yangın Tesisatı

Binanın yangın suyu tesisatı, merkezi yangın suyu deposundan ve yangın pompa sistemi ile beslenmektedir. Bağımsız bölümlerde ve ortak kullanım alanlarında sprinkler sistemi kurulmuştur. Ayrıca bina içinde oluşturulan şaft alanları içinde yangın kolonu ve yangın dolapları bulunmaktadır. Herhangi bir yangın durumunda yangın mahalline kadar hortum uzatılarak ve yangın vanası ile lansı açılarak yangına müdahale edilebilir. Yangın makarasındaki hortumun tamamının açılmasına gerek yoktur. Bina girişinde yangın anında ilgili itfaiye birimlerinin kullanımına imkân sağlayacak itfaiye su verme ağzı ile her katta bir itfaiye su alma ağzı bulunmaktadır.

SOYAK
SOHO

Yangın Merdivenleri

Binanın içinde yangın merdiveni yer almaktadır. Bu alanlar hiçbir zaman kilitli olmayacak şekilde kapalı tutulacak ve bu alanlara herhangi bir eşya, malzeme, bisiklet vb. konulmasına izin verilmeyecektir. Yangın merdivenleri, acil durumlarda güvenli bölge oluşturulacak şekilde pozitif basınçla basınçlandırılacaktır.

Bahçe Sulama

Yeşil alanların sulanması otomatik olarak yapılacaktır. Sprinkler vb. sulama sistemi bünyesindeki aparat ve cihazlara dokunulmamalıdır. Otomatik bahçe sulama sisteminin işletme ve bakımı Bina Yönetimi tarafından yapılmaktadır.

1.4. Soyak Soho Ortak Yaşam Alanları

Soho Yönetimi'nin hizmet vereceği yönetim ofisi ve yönetime ait diğer alanların kullanımı, Soho Yönetimi'nin insiyatifi ile personelin giyinme, malzeme stokları ve yemek hizmetleri için kullanılır.

Kat maliki, ana gayrimenkulün tüm ortak yerlerinin de malikidir. Ortak yerlerden kanun ve Yönetim Planı hükümlerine göre kullanma ve yararlanma haklarına sahiptir.

Tüm kullanıcılar tesisin mimari durumuna ve bakımına itina göstermekle yükümlüdürler. Kat maliki ve Yönetim Kurulu onayı olmadıkça ortak alanları kendi özel amaçları doğrultusunda kullanamazlar, buralara tadilat ve dekorasyon yapamazlar.

Soyak Soho'da ortak alan uygulamaları ile ilgili aşağıda belirtilen hususlar Bina Yönetiminin işlemini ve kontrolündedir.

- Güvenlik uygulamaları (Personel, ziyaretçi, malzeme giriş çıkışları, posta, paket vb.)
- Temizlik uygulamaları (Genel, gündüz, akşam, hafta sonu temizlik vb.)
- Kullanılacak temizlik malzemesinin seçimi
- Bağımsız bölümlerin temizliği
- Çöplerin toplatılması
- İlaçlama uygulamaları
- Bahçe bakım — peyzaj uygulamaları
- Yakıt alımı



ÖNCE GÜVENLİK

2. ÖNCE GÜVENLİK

2.1. Acil Durum Yönetim Sistemi (ADYS)

Yangın, deprem, hırsızlık, soygun vb. tehditlerin oluşması halinde can ve mal güvenliği için Soyak Soho'da herhangi bir paniğe meydan vermeden, koruma planları çerçevesinde gerekli tedbirlerin alınmasına yönelik yapılan çalışmalardır. Bu nedenle alınacak tedbirler, Soyak Soho'da bulunan tüm insanların can güvenliğini sağlamak, her türlü kıymetli evrak ve malzemenin zarar görmesine engel olmak amacıyla yöneliktir.

Acil Durum Yönetim Sisteminin kurgulanması, Soho Yönetimi tarafından yapılır. Söz konusu sistemle ilgili bilgiler periyodik olarak kullanıcılarla paylaşılır.

Doğalgaz

Merkezi kullanım sıcak suyu hazırlamak için doğalgaz kullanılmaktadır.

Doğalgaz acil durumları için 187'no.lu telefona müracaat ediniz.

- Yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeleri doğalgaz ve LPG yakıcı cihazlardan, sayaçlarından ve tesisatından uzak tutunuz.
- Binanızın ana kapama vanasının yerini öğrenerek ani bir müdahale durumunda yapacaklarınızı tasarlayınız.
- Doğalgaz tesisatını kendi amacı dışında (elektrik, topraklama hattı vb.) kullanmak kesinlikle tehlikeli ve yasaktır.
- İGDAŞ tarafından mühürlenmiş vanalar, sayaçlar ve regülâtörler yalnızca İGDAŞ yetkilileri tarafından açılabilir.
- Gaz veya ısı üreten cihazların yanına veya aynı odaya benzin solventler, cila sprej boyalar, sprejli böcek ilaçları ve benzer basınçlı kutular gibi patlayıcı ürünler koymayınız.

Yangın

Çıkması muhtemel her türlü yangına karşı önleyici, zayıflı azaltıcı tedbirlerin alınarak bir plan dâhilinde uygulanmasını sağlamak başlıca hedeftir.

Yangını Meydana Getiren Unsurlar

- Hava (oksijen)
- Yanıcı Madde (katı, sıvı, gaz)
- Ateş (kıvılcım, biyolojik kaynak, kimyasal kaynak, metalik çarpma, sürtünme)
- İlk iki unsurun yan yana olması her zaman mümkün olup üçüncü unsur olan ateş faktörüne dikkat edilmesi gerekir.



Yangını Başlatacak Faktörler

- Güneş ısısı
- Havalandırmanın olmadığı yerlerde yoğunlaşan gazların sebep olacağı patlamalar
- Statik elektrik
- Şebeke elektriği
- Yanıcı sıvılar
- Mekanik kazalar
- Isıtma ve aydınlatma sistemindeki arızalar
- Yanıcı gazlar

Yangına Karşı Alınacak Tedbirler

- Soyak Soho içinde bulunan tüm elektrik donanımları teknik özelliklerine göre kullanma yerine uygun olarak inşa edilmiştir. Yapılacak olan ilave ve tadilatlarda mutlaka bu standartlar muhafaza edilmeli, işlemler mutlaka Yönetim nezaretinde yapılmalıdır. Elektrik panolarının içerisinde bulunan klemens bağlantılarındaki gevşemeler ilgililerce periyodik olarak kontrol edilmelidir.
- Soyak Soho içine herhangi bir sebepten dolayı yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı madde sokulmamalıdır.
- Soyak Soho içinde değişik birimlere ait personel veya taşeron/müteahhit/bakım onarım firması tarafından onarım/tadilat/dekorasyon/bakım işleri yürütülürken genel emniyet kurallarına dikkat edilmeli, kaynak, havya, pümmüz vb. yangına neden olabilecek çeşitli araç gereç ve takımlar kullanmaya başlanmadan önce Yönetime bilgi verilerek gerekli hazırlıkların yapılması sağlanmalı, çevrede gerekli yangından korunma, söndürme önlemleri alınmalı ve bu işlemlerin yapıldığı ilgililerce kontrol edilmelidir.
- Soyak Soho teknik hacim bölümü, tesisat mahalleri, telefon santralleri, jeneratör kabin ve mahalleri, dağıtım pano mahalleri, asansör makine daireleri vb. hassas yerler ve ortak alanlarda yeteri kadar uygun yangın söndürme araçlarının bulundurulması, bu araç gereç ve sistemlerin devamlı olarak hazır ve bakımlı bir durumda tutulması sorumluluğu Soho Yönetimi'ne aittir.
- Ortak alan olarak kabul edilen asansör holleri, yangın merdiven boşluklarına kesinlikle malzeme konulmamalı, bu alanlar ilgili birimlerce dekorasyon veya başka bir amaç için tadil edilmemeli, yangın esnasında insanların kaçacağı veya yangına müdahale edilebilecek mahaller kesinlikle kapatılmamalı veya engellenmemelidir.
- Birimler bağımsız bölümlerinde yapacakları tadilatlar ile ilgili gerekli projeleri Soyak Soho Yönetimine göndermeli, gerekli onay alındıktan sonra bu projelerin icrasına başlanmalıdır. Yangına sebep olabilecek her türlü şüpheli durumla karşılaşıldığında gerekli yangın tedbirleri alınmalı ve Soho Yönetimi' ne haber verilmelidir.

Soyak Soho'da Mevcut Yangın İhbar Ve Söndürme Sistemleri

- Binada, acil durumlarda ikaz vermek üzere analog adresli yangın ihbar sistemi ve yangın anında kullanılmak üzere yangın dolapları mevcuttur.

SOYAK
SOHO

Daire içinde salon, oda ve koridorlarda duman dedektörleri, mutfaklarda ise ısı dedektörleri mevcuttur. Ayrıca daire içi ebeveyn yatak odası ve banyolarda panik butonları bulunmaktadır. Dairelerde kullanılan dedektörler sesli tip olup dairenizde herhangi bir yangın durumunda ilk önce hangi mahalde yangın çıkmış ise o mahaldeki dedektör tarafından uyarılacaksınız. Aynı anda dedektör ve panik butonlarından gelecek sinyaller güvenlik kulübesi ve rezidans lobisine alarm bildirecektir.

Bina içi kat hollerinde, otoparklarda, yangın butonu, yangın sireni ve duman dedektörleri bulunmaktadır. Dairelere ait depolarda da duman dedektörleri mevcuttur. Dedektörlerden herhangi bir algılama yapıldığında ya da acil durumda butona basıldığında sirenler ikaz verecektir, yine bu noktalarda gelen sinyaller güvenlik kulübesi ve rezidans lobisine alarm bildirecektir.

- Doğalgaz sistemi ile ilgili olarak ayrıca, blok girişine deprem algılama cihazından kumandalı 1 adet selenoid vana monte edilmiştir. Herhangi bir gaz kaçağı olması durumunda, algılama cihazlarından gelen sinyal bloğun gazını tamamen keserek tehlikenin büyümesini engelleyecektir.
- Binada bulunan yangın merdivenleri bir tehlike anında sakinlerin binayı emniyetle tahliye etmesi amacıyla. Katlarda bulunan sahanlıklara ve yangın merdivenine, ayakkabı, bisiklet vb. eşyaların konulması kesinlikle yasaktır.

Yangın Anında Yapılacak İşler

Anormal bir durum ile karşılaşan bir kimse (duman, yanık kokusu, yangın vb.) soğukkanlılığını muhafaza ederek aşağıdaki uygulamaları yapmalıdır;

- Telaslanmayınız.
- Bulunduğunuz yerde manuel yangın ihbar butonu varsa basınız ve yangını çevrenizdekilere duyurunuz.
- En seri şekilde Soho Yönetimini haberdar ediniz. Soho Yönetim yetkilileri yangın ikazını aldıktan sonra süratle yangın mahalline gideceklerdir. Eğer yangını kendi imkânları ile söndürebilecek durumda iseler itfaiye teşkilatına haber vermeksizin elindeki ekipmanlarla yangını söndüreceklerdir.
- Can ve mal emniyetini riske etmeyecek şekilde mevcut yangın söndürme teçhizatını kullanarak yangını çıktığı anda söndürmeye çalışınız, yangının tahribatını ve yayılmasını önleyici, azaltıcı tedbirleri alınız. Bunları yaparken kendinizi ve başkalarını tehlikeye atmayınız.
- Yangının yayılmasını önlemek için kapı ve pencereleri kapatınız.
- Eğer yangın daha ciddi boyutlarda ise, itfaiye'ye telefon ediniz, adresi en kısa ve doğru şekilde bildiriniz, mümkünse yangının cinsini söyleyiniz. İtfaiye gelinceye kadar yangını söndürmek için elde mevcut imkânlardan yararlanınız.
- Görevlilerden başkasının yangın sahasına girmesine mani olunuz.
- Eğer yangın kontrol edilemez boyutlarda ise binayı tahliye ettiriniz. Tahliye emri verildiğinde yangın sirenlerini devreye alınız, asansörleri yangın konumuna alınız ve yangın vantilatörlerini devreye alınız.
- İtfaiye araçlarının binaya yaklaşmasını kolaylaştırmak amacıyla bina çevresini araçlardan arındırınız. Kuruluş, görev ve çalışma biçimleri önceden belirlenen servisler (koruma, kurtarma, ilk yardım, vb.) kendileri ile ilgili çalışmaları yapacaklardır.



- Eğer yangın gece meydana gelmişse, yangını ilk gören kişi öncelikle itfaiye'ye (110'no.lu telefonla) yangının çıktığı yeri adres belirterek haber verecek, daha sonra yangın alarm sistemini çalarak binada bulunan diğer kişileri haberdar edecektir. Ayrıca acil durumlarda aranacak kişiler listesinde bulunan telefon numaralarını arayarak yetkili kişilere haber verecektir. Bunların dışında en yakın mahalli polis karakolu olan Mecidiyeköy Polis Karakolu (Tel: 0212 248 33 27)'na durum telefonla bildirilecektir.

Deprem

Depremi yol açacağı zararları en aza indirmek alınan tedbirlerin ne derece etkili olduğuna bağlıdır. Depreme karşı korunmak amacı ile alınabilecek başlıca tedbirler şunlardır;

- Deprem anında meydana gelebilecek yangınlara karşı gerekli malzeme ve teçhizatın önceden hazır bulundurulması.
- Olabilecek yaralanmalara karşı gerekli olan ilk yardım malzemelerinin bulundurulması.
- Deprem esnasında ve deprem sonrası hareket tarzının bilinmesi.

Deprem Anındaki Hareket Tarzı

Deprem, başlangıç ve bitiş zamanı arasında sadece bir kaç saniye olan bir olaydır. Bu nedenle yapılacak ilk şey paniğe kapılmadan kişinin kendi can emniyetini sağlayacak davranış biçimini göstermesidir. Bu davranış biçimi;

- Sakin olun,
- Camlardan uzak durun,
- Çerçeve, dolap gibi hareket edebilecek objelerden uzak bulunun,
- Kolon ve kapı eşiklerine yakın yerlerde bulunun,
- Ağır, sağlam bir masa vb. altına sığının,
- Sarsıntı durana kadar başınızı ve boynunuzu koruyacak bir pozisyonda durun,
- Sarsıntı durana kadar binayı terk etmeye çalışmayın, bu amaçla asansör ve yangın merdivenlerine doğru koşmayın,
- Asansörde iseniz, deprem sensörü dolayısıyla, asansör en yakın kata ulaşarak kapısını açacaktır.

