



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İSTİRAKİDİR



Emlak Konut Yeniköy Konakları projesinden konut satın almak suretiyle, şirketimize gösterdiğiniz güvene bir kez daha teşekkür eder, yeni evinizde keyifli, mutluluk dolu yeni bir yaşama başlamanızı dileriz.



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İSTİRAKİDİR

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	1
Amaç ve Kapsam	1
Konutlarımızın Teslimi	1
Genel Bilgiler	2
ORTAK YAŞAM	3
Giriş ve Çevre Güvenliği	5
Açık/Kapalı Otoparklar	5
Siteye Emlakçı Giriş ve Çıkışı	5
Dış Cephe	5
Peyzaj	6
Teras Çatı Bakım İşleri	6
Site Yaşam Kuralları	6
SİTE YÖNETİMİ	9
Geçici Yönetim	9
Yönetim Uygulamaları	10
TEKNİK SİSTEMLER	11
Elektrik Sistemleri	11
Mekanik Sistemleri	16
İnşaat Sistemleri	19
GARANTİ SÜRELERİ	20
PRATİK BİLGİLER	21

GİRİŞ

Amaç ve Kapsam

Bu el kitabı konutunuzu teslim aldığınız andan itibaren Emlak Konut Yeniköy Konakları içerisindeki yaşantınıza yol göstermek ve karşılaşılabilecek sorunlarınız-sorularınıza cevap vermek amacıyla hazırlanmıştır.

Emlak Konut Yeniköy Konakları yönetimine ilişkin tüm detayların yer aldığı bu kitapçık, sağlanan tüm hizmetlerden yararlanan bağımsız bölüm kullanıcılarına verilmek üzere hazırlanmıştır.

Bu el kitabı daima evde bulundurulmalıdır. Konut sahiplerinin konutlarını kiraya vermeleri veya devir - satış halinde; bu kitapçığın bir kopyasını da kiracıya veya alıcıya teslim etmeleri gerekmektedir.

Konutlarımızın Teslimi

Sizlere yapılan duyuru üzerine bizzat veya vekiliniz aracılığı ile konut teslimini yapmak amacıyla görevlendirdiğimiz personelimize birlikte, konutların içerisinde yapılmış olan tüm imalatların beraberce kontrol edilerek tarafınızdan teslim alınması gerekmektedir.

Konutların teslimi esnasında herhangi bir üretim hatası varsa görevli personelimizin tutanak ile kayıt alması halinde, kusur en kısa zamanda giderilecektir. Süresinde bildirilmeyen ayıplardan satıcı sorumlu olmayacaktır.

Alıcı, zilyetliğinde bulunan bağımsız bölümü onaylı projesinde belirtilen ve kat mülkiyeti kanununda yer alan hükümlere aykırı olarak kullanamaz ve kullandıramaz.

Ayrıca kitapçıkta yer alan Emlak Konut Yeniköy Konakları Yönetim Planı hükümlerine riayet etmeniz, ileride Emlak Konut Yeniköy Konakları içerisinde ortak yaşama birlikte devam edeceğiniz diğer site sakinlerinin hakları açısından önem taşımaktadır.



Genel Bilgiler

Yeniköy Konakları İstanbul ili, Alibeyköy ilçesi, Tahtakale Mahallesi 859 Ada 129 Parsel üzerinde 10 blok, 374 adet konut, 11 adet ticaret olarak inşa edilmiştir.

ORTAK YAŞAM

Kat maliki, ana gayrimenkulün tüm ortak yerlerinin de malikidir. Ortak yerlerden Kat Mülkiyet Kanunu 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 depo, resepsiyon, kafeterya, bekleme odası vb. amaçlarla kullanamaz, buralara tadilat ve dekorasyon yapamazlar.



ORTAK YAŞAM



Emlak Konut Yeniköy Konakları sakinlerimizin faydalanması amacıyla sitede bulunan sosyal alanlarımız:

- Peyzaj alanları
- Çocuk oyun alanları
- Kapalı yüzme havuzu
- Fitness salonu
- Sauna
- Buhar odası
- Sosyal tesis kafe

** Sosyal alanların bakım, onarım ve işletme hususlarını Yönetim Uygulamaları başlığı altında bulabilirsiniz. (s.8)*

ORTAK YAŞAM



Giriş ve Çevre Güvenliği

Blok girişlerindeki ana kapılar kilitli, yangın kaçış ve merdiven holündeki kapılar ise yangın yönetmeliği gereği kilitsizdir. Blok giriş kapısı, blok bahçe giriş kapısı, otoparktan bloka giriş kapısı ve site girişinden kişiye özel Mifare kart (site yönetiminden alınacak) ile giriş yapılabilecektir.

Açık/Kapalı Otoparklar

Emlak Konut Yeniköy Konakları'nda 530 adet araç kapasiteli kapalı ve 17 araç açık otopark bulunmaktadır. Araçlarınızı diğer alanlara taşımamak şeklinde bırakmanız gerekmektedir. Otoparklara eşya bırakmayınız. Aksi durumda bu eşyalar yönetim tarafından toplatılacaktır.

Siteye Emlakçı Giriş ve Çıkışı

Emlak Konut Yeniköy Konakları sakinlerinin dairelerini kiraya vermek veya satmak için emlakçıyla anlaşmaları halinde, ilgili site sakininin emlakçıyla ilgili kimlik ve akit bilgisini Site Yönetimine bildirmesi zorunludur. Aksi takdirde emlakçılar siteye alınmayacaklardır.

