

**KUYUMCUKENT
ELEKTRİK, SU,
DOĞALGAZ
HİZMETLERİ
UYGULAMA, SAYAÇ
KULLANIMI VE
SİGORTA
YÖNETMELİĞİ**

**BİRİNCİ BÖLÜM
Genel Esaslar**

Amaç

MADDE 1.

Bu Yönetmeliğin amacı, Ana gayrimenkulün(Kuyumcukent) bağımsız bölümlerine elektrik, su, doğalgaz ile ilgili hizmetlerin verilmesine ilişkin usul ve esasları, Kat mülkiyeti kanunu'na bu Kanunun uygulamasına ilişkin Yönetmelik ve bu Kanun ve Yönetmelikte atıfta bulunulan diğer mevzuata uygun olarak belirlemektir.

Yasal Dayanak

MADDE 2.

Bu Kanun, 02.Temmuz 1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazeteyle neşir ve ilan edilen 634 Sayılı Kanun numaralı Kat Mülkiyeti Kanunu ile 27.11.2007 tarihinde Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklik yapılmasına ilişkin Resmi Gazetede yayınlanan 5711 sayılı Kanun'a," ilişkin esas ve usullerin belirlenmesi dairesinde hazırlanmıştır.

MADDE 3. Bağımsız Bölümlere Elektrik, Su, Doğalgaz İkmali, Telekomünikasyon Hizmetleri verilmesi ve Sayaç Montaj, Bakımı ile İlgili Düzenlemeler:

Madde 3.1

Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket; bağımsız bölümlere BEDAŞ şebekesinden sağlanacak elektrik, İGDAŞ şebekesinden sağlanacak doğalgaz ve İSKİ şebekesinden sağlanacak su hizmetinin Toplu Yapının ortak ve bağımsız alanlarına, Kuyumcukent'in dahili elektrik, doğalgaz ve su tesisatı üzerinden düzenli olarak ikmalini sağlayacaktır.

Madde 3.2

Kat Malikleri ve Kiracılar; bağımsız bölümlerinde standart ve nitelikleri Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket tarafından belirlenecek ön ödemeli elektrik, doğalgaz ve su sayaçlarını kullanmak zorundadır. Söz konusu sayaçların tip ve özellikleri aşağıdaki gibidir.

- Ön ödemeli trifaze elektrik sayacı (Kod No : 2352-2353)
- Ön ödemeli su sayacı (Kod No : 2309)
- Ön ödemeli doğalgaz (G4) sayacı (Kod No : 2385)
- Smart Kart

Kat Malikleri ve Kiracılar yukarıda belirtilen sayaçlar dışında bir sayaç kullanmayacaktır.

Bağımsız bölümlerde kullanılacak ön ödemeli elektrik, doğalgaz ve su sayaçlarının montajı ve bakımı, sayaçlara kontör bedellerinin yüklenmesi, tüketim bedellerinin ilgili kuruluşlara iletilmesi, bu amaçla bilgisayar donanım ve yazılımının kullanılması, Ana gayrimenkul(Kuyumcukent) içindeki dağıtım alt yapısının bakım ve onarımı, personel istihdam edilmesi; bağımsız bölümlerin malikleri adına elektrik, doğalgaz ve su tüketimi faturalarının düzenlenmesi hizmetleri ile isteğe göre; bağımsız bölümlerde kablolu ve kablosuz internet, güvenlik kamerası, data ve telefon hatları

kurulması; telefon haberleşmesi sağlanması hizmetleri Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket tarafından verilecek olup, Kat Malikleri bu hizmetleri karşılığında Yöneticiye/İşletmeci Şirkete Yönetim Kurulu'nca belirlenecek miktar ve oranda hizmet ücreti ödeyecektir.

Madde 3.3

Bağımsız bölüm malikleri ve kiracılar; bağımsız bölümlerinde kullanacakları elektrik, doğalgaz ve suyun tüketim bedellerini, kontör kartlarına kontör yüklemek suretiyle, avans olarak Yöneticiye/İşletmeci Şirkete ödemek zorundadır. Malikler ve kiracılar; kontör kartlarını Sayaç Kullanım Esaslarında belirtilen bedel karşılığında Yöneticiden satın alacaklardır.

Madde 3.4

Sayaçların montajı, Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket veya seçeceği taşeron firma tarafından, Sayaç Satış Protokolünde gösterilen bedelle yapılacaktır. Bağımsız bölüm malikleri, cihaz montaj bedellerini Yöneticiye/İşletmeci Şirkete nakden ve peşin olarak ödeyecektir. Montaj işi Yöneticinin/İşletmeci Şirketin belirleyeceği taşeron firma dışındaki bir firmaya yaptırılamaz.

