

*Topkapı*  
**Merkez Evleri**  
SİTE YÖNETİMİ



SİTE KURALLARININ  
İHLALİ HALİNDE

**uygulanacak**

**CEZA-İ MÜEYYİDELER**

# ÖNEMLİ BİR DUYURU

Sitemiz sakinlerinin neşesi, huzuru ve güveni şüphesiz olarak Kat Mülkiyeti Kanunu ve Site Yönetimi tarafından belirlenen kurallara uymaktan geçer.

Bu kurallar, ihtiyaca binaen, zaman zaman Site Yönetimi tarafından yeniden belirlenmekte olup uygulamaya geçirmektedir.

Bu bağlamda, **Merkez Evler Toplu Yapı Temsilciler Kurulu** ile **Merkez Evler Site Yönetim Kurulu** tarafından 10.05.2022 ve 23.02.2024 tarihinde almış olduğu kararlarda, konulan bu kuralları ihlal edenler hakkındaki ceza-i müeyyideler belirlemiş durumda.

Bahse konu olan ihlaller ve bu ihlaller için uygulanacak para cezaları ise Kat ve Ticari Alan Maliklerinin dikkatine sunulur.

Sıcak ve Güzel bir Mahalle ortamında sizlerle olmak dileğiyle...

## 1. Kademe İhlaller

- Sitenin mimari ve estetik görünümü ile bağdaşmayacak şekilde bağımsız bölüm pencere ve kapılarına, ilan, afiş veya reklam materyali koymak,
- Direk, levha, tabela, reklam panosu vb. şeyler asmak, çakmak, dikmek, tanıtıcı bayrak, flama asmak, göz alıcı aydınlatma yapmak,
- 1,00 x 0,50 m ebatlarını aşan kiralık ve satılık levhası asmak,
- Kendi bağımsız bölümlerinde ve ortak alanlarda, diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde saat 24:00'ü aşan toplantılar tertip etmek,
- Otopark alanlarında hatalı park yapmak,
- Ortak alanlara çevreyi kirletici şekilde çöp atmak,
- Kapalı alanlarda ve asansörlerde sigara içmek,
- Galoşsuz kapalı spor tesisine ve bonesiz havuza girmek,
- Site peyzaj alanına ve ortak alanlara Yönetimden izin almadan bitki dikmek.

## 2. Kademe İhlaller

- Bağımsız bölüm ve ortak mahallerde pis kokulu, patlayıcı, yanıcı, tehlike doğurucu kimyevi vb. madde bulundurmak,
- Balkon ve pencerelerden örtü, halı, kilim vb. silkelemek ve asmak,
- Balkon ve pencerelerden sıvı dökmek, çöp vb. gibi şeyler atmak, sigara izmariti atmak,

## CEZA-İ MÜEYYİDELER (DEVAMI...)

- d) Balkonların dışına taşacak şekilde çamaşır asmak,
- e) Balkon korkuluklarının dışına taşan saksı vb. asmak,
- f) Bağımsız bölüm kapı önlerine (belirlenen saatler dışında) çöp, çöp kutusu koymak,
- g) Doğum günü gibi toplantıları ortak alanlarda Yönetim Kurulu'nun izni olmadan yapmak,
- h) Bağımsız bölümlerde ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için bağımsız bölümüne girilmesine müsaade etmemek,
- i) Otopark alanı olmayan ve park yasağı olan yerlere araç park etmek,
- j) Evcil hayvanları site ortak alanlarında tasmasız dolaştırmak,
- k) Evcil hayvan dışkılarını, kendileri için ayrılan yerler dışındaki yerlere yaptırmak, temizlememek,
- l) Katlarda bulunan sahanlıklara, her türlü ortak alanlara veya yangın merdivenlerine ayakkabı, ayakkabılık, ayakkabı dolabı, bisiklet, bebek arabası, masa, sandalye, koltuk vb. eşyaları koymak,
- m) Havuz bölgelerinde ve spor tesis alanlarında cam şişe, bardak, tabak vb. cam eşya bulundurmak ve kirletmek,
- n) Yüzme Havuzları kullanım talimatlarına uymamak.
- o) Blok içinde veya ortak alanlarda bulunan yangın tüplerinin daire sakinleri tarafından amacı dışında kullanmak.