Dış Cephe

Dış cephe mantolama (ısı yalıtım sistemi) ve seramik paneller ile kaplanmıştır. Cepheye herhangi bir delici darbe gelmesi halinde yağmur sırasında bu bölgelerden konutunuz zarar görebilir. Ayrıca mantolama sisteminin altına su girmesi durumunda tüm cephe zarar görebilir. Bu nedenle klima ünitelerinin cephedeki yerini değiştirmek, askılık anten vb. cihazları monte etmek yasaktır. Oluşacak zarar, zarara sebebiyet verenden tazmin edilecektir.

ORTAK YAŞAM

Peyzaj

Fonksiyonel ve estetik kriterlere dayanılarak oluşturulan peyzaj düzenlemelerinde uygun miktarda ve çeşitte bitki kullanılarak oluşturulmuştur. Tüm yeşil alanlar “otomatik sulama sistemi” ile sulanmaktadır.

Teras Çatı Bakım İşleri

Emlak Konut Yeniköy Konakları sitesinde teras çatılarda periyodik olarak bakım yapılması gerekmektedir. Yağmur iniş boru çevresi yaprak ve pislik birikmesinden dolayı çatılarda su kaçaklarına neden olabilir.

Site Yaşam Kuralları

- Bağımsız bölümlerin balkon, teras ve pencerelerinden halı, kilim, vs. silkeleyemezler su veya başka bir sıvı dökemez, çöp vs. şeyleri atamaz, binanın dış cephesine veya bahçeye çamaşır asamazlar.
- Otoparklar dışında yerlere araç park edilmesi veya fazla sayıda araç bulundurulması veya uzun süreli bekleyen misafir araçlarının tespiti halinde araçların çektilerilerek bedellerinin ilgili kat malikinden tahsil edilmesi Toplu Yapı Yönetim Kurulunun yetkisindedir.
- Bağımsız bölüm malikleri ortak kullanımda bulunan spor tesislerini misafirlerine kullandıramazlar. Belirtilen tesislerden sadece blok malikleri ile onların kiracı ve sükna hakkı sahipleri faydalanabilirler.
- Klima dış üniteleri bina dış görünümünü bozmayacak şekilde sadece balkonlara veya bina dış cephe görüntüsünü bozmayacak şekilde Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından izin alınarak Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından gösterilen yerlere takılır.
- Ticari nitelikli bağımsız bölüm malikleri bağımsız bölümlerinde ticari faaliyetlerine uygun iç dekorasyon değişikliklerini, dış görünüşe ve orijinal duvarlara ve binanın projesine aykırı olmamak ve Toplu Yapı Yönetim Kurulundan onay almak kaydıyla yapabilirler.
- Kat maliki bağımsız bölüm içerisinde yer alan yangın ihbar ve algılama sistemine ait detektörlere Toplu Yapı Yönetimi izni olmadan müdahale edemez ve hiçbir şekilde sökülmesini talep edemez.





SİTE YÖNETİMİ

Geçici Yönetim

Amacı: Bugüne kadar gerçekleştirdiğimiz projelerden edindiğimiz tecrübeleri kat maliklerine aktarmak, idari ve teknik yapılanmayı organize etmek Yönetim ve Denetim Kurulunda görev yapacak kat maliklerinin seçimi, işletme bütçesinin yapılması, aidatların belirlenmesi, toplanması, idari ve teknik ofis personellerinin alımı, Emlak Konut Yeniköy Konakları sitesinin 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 yürümesini sağlamak amacıyla Kat Mülkiyeti Kanunu doğrultusunda Geçici Yönetim oluşturulmuştur.

Süresi: Emlak Konut Yeniköy Konakları sitesi kapsamında kalan son yapının yapı kullanma izin belgesinin ilgili idarece onaylanmasını izleyen tarihten itibaren 1(bir) yıl Geçici Yönetim görev yapacaktır. Bir kereye mahsus olmak üzere görev yapacak Geçici Yönetim, belirtilen sürenin sonunda Yönetim Planında tarif edilen usule uygun olarak seçime giderek tamamı kat maliklerinden oluşan Temsilciler Kurulunun seçilmesine kadar görevini sürdürecektir. Temsilciler Kurulu ise Yönetim ve Denetim Kurulunu seçecektir.

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

İşlevi: Geçici Yönetim Kurulu, Emlak Konut Yeniköy Konakları Yönetim Planında tariflenen Blok Kat Malikleri Kurulu, Blok Temsilcisi, Temsilciler Kurulu ve Yönetim Kurulunun tüm yetkilerine sahip olup bu kurulların tüm görevlerini üstlenmiştir.

Geçici Yönetim Kurulunun 3 (üç) üyesi de Emlak Konut GYO A.Ş.'nin görevlendirme yazısı ile atanır ve ilk Geçici Yönetim Kurulu toplantısında hazır bulunurlar.

Kararlar: Geçici Yönetim Kurulu 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 Yönetim Planına uygun olarak görev dağılımı ve diğer toplantının hangi tarih ve saatte yapılacağı da belirlenir. Geçici Yönetim Kurulu görev süresince, Emlak Konut Yeniköy Konakları Yönetim Planında, Blok Temsilcisi, Kat Malikleri Kurulu ve Yönetim kurulların tüm görevlerini ifa eder.

Denetim Kurulu: Geçici Denetçi, yönetim faaliyetlerinin denetlenmesi ve raporlanması için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin görevlendirme yazısı ile atanır. Denetçi, 1 üyeden oluşur ve geçici yönetim süresince görev yapar.

Denetçi, Yönetim Planında ve Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen görevleri yerine getirir. Denetçi, raporlarını her bir sayfası noterlikçe onaylanmış bir deftere kaydeder.