Deprem Sonrası Hareket Tarzı

- Artçı sarsıntılara hazır olunuz, bazıları güçlü olabilir. Deprem esnasında yaptıklarınızın aynısını, artçı sarsıntılar esnasında da yapınız.
- Yangın merdivenlerini kullanarak binayı terk ediniz ve toplanma mahallinde toplanınız.
- Kesinlikle asansör kullanmayınız.
- Biliyorsanız, bağımsız bölüm elektriğini panosundan kesiniz.
- Etrafınızda yaralı, özürlü varsa binayı terk esnasında yardımcı olunuz.
- Binayı terk etmeden önce, rapor edebileceğiniz hasarlar için çevrenize hızlıca göz atınız.

SOYAK
SOHO

YEŞİL BİNA

3. YEŞİL BİNA

Soyak Soho Amerika Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilen dünyada en yaygın kullanılan yeşil bina değerlendirme ve sertifikasyon sistemi olan LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) New Construction (NC) derecelendirme sisteminde belirtilmiş çevre şartları ve performans kriterlerini karşılamak üzere tasarlanmış ve inşa edilmiştir. Değerlendirme süreci sonunda LEED Gold sertifikası almaya aday bir projedir.

3.1. Genel Bilgiler

Yapılan araştırmalara göre binalar, tüketilen enerjinin ve sera gazı emisyonlarının %30-40'ından sorumlu olarak iklim değişikliğine neden olan unsurların başında gelmektedir. Bu nedenle artık "YEŞİL BİNA"lar ile binaların çevresel etkileri azaltılmak istenmektedir.

Küresel ısınma ve temiz su arzı gibi çevresel sorunların ciddi boyutlara ulaştığı bugünlerde çevre dostu/ ürdürülebilir bina konsepti giderek popüler bir hale gelmektedir. Zira yapılan araştırmalarda dünyadaki enerji tüketiminin yaklaşık yüzde 40'ının, su tüketiminin ise yaklaşık yüzde 30'unun binalardan kaynaklandığı ortaya konulmuştur. Ayrıca insan hayatının yaklaşık yüzde 90'ı binalarda geçmektedir. Bütün bu sebepler, daha az kaynak tüketen, daha verimli, daha yaşanabilir çevre dostu binalara olan gereksinimi ön plana çıkartmaktadır.

Çevre dostu binalar sadece enerji ve su tasarrufu sağlamamaktadır. Bina sakinlerinin sağlığına ve konforuna da büyük önem verilmektedir. Çevre dostu binalar tasarlanırken iç mekan hava kalitesi, doğal aydınlatma, sıcaklık ve nem kontrolü, atık yönetimi gibi insan sağlığını direkt etkileyen unsurlar planlanmakta, ayrıca inşaatında kullanılan yöntemler ile son kullanıcıya daha temiz bir ortam bırakılması hedeflenmektedir. Bazı yurt dışı kaynaklı araştırmalara göre, çevre dostu binalarda çalışan veya yaşayanların diğer binalardakilere göre daha az hastalandıkları ve çalışma performanslarının daha yüksek olduğu görülmektedir.

"YEŞİL BİNA" Nedir?

Bugün sürdürülebilir, ekolojik, yeşil, çevre dostu vb. pek çok isim altında karşımıza çıkan doğayla uyumlu yapılar;

- Yapının arazi seçiminden başlayarak, su verimliliği, enerji, atmosfer, malzeme, kaynaklar, iç mekan yaşam kalitesi gibi alt başlıklarla bütüncül bir anlayışla tasarlanan ve inşa edilen,
- İklim verilerine ve o yere özgü koşullara uygun,
- Enerjiyi verimli kullanan,
- Doğal ve yerel malzemelerin kullanıldığı,
- Atık azaltımını hedefleyen,
- Ekosistemlere duyarlı yapılar olarak tarif edilebilir.

SOYAK
SOHO



LEED® NEDİR?

Leadership in Environmental and Energy Design (LEED®) binaların çevresel performansını değerlendiren bir derecelendirme sistemidir. Kâr amacı gütmeyen bir kuruluş olan Amerika Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından yönetilmektedir. Genel bir ölçme standardı oluşturarak, LEED® bina performansını değerlendirmek ve sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşabilmek için bütünlüklü bir çerçeve sağlar.

3.2. Soyak Soho'nun Tasarım ve Üretiminde Dikkat Edilen Yeşil Kriterler

3.2.1. Sürdürülebilir Arazi

Arazi Seçimi

Soyak Soho şehir merkezinde doğal ya da habitat alanları içermeyen, daha önce gelişmiş bir ticari bölgede konumlanmıştır. Böylece yeni bina yapımı için yeşil alan ya da gelişmemiş bir arazi yapılaşmaya açılmamıştır.

Çevresel İmkanlar ve Toplu Taşımaya Yakınlık

Soyak Soho İstanbul'un en önemli merkezlerinden birinde Zincirlikuyu'da bulunmaktadır. Arazi çevresinde günlük ihtiyaçları karşılayacak imkanlar ve toplu taşıma olanakları bulunmaktadır. Proje ana ulaşım yolları üzerinde bulunmakta ve otobüs, minibüs, metro ve metrobüs gibi toplu taşıma sistemlerine yürüme mesafesindedir.

Bisiklet Park Alanları

Soyak Soho'da hem ofis kullanıcıları için, hem de rezidans kullanıcıları için bina içinde korunaklı bisiklet park alanları ayrılmıştır. Ofis çalışan sayısının %7'si kadar 12 adet bisiklet parkı ve 2 adet duş 3. ve 4. bodrum katlarda; rezidans kullanıcı sayısının %20'si kadar 28 adet bisiklet parkı 4, 5, 6 ve 7. bodrum katlarda bulunmaktadır.

Otopark Alanları

Düşük emisyonlu veya alternatif yakıtlı araçlar için girişe yakın, engelli parkları hariç toplam otoparkın %5'i kadar öncelikli park alanları ayrılmıştır. Ayrıca, servis araçları / uzun araçlar / carpool için öncelikli park alanları ayrılmıştır. 3-7. bodrum katlarda her katta birer tane olmak üzere toplam 5 adet elektrikli araç şarj istasyonu bulunmaktadır.



Yeşil Alan

Proje alanında bitkilendirilmiş peyzaj alanları ve 1. kat yeşil çatı alanları ile birlikte arsa alanının %30'undan fazlası yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Yeşil alanların artırılması ve sert zeminlerde geçirimli kaplama malzemelerinin kullanımı ile yağış sularından şebekeye giden su miktarı azaltılmıştır. Yeşil alan miktarını arttırmak amacıyla tüm otoparklar bodrum katlarda yapılmıştır.

Çatı Malzemesi

Dairelerin yazın aşın ısınmasını engellemek için çatı malzemelerinde güneş ışığını yansıtan açık renkli malzeme seçilmiştir. Binanın çatısı bakır kaplamadır. Bina giriş lobisi üzeri ekstensif yeşil çatı olarak düzenlenmiştir.

Aşın ısınmayı ve ısı adası etkisini azaltmak için çatı kaplama malzemesi olarak SRI değeri (güneş yansıtıcılık endeksi) yüksek bakır, beyaz seramik ve beyaz çakıl kullanılmıştır.

Sert Zeminler

Kentsel alanlarda, birbirine çok yakın ısı kaynaklarının olması ve gece ısı farklılıkları ile bu kaynakların sıcak hava ve kirleticileri tutarak şehir üzerinde sis kubbesi oluşumuna yol açan ısı adası etkisini azaltmak için; sert zeminlerde, güneş ışığını yansıtan açık renkli sert zemin malzemesi, ağırlıklı olarak çakıl, granit küptaş, beton ve kompozit ahşap kaplama kullanılmıştır.

Geçirgen kaplama malzemeleri yağmur sularının yüzeyde birikmesini engelleyerek, yeraltına ulaşmasına olanak veren, doğal su dengesinin korunmasına yardımcı olan dış zemin kaplama malzemeleridir. Sert peyzajda elverişli alanlarda geçirgen kaplama malzemeleri, araç yollarında ise beton ve granit küp taş kullanılmıştır.

3.2.2. Su Verimliliği

Peyzaj Bitki Seçimi ve Sulama

Yerel ve adapte olmuş bitkiler bulunduğu toprak yapısı ve iklime uyumlu olarak yetiştiği ve su tükettiği için, su tüketimi fazla olmayan bitkilerdir. Bu uygulama aynı zamanda ekolojik dengenin korunması açısından da önem taşımaktadır.

Soyak Soho yeşil alanlarında yerel ve adapte olmuş az su tüketen bitkiler ve İstanbul kır çimi kullanılmıştır. Çim alan ve diğer bitkilerin toplam alanı 1219 m² dir. Yeşil alanlar için verimli sulama sistemleri seçilmiştir. Çim alanlarda ve dikim harcında su tutucu jel kullanılarak su ihtiyacı azaltılmıştır. Yeşil alanlarda otomatik sulama ve damlama sistemi uygulanmaktadır.

Birinci kat terasında 145 m² yeşil çatı uygulaması yapılmıştır.

SOYAK
SOHO

Yağmur Sularının Toplanması

Yağmur suyunun toplanarak otomatik bahçe sulama sisteminde kullanılmasını sağlayacak sistem yapılmıştır.

Klima Drenaj Sularının Toplanması

Rezidans merkezi klima sisteminin drenaj sularının toplanarak ofis katları klozet rezervuarlarında kullanımını sağlayacak sistem yapılmıştır.

Su Armatürleri

Uluslararası standartlara göre konutlarda önerilen klozet ve su armatür debileri:

- Klozet için 6 lt,
- Lavabo bataryaları için 8 lt/dk,
- Duş bataryaları için ise 9 lt/dk'dır.

Soyak Soho'da uluslararası standartlara göre daha verimli su armatürleri kullanılmıştır. Buna göre;

- Klozet 3 ve 6 lt çift basmalıdır,
- Lavabo bataryaları min. 5 lt/dk — maks. 7 lt/dk
- Duş takımında ise özel debi regülatörü sayesinde maks. 9 lt/dk su akışı sağlanmaktadır.

3.2.3. Isı verimliliği

Isı Yalıtımı

Isı yalıtımı kriterleri TS 825 Isı Yalıtım Standardına göre belirlenmiştir. Buna göre çatıda 4cm+6cm taş yünü, dış cephede 7 cm taş yünü, 3. bodrum kat duvarında 3 cm XPS presli alçıpan levha, tavanında 5 cm XPS presli alçıpan levha uygulanmıştır.

Camlar

U-değeri ya da ısı geçirgenlik katsayısı, ısı enerjisinin hesaplanmasıyla bağlantılı olarak kullanılır. U-değeri, ısı akışı ile yapının içerisindeki ve dışındaki sıcaklık farkı arasındaki ilişkidir. Farklı malzemelerin arka arkaya dizilmesiyle oluşan bir yapı elemanının ısı geçişine göstermiş olduğu dirençtir. U değeri ne kadar küçük olursa, ısı kaybı da o kadar az olur. G değeri ise pence-relerden binaya ne kadar güneş enerjisi geçtiğini ve cam yüzeydeki ısı transferini ölçmekte kullanılır. G değeri yüksek olan pencerelerin yer aldığı dairelerde yazın aşırı ısınma olacaktır. Bu nedenle, iyileştirilmiş G değerli camlar ile güneş ısı ve ışığının fazlası yansıtılır ve aşırı ısınma engellenmiş olur. Soho'da camların kriterleri TS 825 Isı Yalıtım Standardına göre belirlenmiştir, buna göre iyileştirilmiş G ve U değerli camlar, Isıcam Konfor kullanılmıştır. Böylece klasik bir cama oranla, ısı kaybı %50, güneş ısı girişi %40 azaltılmıştır.

Alüminyum doğramalarda, iç ve dış profiller arasındaki fiziksel ilişki, ısı ve ses akışını kesecek ısı ve ses yalıtımlı seri kullanılmıştır.



Cam/Cephe Oranı

Binalarda cam/cephe oranı mimari kaygıların yanı sıra enerji verimliliği açısından da önem taşımaktadır. Bina cephesindeki cam oranının az olması gibi fazla olması da doğru değildir. Binalarda, cam yüzeylerde oluşan ısı kayıpları cephelerden oluşan ısı kayıplarından daha fazladır. Bu nedenle, cam/cephe oranında optimum bir seviyenin yakalanmış olması gerekmektedir.

SOYAK SOHO'da tüm bloklar için şeffaf cam/tüm cephe oranı her bir yön için (kuzey, güney, batı, doğu) uluslararası üst değer olan %40'tan küçüktür.

Rüzgarlık

Blok girişinde, ofis ve konut giriş lobi bölümlerinde döner kapı kullanılmış olup, ısı kayıplarını engelleyecek şekilde tasarım ve detay çözümleri yapılmıştır.

3.2.4. Enerji Verimliliği

Binaların tüm elektrik ve mekanik sistem ve ekipmanları enerji verimlidir.

Bina sistemleri kullanılarak yapılan dinamik enerji simülasyonu sonucunda Soyak Soho binasının Uluslararası Enerji Verimliliği Standardı olan ASHRAE 90.1 e göre tasarlanmış bir baz binaya oranla % 25 daha verimli olduğu belirlenmiştir. Bu Türkiye standartlarında %30-40 arası bir verimliliğe tekabül etmektedir.

Ayrıca "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" kapsamında B sınıfı Enerji Kimlik Belgesine sahiptir.

Enerji Kimlik Belgesi (EKB)

Enerji Kimlik Belgesi (EKB), "5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu" ve buna bağlı olarak 200yılında çıkartılan "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği"ne göre, binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasına, enerji israfının önlenmesine ve çevrenin korunmasını sağlamak için, asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir. 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren yapılan binalarda Enerji Kimlik Belgesinin alınması zorunludur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yetkilendirilmiş enerji uzmanlarınca değerlendirilen ve enerji hesaplamaları yapılan Soyak Soho projesi yüksek enerji verimli "B enerji sınıfı" olarak belgelendirilmiştir.