### 3. Kademe İhlaller

- a) Yasalarca izin verilen haller dışında konut bağımsız bölümlerinin konut dışı veya işyeri olarak kullanımı,
- b) Yasaklanmış olan hayvan cins ve türlerini bağımsız bölüm içinde ve dışında beslemek,
- c) Bahçe ve ortak alanlara eklenti yapılması,
- d) Kat malikleri ve işyerleri tarafından ortak alan ve otoparklara eşya, yanıcı, parlayıcı, yayıcı pis kokulu vb. maddeler, malzemeler ve ticari emtialar konulması,
- e) Mimari ve doğal yapıya müdahale,
- f) Kimlik bildirimleri, adres bildirimi ve yasalarca zorunlu kılınan diğer bilgi ve belgelerin Yönetime verilmemesi,
- g) Kiralanan daireye ait kira kontratı fotokopisini ve kiracı ile ilgili tüm kimlik bilgilerini Yönetime vermemek,

- h) Kiralanacak daire ile ilgili olarak emlakçının kimlik ve sözleşme bilgisini Yönetime bildirmemek,
- i) Acil Çıkış ve levha ile belirlenen çatı katlarında bulunan kapıların acil durumlar dışında kullanılmak,
- j) Ticari alan işletme yetkililerinin haricinde acil çıkış kapılarından (ACK) çıkış yapılmak.

## İhlalleri yapanlara verilecek olan Cezalar

- 1. Kademe Para Cezası: **Net Asgari Ücretin 1/10'u kadar,**
- 2. Kademe Para Cezası: **Net Asgari Ücretin 2/10'u kadar,**
- 3. Kademe Para Cezası: **Net Asgari Ücretin 4/10'u kadar para cezası verilecektir.**

## Cezanın Uygulanması

- ❖ Cezalar öncelikle malik veya ihlali yapana, Site İdare Amirinin düzenleyeceği Vukuat/Olay Bildirim (VOB) Formunda belirtilen ihlal kademelerine göre 3 (üç), 5 (beş) ve 7 (yedi) iş günü süre verilerek, ihlalin gidermesi talep edilecek,
- ❖ Belirtilen süreler içerisinde ihlallerin giderilmemesi halinde, yukarıda belirtilen cezalar uygulanacak,
- ❖ İhlallerin devamı halinde, aynı cezalar 22 gün boyunca her gün için ayrı ayrı uygulanacak ve de
- ❖ Bu süre sonunda ihlal devam ettiği takdirde, Site Yönetimi, ihlal edenleri Hukuk Danışmanlık firmasına gereği için bildirecektir.



## العقوبات الجزائية التي سيتم تنفيذها في حالة انتهاك قواعد المجمع

### إعلان هام

مما لا شك فيه أن بهجة وراحة وأمن سكان مجتمنا تتم من خلال الالتزام بالقواعد التي يحددها قانون الوحدات السكنية وإدارة المجمع

يتم إعادة تحديد هذه القواعد وتنفيذها من قبل إدارة المجمع من وقت لآخر حسب الحاجة في هذا السياق، في القرارات التي اتخذها مجلس ممثلي المباني الجماعية للمنازل المركزية ومجلس إدارة المجمع في 10.05.2022 و 23.02.2024، تم تحديد عقوبات جزائية لمن ينتهك هذه القواعد

يتم عرض الانتهاكات المعنوية والغرامات التي سيتم تطبيقها على هذه المخالفات على أصحاب الطوابق والمناطق التجارية نشركم متابعين وزوار المجمع على الثقة والتفاعل معكم في هذا المجمع