SİTE YÖNETİMİ

Yönetim Uygulamaları

Emlak Konut Yeniköy Konakları sitesinde aşağıda belirtilen hususlar ve bakımları Site Yönetiminin işletimi ve kontrolündedir. Site ile ilgili talep, öneri ve şikayetleri yazılı olarak Site Yönetimine bildiriniz.

Temizlik Uygulamaları	Günlük, Haftalık
Güvenlik Uygulamaları	7 Gün, 24 Saat
Havuz, Fitness ve Sauna Bakım ve Temizliği	Günlük, Haftalık, 1 Ay ve 1 Yıl
Sulama Springlerinin Bakımı	6 Ay
Selenoid Vanaların Bakımı	6 Ay
Manuel Sulama Vanalarının Bakımı	6 Ay
Kontrol Ünitelerinin Bakımı	6 Ay
Atık Su ve Yağmur Suyu Rögarların Bakımı	1 Ay
Kuranglezlerin Bakımı ve Temizliği	1 Ay
Ortak Mahal Metal Ürünlerin Pas Koruması	1 Yıl
Çatı Yalıtımı ve Dış Cephe Bakımı	1 Yıl
Yağmur Olukları ve Yağmur İnş Borularının Bakımı	1 Yıl
Paratoner Topraklama	1 Yıl
Jeneratör Topraklama	1 Yıl
Blok Pano Topraklaması	1 Yıl
Çevre Aydınlatma Topraklaması	1 Yıl
Asansör Bakımları	1 Ay, 6 Ay, 1 Yıl
Yangın Alarm Sistemleri Bakımları	3 Ay, 6 Ay, 1 Yıl
Daire İçi Gaz Alarm Dedektörü Değişimi	5 Yıl
Jeneratör Sistemi	50, 200, 400, 1200, 2400 Saat, 1 Yıl
CCTV Sistemi	6 Ay
İnterkom Sistemi	6 Ay
Bariyer Sistemi	6 Ay

TEKNİK SİSTEMLER

Elektrik Sistemleri

Abonelik İşlemleri

Konutlarınıza ait ortak alan sayaç sözleşmeleri, güvence bedeli ücreti Site Yönetimi tarafından ödenerek yaptırılmış olup teslim aşamasında tahsil edilecektir. Konutunuza ait sayaç bağlantısı yapılmış olup BEDAŞ'a müracaat ederek ve güvence bedelinizi yatırarak sözleşmenizi yapabilirsiniz. Sözleşmenize müteakip BEDAŞ elektriği açacak ve faturalarınız adınıza adresinize gönderilecektir.

Sayaçlarınızın mühürlenme işleminden sonra, sayaç dâhil altyapı sistemi BEDAŞ ELEKTRİK'e devrolmuş bulunduğu; elektrik sayaçlarınızdaki arızalar için BEDAŞ ELEKTRİK İstanbul İşletme ve Bakım Müdürlüğüne başvurmanız gerekmektedir.

Sigorta Sistemi

Sigorta panosunda her bir faz için kaçak akım rölesi ve daire içi her bir faz için ana kesici sigortası bulunmaktadır. Kaçak akım rölesi; topraklama tesisatını kontrol eder. Bu röle tüm elektrik tesisatında ve beyaz eşyalarda insan hayatı için tehlike oluşturacak kaçaklar meydana geldiğinde elektriği kesmek için kullanılmıştır. Kaçak akım rölelerinizin atması, o anda kullanmakta olduğunuz herhangi bir elektrikli cihazınızda bir problem olduğuna işaret etmektedir.

Jeneratör Sistemi

Emlak Konut Yeniköy Konakları projesinde elektrik enerjisinin şebekeden kesilmesi durumunda 2 adet 1000 kVA standby jeneratörler; blok hidroforu, blok asansörleri, blok içi ortak aydınlatma, çevre aydınlatma, yangın hidroforu, bahçe sulama hidroforu, güvenlik kulübesi, otopark, ticari üniteler, sosyal tesis ve dairenizin birebir elektrik ihtiyacını karşılayacak şekilde tesis edilmiştir.

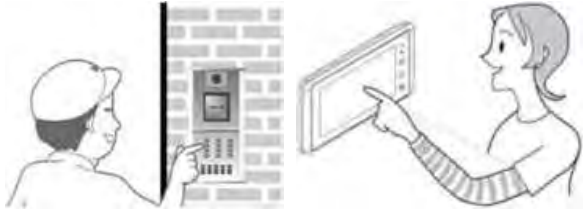
Telefon ve İnternet Sistemi

Emlak Konut Yeniköy Konakları projesinde Türk Telekom ve Superonline'a ait fiber telefon ve internet alt yapısı kurulmuş olup, abone olmanız durumunda bu hizmeti kullanmaya başlayabilirsiniz.

TEKNİK SİSTEMLER

İnterkom Sistemi

Dairenizde tesis edilmiş olan interkom sistemi blok ana giriş kapısı ve güvenlik kulübesi ile irtibat kurmanız amacıyla kullanılabilir. İnterkom ana menüsünde “INTERKOM” simgesine dokunulduğunda, sisteme bağlı cihazların sesli görüntülü aranması ile ilgili sayfa belirir. Bu sayfa; sistemdeki daireler, güvenlik, blok görevlisi gibi birimleri arama ve blok kapılarına bağlantının yapıldığı alandır. “GÖREVLİ” ikonuna dokunulduğunda ait olduğu bloğun varsa görevli cihazını arar.