Hidrofor ve Pompalar

Soyak Soho'da uluslararası standartlara uygun olarak bina mekanik sistem ekipmanlarından hidrofor ve pompalar frekans invertörlü olup, tüm sistemlerin (fan, hidrofor, otopark egzost fanları vb.) 1.1. kW'ın üzerindeki motorları yüksek verimli IE2 enerji sınıfındadır. (Çift kademeliler ve yangın anında çalışanlar hariç)

SOYAK
SOHO

VRF Sistemi

Soyak Soho Projesi kapsamında kullanılan VRF sistemi yüksek verimli olup, ısıtma ve soğutma dönemlerinde konfor şartlarını sağlarken minimum ölçüde enerji tüketmektedir. Bu sayede bina kullanıcılarının konfor şartları her mevsim sağlanırken, enerji tüketimleri ve aidatları en aza indirgenmektedir.

Klimalar

Avrupa Birliği Enerji Verimliliği Etiketleri sınıflandırması elektrikli bir aletin yıllık enerji tüketimi bazında yedi gruptan oluşmaktadır. A sınıfı bir klima ortalama enerji tüketiminden % 45 daha az enerji tüketmektedir. Soyak Soho'da A enerji sınıfı invertörlü ve yüksek verimli VRV merkezi klima sistemleri tercih edilmiştir.

Soğutucu Akışkanları

Binanın inşasında HVAC (ısıtma, havalandırma, soğutma) sistemi dahilinde ozon tabakasına yüksek oranda zarar verme potansiyeli olan CFC veya HCFC esaslı akışkan kullanılmamıştır. Akışkan yönetimi ozon tabakasının incilmesi ve küresel ısınma üzerindeki olumsuz etkisini en aza indirir. Uluslararası standartlara göre klimalarda kullanılacak soğutucu akışkan tipleri atmosfere ve ozon gazına zarar vermeyen R410a veya R134a olmalıdır.

Soyak Soho'da ozon ve çevreye zararlı etkisi olmayan R410A soğutucu akışkan kullanan VRF merkezi klima sistemi kullanılmaktadır.

Duvar Tipi Yoğuşmalı Kazan Sistemi

Doğalgazla çalışan ısıtma cihazlarında, doğalgazın yanmasıyla elde edilen enerji kullanılır. Ayrıca bu yanmanın sonucunda "karbon monoksit" (CO) ve "azot oksit" (NOx) gazları da atık gaz olarak açığa çıkarlar. Açığa çıkan bu atık gazların ısısından da faydalanma düşüncesinden hareketle "yoğuşmalı sistemler" tasarlanmış ve geliştirilmiştir. SOYAK SOHO'da merkezi kullanım sıcak suyu sisteminde, doğalgaz tasarrufu sağlayan enerji verimli tipte ve açığa çıkan atık gazların da ısısından faydalanarak daha fazla enerji tasarrufuna imkan veren duvar tipi yoğuşmalı kazan sistemi seçilmiştir.

Aydınlatma

Projede enerji tüketimi yüksek lambalar kullanılmamış, verimli aydınlatma armatürleri kullanılmıştır. Tasarruf amaçlı aydınlatma kontrolü sağlamak üzere, daire giriş-koridor, salon ve yatak odalarında dimmerli led aydınlatma, blok kat hollerinde ise hareket dedektörü yer almaktadır. Dış aydınlatma armatürleri zaman ayarlıdır. Kaçış lambaları ise 5 Watt'ı geçmeyecek şekilde led armatürdür.



Beyaz Eşyalar

Soyak Soho'da konutlarda yer alan tüm beyaz eşyalar yüksek enerji sınıfındadır. Enerji sarfiyatları bakımından fırınlar ve kurutmalı çamaşır makineleri A, ocaklar A+, buzdolapları A++, bulaşık makineleri ise A+++'dır.

Enerji Takip, Ölçümleme, Sayaç

Yeşil binalarda enerji ölçümleme ve alt sayaçlama, aylık/yıllık enerji tüketiminin takip edilmesi olası dalgalanmaların zamanında tespit edilip önlem alınabilmesi açısından önemlidir. Soyak Soho Rezidans'da hem ortak alanlar, hem de daireler için ayrı ayrı takip edebileceğimiz enerji ölçümleme ve alt sayaç sistemi kurulmuştur. Ölçümleme ve takip açısından ortak kullanım alanlarında enerji tüketen sistemlere enerji analizörleri takılmıştır. Faturalandırma gereksinimlerini karşılamak, sistemlerin güvenli, kolay ve ekonomik olarak işletilmesini sağlayabilmek amacı ile bilgisayar kontrollü enerji faturalandırma sistemi kurulmuştur. Enerji Faturalandırma Sisteminde ortak kullanım alanlarındaki ölçüm cihazlarından gelecek veriler ile istenilen zaman dilimleri arasında enerji tüketimleri görülebilecek ve aylık olarak faturalandırma yapılabilecektir. Merkezi sıcak su ve sıhhi tesisat sistemlerinde de alt sayaç kullanılmaktadır. Her bir bağımsız bölümün enerji harcamaları ayrı ayrı takip edilebilmektedir. Ayrıca enerji tüketen ana sistemler (sıcak su, soğuk su, ısıtma, soğutma), sıcak su sayacı, soğuk su ile her bir daire için ayrı ayrı ölçülebilmektedir.

SOYAK
SOHO

Egzost

Sığınak alanlarında ve zararlı gazların mevcut olabileceği (temizlik, çöp odaları gibi) mekanlarda ayrı ve doğrudan dışa açılan bir egzost sistemi bulunmaktadır. Otopark alanları için ayrı havalandırma ve duman egzost sistemi bulunmakta ve tesisat planında gösterilmektedir.

Yeşil Enerji

Soyak Soho Rezidans ortak alanlarında kullanılacak elektrik için Soho Yönetimi yeşil enerji üretimi yapan firmalar ile görüşmeler yaparak, yeşil enerji tüketimi için sözleşme imzalayabilir.

3.2.5. Malzeme ve Kaynaklar

Atıklar ve Geri Dönüşüm

Bina kullanımı sırasında ortaya çıkan geri dönüştürülebilir atıklar için kat hollerine atık toplama kutuları yerleştirilmiştir. Toplanan geri dönüştürülebilir atıklar 3. bodrum katta yer alan ana atık toplama alanında toplanarak düzenli olarak geri dönüşüme gönderilmektedir.

İnşaat Sahası ve İnşaat Atık Yönetimi

Projenin yapımı sırasında, İnşaat Atıkları Yönetimi Planı geliştirilmiş ve yapım aşamasında bu plana göre uygulama yapılmıştır. Yüklenici topladığı, belgelediği ve yönlendirdiği inşaat atıklarının %80'den fazlasını yerel çöp geri dönüşüm alanlarına yönlendirmiş veya atık maddeler için başka kullanım alanları bulmuştur. Yeniden kullanılan veya geri dönüştürülen atık malzemeler karton, metal, akustik kiremit, plastik, ahşap, cam, alçıpan ve yalıtım gibi malzemeleri kapsamaktadır.

İlaveten alınan atık azaltımı tedbirleri çerçevesinde şantiyeye gelen malzemelerin altında bulunan paletler ve betonarmede kullanılan H iskele, H20 ve plywoodlar vb. yeniden kullanılabilecek malzemelerin başka yerlerde kullanılabilmesi için tekrar kullanıma gönderilmiştir.

İnşaat sırasında şantiyede oluşan tozun, kirin şantiye giriş çıkışlarından çevreye yayılmaması için şantiye girişlerine beton yol yapılmıştır.

Ahşap Malzemeler

Soyak Soho'da kullanılan parkeler uluslararası FSC sertifikasına sahiptir. FSC (Forest Stewardship Council – Orman Yönetim Konseyi) dünyadaki tüm ormanların en uygun şekilde yönetilmesini teşvik etmek, ormancılığın sürdürülebilir orman yönetimi ilkelerine göre yürütülmesine yardımcı olmak, orman alanlarının korunmasını sağlamak, bu uygulamaların uluslararası anlamda yaygınlaşmasını sağlamak amaçları ile kurulmuş bağımsız bir organizasyondur. 2008 yılı itibarı ile 79 ülkede 100 milyon hektardan fazla orman alanı FSC standartlarına uygunluğu nedeni ile sertifikalandırılmıştır.

Sertifikalı üretimin her aşamasında; ağacın kesilmesinden (nereden ve nasıl sağlandığı) nihai ürüne (üretimde çevreyi kirlетici atıkların nasıl işleme tabi tutulduğu), ormanlardan, mağazalardaki son noktaya taşınmasına kadar denetleme yapılır.

Geri Dönüştürülmüş İçerikli Malzemeler

Soyak Soho projesinde hem geri dönüştürülebilir, hem de geri dönüşümlü içeriğe sahip malzemeler kullanılarak, katı atıkların azaltılması sağlanmış ve dolaylı olarak doğaya zararları indirgenmiştir.

Yerel Malzeme Kullanımı

Ulaşım/taşımacılık kaynaklı emisyon salımlarını en aza indirmek ve yerel ekonomiyi desteklemek adına projede kullanılan çimento, demir, vitrifiye, seramik başta olmak üzere inşaat malzemelerinin birçoğu 800 km'lik bir çap içerisinde üretilen ve hammaddesi çıkarılan ürünlerden seçilmiştir.



Şantiye

ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi, her türlü üretim sektöründe, ürünün ilk aşamasından tüketiciye sunulmasına kadar geçen her adımda çevresel etkilerin dikkate alınarak üretimin gerçekleştirilmesini sağlayan sistematik bir yaklaşım ve bu süreci tanımlayan uluslararası bir standarttır. ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi, özünde doğal kaynak kullanımının azaltılması, toprağa, suya, havaya verilen zararların minimum düzeye indirilmesini amaçlayan, risk analizleri tabanında kurulan bir yönetim modelidir. Soyak Soho projesinin şantiyesinde bu standarda sahip müteahhit firmalarla çalışılmış, üretim bu standardın gerekliliklerine göre yapılmıştır. İnşaat sırasında şantiyede oluşan tozun, kirin şantiye giriş çıkışlarından çevreye yayılmaması için şantiye girişlerine stabilize malzemesi serilerek sıkıştırılmıştır. Ayrıca inşaat boyunca şantiye atıkları demir, cam, kağıt, plastik olmak üzere ayrıştırılmış ve geri dönüşüme gönderilmiştir.

3.2.6. İç Mekan Yaşam Kalitesi

Sigara Dumanı Kontrolü

Binada ofis alanlarında ve ortak alanlarda sigara içilmesi yasaktır. Ofis ve bina çalışanlarının bina içinde sigara içmemesi için bina açıklıklarına (kapı, pencere) uzaklığı 8 metreden fazla olan sigara içme alanı tasarlanmıştır. Konut bölümünde ise konutlardan ortak alanlara sızıntı olmaması için hava sızıntısına neden olabilecek tüm boşluklar kapatılarak iç mekana taze hava verilerek basınçlandırılarak test yapılmıştır. Bu test sonucunda konut ve ortak mahaller arasında duman geçişi olmadığı görülmüştür.

Doğal Havalandırma

Soyak Soho uluslararası standartların doğal havalandırma kriterlerine uyularak, daire içlerinin yeterince doğal hava almasını sağlayacak şekilde tasarlanmıştır. Buna göre, tüm dairelerde her bir oda ve mutfak için, odanın açılabilir pencereden en uzak noktası 8 m'nin altındadır. Her bir odada ve mutfakta açılabilir pencere alanı odanın taban alanının %4'ünden daha fazladır.

Gün Işığından Faydalanma

Soyak Soho uluslararası standartların gün ışığı kriterine uygun olarak, daireler gün ışığından maksimum yararlanacak şekilde tasarlanmıştır. Buna göre, dairelerde kullanım alanlarının %75'inden fazlası yeterli miktarda günışığı almaktadır. (Odadaki cam şeffaf alanının en üst seviyesinin oda tabanından yüksekliğinin 2 katı kadar bir oda derinliğinin, yeterli miktarda günışığı aldığı ve aydınlatıldığı kabul edilir.)

Görüş Alanı

Soyak Soho'da, uluslararası standartların görüş alanı kriterine uygun olarak, yaşam alanlarının %90'unda pencerelerden dışarıyı görülebilecek şekildedir. Tüm dairelerde her bir odada pencereler, oturan bir kişinin camdan dışarıyı görebilmesine imkan verecek şekilde tasarlanmıştır.

SOYAK
SOHO

Aydınlatma Kontrolü

İç mekan yaşam kalitesine katkı sağlamak amacıyla, tüm dairelerde bütün aydınlatmalar on/off anahtar ile kontrol edilmekte, daire giriş-koridor, salon ve yatak odalarında dimmerli led aydınlatma otomasyon sistemi bulunmaktadır. Blok kat hollerinde ise hareket dedektörü ile aydınlatma kontrolü sağlanmaktadır.

Sıcaklık Kontrolü

Dairelerdeki akıllı ev sistemi vasıtasıyla ısıtma ve soğutma ayarları yapılabilmektedir. Isı kontrolünü sağlayan termostat, güneş ve oda içindeki diğer ısı kaynaklarının (ütü, lamba, bilgisayar v.b.) yaydığı ısıyı hissederek, bu ısı kaynaklarından da yararlanılmasını ve tasarruf edilmesini sağlamaktadır. Ayrıca oda sıcaklığı da istenilen sıcaklıkta sabit tutulacağı için konforlu bir ortam yaratılmış olacaktır. Soyak Soho'da iç mekan yaşam kalitesine katkı sağlamak ve enerji tasarrufu amacıyla, her odada istenilen konfor sıcaklığı sağlanacaktır. Tercihe bağlı olarak bir dairede ısıtma yapılırken, diğerinde soğutma yapılabilecek ve bu şekilde ısı geri kazanımı sağlanacaktır.