Madde 3.5

Elektrik, doğalgaz ve su tüketimi peşin ödemelerinin kontör kartlarına yüklenmesi ve bu bedellerin ilgili kuruluşlara ödenmesi hizmeti Yönetici/İşletmeci Şirket tarafından gerçekleştirilecektir. Yönetici/İşletmeci Şirket, Kat Maliklerinin veznelerine nakden ödediği tüketim bedelleri karşılığında her bir ödeme için ayrı ayrı olmak üzere her kat maliki adına bir fatura düzenleyecektir. Yönetici/İşletmeci Şirket, bu amaçla yeterli sayıda personel istihdam edecek, gerekli yazılım ve donanımı temin ve tesis edecektir.

Madde 3.6

Kat Malikleri ve kiracılar; bu Bölümde açıklanan bakım, denetim ve yönetim giderleri karşılığında; elektrik, doğalgaz ve suyun ilgili kuruluşlar tarafından tespit edilen birim fiyatlarının en az %5'i oranındaki gider karşılığını, kontör kartlarına tüketim bedellerini peşin olarak yatırırken Yöneticiye/İşletmeci Şirkete ödemekle yükümlüdür. Kontör kartlarıyla yüklenen elektrik, doğalgaz ve su miktarlarının, kilovat/saat ve metreküp olarak tüketiminin izlenmesi ve yüklenen miktarlar bitmeden/sıfıra ulaşmadan bedeli karşılığında kontör yüklemesi yaptırılması sorumluluğu kat malikine/kiracıya aittir. Bağımsız bölüm maliki/kiracı; kontör yüklemesinin gerçekleştirilmesi için Yöneticiye/İşletmeci Şirkete peşin ödeme yapmadığı takdirde, maliki olduğu/kullandığı bağımsız bölüm/bölümlerinde elektrik, doğalgaz ve su hizmetinden yararlanamayacağını bildiğini ve bu konuda her nevi sorumluluğun kendisine ait olduğunu kabul ve beyan eder.

Madde 3.7

Bağımsız bölüm maliki ve kiracı; sayaçları Sayaç Kullanım Esasları'na uygun olarak kullanacaktır. Sayaçların hatalı kullanımından doğan her türlü hasar bedeli ile eskime ve yıpranmaya ilişkin onarım ve yenileme masraf ve bedelleri bağımsız bölüm maliki ve/veya kiracı tarafından karşılanacaktır. Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket, sayaçların hatalı kullanımı nedeniyle Ana gayrimenkul (Kuyumcukent) ortak tesisatında oluşabilecek her nevi zarar ve ziyan için bağımsız bölüm maliki ve/veya kiracısına rücu hakkına haizdir.

Madde 3.8

Yukarıdaki hükümler bağımsız bölüm malikinin maliki olduğu bağımsız bölümü kiraya vermesi, satması veya her ne suretle olursa olsun devretmesi halinde de geçerlidir.

Madde 3.9

Bağımsız bölüm malikleri/kiraçlar, bağımsız bölümlerinin doğalgaz projelerini İGDAŞ tarafından onaylanan firmalara yaptırmakla yükümlüdür. Malikler/kiraçlar, projenin her aşamasında, İGDAŞ tarafından onaylanan projeye uymak ve taşeronların da uymasını sağlamak zorundadır. Gerek projenin yapımı aşamasında, gerekse projenin onayından sonra; projenin hatalı uygulanması ve/veya doğalgaz tesisatının ve buna bağlı "Şalüma" ve sayaç gibi malzeme ve teçhizatın hatalı kullanılması ya da bu malzeme ve teçhizatın İGDAŞ ve Yönetim Kurulu ya da İşletmeci Şirket'çe onaylanan standartlardan farklı veya kusurlu olması vb. nedenlerle ve/veya kat maliklerinin/kiraçlarının kullanım sırasında bunlara doğrudan veya dolaylı olarak verecekleri hasarlardan dolayı ortaya çıkabilecek her türlü zarar ve ziyan ilgili kat malikinin ve kiracının müşterek ve müteselsil sorumluluğundadır. Bu takdirde, Yönetim Kurulu, ortaya çıkan zarar ve ziyarı ilgililerin sigortalarından, sigorta yoksa veya sigorta limitini aşan bir zarar/ziyan söz konusu ise ilgililerden tahsil eder. Zarar ve ziyandan sorumlu kat malikinin/kiracının her türlü taşınır/taşınmaz varlığı bu nedenle doğabilecek zararı karşılayabilmek için Yönetim Kurulu lehine rehinlidir. Yönetim Kurulu, söz konusu zarar ve ziyanın sigortadan karşılanmasını beklemeden, bunlar için doğrudan ilgili kat malikine/kiracıya rücuda bulunabilir.