“GÜVENLİK” ikonuna dokunulduğunda site güvenliğini arar.

“DİĞER ARAMALAR” ikonuna dokunulduğunda ekrana yeni bir sayfa çıkar. Bu sayfada tek dokunuşla bağlantı kurulacak yerlerin simgelerinde belirtildiği şekildedir;



- Site Yöneticisi
- Teknik Servis
- Sosyal Tesis
- Kapı 1, 2, 3



“DIŞ KAPI” ikonuna dokunulduğunda blok kapı kamerası izlenebilmektedir. “KAMERALAR” ikonu ile site yönetiminin belirlemiş olduğu çevre kameralarına ulaşabilirsiniz.



TEKNİK SİSTEMLER



Site yönetimi tarafından izin verilmesi durumunda Daireler arası görüşmeler İTERKOM ikonuna basıldığında açılan ekrandan gerçekleştirilir. Siteye bağlı bütün cihazların iki haneli blok numarası ve üç haneli daire numarası bulunmaktadır. Örnek: A1 blok 1 no.lu daire 01001 şeklinde aranır.

ARAMALAR listesindeki bir numara (ve ismi) ARAYANLAR sayfasındaki “+” simgesine dokunarak telefon rehberine doğrudan eklenebilir. Rehber Yeni Kayıt Ekleme: Sağ üst köşedeki (+) simgesi seçilir. Açılan ekranda sırasıyla dairenin ismi, dairenin blok numarası ve daire numarası girilir. Her bir alana dokunuşta isim ve numaraları girmek için klavye çıkar ve kişi harfleri seçerek istediği isim ve numaraları girerek rehber ekler.



Blok kapı panel kullanımı:

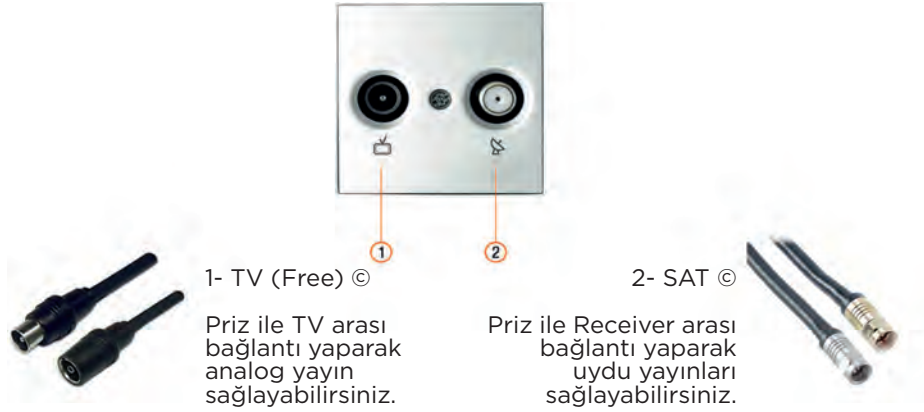
Güvenlik butonuna basıldığında güvenlik görevlisi ile görüşme yapılır. Blok girişi kapısı üzerinde bulunan kart okuyucuya PROXMITY kart okutularak sağlanacaktır. PROXMITY Kartlar site yönetiminden ücret karşılığında temin edilebilir. Aynı zamanda site yönetiminin aktif yapması durumunda Dairenizden belirlemiş olduğunuz xxxx şifre girildiğinde blok kapısı açılır. Dairenizden Ayarlar > Genel Ayarlar kısmından kapı açma şifrenizi belirleyebilirsiniz.

Görevli butonuna basıldığında varsa blok görevlisi ile görüşme yapılır.

TEKNİK SİSTEMLER

TV Sistemi

Bloklarda merkezi TV uydu sistemi altyapısı yapılmış, Headend+Multiswitch sistemi kurulmuş olup, ücretsiz olarak uydu yayınlarını, abone olmak şartıyla Digiturk, D-smart gibi ücretli yayın yapan platformları da seyredebilirsiniz. Dijital yayınlar ile ilgili olarak, Türksat, Hotbird ve Eutelsat uydu yayınları altyapıları sitemizde mevcuttur. Balkon ya da blok dış cephelerine ve çatılara çanak anten konulmasına kesinlikle izin verilmeyecektir. Televizyon yayınları ile ilgili her türlü soru, sorun, istekleriniz ve arıza bildirimlerinizi aşağıdaki adres ve telefon numaralarından yapabilirsiniz.



TEKNİKSAT UYDU GÜVENLİK SİSTEMLERİ ve SANAYİ TİC. LTD. ŞTİ.

Adres: Koza Mah. 1678 Sokak No: 29/2 Esenyurt / İstanbul

Çağlayan, Kağıthane, İstanbul

TEL: 0212 620 41 11

E-mail: teknoline@teknoline.net - Web: www.tekniksat.com

TEKNİK SİSTEMLER

Asansör

Emlak Konut Yeniköy Konakları projesinde blok içinde bulunan asansörler yolcu trafiğini karşılayacak şekilde hesaplanmıştır. Bloklarda tüm asansörler intercom sistemine entegredir.

Tüm bloklarda: A1 Blok 1 Adet, A2 Blok 2 Adet, A3 Blok 1 Adet, C3 Blok Blok 2 Adet, Panoramik asansör 1 adet olmak üzere toplamda 7 Adet 1 m/s hızında 800 kg servis asansörü, B1 Blok 2 Adet, B2 Blok 2 Adet, C1 Blok Blok 2 Adet, C2 Blok Blok 2 Adet, D1 Blok Blok 2 Adet, D2 Blok 2 Adet ve Sosyal tesiste 2 Adet olmak üzere toplamda 14 Adet 1,6 m/s hızında 800 kg servis asansörü tasarlanmıştır. 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 tahliye sağlar.