Düşük Emisyonlu Malzemeler

Soyak Soho'da solunum yolu ile insan sağlığına ve çevreye zarar vermeyen yapı kimyasalları kullanılmıştır. Tüm boyalar, yapıştırıcı, epoxy, antiçip, derz dolgusu, astarlar, macunlar vb. yapı kimyasallarında düşük VOC (uçucu organik bileşik) oranı olanlar seçilmiştir. (İç mekan boyalar için <10g/l, yağlıboyalar için 250 g/l'te VOC oranı)



YÖNETİM

4. YÖNETİM

4.1. Geçici Yönetim

Amacı; Soyak bugüne kadar gerçekleştirdiği projelerinden edindiği tecrübeleri kat maliklerine aktarmak, idari ve teknik yapılanmayı organize etmek, Yönetim ve işletme bütçesinin yapmak, aidatlarını belirlemek, toplamak, idari ve teknik ofis personellerinin alımını gerçekleştirmek, Soyak Soho'nun bakımı, korunması, güvenliğin sağlanması gibi teslimden hemen sonra ortaya çıkabilecek yönetsel ve idari boşluğu doldurarak zaman ve emek kaybına yol açılmasının önüne geçmek, işlerin geciktirilmeksizin sağlıklı bir şekilde yürütmesini sağlamak amacıyla Geçici Yönetim oluşturmuştur.

Süresi; Geçici Yönetim Soyak Soho'nun yapı kullanma izin belgesinin ilgili idarece onaylanmasını izleyen tarihten itibaren 1 (bir) yıl görev yapacaktır. Bir kereye mahsus olmak üzere görev yapacak Geçici Yönetim, sürenin sonunda Yönetim Planında tarif edilen usule uygun olarak seçime giderek tamamı kat maliklerinden oluşan Kurulların seçilmesine kadar görevini sürdürecektir.

Üyeleri; Geçici Yönetim Kurulu 3 (üç) kişiden oluşmaktadır.

İşlevi; Geçici Yönetim Kurulu, Soyak Soho Yönetim Planında tariflenen Kat Malikleri Kurulu ve Yönetim Kurulunun tüm yetkilerine sahip olup, bu kurulların tüm görevlerini üstlenmiştir.

Seçimi; Görevlendirme yazısı ile Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından atanan 3 kişiden oluşan Geçici Yönetim Kurulunun 3 (üç) üyesi ilk Geçici Yönetim Kurulu toplantısında hazır bulunurlar.

Kararlar; Geçici Yönetim Kurulu Soyak'ın çağrısı üzerine ilk Geçici Yönetim Kurulu toplantısını yapar. Geçici Yönetim Kurulu, üye tam sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve üye tam sayısının salt çoğunluğu ile karar alır. Geçici Yönetim kararlarını, her bir sayfası notere onaylatılmış Geçici Yönetim Kurulu Karar Defterine işler. İlk toplantıda Soyak Soho Yönetim Planına uygun olarak görev dağılımı ve diğer toplantının hangi tarih ve saatte yapılacağı da belirlenir.

Geçici Yönetim Kurulu görev süresince, Soyak oho Yönetim Planında, Bina Yöneticisi, Kat Malikleri Kurulu ve Yönetim Kurulu olarak tariflenmiş kurulların tüm görevlerini ifa eder.

Denetim Kurulu;

Geçici yönetim, yönetim faaliyetlerinin denetlenmesi ve raporlanması için kat malikleri arasından yapacağı çağrı ve seçimle denetim kurulu asil ve yedek üyelerini belirler. Denetim Kurulu 1 asil ve 1 yedek üyeden oluşur. Denetim kurulu Soyak Soho Yönetim Planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda tariflenmiş olan diğer görevleri de yerine getirir. Denetim kurulu raporlarını, her bir sayfası noterlikçe onaylanmış bir deftere kaydeder.



4.2. Yönetim Planı

GENEL HÜKÜMLER:

İşbu yönetim planı, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 36 Pafta, 29 Ada, 29 No.lu Parsel üzerinde yapılacak olan SoyakSoho'nun bağımsız bölümleri için tesis edilen irtifak haklarına ve tesis edilmiş mülkiyet haklarına uygun olarak tanzim edilerek kat malikleri veya irtifak hakkı sahipleri tarafından imzalanmıştır. Tüm kat malikleri ve irtifak hakları sahipleri bu yönetim planına ve irtifak haklarına uygun olarak gayrimenkulün yönetimini kabul ve taahhüt ederler. Yukarıda bahsedilen 29 ada, 29 parselde kurulacak olan Soyak Soho, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emredici hükümleri saklı kalmak üzere bu yönetim planına göre yönetilir.

MADDE 1: TANIMLAR

Bu yönetim planının uygulanması ve yorumunda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan terim ve tanımlara başvurulmak gerektiğinde aşağıdaki bentlerde yazılı tamamlayıcı kurallar göz önünde tutulur.

a) Ana Taşınmaz: 29 Ada, 29 Parselin tamamında kurulacak olan TEK BİR BLOK 'da yer alan 1 ticaret tipi ve 77 mesken tipi olmak üzere toplam 78 bağımsız bölüm, tahsisli alanlar, ortak yerler, bahçe, çatı ve katlardaki tesisat odaları, çöp odaları, şoför odaları, lobi ile otoparklar, teraslar, sair yer üstü ve yeraltında yapılmış olan bütün yapı ve tesisleri içeren ve Soyak Soho adını taşıyan bütünü,

b) Bağımsız Bölüm: Soyak Soho'nun sınırları içinde, projesine göre ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri,

aa) Mesken Tipi Bağımsız Bölüm : Projesinde ve tapuda niteliği mesken olarak belirlenmiş bağımsız bölüm tipidir. Soyak Soho'da 77 adet bulunmaktadır.

bb) Ticaret Tipi Bağımsız Bölüm: Projesinde ve tapuda niteliği ticaret olarak belirlenmiş bağımsız bölüm tipidir. Soyak Soho'da 1 adet bulunmaktadır.

c) Ana Taşınmaz Ortak Yerleri: 29 Ada 29 Parselde kurulu bağımsız bölümler ile bağımsız bölümlere tahsisli alanlar dışında kalan, vaziyet planında, projesinde ve fiili duruma göre ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerler ve tesisleri,

aa) Ana Taşınmaz Mesken Kısmı: Salt Mesken Tipi Bağımsız Bölümlerin, bunların ortak alan ve tesislerinin ve tahsisli alanlarında içinde yer aldığı kısmı,

bb) Ana Taşınmaz Ticaret Kısmı: Salt Ticaret Tipi Bağımsız Bölümlerin, bunların ortak alan ve tesislerinin ve tahsisli alanlarında içinde yer aldığı kısmı,

d) Arsa Payı: Arsanın bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarını,

e) Kat Maliki: Bağımsız bölüm mülkiyet hakkına sahip, Medeni Kanun hükümlerine göre mülkiyet sahibi olmasa bile Soyak Soho üzerinde tesis edilmiş olan kat irtifakı hisselerini satın alanları,

f) Kat Malikleri Kurulu: Ana taşınmazda yer alan kat maliklerinden oluşan ve Soyak Soho ile ilgili olarak, yönetim kurulu ile denetçinin seçimi başta olmak üzere sorunların çözümüne yönelik olarak çözüm üreten ve karar alan kurulu,

g) Yönetim Kurulu (YÖNETİM): Soyak Soho, kat malikleri arasından seçilen 2'si mesken tipi bağımsız bölüm maliklerinden biri ticaret tipi bağımsız bölüm maliki olmak üzere

SOYAK
SOHO

3 Kişiden oluşan, Soyak Soho'nun yönetimi ve sorunların çözümünü sağlamakta görevli, kat mülkiyeti yasasında tanımlanan yönetici yetkilerine sahip olan kurulu,

h) Denetçi: Soyak Soho, kat malikleri arasından seçilen, Kat Mülkiyeti Yasası'nda tanımlanan yetkileri haiz, gelir gider ve harcama başta olmak üzere denetim görevini ifa edecek bağımsız bölüm maliki 1 kişiyi,

ı) Geçici Yönetim: Soyak Soho, Yönetim Kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, Soyak Soho'nun yapı kullanma izin belgesinin alınmasını izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edecek olan Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından atanan 3 kişiden oluşan kurulu,

j) Tahsisli Alan: İşbu yönetim planı eki bağımsız bölüm listesinde tek tek belirtilen, her bir bağımsız bölüme numaralandırmak suretiyle kullanılabileceği ve hangi katta olduğu gösterilen, otopark, depo gibi özgülendiği bağımsız bölüme münhasır kullanım hakkı veren alanı, ifade eder.

MADDE 2: ORTAK YERLERİN VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE ÖZGÜLENEN YERLERİN KULLANILMASI

Ortak yerler, kat malikleri tarafından, Yönetim planında aksi belirtilmedikçe, arsa paylarına bakılmaksızın eşit olarak kullanılır.

Ortak yerlerden yararlanma ve bu yerleri kullanmada hak sahipleri birbirlerinin haklarına itirazlık göstermeye bu haklarını kullanırken iyi niyet kurallarına uymaya ve ortak yararlanmayı engelleyici davranışlardan kaçınmaya özen göstermek zorundadırlar.

Bağımsız bölüm maliki ile diğer kullanma hakkı sahipleri, ortak yerlere ilişkin düzenlemeler çerçevesinde bu yerleri kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptirler.

Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca tüm kat maliklerini bağlayan işbu yönetim planı ile;

Ticaret Tipi Bağımsız Bölüm önünde yer alan ve onaylı projesinde gösterilen bahçe, sadece Ticaret Tipi Bağımsız Bölümden girip-çıkılabilen bir alan olduğundan, bahçenin kullanım ve yararlanma hakkı sadece Ticaret Tipi Bağımsız Bölüme tahsis edilmiş olup sadece özgülendiği bağımsız bölümün kullanımındadır.

Soyak Soho'nun yaya girişinde iki farklı giriş mevcut olup Ticaret Tipi ile Mesken Tipi bağımsız bölüm malikleri kendilerine tahsis edilen girişlerden giriş çıkış yapacaklardır.

Soyak Soho'da bulunan otoparklardan ekte gösterilen bir otopark katı tamamen Ticaret Tipi Bağımsız Bölüm'e tahsis edilmiş, bir kat yarı yarıya ticaret ve konut tipi bağımsız bölümlere tahsis edilmiş, diğer otopark katları ise Mesken Tipi bağımsız Bölümlere tahsis edilmiştir. Bağımsız bölüm malikleri kendilerine tahsis edilmiş otopark dışındaki otoparklardan yararlanmayacaklardır.

Kat malikleri bağımsız bölümlere ya da konut ve/veya ticaret kısmına özgülünen ve salt onların kullanımında olan tahsisli alanlarla ilgili olarak, Kat Mülkiyeti Kanunundan, yönetim planından ve sair mevzuat hükümlerinden kaynaklanan aynı veya şahsi hakları bulunmadığını beyan ile bu yönde bir kullanıma muvafakat etmişlerdir.

Tüm kat maliklerince sözleşme niteliğindeki işbu yönetim planı düzenlemesine aykırı davranış sözleşme ile kararlaştırılan taahhüde aykırılık teşkil edeceğinden, kat malikleri yukarıda bahsedilen tahsis düzenlemesinin değiştirilmesine yönelik bir karar almama ve bu durumu değiştirmeme iradesi ve kararındadır. Bu yönde bir değişiklik için oybirliği ile karar alınmasını tüm bağımsız bölüm malikleri kabul ve beyan etmişlerdir.



MADDE 3: YÖNETİM PLANININ UYGULAMA ÖNCELİĞİ

Bu yönetim planı, mevcut tüm kat maliklerini bağlayıcı bir sözleşme niteliğindedir.

Bu yönetim planının hükümleri Soyak Soho'da, ana taşınmazda, tüm tesislerde ve ortak yerlerdeki kat mülkiyeti ilişkilerinden ve bu ilişkilerin yönetiminden dolayı ortaya çıkacak bütün sorunlarda ve uyuşmazlıklarda mevzuatta yer alan ve aynı konuyu düzenleyen tamamlayıcı ve yorumlayıcı nitelikteki kurallardan önce gelir ve birinci derecede öncelikli olarak uygulanır.

Yukarıdaki fıkra da öngörülen öncelik, emredici nitelikte bir hükmün uygulanmasını gerektiren haller dışında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesinin 2. fıkrası ile aynı Kanun'un 9. maddesinin uygulanmasında da geçerlidir.

Yönetim planının tahsisle ilgili maddelerinin değiştirilmesi için oybirliği şarttır. Diğer maddelerinin değiştirilmesi için sayı ve arsa payı olarak bağımsız bölüm tam sayısının 4/5'inin oyu şarttır. Yönetim planı değişikliği dışındaki kararlar için aşağıda açıklanan toplantı ve karar yeter sayıları aranır.

MADDE 4: YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER

İş bu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, tapu sicilinde veya kat maliklerinin sözleşmelerinde de hüküm bulunmaması hallerinde Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun veya diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

MADDE 5: HAK SAHİBİ

Soyak Soho üzerinde kurulacak olan kat mülkiyetinin malikleri, adları bağımsız bölüm tapu kütüğündeki sahifesinde kat irtifakı veya mülkiyet hakkı tescil edilmiş kişilerdir. Her ne kadar tapu kütüğünde malik olarak görülmemekle birlikte Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ile yapılan sözleşme uyarınca, mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan kişiler bağımsız bölümlerin kendilerine tesliminden itibaren iş bu yönetim planında hak sahibi olarak addedileceklerdir. Bir bağımsız bölümün tescilli maliki birden çok kişi ise, hakların kullanılması açısından hepsi birlikte hareket etmeye birlik sağlayamıyorsa, kat mülkiyeti ilişkileri bakımından kendilerine bir temsilci tayin etmeye veya ettirmeye mecburdurlar. Bağımsız bölüm maliki tüzel kişi ise, kat mülkiyetinden doğan haklar tüzel kişinin yetkili organınca kullanılır. Bir bağımsız bölüm üzerinde tamamını kapsayan intifa veya sükna hakkı varsa, bu hakkın devamı süresince kat mülkiyetine ilişkin hak ve yetkiler intifa veya sükna hakkı sahibi tarafından kullanılır. Medeni Kanunun cıplak mülkiyetin korunması hakkındaki hükümleri saklıdır.