#### مخالفات المرحلة الأولى

وضع إعلانات أو ملصقات أو مواد إعلانية على نوافذ وأبواب الأقسام المستقلة بطريقة لا تتوافق مع المظهر المعماري والجمالي للموقع

تعليق أو تسمير أو نصب أعمدة أو لوحات أو لوحات إعلانية أو لوحات إعلانية أو لوحات إعلانية وما إلى ذلك، وتعليق الأعلام الترويجية والرايات والإضاءة اللافتة للنظر

تعليق لافتات الإيجار والبيع التي يتجاوز حجمها 1.00 × 0.50 متر

تنظيم اجتماعات في الأقسام المستقلة والمناطق المشتركة الخاصة بهم تتجاوز 24:00 ساعة بطريقة تزج أصحاب الطوابق الأخرى

الوقوف الخاطئ في مواقف السيارات في مناطق وقوف السيارات

رمي القمامة في المناطق المشتركة بطريقة تلوث البيئة

التدخين في الأماكن المغلقة وفي المصاعد

الدخول إلى منشأة رياضية داخلية بدون حذاء رياضي أو حمام سباحة بدون غطاء للسباحة

زراعة النباتات في منطقة المناظر الطبيعية في الموقع والمناطق المشتركة دون إذن من الإدارة

#### مخالفات المرحلة الثانية

الاحتفاظ بمواد كيميائية كريهة الرائحة أو قابلة للانفجار أو قابلة للاشتعال أو مواد كيميائية خطيرة وما إلى ذلك في الأقسام المستقلة والمناطق المشتركة

هز وتعليق الأغذية والسجاد والسجاد والبسط وما إلى ذلك من الشرفات والنوافذ

سكب السوائل من الشرفات والنوافذ، وإلقاء القمامة وما إلى ذلك، وإلقاء أعقاب السجائر

تعليق الغسيل بحيث يفيض خارج الشرفات

تعليق أواني الزهور وما إلى ذلك بحيث تبرز خارج درابزين الشرفة

وضع القمامة وصناديق القمامة أمام أبواب الأقسام المستقلة (خارج الساعات المحددة

عقد اجتماعات مثل أعياد الميلاد في المناطق المشتركة دون إذن من مجلس الإدارة

عدم السماح بدخول القسم المستقل لإزالة الأعطال التي تحدث في الأقسام المستقلة والمناطق المشتركة

إيقاف السيارات في الأماكن التي لا يوجد فيها موقف للسيارات وحيث يحظر إيقاف السيارات

## العقوبات الجزائية (تابع ...)

اصطحاب الحيوانات الأليفة في المناطق المشتركة في الموقع  
وضع براز الحيوانات الأليفة في أماكن أخرى غير الأماكن المخصصة لها، وعدم تنظيفها  
وضع الأحذية ورفوف الأحذية وخزانات الأحذية والدراجات و عربات الأطفال والطاولات والكراسي والكراسي  
والكراسي بذراعين وما إلى ذلك على الأرضيات أو جميع أنواع المناطق المشتركة أو مخارج الطوارئ في الطوابق  
الاحتفاظ بالأدوات الزجاجية مثل القوارير الزجاجية والأكواب والأطباق وما إلى ذلك في مناطق حمام السباحة  
ومناطق المرافق الرياضية واتساخها  
عدم الالتزام بتعليمات استخدام حمامات السباحة  
إساءة استخدام طفايات الحريق في المبنى أو المناطق المشتركة من قبل سكان الشقق