Daire içlerinde tadilat yapılacağı zaman taşınacak olan moloz, kum, yalıtım malzemeleri, harç, alçı vb. gibi toz ve pislik çıkaran malzemeler torbalar içinde ve asansör kabini izole (karton, köpük vb.) edilerek taşınmalıdır. Toz asansör kabin elemanlarına zarar vereceğinden dolayı (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.

Yangın Algılama ve Alarm Sistemleri

Bloklarda, acil durumlarda ikaz vermek üzere dijital adresli yangın ihbar sistemi ve yangın anında kullanılmak üzere yangın dolapları mevcuttur. Blok içlerinde her katta yangın butonu ve yangın sireni, elektrik shaft içlerinde ve kat hollerinde ise duman dedektörleri bulunmaktadır.

Dedektörlerden herhangi bir algılama yapıldığında ya da acil durumda butona basıldığında katlarda sirenler ikaz verecektir. Bloklardan gelen yangın alarm sinyalleri ana güvenlik kulübesindeki tekrarlama panelinden izlenecektir.

Daire içindeki duman dedektörleri adreslenebilir yangın sisteminde tanımlıdır. Daire içindeki dedektörlerin sökülmesi veya tahrip edilmesi tüm yangın sistemini etkileyeceğinden dolayı kesinlikle müdahale edilmemelidir.

TEKNİK SİSTEMLER

Mekanik Sistemler

Abonelik İşlemleri

Konutunuza ait su sayaç bağlantısı yapılmış olup İSKİ'ye müracaat ederek ve güvence bedelinizi yatırarak sözleşmenizi yapabilirsiniz. Sözleşmenize müteakip İSKİ suyunuzu açacak ve faturalarınız adınıza adresinize gönderilecektir.



Isıtma ve Sıcak Su Sistemleri

Emlak Konut Yeniköy Konakları bağımsız bölümlerin ısıtması merkezi sistem ile gerçekleşecektir. Ocaklar elektrikli olduğu için kullanıcı tarafından İGDAŞ Müşteri Hizmetleri birimine başvurarak bağımsız bölüme ait gaz kullanım sözleşmesi yapılmasına gerek yoktur.

Daire içi ısıtma ve sıcak su ihtiyacı; kazan dairesinde üretilen sıcak su vasıtası ile her daire için shaftlarda bulunan substation (ısı istasyonu) ile sağlanmaktadır. İşletme ve bakımı Emlak Konut Yeniköy Konakları Site Yönetimi tarafından yapılmaktadır.

Sıcak su ve ısıtma sistemine ait faturalandırma işlemi sub station (ısı istasyonu) üstüne bağlı kalorimetre yardımıyla Site Yönetimi tarafından yapılacaktır. Bu işlemle ilgili detaylı bilgiyi Emlak Konut Yeniköy Konakları Site Yönetiminden alabilirsiniz.

Substation üzerinde bulunan termostatik vana kullanım suyu sıcaklık derecesini belirlemenizi sağlamaktadır.

Konutunuzu teslim aldıktan sonra ısıtma tesisatı müdahale sorumluluğu açısından iki bölüme ayrılmaktadır. Ortak alandan geçen tesisatın işletme ve bakımı Emlak Konut Yeniköy Konakları Site Yönetimi tarafından yapılmaktadır. Konutunuz içindeki tüm borulama tesisatı, daire girişindeki elektrik panosunun altında görülen kollektöre kadar olan kısım ve radyatör cihazı daire sahibinin sorumluluğu altındadır.

TEKNİK SİSTEMLER



Daire içindeki radyatörlerin üzerinde aşağıda görüldüğü gibi termostatik vanalar mevcuttur. Termostatik vana üzerinde 2'den 5'e kadar rakamlar mevcut olup odanın sıcaklık derecesini ayarlamak için kullanılır. Yasa gereği 2000 m² üzeri inşaatlarda merkezi ısıtma sistem uygulama zorunluluğu olduğu için binanın tümü ısıtılmaktadır ve daire içi sıcaklığının minimum 15-16 derecenin altına düşmemesi gerekmektedir. Dairede sıcaklığın düşmesi durumunda radyatörler ısı vermeye başlayacaktır.

- 2 - 16 derece
- 3 - 20 derece
- 4 - 24 derece
- 5 - 28 derece

Radyatör panelleriniz, ısıtma sisteminiz devrede iken homojen olarak ısınmıyor ve/veya ses yapıyor ise panelin içerisinde bir miktar hava sıkışmış demektir. Radyatör panelinizin “hava alma purjör anahtarı” ile purjör noktasından, panelde sıkışan hava tahliye edilebilir. Hava alma işlemi sırasında purjör noktasından hava ile birlikte bir miktar su da çıkabilir. Bu nedenle, bu işlemi yapmadan önce gerekli tedbirleri almanız gerekmektedir.

Radyatör panellerinizin yıllık bakımlarının yapılması, sisteminizin uzun süre problemsiz çalışabilmesi açısından önemlidir.

Kullanım Suyu Tesisatı

Ana şebekeden gelen kullanım suyu öncelikle otomatik ters yıkamalı seperatör filtreden (50 mikron) geçirilerek blok altında yapılan modüler prizmatik su depolarına gelecek buradan frekans kontrollü tam otomatik hidroforlar vasıtasıyla şehir şebeke basıncının yetmediği durumlarda devreye girerek kesintisiz su kullanmanıza yardımcı olacaktır. İşletme ve bakımı Site Yönetimi tarafından 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. Mutfak eviye hattına ait pis su toplama hattı üzerinde tam otomatik yağ tutucu üniteler bulunmakta olup işletme ve bakımı Site Yönetimi tarafından yapılmaktadır.