MADDE 4- SAYAÇ KULLANIM ESASLARI

Madde 4.1 Elektrik ve Su sayaçları kullanımı

Ön ödemeli elektrik ve su sayaçları kullanılmadan önce aşağıda yazılanlar bağımsız bölüm maliki ve/veya kiracısı tarafından mutlaka okunulmalıdır.

- Elektrik enerjisi bulunan kısımlara dokunulmamalıdır.
- Elektrik sayacının takılması veya sökülmesi sırasında elektrik mutlaka kesilmelidir.
- Sayaçların montajı mutlaka Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket ve/veya taşeronu tarafından yapılmalıdır.
- Kart sayaca takıldıktan sonra ABONE mesajı görülmeden çıkarılmamalıdır. Kart erken çıkarılırsa kredi yükleme işlemi gerçekleşmez.
- Sayaçların kullanımı sırasında kart sayaç üzerinde takılı olmamalıdır.
- Kartın kaybolması veya bozulması durumlarında Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket'e başvuru yapılarak yeni kart satın alınmalıdır.
- Sayaçta yüklü kontür miktarı, mesaj ve uyarılar belirli aralıklarla kontrol edilmelidir. Kontür bitmedende istenilen miktarda kontür satın alınıp yükleme yapılabilir.
- Sayaçlar doğrudan güneş ışığına ve darbelere maruz bırakılmamalıdır.
- Sayaçlar sudan ve aşırı nemden korunmalıdır.
- Su sayaçları aşırı soğuğa karşı korunmalıdır.
- Elektrik sayacı klemens kapağına müdahalede bulunulmamalıdır.
- Sayac ön camı plastik ve türevlerini çözücü maddelerle temizlenmemelidir. Gerektiğinde kuru bir bez ile temizlenmelidir.
- Sayaçta 2 adet mühür yeri olup bu noktalarla oynanmamalıdır.

Madde 4.2 Doğalgaz sayaçları kullanımı

Ön ödemeli doğalgaz sayaçları kullanılmadan önce aşağıda yazılanlar bağımsız bölüm maliki ve/veya kiracısı tarafından mutlaka okunulmalıdır.

- Gaz sayacının takılması veya sökülmesi sırasında gaz girişi mutlaka kapatılmalıdır.
- Kart sayaca takıldıktan sonra ABONE mesajı görülmeden çıkarılmamalıdır. Kart erken çıkarılırsa kredi yükleme işlemi gerçekleşmez.
- Sayacın kullanımı sırasında kart sayaç üzerinde takılı olmamalıdır.
- Kartın kaybolması veya bozulması durumlarında Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket'e başvuru yapılarak yeni kart satın alınmalıdır.
- Sayaç doğrudan güneş ışığına ve darbelere maruz bırakılmamalıdır.
- Sayaç sudan ve aşırı nemden korunmalıdır.
- Sayacın ön camı plastik ve türevlerini çözücü maddelerle temizlenmemelidir. Gerektiğinde kuru bir bez ile temizlenmelidir.
- Sayaçta yüklü kontür miktarı, mesaj ve uyarılar belirli aralıklarla kontrol edilmelidir. Kontür bitmedende istenilen miktarda kontür satın alınıp yükleme yapılabilir.
- Sayacın montajı mutlaka Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket ve/veya taşeronu tarafından yapılmalıdır.

Madde 4.3 Kredi yüklenmesi

Kredi miktarı sayaç ekranından izlenebilir. Tüketime bağlı olarak kredi azalacaktır. Kritik kredi miktarının altına indiğinde ekranda "KREDİ AZ" mesajı görülür ve kullanıcının kredi alması gerektiği belirtilir. İstenilen miktarda kredi Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket kontür merkezinden satın alınarak sayaca yüklenir. Kart sayaca takıldığında satın alınan kontür miktarı sayaca otomatik olarak yüklenecektir. Eğer kredi yüklenmezse sayaç elektrik, su ve gazı keser. Yedek kredi ile elektrik, su ve gaz bir süre için yeniden kullanılabilir. Yedek kredi kullanıldıktan sonra, yeni kredi satın alınmadığı takdirde sayaç hiçbir şekilde elektrik, su ve gaz kullanımına izin vermez.

Madde 4.4 Yedek Kredi

Kart'a yüklenen kredi ANA KREDİ ve YEDEK KREDİ olmak üzere iki çeşittir. Yedek kredi miktarı Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket tarafından belirlenir. Kullanıcının bir kaç günlük elektrik, su ve gaz kullanımını karşılayacak kadar olan yedek kredi sayaçta kalan ana kredi bittiğinde yüklenebilir. Ana kredi bittiğinde sayaç çıkış vermez ve kullanım engellenir. Kart sayaca tekrar takılarak içinde bulunan yedek kredi sayaca yüklenebilir. Bu yükleme işleminden sonra sayaç kullanıma açılır. Yedek kredi uygulamasının amacı, herhangi bir nedenle kredi alamamış kullanıcının bir kaç gün daha elektrik, su ve gaz kullanımına devam etmesidir.