### مخالفات المرحلة الثالثة

الاستخدام غير السكني أو الاستخدام في مكان العمل في الأقسام السكنية المستقلة، باستثناء ما يسمح به القانون  
الاحتفاظ بالسلاطات والأنواع المحظورة من الحيوانات داخل وخارج القسم المستقل  
الإضافات على الحدائق والمناطق المشتركة  
وضع البضائع والمواد القابلة للاشتعال والاحتراق والمواد القابلة للاشتعال والمواد ذات الرائحة  
الكريهة والمواد والسلع التجارية في المناطق المشتركة ومواقف السيارات من قبل مالكي الوحدات السكنية وأماكن العمل  
للتدخل في الهندسة المعمارية والبنية الطبيعية  
عدم تقديم إقرارات الهوية وإقرارات العنوان وغيرها من المعلومات والمستندات التي يتطلبها القانون إلى الإدارة  
عدم تزويد الإدارة بنسخة من عقد إيجار الشقة المستأجرة وجميع المعلومات المتعلقة بهوية المستأجر  
عدم إبلاغ الإدارة بهوية الوكيل العقاري ومعلومات العقد الخاصة بالوكيل العقاري فيما يتعلق بالشقة المراد  
تأجيرها  
استخدام مخرج الطوارئ والأبواب الموجودة في طوابق السطح التي تحددها اللوحة إلا في حالات الطوارئ  
الخروج من أبواب مخارج الطوارئ باستثناء سلطات تشغيل المنطقة التجارية

### العقوبات التي سيتم فرضها على المخالفين

غرامة المرحلة الأولى: 10/1 من صافي الحد الأدنى للأجور

غرامة المرحلة الثانية: 10/2 من صافي الحد الأدنى للأجور

غرامة المرحلة الثالثة: تُفرض غرامة قدرها 10/4 من صافي الحد الأدنى للأجور

### إنفاذ العقوبة

تُفرض الغرامات في المقام الأول بإعطاء مهلة 3 (ثلاثة) و 5 (خمسة) و 7 (سبعة) أيام عمل للمالك أو المخالف وفقاً  
لمستويات المخالفة المحددة في نموذج الإخطار بالحادثة/المخالفة الذي سيصدره المشرف الإداري للموقع، ويُطلب إزالة  
المخالفة

إذا لم يتم تصحيح المخالفات خلال الفترات المحددة، سيتم تطبيق العقوبات المذكورة أعلاه  
في حالة استمرار المخالفات، سيتم تطبيق نفس العقوبات كل يوم على حدة لمدة 22 يوماً، وكذلك  
في حال استمرار المخالفة في نهاية هذه الفترة، ستقوم إدارة الموقع بإبلاغ المخالفين إلى مكتب الاستشارات القانونية  
بالمطلوب

**VIOIATION**

**PENALTIES**

**To be  
Implemented**

**IN CASE OF VIOLATION  
HOUSING COMPUND'S RULES**

## IMPORTANT ANNOUNCEMENT

The joy, peace, and confidence of the residents of our Residence Compound is undoubtedly linked to the compliance with the rules determined by the Condominium Law and the Compound Management. These rules are re-determined and implemented by the Compound Management from time to time as needed.

In this context, in the decisions taken by the Merkez Evler Building Representatives Board and the Compound Management Board on 10.05.2022 and 23.02.2024, penal sanctions have been determined for those who violate these rules.

The violations in question and the fines to be applied for these violations are presented to the attention of the Floor and Commercial Area Owners.

We wish to be with you in a sustainable, warm, and beautiful neighbourhood environment...

---

### 1<sup>st</sup> Stage Violations

---

- a) Placing posters or advertising materials on the windows and doors of independent sections in a way that is incompatible with the architectural and aesthetic appearance of the site,
- b) Hanging, nailing, erecting poles, plates, signboards, advertising boards, etc., hanging promotional flags, pennants, making eye-catching lighting,
- c) Hanging for rent and sale signs exceeding 1.00 x 0.50 m in size,
- d) Organising meetings in their own independent sections and common areas exceeding 24:00 hours in a way to disturb other house owners,
- e) Faulty parking in car park areas,
- f) Throwing rubbish in common areas in a way that pollutes the environment,
- g) Smoking indoors and in lifts,
- h) Entering an indoor sports facility without overshoes and a swimming pool without a swimming cap,
- i) Planting plants in the site landscape area and common areas without permission from the Management.