TEKNİK SİSTEMLER

Bodrum katlardan geçen pis su ana hatlarında, bina çıkış ve kolon bağlantılarında temizleme kapakları bulunmakta olup, rögar hatlarına bağlanmadan önce geri akış önlemek amacıyla pis su çekvalfi bulunmaktadır. Tesisatın herhangi bir nedenle tıkanması durumunda kullanılmak üzere planlanmıştır. Daire sakinleri WC kullanımlarında klozet içine kâğıt, temizlik bezi, poşet vb. maddeleri atmamaya özen göstermelidir.

Hidrofor Sistemleri

Her blok için modüler tip su depoları, tam otomatik hidroforlar, su artıma sistemleri (kum, aktif karbon filtre) ve su yumuşatma cihazı hidrofor dairesinde tesis edilmiştir. İşletme ve bakımı Site Yönetimi tarafından yapılmaktadır.

Split Klima Sistemi

Salonlarda 18000 btu klima iç ve dış ünite montajı yapılmış olup ve 2+1 daireler hariç diğer tüm dairelerde yatak odalarında klima drenaj ve bakır borulaması yapılmış olup montajı Site Yönetiminin gösterdiği ve izin verdiği yerlere yapılmalıdır.

Klima montajları dış cephe izolasyon imalatlarına zarar vermeden yetkili klima teknik servisi tarafından özenle yapılmalıdır. Aksi takdirde sorumluluk daire sahibine ait olacaktır

Yangın Tesisatı

Bloğun yangın suyu tesisatı, merkezi yangın suyu deposu ve yangın pompası ile beslenmektedir. Blok girişinde yangın anında ilgili itfaiye birimlerinin kullanımına imkân sağlayacak itfaiye su verme ağzı ayrıca her katta bir itfaiye su alma ağzı bulunmaktadır.



Yüksek katlı bloklarda Merdiven Basınçlandırma Sistemi, galeri boşluğu olan binalarda ise Duman Egzost Sistemi yer almaktadır. Dedektörlerden herhangi bir algılama yapıldığında ya da acil durumda butona basıldığında katlarda sirenler ikaz verecektir. İkaz gelen blok katındaki motorlu duman egzost damperleri açılarak o kattan duman egzost edilecektir. Bloklardan gelen yangın alarm sinyalleri ana güvenlik kulübesinden izlenecektir. Yangın merdiveni güvenlik holünde ve kat holü içinde yangın dolabı 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. Blokların içinde 2 adet yangın merdiveni yer almaktadır. Bu alanlar kilitli olmayacak şekilde kapalı tutulacaktır. Yangın merdivenleri bir tehlike anında sakinlerin binayı emniyetle tahliye etmesi amaçlıdır. Katlarda bulunan sahanlıklara ve yangın merdivenlerine ayakkabı, bisiklet vb. eşyaların konulması kesinlikle yasaktır.

TEKNİK SİSTEMLER

İnşaat Sistemleri

Islak Hacimler

Islak hacimlerde duvar ile yer kaplamalarının birleşim yerlerinde vitrifiye elemanların seramik/fayans ile birleşim yerlerinde, izolasyon malzemesi olarak silikon veya poliüretan mastik kullanılmıştır. Mastik ve silikonun malzeme ömründen ve/veya kullanımdan kaynaklanan yıpranmalardan ötürü bu bölgelerdeki mastik ve silikonlar, zamanla deforme olarak görevini yerine getiremez hale gelebilir. Siz daire kullanıcılarının da bu durumu fark etmemesi halinde; bu mekânlarda kullandığınız yıkama ve yıkanma suları aşağıdaki daireye/kata gidecek ve o daireye/kata hasar verecektir. Bu nedenlerden dolayı; ıslak hacimlerinizi elinizden geldiği ölçüde silerek temizlemenizi, zeminde yıkama yapmamanızı, yukarıda anlatılan bölgelerdeki silikon ve mastik dolgularınızı kontrol ederek belirli periyotlarla tamirlerini ve/veya yenilemelerini yaptırmanızı önemle hatırlatırız.

Dairenizde temizlik yapılırken, ıslak hacim yüzeylerinde lekeler görüldüğü takdirde tuz ruhu, çamaşır suyu gibi aşındırıcı temizlik malzemelerini kullanmayınız. Bu malzemeler hem kaplama malzemelerine, hem de aralarındaki derzlere sökücü etki yapmaktadır. Bunun yerine çok amaçlı temizlik malzemelerinden kullanabilirsiniz.

Islak hacimlerinizde mevcut olan yer süzgeçleriniz, pissu sistemindeki kokuyu geri vermemek amacıyla bir su haznesine sahiptir. Bu suyun zamanla buharlaşması nedeniyle daire içine pis koku yayılabilmektedir. Bu nedenle belli periyotlarda yer süzgeçlerine su dökmeniz gerekmektedir.

Banyolarınızda yer alan duş tekneleri ya da kuvvetlerin su giderleri zamanla pislikle dolabilir ve tıkanabilir. Bu gibi durumlarda kesinlikle su giderini (troplen) sökmemeniz gerekmektedir.

Tıkanıklığı gidermek için kimyasal ürünlerden kullanabilirsiniz.