MADDE 6: HAK SAHİBİNE TABİ KİŞİLER

Kat Mülkiyetinden doğan ve malike kendi bağımsız bölümü ile ana taşınmaz ve ortak yerlerinde maddi kullanma ve yararlanma yetkisi veren haklar, bağımsız bölüm malikine bağlı olarak bağımsız bölümde bulunan kişilerce de kullanılır. Bu kullanma yetkisi kat malikinin sahip olduğu yetkilerden fazla olmamak şartıyla aşağıda belirtilen kurallara bağlıdır:

SOYAK
SOHO

- a) Bağımsız bölümde malik ile birlikte yaşayan kişiler, malik tarafından açık veya örtülü olarak onayladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanma ve buralardan yararlanma yetkisine sahiptirler.
- b) Bağımsız bölümde kiracı sıfatı ile oturanlar, kira hakkının sağladığı ölçüde bağımsız bölümü ve ortak yer ve şeyleri kullanmaya ve bunlardan yararlanmaya yetkilidirler. Bağımsız bölümün kiralanması halinde ve bu sürede, kiracıların kullandığı ortak yerlerden, örneğin otoparktan aynı anda tapuda malik olarak gözüken ancak bağımsız bölümünü kiraya vermiş olan malikler istifade edemezler.
- c) Bağımsız bölümden geçici veya sürekli yararlanma yetkisi veren diğer hukuki ilişkilerin tarafı olan kişiler bu ilişkinin nitelik ve niceliği ölçüsünde kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olurlar.
- d) Bağımsız bölüm maliklerinin, intifa hakkı veya süknâ hakkı sahiplerinin yahut kiracıların hizmetçi, yardımcı, bakıcı, sürücü gibi müstahdemleri, istihdam ilişkisinin getirdiği ölçü ve zamanda ve asıl hak sahibinin onayı ile bağımsız bölümde bulunabilirler ve istihdam ilişkisinin zorunlu kıldığı ölçüde ortak yerleri kullanabilirler.

MADDE 7: HAKLARIN GENEL İÇERİĞİ

Bağımsız bölüm malikleri kendilerine ait bağımsız bölümlerde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun özel hükümlerine, Yönetim Planında yer alan kurallara ve kat mülkiyeti ilişkisinin gerektirdiği diğer sınırlama ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya, Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmeler saklı kalmak şartıyla Medeni Kanun'un maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Kat malikleri, bağımsız bölümünü teslim almış olsun olmasın, yukarıdaki sınır ve yasaklara uymak koşulu ile bağımsız bölümü dilediği gibi kullanmaya yine bu çerçevede kalarak kullanma ve yararlanma hakkını başkalarına vermeye, kiralamaya, paralı ya da parasız olarak devretmeye, bakım ve gider paylarını ödemek koşulu ile boş tutmaya yetkilidir. Her kat maliki ve kat malikine tabi kişiler ana taşınmaza ve diğer bağımsız bölümlere kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur.

MADDE 8: YÖNETİME KATILMA

Kat malikleri ana taşınmazın yönetimine katılma hakkına sahiptir. Kiracıların bağımsız bölüm adına yönetime katılması için, bağımsız bölüm malikinin açıkça yetki vermesi gerekir. Böyle bir yetki verilmemişse kiracı kat malikleri kurulu toplantısına kabul edilmez. Bu hüküm kiracıların, bağımsız bölümlerle ortak yerlerin kullanılması ve bu yerlerden yararlanılması konusundaki dilek ve şikâyetlerini doğrudan doğruya Yönetim Kurulu'na bildirmelerine ve sonucunda bilgi istemelerine engel değildir.

MADDE 9: YÜKÜMLÜ VE SORUMLU KİŞİLER

- Kanundan, yönetim planından doğan borç ve yükümlülüklerin asıl yükümlü ve sorumlusu bağımsız bölüm malikleridir.
- Tapu sicilinde malik olarak görülmemekle birlikte Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. ile yapmış olduğu sözleşme uyarınca mülkiyeti devralma taahhüdünde bulunan ve bağımsız bölümü teslim alan kişiler iş bu yönetim planı açısından malik sayılıp ortak giderlerden bizzat sorumlu olacaklardır.
- Bağımsız bölümlerde kiracı, süknâ veya intifa hakkı sahibi sıfatıyla yahut bunlara benzer bir sebeple bağımsız bölümde devamlı olarak oturan ve yararlanan kişilerde kat malikleri ile birlikte borç ve mükellefiyetlerden dolayı müteselsil olarak sorumludurlar.
- Ana taşınmazda, bağımsız bölümlerde veya ortak yerlerde hizmet, istisna vekâlet türünde herhangi bir ilişki ile zilyet veya yardımcı zilyet durumunda bulunanlar da kanun veya yönetim planı hükümleriyle belirlenmiş olan emir ve yasaklara uymaya mecburdurlar.



MADDE 10: ANA TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER

Bağımsız bölüm malikleri ve ondan daimi yararlananlar, Soyak Soho'nun çağdaş yapım ve düzenleme tekniklerine göre oluşturulmuş, mimari ve doğal karakterini muhafaza ve devam ettirmekle yükümlüdürler. Bağımsız bölüm malikleri ana taşınmazın bütün olarak birlikte yaşama koşullarına uygun halde bulunmasını, bu halin devamını ve bunlar için koruma ve bakım işlerinin aksamadan yapılmasını sağlamak üzere birbirlerine karşı sorumludurlar. Keza bağımsız bölüm malikleri kullanma, hukuki işlem ve tasarruflarında da aşağıdaki kısıtlamalara tabidirler. Bu borç ve sorumluluğun içine giren başlıca yükümlülükler şunlardır:

a) Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümlerini ve varsa tahsisli alanlarını ve gerekse ana taşınmaz ile bunlardaki ortak yerlere ait hakları kullanırken iyi niyet kuralları, kanun ve bu yönetim planının emir ve yasaklarına ve yönetime ait kurul ve görevlilerin aldıkları kararlara tam olarak uymak zorundadırlar.

b) Kat malikleri ana taşınmazın korunması ve bakımı için kendilerine yüklenen borçlara kendilerine tabi olarak taşınmazda oturan veya bulunan kişilerin de riayetlerini sağlamakla yükümlü ve bu kişilerin eylemlerinden dolayı sorumludurlar.

c) Kat malikleri birbirlerine karşı Medeni Kanun'da düzenlenmiş bulunan komşuluk hukuku kurallarının gereklerine uymak ve iyi komşuluk ilişkilerinin gerektirdiği tavır ve davranışlarda bulunmakla yükümlüdürler.

d) Bağımsız bölümü oluşturan binanın daire içleri hariç dış elemanlarında (dış kapı ve pence-reler dâhil), tahsis edilmiş otopark, depo, teras ve bahçenin sınırlarında ve malzemelerinde, yapının mimari görünümünü etkilesin etkilemesin hiçbir değişiklik yapamazlar, ana taşınmazı farklı bir renge boyatamazlar. Bahçe ve teraslar kesinlikle kapatlamaz.

e) Soyak Soho'da mimari görüntü ve doğal karakter olarak tasarlanan ve kullanımı yasaklanan bakır çatı, dış cephe ve bloktaki çıkmanın bakımı site yönetiminin sorumluluğunda olup bu alanlar kat maliklerince kullanılamaz. Diğer yapı ve tesislerdeki kullanıma yönelik sınırlamalar ayrıca tarif edilmiştir.

f) Bağımsız bölümlere, zemin katlarda dâhil pencere demiri, korkuluk veya benzeri ilaveler yapılamaz. Mevcut panjurların rengi veya tasarımı değiştirilemez.

g) Kendi bağımsız bölümlerinde ve tahsisli alanlarda binanın ana taşıyıcı sistemine ve blok ortak alanlarına zarar vermemek suretiyle yapılacak tüm tadilatlar için projelendirme yapılarak Soyak Yapı İnş. San ve Tic A.Ş.'den proje, Soyak Soho Yönetimi'nden ise yazılı yapım izni almak suretiyle tadilat yapılabilirler. Bu izinler yasalarca tanımlanan diğer izinlerin yerine geçmez veya bunları hükümsüz kıldığı anlamına gelmez. Bu nedenle gerekmesi halinde yerel idare-lerden alınacak izinler, onaylar vb hususlar ilgili kat malikinin sorumluluğu altındadır.

h) Kat Malikleri, bağımsız bölümlere tahsisli yerlerin (otopark, bahçe, depo vb) çevresini daraltıp genişletemezler, orijinal projeye aykırı şekilde çit veya benzeri mânialarla çeviremezler. Bahçeye ve terasa sitenin genel görünümü ve gerekse diğer bağımsız bölümlerin görüşünü etkileyecek şekilde ve boyda büyüyecek ağaç dikilemez.

SOYAK
SOHO

ı) Köpek, kedi, kuş gibi hayvanlar ancak komşuluk hukuku ve hüsniyet kaidelerine aykırı olmamak kayıt ve şartı ile bulundurulabilir. Bu konuda ana şart bu gibi hayvanların Soyak Soho'da bulunan diğer komşuları kesinlikle rahatsız etmemeye azami özen göstermektir. Soyak Soho dâhilinde, özellikle de bağımsız bölümlere tahsisli alanlarda köpek kulübesi, kümes, kafes veya başkaca bir hayvan barınağı yapılamaz. Bu gibi hayvanların gerek apartman komşularını ve gerekse Soyak Soho'nun ortak alanlarında herhangi bir sakini veya personeli veya misafir-leri, sesleri, pislikleri ile rahatsız etmeleri halinde maddi veya manevi sorumluluklar esasen genel hukuk kuralları içinde ve belediye mevzuatında bulunmaktadır.

i) Bağımsız bölümler randevuevi, kumarhane veya benzeri gibi ahlaka ve adaba aykırı şekilde kullanılamaz. Mesken olarak kullanılacağı tespit edilen bağımsız bölümlerde hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, dans kulübü, dans salonu, jimnastik salonu, elektronik oyunlar salonu gibi spor ve eğlence yerleri ile fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ile imalathane, boyahane, temizleyici, dükkân, galeri, çarşı gibi ticarethaneler, spor, bale, güzellik, moda, kuaför salonları dersane, emlak ofisi, kreş, çocuk yuvası vb. işyerleri, dernek, vakıf, sendika vb. tüzel kişiliği olsun olmasın bir sivil toplum örgütünün merkez veya şubesi yapamazlar ve açamazlar. Keza tapuda mesken olarak tescil edilen taşınmazlarda her ne şekil ve surette olursa olsun ticari ve mesleki gayelerle kullanılmaması ve gerek Kat Mülkiyeti Kanunu madde 24'de kat malikleri kurulu kararları ile açılacağı bildirilen işyerinin ve keza Yargıtay içtihatları ile açılacağı bildirilen avukat yazıhanesi, doktor muayenehanesi vb. diğer büroların dahi açılmaması istek ve kararındadır. Bu nedenle mesken tipi bağımsız bölümlerin her ne şekil ve surette olursa olsun, konut dışında bir şekil ve maksatla kullanılabilesine izin verebilecek bir karar kat malikleri kurulunda veya Soyak Soho Yönetim Kurulu'nda alınamaz ve uygulanamaz. Ticaret tipi bağımsız bölüm ofis amaçlı olarak kullanılacaktır. Hastane, dispanser, klinik, poliklinik ve ecza laboratuvarı, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, dans kulübü, dans salonu, elektronik oyunlar gibi eğlence yerleri, fırın, lokanta, pastane gibi beslenme yerleri ile imalathane, boyahane, temizleyici, dükkân, galeri, çarşı gibi ticarethaneler, güzellik, moda, kuaför salonları, dersane, emlak ofisi, kreş, çocuk yuvası ile dernek, siyasi partiler, vakıf, sendika vb. tüzel kişiliği olsun olmasın bir sivil toplum örgütünün merkez veya şubesi olarak kullanılamaz.

j) Bağımsız bölümler ve ortak mahallerde pis kokulu, patlayıcı, yanıcı ve tehlike doğurucu kimyevi ve sair madde bulundurulamaz ve diğer bağımsız bölüm sakinlerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapan, koku, duman, toz çıkartan hareket ve işler yapamazlar. Bağımsız bölümlerin pencerelerinden ve varsa teraslarından halı, kilim sair silkeleyemezler, su vb. şeyler dökemezler, çöp atamazlar. Kurutmak maksadı ile dahi olsa, binaların dış cephe-lerine veya dıştan görülebilecek yerlerine, bahçelere çamaşır asamazlar. Çiçekler ancak varsa teraslara saksılarla konulabilir. Parapetlere saksı kesinlikle asılamaz. Tahsisli alanlara, projesinde gösterilen ve/veya bağımsız bölüm maliklerine teslim edilenden farklı olarak sabit kameriye, pergola, şemsiye, güneşlik, tente konulamaz veya yapısal başka eleman eşya veya nesne eklenemez. Ortak alanlardaki imalatların niteliği değiştirilemez. Kat Malikleri Soyak Soho yönetiminin kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar, araba park edemezler, Klima montajı yapılamaz.

k) Bağımsız bölüm ve varsa tahsisli alanlara ve ortak mahallere doğal mimari ve estetik görünümü, bozacak şekilde ağaç, direk, levha, tabela, reklâm panosu, uydu anteni ve benzeri şeyler asmak, çakmak, dikmek, tanıtıcı bayrak, flama asmak, aşırı ve rahatsız edici şekilde göz alıcı aydınlatma yapmak, çadır, çardak vb. şeyler kurmak, kaldırmak veya yerlerini değiştirmek yasaktır. Türk bayrağı ile futbol takımlarının flamalarının asılması bu yasak hükmünün kapsamı dışındadır. Ancak bu durumda dahi asılacak bayrak veya flamaların alt kat sakinini rahatsız etmeyecek ebatta olması zorunludur. Kiralık veya satılık levhası asılamaz. Diğer her türlü tabela uygun görülmesi halinde Soyak Yapı İnşaat San ve Tic A.Ş tarafından projelendirilir, Yönetim Kurulu'nun onay vermesi halinde kullanılır.



l) Kat Malikleri kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde geç vakte kadar süren toplantılar tertip edemezler, nişan düğün gibi toplantılarında diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi Soyak Soho Yönetim Kurulu'na müsaade edilmedikçe bu tip toplantıları Soyak Soho'nun ortak mahallerinde yapamazlar. Keza normal zamanlarda da diğer bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemeye özen gösterirler.

m) Bağımsız bölüm malikleri taşınma işlemlerini Yönetimin bilgisi dâhilinde yapacaklardır. Yönetime bilgi verilmeden ve varsa aidat borcu ödenmeden bağımsız bölüm malikinin veya kiracısının taşınması ve nakliye aracının Soyak Soho'ya giriş-çıkışı Yönetimce engellenebilir.

n) Bağımsız bölüm maliki, bağımsız bölümünde oturmaya başladığında ilgili muhtarlığa ikametini aldıracak, bağımsız bölümün kiraya verilmesi halinde kira kontratının bir örneğini yönetime verecektir. Bağımsız bölümde malik ya da kiracı olduğunu belgeleyemeyen hak sahibi ortak alanlardan faydalanmaz. Bu yönde yönetimce görevlendirilen güvenlik personelinin kimlik kontrolü yapma yetkisi mevcuttur.

o) Bağımsız bölüm malikleri günlük çöplerin toplanması için Yönetimin alacağı kurallara uymak mecburiyetindedirler. Yine Ticaret Tipi bağımsız bölümü günlük faaliyetleri kapsamındaki eşya, yük vb. yükleme ve indirmelerde Yönetimin kararlarına uymak mecburiyetindedir.

p) Kat malikleri istenildiğinde araç plakalarını Yönetime vermek mecburiyetindedirler.

r) Bağımsız bölüm malikleri ile misafirleri ancak kendilerine tahsisli alanlara araçlarını park edebilirler. İlave otopark ihtiyacı halinde bunların nasıl kullanılacağı Yönetimin kararına göre belirlenecektir. Otopark alanlarında araç yıkamak, tamir etmek yasaktır.

s) Ticaret tipi bağımsız bölüm (büro/ofis) konutların yangın kaçışının kendi bahçesinden geçmesi nedeniyle bahçenin, otoparkların yangın kaçışı içinde merdivenlerin, kullanıma hazır halde bulundurulmasından ve böyle bir durumda ortaya çıkabilecek olumsuzlukları bertaraf edici tedbirleri almaktan sorumludur.

t) Otopark katlarının herhangi bir tip bağımsız bölüme tahsisli olması diğer tipin o bölümlerdeki çöp depolama, sığınak, teknik ve idari alanlar ile ortak hacimlere ulaşmasını engelleyebileceği anlamına gelmeyeceği gibi bu alanlara ulaşılmasını sağlamayı peşinen kabul ve taahhüt etmişlerdir.