# PENAL SANCTIONS (CONTINUED...)

## 2<sup>nd</sup> Stage Violations

---

- a) Keeping foul-smelling, explosive, flammable, hazardous chemicals, etc. in independent sections and common areas,
- b) Shaking and hanging covers, carpets, rugs, etc. from balconies and windows,
- c) Pouring liquid from balconies and windows, throwing rubbish etc., throwing cigarette butts,
- d) Hanging laundry so that it overflows outside the balconies,
- e) Hanging flowerpots, etc. that protrude beyond the balcony railings,
- f) Placing rubbish and rubbish bins in front of the doors of independent sections (outside the specified hours),
- g) Holding meetings such as birthdays in common areas without the permission of the Board of Directors,
- h) Not allowing entry to the independent section for the elimination of faults occurring in the independent sections and common areas,
- i) Parking vehicles in places where there is no car parking area and where parking is prohibited,
- j) Leashing pets in the common areas of the site,
- k) Pet faeces are made in places other than the places reserved for them, not cleaned,
- l) Putting shoes, shoe racks, shoe cabinets, bicycles, baby carriages, tables, chairs, armchairs, etc. on the landings, all kinds of common areas or fire escapes on the floors,
- m) Keeping and dirtying glassware such as glass bottles, glasses, plates, etc. in pool areas and sports facility areas,
- n) Failure to comply with the instructions for use of swimming pools,
- o) Misuse of fire extinguishers in the block or common areas by the residents of the flats.

## 3<sup>rd</sup> Stage Violations

---

- a) Non-residential or workplace use of residential independent sections, except as permitted by law,
- b) Keeping prohibited breeds and species of animals inside and outside the independent section,
- c) Additions to gardens and common areas,

## PENAL SANCTIONS (CONTINUED...)

- d) Placement of goods, flammable, combustible, flammable, emitting foul-smelling substances, materials and commercial commodities in common areas and car parks by condominium owners and workplaces,
- e) Intervention in architecture and natural structure,
- f) Failure to submit identity declarations, address declarations and other information and documents required by law to the Management,
- g) Failure to provide the Management with a copy of the lease contract of the rented apartment and all identity information about the tenant,
- h) Not informing the Management about the identity and contract information of the real estate agent regarding the flat to be rented,
- i) Emergency Exit and use of the doors on the roof floors determined by the plate except in emergencies,
- j) Exiting from emergency exit doors except for commercial area operating persons.

### Penalties to be imposed on violators

- 1<sup>st</sup> Stage Fine: 1/10 of the Net Minimum Wage,
- 2<sup>nd</sup> Stage Fine: 2/10 of the Net Minimum Wage,
- 3<sup>rd</sup> Stage Fine: A fine of 4/10 of the Net Minimum Wage will be imposed.

---

### Enforcement of Penalty

---

- Fines will be imposed primarily by giving 3 (three), 5 (five) and 7 (seven) working days' notice to the owner or violator according to the violation levels specified in the ***Incident Notification Form*** to be issued by the Site Administrative Supervisor, and the violation will be requested to be eliminated,
- If the violations are not corrected within the specified periods, the above-mentioned penalties will be applied,
- In case of continued violations, the same penalties will be applied separately for each day as much as for 22 days, and
- If the violation continues at the end of this 22 days period, the Compound Administration will notify the violators to the Legal Consultancy firm for further action.

*Taşkapı*  
**Merkez Evleri**  
SİTE YÖNETİMİ



*Topkapı*  
**Merkez Evleri**  
SİTE YÖNETİMİ

## Bize Ulaşın

---

T : +90 212 416 70 88

G : +90 212 416 26 63

E : [info@merkezevler.com](mailto:info@merkezevler.com)

w : [www.merkezevler.com](http://www.merkezevler.com)

Seyit Nizam Mah. Balıklı Çırpıcı  
Yolu Sok. No:2/H Kiptaş Topkapı  
Merkez Evleri Site Yönetimi  
Zeytinburnu - İSTANBUL