Cephe Doğrama

Konut içinde ve dış cephede doğramalarınızın bina ile birleştiği arakesitlerde mastik ve poliüretan mastik uygulanmıştır. Silikon ve poliüretan mastik de yapıları itibarıyla, hava koşullarındaki değişimin etkisiyle ilk performanslarını kaybedebilen malzemelerdir. Bu olay sonuç olarak; yağışların daireye sızıntı yapmasına, rüzgâr sesinin rahatsız edici boyutlara çıkmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle; cephe doğramalarınızı kullanırken, özellikle rüzgârlı havalarda kanatları açık bırakmamanız (çarpma ve/veya uzun süre durma sonucunda ayarları bozulmaktadır) ve her yıl silikon-mastik ayar ve bakımlarını yaptırmanız; ürünün uzun süre sağlıklı kullanımı açısından yararlı olacaktır. Çift açılımlı doğramalarda menteşe tarafı bastırılarak kapatılması gerekmektedir.

GARANTİ SÜRELERİ

ÜRÜN ADI	MARKA/MODEL	GARANTİ SÜRESİ	İLETİŞİM NUMARALARI
Bataryalar	CREAVIT	2 YIL	0216 317 64 53
Davlumbaz	ARÇELİK	2 YIL	444 0 888
Ocak	ARÇELİK	2 YIL	444 0 888
Fırın	ARÇELİK	2 YIL	444 0 888
Klima	ARÇELİK	2 YIL	444 0 888
Duş Kabinleri	S'TİNA	2 YIL	0212 881 00 33
Vitrifiye	CREAVİT	2 YIL	0216 317 64 53
Rezervuar	CREAVİT	2 YIL	0216 317 64 53
Radyatörler	ECA	2 YIL	444 03 22
Havlupan	DG VISION	2 YIL	0212 623 05 97
Termostatik Vanalar	DANFOSS	2 YIL	0216 600 50 50
Eviye	UKINOX	2 YIL	0850 200 08 80
Banyo Fanı	AİRCOLL	2 YIL	0212 723 74 00
Dedektörler	MAVİLİ	2 YIL	0216 466 45 05
Laminant Parke	FLOORPAN URBAN FU007 8MM	2 YIL	0212 456 02 02
Laminant Parke	KOMPEN	2 YIL	0412 502 70 51
Ahşap Kapılar Mobilya	YAVUZ MOBİLYA	2 YIL	0216 365 82 61
İnterkom Sistemi	MULTİTEK	2 YIL	0216 420 38 38
Daire İçi Boya	YEŞİLKİM/PAİNTMAX	-	0212 789 56 43

PRATİK BİLGİLER

Evinize Taşınırken

Bağımsız bölüme taşınmalar sırasında dikkat edilmesi gereken hususlar:

- Emlak Konut Yeniköy Konakları projesine taşınacak bağımsız bölüm kullanıcıları, olabilecek tüm karışıklıkların önlenmesi amacıyla Emlak Konutları Site Yönetimi'nden randevu alarak eşyalarını taşımalıdır.
- Taşınma işlemleri Emlak Konut Yeniköy Konakları Yönetim planında belirtilen 09:00-17:00 saatleri aralığında başlayıp bitecek şekilde Site Yönetimi tarafından ayarlanacaktır.
- Taşınma işlemleri sizlerin, eşyalarınızın ve binanın korunması amacı ile randevu alınan tarih ve saatte güvenlik görevlileri gözetiminde yapılacaktır.
- Organizasyonun tam yapılabilmesi, eşyalarınızın ve binanızın zarar görmemesi için randevu saatlerine uymanızı ve mutlaka randevu alarak taşınma işlemi gerçekleştirmenizi rica ederiz.
- Emlak Konut Yeniköy Konakları Site Yönetiminin belirleyeceği asansörden, istenilen bağımsız bölüme taşınmalar el ile yapılacaktır.
- Asansörlerin devre dışı kalması durumunda ivedilikle Emlak Konut Yeniköy Konakları yönetimi personellerine haber verilmeli, kesinlikle bir müdahalede bulunulmamalıdır.

Tadilat Yaparken

Taşınma, tadilat ve onarım işlemini yapacak firmalar bu işlemlere başlamadan önce Emlak Konut Yeniköy Konakları Site Yönetimi ile temas kurmalı, çalışmalar ile ilgili projeler işe başlanmadan Emlak Konut Yeniköy Konakları Site Yönetimine gönderilmeli ve onaya müteakip işe başlanmalıdır. Ortak alan kapsamına giren mekânlarda tadilat yapılamaz. Yapılacak olan ilave elektrik tadilatları sırasında:

- Mutlaka standartlar muhafaza edilmelidir.
- Kesilen elektrik devreleri mutlaka izole edilmelidir. Daire içindeki dedektörlerin sökülmesi veya tahrip edilmesi tüm yangın sistemini etkileyeceğinden dolayı kesinlikle müdahale edilmemelidir.

Çalışan ekiplerin yanında mutlaka yangın tüpü bulunmalıdır. Eğer bağımsız bölümünüzde yangın tüpü bulunmuyorsa Emlak Yeniköy Konakları Site Yönetiminden geçici olarak tedarik edilmelidir.