MADDE 11: ARIZALARIN GİDERİLMESİ

Hak sahipleri ve onlara tabii olanlar diğer bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun ve arızaların onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliği ile ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için kendi bağımsız bölümlerine girilmesine müsaade etmek ve gerekli işlerin yapılmasına katlanmak mecburiyetindedirler. Yönetim tarafından görevlendirilen güvenlik veya temizlik görevlilerinin de kendi görev alanları ile ilgili işler için bu alanlara girmesi yukarıdaki hükümlere tabidir.

Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle kat malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların, lehine müsaade edilen taraflarca derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

MADDE 12: YÖNETİM PLANININ HERKES İÇİN BAĞLAYICILIĞI

Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarda yönetim planında ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen hak ve mükellefiyetlerin, konutunu teslim almamış olsa bile bağımsız bölüm maliki, bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından da aynen yerine getirilmesi mecburidir.

Mal sahipleri, kiracılar, intifa ve istifade hakkı sahipleri vs. sıfatlarla istifade eden kişiler "yönetim planını bilmiyoruz" definde bulunamazlar.

Bağımsız bölüm malikleri, bağımsız bölümlerin kiralanmasında kiracılarla yapılacak sözleşmelere, kiracının bu yönetim planından doğan ve bağımsız bölüm malikine ait olan sorumluluk ve yükümlülükleri kabul ettiğini belirten açık bir hüküm koymaya mecburdur.

MADDE 13: ORTAK YERLERLE İLGİLİ BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kat Malikleri, ortak yerlerin ve şeylerin kullanılması, bakımı, muhafazası ve onarımı ile bu yerler ve şeylerden yararlanılması bakımından kanundan, diğer mevzuattan, bu yönetim planından ve kat malikleri kurulu, Soyak Soho Yönetim Kurulu'na verilen kararlardan kaynaklanan bütün sınırlamalara uymak ve bunlardan doğan borç ve yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlü ve sorumludurlar. Yukarıda zikredilen borç ve yükümlülükler kapsamı içinde kalmak üzere hak sahipleri ve onlara tabii olanlar özellikle;

- Ortak yerler ve şeyler hakkında bu yönetim planında yer alan kuralların gerektirdiği davranışlarda bulunmaya,
- Ortak yerlerin ve şeylerin zarara uğramasına kendisi sebep olmuşsa bu zararı derhal gidermeye,
- Ortak yerlerin muhafaza ve bakım işletme ve onarım giderlerinden payına düşen ödemeleri -bağımsız bölümü teslim almamış olsalar bile- hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın ödemeye mecburdurlar.
- Bağımsız bölümlere tahsisli olan alanların (örneğin terasların ve bahçenin) bakım ve giderleri doğrudan o bağımsız bölümün sorumluluğundadır.

Ancak bu tahsisli alanlardan konut veya ticaret kısmına tahsisli alanların (örneğin otopark) bakımları site yönetiminde, giderlerine katlanma yükümlülüğü ilgili kısımdadır.

Yönetim, ortak yerlerin bakımı ile konut kısmı ve ticaret kısmının kullanımında olan yerlerin idaresi işlerini, bakımını vb de yerine getirir. Yönetim, bu kısımlar için yaptığı harcamaları, kullanılan alan oranında ilgili kısım bağımsız bölüm maliklerinden ve diğer sorumlulardan tahsil eder. Kendisine otopark, garaj vb tahsis edilen bağımsız bölümler, bu kısımların bakımı için gelen payın işletme projesinden çıkarılmasını talep edemeyeceği gibi bu yükümlülüklerine aykırı davranamazlar. Bahçe ve terasın bakımı ve giderleri tahsis edildiği bağımsız bölüm tarafından yapılır ve karşılanır.



MADDE 14: ÖNLEM VE YAPTIRIMLAR

Soyak Soho'da bulunan, bağımsız bölümleri, ortak yerleri, şeyleri, tesisleri kullanma, yararlanmada, kanun, diğer mevzuat ve bu yönetim planı ile kat malikleri kurulu ve Soyak Soho Yönetim Kurulu'nca alınan kararlara aykırı davranan bağımsız bölüm malikleri ile öteki yükümlü ve sorumlular hakkında kat mülkiyeti kanununa göre yetkili kişi ve mercilere başvuru talep ve davalar üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu yönetim planı ve ilgili mevzuatla belirlenmiş önlem ve yaptırımlar uygulanır. Bu önlem ve yaptırımların başlıcaları şunlardır:

a) Ödenmeyen avans ve gider paylarına aylık %5 hesabı ile gecikme tazminatı uygulanır. Faiz hesabında bileşik faiz uygulanmaz.

b) Temerrüt gösteren Kat Malikleri aleyhine Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesinin 2. ve 3. fıkrasındaki yaptırımlar talep ederek dava açılır, icra takibi yapılır.

c) Borçlarını ödemeyen malikin bağımsız bölümü üzerine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kanuni ipotek tesis edilebilir.

d) Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu yönetim planında gösterilen borç ve yükümlülükleri yerine getirmemek ve özellikle Kat Mülkiyeti Kanununun 25. maddesinin 3. fıkrasının a,b,c bentlerinde sayılan ve çekilmez hale getiren hak sahipleri ve onlara tabii olanlar aleyhine aynı 25. madde 2. fıkra uyarınca dava açılabilir ve bu maddenin 1. fıkrası hükmü uygulanması istenebilir.

e) Taşınma veya herhangi bir sebeple ortak yerlerde meydana getirilen zararın tamamı zararı verenden tahsil edilir.

f) Bu maddenin yukarıdaki fıkralarında yazılı hükümler saklı kalmak ve gerektiğinde kullanılmak kaydı ile kat malikleri kurulu, Soyak Soho Yönetimi borç ve yükümlülüklerine aykırı davranışlarda bulunan sorumlular hakkında aşağıda belirtilen önlem ve yaptırımları da uygular.

aa) Borç ve yükümlülüklerine aykırılığın giderilmesi için yazılı ve sözlü uyarı bulunur. Bu uyarı, yönetici imzasını taşıyan yazının, sorumlu kişinin konutuna veya bilinen başka adresine posta ile yahut elden ulaşmasıyla tekemmül eder. Kanunda özel şekle tabi tutulmuş ihtar yazılarının tebliğine ilişkin hükümler saklıdır.

bb) Ortak yerlerin, tahsisli alanların kullanılması veya buralardan yararlanma bakımından öngörülen yasaklara aykırı davranışlarda bulunan kişilere karşı sorumluluk bulunan hallerde, Soyak Soho Yönetim Kurulu veya onlar tarafından görevlendirilen kişi ya da kişiler Medeni Kanun, Borçlar Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca koruyucu önlemlere başvurabilirler ve bu hükümler çerçevesinde yasaklara aykırı davranışın engellenmesi, durdurulması veya ortadan kaldırılmasını sağlayacak eylem ve işlemleri de yapabilirler.

cc) Devamlılık gösteren ihlallerin durdurulması ve sonuçlarıyla beraber ortadan kaldırılması için Soyak Soho Yönetimi göndereceği uyarıda, ihlalin devam etmesi halinde günlük 150,00 TL'ye kadar bir ceza uygulayacağını bildirebilir. Günlük olarak uygulanacak ve azami haddi 25.000,00 TL olacak bu ceza 2013 yılı para değerine göre tespit edilmiştir. Müteakip yıllarda bu meblağ 213 sayılı VUK'da yayınlanan Yeniden Değerleme Oranı nispetinde arttırılır.

Bu ceza Kat Mülkiyeti Kanunu madde 28 uyarınca Borçlar Kanunu'nun ilgili maddesinde düzenlenmiş sözleşme cezası hükmündedir. Bu cezanın uygulanmış olması bu maddenin yukarıdaki diğer fıkra ve bentlerinde yazılı önlem ve yaptırımları da ayrıca talep etmeye mani değildir.

Takdir ve tebliğ edilen günlük cezanın talebe rağmen ödenmemesi halinde, tahsile kadar geçecek süre için aylık %5 gecikme tazminatı uygulanır. Bu ceza ve gecikme tazminatı, Soyak Soho Yönetim Kurulu tarafından uygulanır ve ana taşınmaza ait ortak giderlere sarfedilmek üzere irat kaydedilir.

SOYAK
SOHO

MADDE 15: ORTAK GİDERLERE KATILMA

Kanunlarda, diğer düzenlemelerde ve bu yönetim planında başka türlü düzenlenmiş olmadıkça, kat malikleri kendi bağımsız bölümleri, ana taşınmazdaki ortak yerleri ve şeyleri ile ana taşınmazın yönetimine ilişkin borç yükümlülük ve sorumlulukları nitelik ve nicelik yönünden birbirinin aynıdır. Yönetim planında aksi belirtilmedikçe;

Belli bir bağımsız bölüme veya yapıya veya yapının sadece bir kısmının kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş yer ve tesislerine ilişkin giderler o kat maliki tarafından; mesken ya da ticaret kısmının kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş yer ve tesislere ilişkin giderler o kısımdaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve faydalanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin giderler bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

İşletme projesinin de bu kapsamda mesken kısmı, ticaret kısmı ve ana taşınmazın tamamını ilgilendiren kısımlar olarak hazırlanması esas olup, işletme projesinde personel, enerji, yöneticilik ve tesis yönetim firması, sigorta, demirbaş, bakım-onarım gider ve ücretleri başlıca kalemler olup bunlarla sınırlı değildir.

Bununla beraber ana taşınmazda bulunan ortak yerler, şeyler ve tesislere ait tüm giderler bağımsız bölüm malikleri arasında aşağıdaki şekilde paylaşılır.

- a) Ana taşınmazın tümünü ilgilendiren ortak yer ve tesislerin işletimine, bakımına, onarımına, korunmasına ve diğer yönetim faaliyetlerinin yürütülmesine ilişkin personel, enerji, bakım - onarım, demirbaş, sigorta, aydınlatma vb giderlerin %32 (otuziki)'sine ana taşınmaz ticaret kısmı, %68 (altmışsekizine) ana taşınmaz mesken kısmı katılmakla yükümlüdür. Bu oran ana taşınmaz ticaret kısmı ile mesken kısmının müşterek hareket etmesi halinde etkinlik ve maliyet avantajı sağlayacağı ve hakkaniyetli olacağı değerlendirilmek suretiyle, satış metrekareleri baz alınarak tespit edilmiştir.
- b) Ana taşınmaz mesken kısmını ilgilendiren ve mesken kısmının faydasına sunulacak ortak yer ve tesislerin işletimine, bakımına, onarımına, korunmasına ve diğer yönetim faaliyetlerinin yürütülmesine ilişkin personel, enerji, bakım-onarım, demirbaş, sigorta, aydınlatma vb giderlere tüm mesken kısmı malikleri, mesken kısmı toplam arsa payı içindeki kendi arsa payları nispetinde katılmakla yükümlüdürler.
- c) Ana taşınmaz ticaret kısmını ilgilendiren ve ticaret kısmının faydasına sunulacak ortak yer ve tesislerin işletimine, bakımına, onarımına, korunmasına ve diğer yönetim faaliyetlerinin yürütülmesine ilişkin personel, enerji, bakım-onarım, demirbaş, sigorta, aydınlatma vb giderlere ticaret kısmı maliki, ticaret kısmı toplam arsa payı içindeki kendi arsa payı nispetinde katılmakla yükümlüdür.
- d) Herbir bağımsız bölüm, kendi adına abonelik tesis ettiği ve/veya edilen elektrik, telefon gibi cihazların kullanımından kaynaklı giderleri kendisi ödeyecektir. Otomasyon sistemine göre ölçümlenen bağımsız bölüm sarfiyatları (enerji, su, sıcak su gibi) ile ortak alanlardan düşen pay yönetim tarafından tespit edilip bağımsız bölüm maliklerine bildirilecek ve bağımsız bölüm malikleri tarafından yönetime ödenecektir. Kat malikleri ve diğer sorumlular, yukarıdaki fıkralar kapsamında ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçtiği beyanı veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyacı bulunmadığını ileri sürerek yahut bağımsız bölümü boş tutmak suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

YÖNETİM

MADDE 16: KAT MALİKLERİ KURULU

- Kat Malikleri Kurulu, bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder. Arsa payı ne olursa olsun bloktaki bütün bağımsız bölüm malikleri Kat Malikleri Kurulu'nun birer tabii üyesidir. Her kat maliki bir oy hakkına sahiptir. Aynı şahsın birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz. Oy hesabı yapılırken kesirler göz önünde bulundurulmaz.



- Bir bağımsız bölümün birden çok maliki varsa Kat Malikleri Kurulu'nda içlerinden vekâlet verecekleri biri bağımsız bölümü temsil eder.
- Toplantıya katılmayan bir kişi, vekâletnamesi olsa bile yönetim kurulu veya denetçi adayı olarak gösterilemez.
- Bir bağımsız bölümün maliki tüzel kişi ise tüzel kişinin yetkilendirdiği kişi bağımsız bölümü temsil eder.
- Kat maliklerinden biri oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bloktaki bağımsız bölüm sayısı 78 olduğundan Kanun gereği bir kişi oy sayısının %5 inden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez.
- Toplantıda hazır olmayan bir kişi, bir başka kat malikine vekâletname vermiş olsa bile yönetici olarak aday gösterilemez ve seçilemez.
- Kat maliklerinden biri ehliyetli ise (18 yaşından küçük, kısıtlı vb.) onun yerine velisi veya vasisi veya onların atayacağı vekil, Kat Malikleri Kurulu'na katılır.

MADDE 17: TOPLANTI ÇAĞRI USULÜ VE ZAMANI

Kat Malikleri Kurulu her yılın Aralık ayının ilk on beş günü içinde olağan olarak toplanır. Toplantının nerede ve hangi saatte yapılacağı ve gündemi, ilk toplantı için Geçici Yönetim ve Geçici Yönetimden sonra ise Soyak Soho Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek, toplantıdan en az 15 gün önce kat maliklerinden Soyak Soho'da oturanlara imza karşılığı ve oturmayanların ise Soyak Soho Yönetim Kurulu'na vermiş oldukları adreslere, adres verilmemiş ise tapuda veya satış sözleşmesinde belirtilen adreslere iadeli taahhütlü bildirilir. Bu adreslere gönderilen tebligat ilgisine yapılmış sayılır. Ayrıca ilan panolarında toplantı çağrı ve duyurusu da yapılacaktır.

İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayının sağlanmaması halinde ikinci toplantının nerede ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirtilir, ilk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman 7 günden az olamaz.

Önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde kat maliklerinin 1/3 ü, Yönetim Kurulu veya denetçinin istemi üzerine ve çağrı usulüne uyularak her zaman olağanüstü toplantı yapılabilir. Olağanüstü toplantı çağrılarında gündemden ayrı olarak toplantıyı talep edenlerin adları ile toplantı nedenleri de bildirilir. İlk çağrı yapılırken, birinci toplantıda yeter sayı sağlanamaması halinde ilk toplantı ile ikinci toplantı arasında 7 günden az olmamak kaydıyla ikinci toplantının da yer ve saati bildirilir.

MADDE 18: TOPLANTI YETER SAYISI

Kat Malikleri Kurulu bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile toplanır. Bu çoğunluk sağlanamazsa toplantı açılmaz ve durum bir tutanakla tespit edilir ve bir hafta sonra ikinci toplantı yapılır. İkinci toplantıda yeter sayı aranmaz ve toplantı gelenlerle yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı katılanların salt çoğunluğudur. Buradaki arsa payı bağımsız bölüm maliklerinin tapularında mevcut arsa paylarıdır.

SOYAK
SOHO

MADDE 19: TOPLANTI

Toplantı, ilk toplantıda yeter sayıda bağımsız bölüm malikinin toplantı yerinde hazır bulunması, 2. toplantıda ise bu sayı aranmadan gelen maliklerin düzenlenen malikler cetvelini imzalaması ile başlar. Toplantıyı yönetim kurulu başkanı, onun bulunmaması halinde en yaşlı üye açar. Toplantıyı yönetmek üzere bir başkan ve bir kâtip seçilir. Toplantıda tutulacak tutanak katılan blok kat maliklerince imzalanır. Başkan gündemin görüşülmesi ile toplantı düzenini sağlar.

MADDE 20: GÜNDEM VE GÖRÜŞMELER

Kat Malikleri Kurulu, gündeminde mevcut olan maddeleri görüşür. Gündem kat maliklerine toplantı çağrısı ile birlikte Yönetim Kurulu tarafından gönderilir. Bunun dışında kat maliklerinin istemi üzerine talep konusu hususlar da gündeme ilave edilir.

MADDE 21: KAT MALİKLERİ KURULUNUN GÖREVLERİ VE KARARLAR

a) Kat Malikleri Kurulu sadece 1 yıl için görevli olacak ve her yıl yenilenecek Soyak Soho Yönetim Kurulu'nun iki üyesi ve Denetçi ile yedeklerini seçerler. Ticaret Tipi Bağımsız Bölüm maliki doğrudan Yönetim Kurulu üyesidir. Toplantıda 2 Kişi Soyak Soho Yönetim Kurulu'nda görev yapmak üzere, bir kişi de Kat Mülkiyeti Kanununda tariflenen denetçi görevini yerine getirmek üzere seçilir. Bu seçimlerde Yönetim Kurulu üyesi olmak için yeterli oyu alamamış ancak yönetim kurulu üyesi olarak seçilen adaydan sonra en yüksek oyu alan kişi ikinci yönetim kurulu üyesi olarak seçilir. Sonra gelenlerde sırasıyla birinci yedeği sonraki adayda ikinci yedek olarak seçilir. Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi bir nedenle Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılması durumunda birinci yedek, onun da bulunmaması veya ayrılması halinde ikinci yedek yönetim kurulu üyesi olarak görev alır. Bu uygulama Denetçi için de geçerli olacaktır. Denetçi için bir yedek üye seçilir. Kat Malikleri Kurulu kararları sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alınır. İlk turda gerekli oy çokluğu sağlanamaz ise 2. turda en çok oyu alan adaylar, Yönetim Kurulu asil üyeleri ve denetçi olarak seçilirler. Kat malikleri kurulunda görüşülen hususlarda tutulan tutanaklar seçilen Yönetim Kurulu tarafından o toplantıya katılmamış olan kat malikleri ile bağımsız bölümden yararlanarlara duyurulur. Yönetim Kurulu üyeleri ve denetçi yeniden seçilebilirler. Yönetim Kurulu üyeleri ile denetçinin, adları, soyadları ile ev adresleri ile telefon numaraları seçimi izleyen 7 gün içinde Soyak Soho ilan panosuna asılarak duyurulur.

b) Kat malikleri kurulu Soyak Soho işletme projesini onaylarlar, tadil eder veya yeniden yapar.

c) Kat malikleri Kurulu Yönetim Kurulu üyelerine ve denetçiye herhangi bir ücret ödenip ödenmeyeceği, ödenecekse miktar ve şartlarını karara bağlarlar.

d) Alınan kararların Soyak Soho Yönetim Kurulu tarafından uygulanmasını sağlar.

e) Soyak Soho ile ilgili her türlü problemi çözüme kavuşturur.

f) Ortak alanlarla ilgili işletme projesi dışında kalan esaslı harcamalarda ilave bütçeyi onaylar.



MADDE 22: KAYIT VE BELGELER

Kat malikleri kurulu toplantılarında tutulan tutanaklar Yönetim Kurulu Başkanı tarafından, noter tarafından her sayfası mühürlü karar defterine yazılır ve kat malikleri veya yetki vermişlerse yetkililerce ve yönetim kurulu üyelerince imzalanır. Karara aykırı oy verenler aykırılığın sebebini belirterek kararın altını imza ederler.

MADDE 23: KARARLARIN BAĞLAYICILIĞI

Kat malikleri kurulu kararları, Soyak Soho içerisinde yer alan yönetim kurulunu, denetçiyi, Soyak Soho sakinlerini, irtifak hakkı sahipleri ve bağımsız bölümden herhangi bir şekilde faydalananları bağlar.

MADDE 24: SOYAK SOHO YÖNETİM KURULU (YÖNETİM)

Soyak Soho Yönetim Kurulu, mesken tipi bağımsız bölüm malikleri tarafından kendi aralarından seçtikleri 2 kişi ve Ticaret tipi bağımsız bölüm maliki olmak üzere toplam 3 kişiden oluşur. Yönetim kurulu yaptığı ilk toplantıda bir başkan, bir başkan yardımcısı bir de muhasep üye seçerek görev bölümü yapar.

Yönetim kurulu ilk toplantısında görev dağılımı ve temsil şartlarını belirleyerek imza sirküleri oluşturur ve noterden onaylatılarak kullanıma başlar.

Soyak Soho Yönetim Kurulu en az iki kişi ile toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden biri her ne olursa olsun tek başına karar alamaz. Soyak Soho Yönetim Kurulu'nun kararları her sayfası noterce onaylanmış Soyak Soho Yönetim Kurulu karar defterine yazılır ve altı toplantıya katılanlar tarafından imzalanır. Aykırı oyu olanlar da bunu belirterek imzalarlar. Bu defter Soyak Soho Yönetim Kurulu Başkanı'nın kişisel sorumluluğu altında saklanır. Değişen başkanlar arasında tutanakla devir teslim edilir, durum kurulun bilgisine sunulur.

SOYAK
SOHO

MADDE 25: SOYAK SOHO YÖNETİM KURULU'NUN GÖREVLERİ

Kanun, diğer düzenlemeler ve bu yönetim planındaki kurallara uyarak kat maliklerinin tavsiyelerinden de yola çıkarak Kat Mülkiyeti Kanunun yöneticiye verdiği tüm görevler başta olmak üzere, Soyak Soho Kat Malikleri Kurulu'nca alınan kararlara bağlı olarak, Soyak Soho'nun bütün yönetim işlerini yürütür.

Başlıca görevleri şunlardır.

a) Soyak Soho'nun sınırları içerisinde yer alan otoparkların, binanın, sistemlerin, tesislerin ve diğer ortak yerlerin amaca uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve yönetimi için gerekli çalışmaları yapmak, bunların sonuçlarını Soyak Soho Kat Malikleri Kurulu'na bildirmek, önlemler almak, gözetim ve denetimi sağlamak, kat malikleri kurulunca alınan kararları uygulamak, uygulanmasını sağlamak,

b) Soyak Soho için düşünülen çağdaş yapım ve düzenleme tekniklerine göre oluşturulmuş Türk Telekom hizmetlerinin ve alt yapılarının devamlılığını sağlamak; bu hususta Türk Telekom ile akdedilmiş sözleşmelere riayet etmek, uygulanmasını sağlamak. Bağımsız bölüm malikleri ile diğer ilgili kişilerin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmelerini sağlamak, aykırı davranışlar hakkında gerekli yaptırımlara başvurmak, Soyak Soho ortak yerleri ilgilendiren konularda üçüncü kişiler ve resmi mercilerle ilişkiler kurmak, yasal girişimlerde bulunmak, tebligat yapmak, tebligat kabul etmek, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyenler hakkında dava açmak, icra takibi yapmak ve kanuni ipoteğin tapuya tescilini sağlamak, Soyak Soho aleyhine açılmış dava ve takiplerde Soyak Soho'yu temsil etmek, Soyak Soho'yu üçüncü kişiler önünde Soyak Soho Yönetim Kurulu Başkanı temsil eder. Yönetim kurulu avukat vekil tayin edebilir.

c) Kat malikleri kurulunu olağan ve olağanüstü toplantıya çağırarak,

d) Bağımsız bölüm maliklerinden genel giderlere katılma payları ile avansları toplamak, gerektiğinde ivedi hallerde Kat Malikleri Kurulu'nu olağanüstü toplantıya çağırarak sureti ile ek ödeme kararı alınmasını talep etmek,

e) Gelir gider kayıtlarını tutmak, belgeleri muhafaza etmek

f) Soyak Soho işletme projesini yapmak, bağımsız bölüm maliklerine bildirmek, Soyak Soho kat malikleri kurulunda kabul edilen işletme projesini uygulamak.

g) Gerektiğinde ve Yönetim Kurulu kararı ile ortak yerlerin korunması, bakımı ve onarımı ile işletilmesi için gerekli görevli ve hizmetlileri belirlemek, bunlarla sözleşmeler akdetmek, yenilemek, feshetmek, bunlara ait vergi ve primleri ödemek,

h) Soyak Soho'ya ait paralardan günlük harcamalar dışında kalanları muteber bir bankaya yatırmak,

i) Soyak Soho Kat Malikleri Kurulu karar defteri, Soyak Soho Yönetim Kurulu karar defteri ile Gelir ve Gider Defterlerini usulüne uygun olarak notere tasdik ettirmek, belgeleri muhafaza etmek,

j) Yaptığı hizmetler ve işler hakkında bilgi vermek,

k) Görev süresi sonunda görev süresine ilişkin gelir ve giderleri gösterir bir bilanço ve faaliyet raporu hazırlamak ve bunu müteakip dönemde gerçekleştirilmesi muhtemel gelir ve giderler göz önünde tutularak hazırlanmış işletme projesi önerisi ile birlikte kat maliklerine göndererek, Soyak Soho Kat Malikleri Kurulu'nda görüşülmesini sağlamak,

l) Yeteri kadar toplantı yapmak,

m) Bağımsız bölüm maliklerinden, kullanıcılarından gelecek şikâyet ve önerileri incelemek, değerlendirmek, yanıtlamak, uygun gördüğü önlemleri almak, bunların sonuçlarını Soyak Soho Kat Malikleri Kurulu'nun ilk toplantısına sunmak,

n) Ortak alanları ve tesisleri, bedeli üzerinden sigorta ettirmek Soyak Soho'ya ait gelirlerin toplanması, giderlerin sarfına ait iş ve işlemler, yönetim kurulu üyesi olan muhâsip üye tarafından yapılır ve buna ait belgelerin toplanması, muhafazası ve kayıtların tutulması, defterlerin tasdiki gibi mali işlere ait bütün görevler muhâsip üyenin görevi olup onun sorumluluğundadır.

MADDE 26: İŞLETME PROJESİ

İşletme projesi, Soyak Soho'nun, bir yıllık yönetiminde gerçekleşeceği tahmin olunan gelir ve giderleri ile bunlar için bağımsız bölüm malikine düşecek payı ve bu pay için ödeyecekleri avans tutarlarını gösteren belgedir.

İşletme Projesi taslağı yönetim kurulu tarafından oluşturulur. Soyak Soho Kat Malikleri Kurulu'ndan 15 gün önce tüm kat maliklerine tebliğ edilir. Kat maliklerinin tebliğden itibaren 7 gün içinde işletme projesine itiraz etme hakları vardır. Bu şekilde maliklere tebliğ edilen işletme projesi varsa itirazlarla birlikte yönetim kurulu tarafından Soyak Soho Kat Malikleri Kurulu'na sunulur. Kat Malikleri Kurulu işletme projesine itirazları da tartışarak aynen veya değiştirilerek onaylar ve bu şekilde oluşan işletme projesi nihai olarak kesinleşir. Kesinleşmiş işletme projesi yürürlüğe konularak uygulamaya geçilir. Kesinleşen işletme projesi ve Soyak Soho Kat Malikleri Kurulu'nun işletme giderleri ile ilgili kararları İİK madde 68'de sayılan belgelerden sayılır.

Soyak Soho işletme bütçesi, 1 yılı süre ile aidat, tahakkuk ve tahsilâtının sağlanmasına, muhasebesinin tutulmasına ilişkin her türlü büro hizmetleri ve Soyak Soho içinde bulunan tüm ortak alanların aydınlatma, ısıtma, periyodik temizlik, güvenlik görevlisi, otopark görevlisi vb verilecek tüm hizmetlerde yararlanılacak elemanların giderleri, tesislerin bakım onarım ve işletme giderlerini, Kat Malikleri Kurulu tarafından yapılması kararlaştırılacak öteki hizmetleri kapsar.

İşletme projesinde mesken kısmı ve ticaret kısmı ile kat maliklerinin tamamına düşen paylar dikkate alınır.

SOYAK
SOHO

MADDE 27: SORUMLULUK

Soyak Soho Yönetim Kurulu, Soyak Soho kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

MADDE 28: DEVİR

Soyak Soho Yönetim Kurulu yükümlü bulunduğu görevlerin yerine getirilmesini Soyak Soho Yönetim Kurulu'nun onayı ve bir sözleşme ile kısmen veya tamamen bir gerçek veya tüzel kişiye devredebilir.

MADDE 29: SOYAK SOHO DENETÇİSİ

Kat malikleri kurulu tarafından 1 yıl için seçilir. Bir sonraki seçim döneminde aday olmaları ve yeniden seçilmeleri mümkündür.

Soyak Soho Yönetim Kurulu'nun hesap ve işlemlerini denetleyerek sonuçları Soyak Soho Kat Malikleri Kurulu'na iletir. Noterce onaylanmış denetim kurulu karar defterine kararları yazar. Hazırlamış olduğu raporları yine bu deftere işlemek ve tüm belgelerin düzenini sağlamakla yükümlüdür. Burada sayılanlarla sınırlı olmamak üzere Kat Mülkiyeti kanunu kapsamında denetçiye verilen görevlerin yerine getirilmesi konularında görev ifa eder.

En geç 3 ayda bir denetim yapmak ve sonuçlarını Yönetime bildirmekle görevlidir.

MADDE 30: GEÇİCİ YÖNETİM

Soyak Soho'da bulunan bütün yapılar, ortak yer, yapı ve tesisler tamamlanincaya kadar bu yönetim planında Soyak Soho Kat Malikleri Kurulu ile Yönetim Kurulu için öngörülmüş bulunan tüm hak, görev ve yetkiler Soyak Yapı İnş. San. Ve Tic. A.Ş. tarafından atanan 3 kişiden oluşan geçici yönetime verilmiştir.

Ancak geçici yönetim; Soyak Soho yapı kullanım izin belgesinin onaylanmasını izleyen tarihten itibaren 1 yıl devam edecektir. Bu süre boyunca olağan ve olağanüstü olarak blok kat malikleri kurulu toplanamaz, seçim yapılamaz. Geçici yönetimin sona erdirilmesi yönünde karar alınamaz.

Geçici yönetimin oluşması ile birlikte geçici yönetim, yönetim faaliyetlerinin denetlenmesi için kat malikleri arasından yapacağı bir çağrı ve seçimle 1 denetim kurulu üyesi ve 1 yedek üye belirleyebilir.

Geçici yönetim aylık hizmet ücreti karşılığı mukabilinde bağımsız bir denetleme kuruluşuna denetim yaptırabilir.

Geçici yönetim gerekli organizasyon şemasını yaparak, personel, idari ve teknik yapılanmayı oluşturur, işlerin sağlıklı yürütmesi ve aksamaması için gerekli tüm tedbirleri alır.

Geçici yönetim istihdam edeceği personeli kendi bordrosunda ve kendi işyeri numarası altında gösterebilir.

Geçici yönetim bir sözleşme ile yönetim hizmetlerinin yürütülmesini tamamen veya kısmen birbirini izleyecek belli sürelerle bir tüzel kişiye yaptırabilir.

Sözleşmede tüzel kişi tarafından yürütülecek ve ifa edilecek hizmetler karşılığında yapılacak ödemeler ve hizmetlerin aksaması halinde sözleşmenin feshedilmesi dâhil uygulanacak yaptırımlar açıkça belirtilir.

Geçici yönetim aldığı kararları sayfaları noter mühürüyle onanmış bir deftere yazıp imzalamakla yükümlüdür.

Geçici yönetimin sona ermesi ile birlikte olağan yönetim, tüm ortak alanları herhangi bir işleme gerek kalmaksızın kendiliğinden devir ve teslim almış sayılır. Süre sonunda veya herhangi bir zamanda geçici yönetim seçime gidebilir. Bu durumda geçici yönetim görev ve yetkilerini seçilecek yönetim kuruluna devredecektir.

Geçici yönetim görev süresi boyunca kat malikleri ile danışma toplantısı düzenleyebilir. Bu toplantıda ortak yer ve tesislerinin yönetimine ilişkin bilgi verilir ve kat maliklerinin konuya ilişkin görüşleri dinlenir.

İş bu yönetim planını aynen kabul ettiğimi, yönetim planının kat maliklerine yüklediği her türlü yükümlülüğe uyacağımı, bu yönetim planında kat malikleri kurulu ve Yönetim Kurulu'na verilen tüm yetki ve görevlerin geçici yönetim süresince yukarıda bahsi geçen şekilde oluşturulan Geçici Yönetime verilmesini, her yıl hazırlanacak işletme projesine göre belirlenecek tüm yönetim ve işletme giderlerine katılacağımı ve ödemeleri istenilen zamanda yapacağımı beyan kabul ve taahhüt ederim.



PERİYODİK BAKIM

5. PERİYODİK BAKIMLAR

Soyak Soho'da kullanılan mekanik - elektrik sistemleri ile ilgili Bina Yönetimince yapılması/yaptırılması önerilen bakım periyotları aşağıda tabloda belirtilmiştir. Ayrıca tedarikçi, üretici el kitaplarında bulunan bakım periyotlarına, bakım yöntemine uyulma zorunluluğu bulunmaktadır. Sistemlerin bakımlarının yapılması, verimli çalışmasını ve ömürlerinin uzamasını sağlar.

Soyak Soho'da Tavsiye Edilen Cihaz Bakım Süreleri

ELEKTRİK	BAKIM PERİYODU	YAPTIRILACAK KURULUŞ
Yıldırımdan korunma tesisatı ve bakımı	Yıllık	Elektrik Mühendisleri Odası veya Sorumlu Kuruluşlar
Jeneratör Topraklama	Yıllık	Elektrik Mühendisleri Odası veya Sorumlu Kuruluşlar
Blok Pano Topraklaması	Yıllık	Elektrik Mühendisleri Odası veya Sorumlu Kuruluşlar
Temiz Su Hidroforu	6 Aylık	Yetkili Servis
Basınçlandırma Tankları	6 Aylık	Yetkili Servis
Duvar Tipi Yoğuşmalı Kazan	Yıllık	Yetkili Servis
Sıcak Su Boyleri	Yıllık	Yetkili Servis
Genleşme Tankları	Yıllık	Yetkili Servis
Kaskad Baca Grubu	Yıllık	Yetkili Servis
Sirkülasyon Pompaları	Yıllık	Yetkili Servis
Su Şartlandırma Cihazları	6 Aylık /Yıllık	Yetkili Servis
Soğuk Su Sayacı	Yıllık	Yetkili Servis
Sıcak Su Sayacı	Yıllık	Yetkili Servis
Modüler Paslanmaz Çelik Su Deposu	6 Aylık	Yetkili Servis
Yangın Pompası Sistemi	6 Aylık	Yetkili Servis
Bahçe Sulama Hidroforu	6 Aylık	Yetkili Servis
Suğnak Fanları	6 Aylık	Yetkili Servis
Otopark Fanları	6 Aylık	Yetkili Servis
VRV Sistemi	6 Aylık	Yetkili Servis
Çevre Aydınlatma Topraklama	Yıllık	Elektrik Mühendisleri Odası veya Sorumlu Kuruluşlar
Asansör Bakımları	Aylık 6 Aylık Yıllık	Yetkili Servis
Yangın Alarm Sistemi	6 Aylık	Yetkili Servis
Jenaratör Bakımları	Jenaratör setleri çalışmaya başladıktan 250 saat sonra veya bu saat dolmaz ise 6 ay içerisinde bakımdan geçirilmelidir	Yetkili Servis

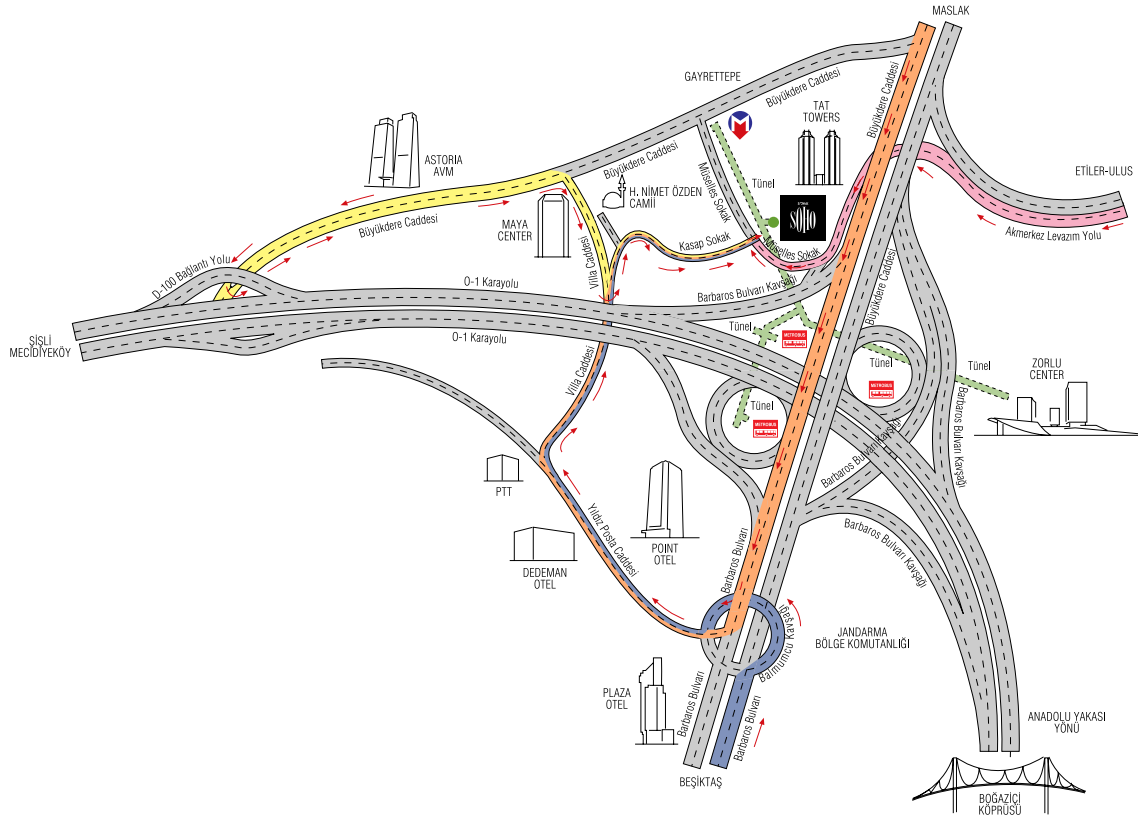


ULAŞIM

6. ULAŞIM KROKİSİ

Posta adresiniz:

Soyak Soho
Esentepe Mahallesi, Müselles Sokak No: 5 Şişli/İstanbul



- Şişli-Mecidiyeköy yönünden geliş: Zincirlikuyu'ya doğru giderken, solda Astoria'yı geçtikten sonra sağda Maya Center ile H. Nimet Özden camii arasında sağa dönülür. İlk solda yer alan Kasap sokağına keskin bir dönüşle girilir. Yol sizi Soyak Soho'ya ulaştırır.
- Maslak yönünden geliş: Büyükdere caddesinden Beşiktaş yönüne doğru ilerlerken, Balmumcu kavşağından sağa Yıldız Posta caddesine dönülür. Sağda Point Otel, solda Dedeman Otel'i geçtikten sonra solda yer alan PTT'nin karşı hizasından sağa, ışıklardan Villa Caddesi'ne dönülür. Köprü altından geçtikten sonra sağa yukarı doğru ayrılan Kasap sokağına girilir. Yol sizi Soyak Soho'ya ulaştırır.
- Ulus yönünden geliş: "Beşiktaş-Boğaziçi Köprüsü" tabelası takip edilir. Büyükdere caddesinin altından geçtikten sonra "Beşiktaş-Boğaziçi Köprüsü" tabelasının gösterdiği yönden sağa doğru ayrılp, Soyak Soho'ya ulaşırlr.
- Beşiktaş yönünden geliş: Levent yönüne doğru giderken Balmumcu kavşağından sola Yıldız Posta caddesine dönülür. Sağda Point Otel, solda Dedeman Otel'i geçtikten sonra solda yer alan PTT'nin karşı hizasından, ışıklardan Villa Caddesi'ne dönülür. Köprü altından geçtikten sonra sağa yukarı doğru ayrılan Kasap sokağına girilir. Yol sizi Soyak Soho'ya ulaştırır.
- Tünel: Zincirlikuyu Metrobüs istasyonu, Gayrettepe Metro istasyonu ve Zorlu Center'ı birbirine bağlayan yer altı yaya tünelinin bir girişi Soyak Soho'nun önünde yer almaktadır