MADDE 5- Sigorta

Kat Malikleri, bağımsız bölümlerinde tadilat, dekorasyon vb. çalışmalarını yaptırmaya başladıkları tarihten başlamak, en az bir yıl süreyle kesintisiz bir şekilde geçerli olmak ve bitiminde en az birer yıl süreyle yenilenmek kaydıyla; olay başına ve toplam teminat limitleri Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket tarafından belirlenecek yangın teminatını da içeren ve ortak alanları da teminat altına alan Komşuluk/Kiracılık Mali Mesuliyet Sigortası ve ayrıca 3. Şahıs Malî Mesuliyet Sigortası yaptırmak zorundadır. Söz konusu sigorta yükümlülükleri ile ilgili olarak sigorta poliçelerinde yer alması gereken asgari şartlar şunlardır:

A) Sigortanın Nevî : Komşuluk (ortak alanlar dahil) ve Kiracılık Mali Mesuliyet Sigortası

Ana teminatlar : Yangın, infilâk
Ek teminatlar : Dahili su, duman

B) Sigortanın Nevî : 3. Şahıs Malî Mesuliyet Sigortası

Asgari sigorta süresi : 1 yıl (*)
Ana Teminat : 3. kişilere verilebilecek her türlü maddî ve/veya bedenî zararlar
Ek Teminat : Gıda zehirlenmesi (**)

(*)Sigorta poliçeleri sigorta süresi bitiminde yenilenecektir.

(**) Sadece gıda işletmeleri için zorunludur.

Kat Maliklerinden, bağımsız bölümlerinde dekorasyon ve tadilatlar başlanılmasından önce ilgili poliçeleri Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirkete ibraz etmeleri istenecektir. Sigorta yaptırmayan Kat Malikleri, yukarıda anılan yıllık toplam limitler tutarında muteber bir bankadan alınmış süresiz kati teminat mektubunu Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirkete vermek zorunda olacaktır. Sigorta poliçesini prim ödemesi makbuzu ile birlikte ibraz etmeyen ya da teminatını Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirkete sunmayan kat malikinin bağımsız bölümünde tadilata/faaliyete başlamasına izin verilmeyecektir. Yönetim Kurulu'nun karar alması durumunda yukarıda sözü edilen sigortalar, sigorta ettiren Yönetim Kurulu ve sigortalı kat maliki olacak şekilde topluca Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket tarafından yaptırılabilir ve giderleri işletme projesine eklenebilecektir. Bağımsız bölümün kiraya verilmesi ve/veya dekorasyon ve tadilatın kiracı tarafından yaptırılması durumunda, bu Maddede (5) belirtilen yükümlülüklerden kiracı da sorumlu olacaktır.

Yürürlük

MADDE 6-

Bu Yönetmelik Yönetim Plânı ile birlikte yürürlüğe girer ve Yönetim plânının ayrılmaz bir parçasıdır. Bu Yönetmeliğin hazırlanışında mümkün olduğunca özen gösterilmesine rağmen, bu bilgilerin amaçlarına uygunluğu ile ilgili veya kullanımından doğan sonuç ve zararlardan dolayı Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket'inin hiçbir sorumlulukları olmayacaktır. İş bu Yönetmelik hükümlerinin uygulanmaması, hatalı ve/veya eksik uygulanması nedeniyle ortak alanlarda ve diğer bağımsız bölümlerde meydana gelebilecek hasar, zarar ve ziyan bedellerinin karşılanması/ tazmini yükümlülüğü ve 3. şahıslara karşı doğabilecek her türlü sorumluluk, ilgili bağımsız bölüm kullanıcılarına ait olup işbu Yönetmelikleri uygulamakla yükümlü Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket'e hiçbir surette rücu edilemez.

İşbu Yönetmeliğe uyulmadığı takdirde Ceza Uygulama Yönetmeliğindeki hükümler uygulanır. Ceza Uygulama Yönetmeliğinde konuyla ilgili herhangi bir hüküm bulunmadığı takdirde Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket gerekli düzenlemeleri yapar ve uygular.

Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket; Ceza Uygulama Yönetmeliğinde de belirtildiği gibi işyeri faaliyetini geçici veya sürekli olarak durdurabilir, para cezası kesebilir, ilgili Belediye henüz işyeri açma ruhsatı almamış işyerlerine İşyeri açma ruhsatı vermez.

Yürütme

MADDE 7-

Bu Yönetmelik hükümlerini Yönetim Kurulu/Yönetici/İşletmeci Şirket yürütür.