PRATİK BİLGİLER

Tapu ve Emlak Vergi Bildirimleri

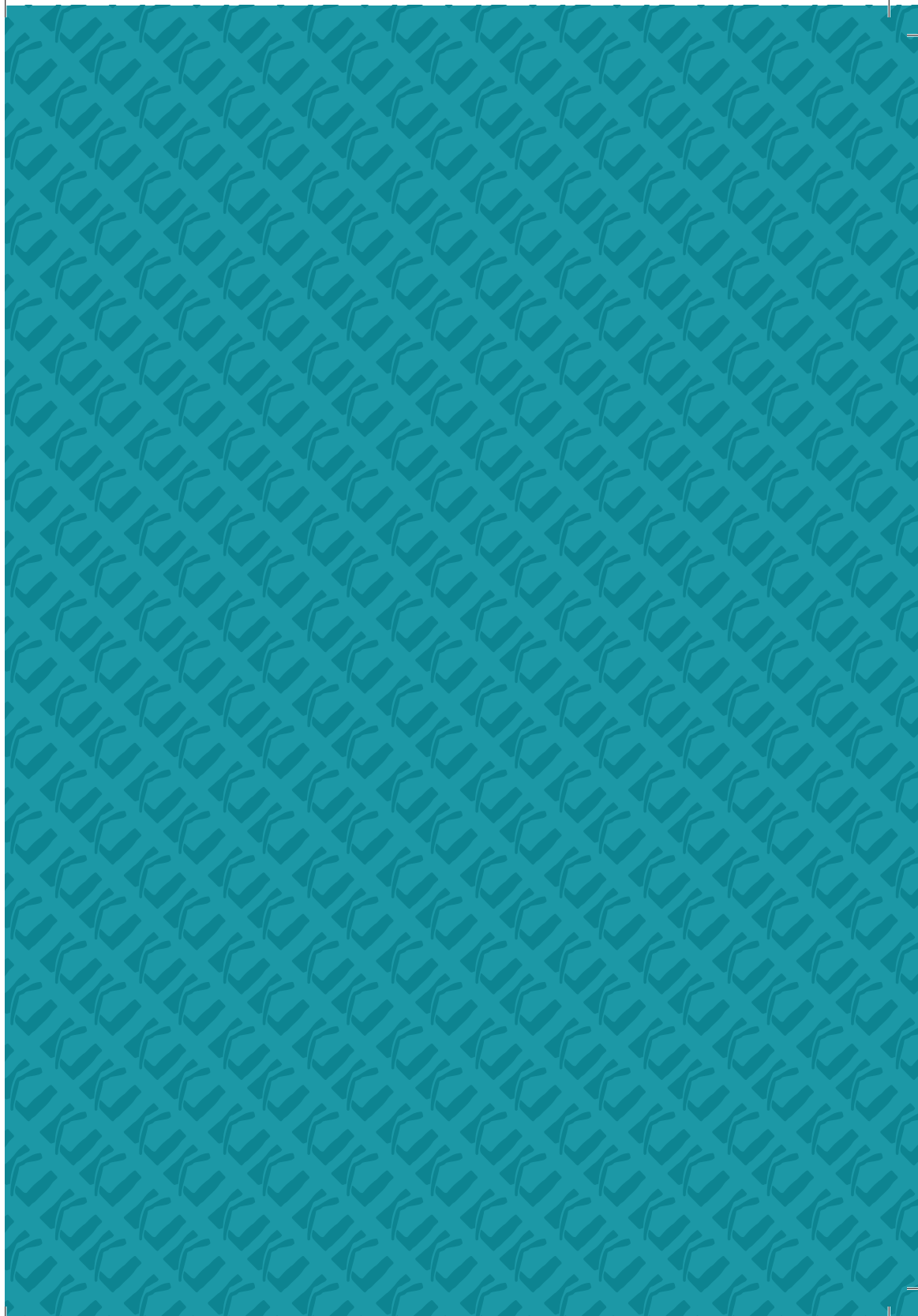
İmzalamış olduğunuz daire satış sözleşmesi hükümlerine göre; kat irtifakı tapusu işlemlerinizi Emlak Konut tarafından tamamlanmıştır. Gayrimenkulün kat irtifakı tapusunun adınıza çıkarılması için borcunuzun bitmiş olması gerekmektedir. Tapunun adınıza çıkacağı döneme kadar; kanunen yapılması zorunlu DASK (Zorunlu Deprem Sigortası) ve emlak vergileri Emlak Konut tarafından ödenecek ve sözleşme gereği tarafınıza rücu edilecektir.

Tasarruf Önerileri

Aşağıda belirtilen denenmiş ve sonuç alınmış tasarruf tedbirleri önerilmektedir. Bu tedbirlerin bir kısmı yönetim tarafından sizin yararınıza uygulanan tedbirler olup büyük bir kısmı ise sizlerin ilgisi ile uygulanabilecek ve sizlerin harcamalarını düşürecek önerilerdir.

- Su sızdıran musluklar ve rezervuarların onarımını sağlayınız. Saniyede bir damla kaçırın musluk yılda 250-300 litre su kaçırır.
- Rezervuarlarınız 3 ve 6 litre olmak üzere 2 aşamalıdır, gereği kadar kullanınız.
- Kullandığınız aydınlatma elemanlarında tasarruf sağlayan ampul kullanınız.
- Işık dağılımından maksimum yarar sağlamak için ampulleri temiz tutunuz.
- Gün ışığından maksimum yararlanınız.
- Güneşin dairenizi etkilediği saatlerde, pencerelerinizde açık renk stor kullanarak hem gün ışığından faydalanınız hem de ısıyı engelleyiniz.
- Bulaşıklarınızı biriktirerek, bulaşık makinesinde yıkayınız.
- Çiçeklerinizi güneş battıktan sonra sulayınız.
- Radyatörlerin önüne eşya (koltuk, dolap vb.) koymayınız.







EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKIDIR