

SIKÇA SORULAN SORULAR



ROYAL VİLLALARI SİTE YÖNETİMİ

Kadriye Mahallesi. Canada Caddesi no:2

SERİK/ANTALYA/TÜRKİYE

www.royalvillalari.site

sim@royalvillalari.site

famcoturk@gmail.com

+9(0)530 607 18 00

SİTEMİZDE YÖNETİM NASIL OLUŞTU?

Sitemiz 2007 yılında oturuma açılmış olmasına rağmen, bir yönetim yoktu. Oysa Türk Kanunlarına göre 8 ve daha fazla bağımsız bölümü (daire) olan parsellerde yönetim kurulmak ve yönetici bulunmak zorundadır. Türkiye'de siteler 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanununa (KMK9 göre yönetilir. Sitede Yönetim yokken de sitemizde güvenlik-temizlik-teknik ve peyzaj bakımları yapılıyordu . Bu hizmetlerin giderlerinin yanında sitedeki tüm 211 bağımsız bölümlerin özel elektrik-su giderleri de 137 daireye malik (sahip) olan PRİMEX GAYRİMENKUL GELİŞTİRME firmasınınca karşılanıyordu. Bu kadar çok yükü taşıyamayan firma, buradaki dairelerini ya personel lojmanı olarak kiraya verecek ya da burada hiçbir hizmet ödemesi yapmayacak ve burası kimsesizlerin kaldığı bir yer olacaktı. Firma, 137 dairesini değerlendirmek için, dairelerinde konaklama hizmeti (otelcilik) yapmaya başladı. Bunun için PRİMEX firması, milyonlarca dolar harcayarak ek havuzlar yaptı, restoran, pastane, mutfak, iskele, sahneler, aqua park, dükkanlar, çocuk oyun alanları ve resepsiyon binası yaptı.

Böylece, diğer 74 daire de hiçbir ücret ödemediği güvenli-temiz-bakımlı bir sitede oturmakta idi. Aylarca gelmediği halde, evinin güvenliği, ortak alanların temizliği bakımı yapıldığı gibi, kendi özel su ve elektrik faturaları da PRİMEX firmasınınca ödeniyordu.

Ancak bir malik, bu yapılan tesislerin kanuna aykırı olduğu gerekçesi ile mahkemeye başvurarak, bu tesislerin yıkılmasını istedi. Bir başka malik, sitede otelcilik yapılamayacağını öne sürerek dava açtı. Oysa, kanunda yasak olan veya oybirliği gerektiren işletmeler içinde pansiyon veya otel benzeri tesisler yoktur, çünkü burada tatile gelenler hep aile ve 0-85 yaş aralığındaki çocuk, erişkin erkek ve kadınlardan oluşan ailelerdi.

Bu durumda, giderlerin yükünü kaldıramayan PRİMEX firması 67 kadar parselini satma kararı aldı ve Site Yönetimi kurulması için bir üniversiteden danışman ile hizmet firması ile anlaşarak, site kat maliklerine kanunun kendine verdiği yetki ile çağrı yaptı ve 19 Ağustos 2018 tarihinde 186/211 malik katılımı ile Kat Malikleri Olağanüstü Toplantısını, Rusça Yeminli Tercümanın da katılımı ile yaptı. Bu kurulda sitenin durumu anlatıldı. Tüm katılımcılar hikayeyi hayretle dinledi. Bu güzel sitedeki binaların yıkılmasını ve işletmenin istenmezliğinin kişilerin başka bir amacı olduğu kanaatine vardılar.

Siteler, kanun gereğince, Kat Malikler Kurulunun aldıkları kararlara göre yönetilir. Usulüne uygun çağrı ile toplanan kurulların aldıkları kararlar, malik iradesidir ve bu iradenin üstünde resmi veya özel bir güç yoktur.

Sonuçta, 4/5 oranında oy gereken Site Yönetim Planı değişikliği yapıldı, site giderlerine yönelik tahmini hesap kabul edildi, özel kullanımdaki su ve elektrik sayaçlarının ayrılması hatırlatıldı. Yönetim Planının dilinizdeki metnine ve Tapu Kayıtlarındaki Türkçe orjinalinin görüntüsüne buradan ulaşabilirsiniz.

Yenilenen ve kanunda belirtilen orandan fazla bir onayla kabul edilen ve tapu idaresince de tescil edilen yönetim planı ile:

1)Maliklerin yılda yalnızca azami bir ay kullandığı dairelerinde kendileri veya başkasına kiralama üzerinden otelcilik vb. işletmeler yapabilmesine imkan tanındı. Yoksa yazlık- tatil beldesindeki bu sitenin giderleri çok fazla olurdu ve bakımsız bir hale gelirdi. Böylece başka niyetlerle, işletmenin varlığını mahkemeye taşıyan malik şikayeti boşa çıktı, dava boşlukta kaldı. Sitelerde bir kişinin değil, çoğunluğun menfaatine ve iradesine göre hareket edilir.

2) Kurulda yapılan oylama ile milyonlarca dolar verilerek yapılan tesislerin yıkılmaması, imar barışı kanununa dahil edilmesi yeterli olan 4/5 oranındaki oyun üstünde bir onayla kabul edildi. Böylece site hem 26'dan fazla tesise sahip oldu, hem de bu tesislerin yıkılması için açılan davalar boşa çıkmış oldu. Çünkü PRİMEX firması, imar barışı kapsamında, Site Yönetimine borç olarak para verdi ve tüm tesisler legal hale geldi. Buradaki tesislerden yalnızca dükkanlar kiraya verilebiliyor, diğerleri ortak kullanım şeklinde faydalanılıyor. Bu dükkanlardan elde edilen gelir de maliklere yansıyan aidata nispeten bir indirim sağlıyor.

3) Sitenin güvenlik-temizlik-teknik ve peyzaj bakımı için firmalardan teklifler alındı, bu hizmetin ortalama maliyeti ortaya çıkarıldı. Sonrasında zaten buranın güvenliğini, temizliğini, teknik bakımını beş yıldızlı standartlara yapan işletmeye, bu ortalama maliyet üzerinden bu hizmetler verildi. Ayrıca bir vergi oluşmaması için, bu hizmetlerin karşılığı miktar da, işletme firmasının aidatlarından düşüldü. Böylece hem beş yıldızlı hizmet alınırken, hem gereksiz vergi oluşmazken, hem de site içinde çift başlılık önlenmiş oldu.

4) Site yönetiminin tüm sorumluluğu, aynı zamanda tüm kat maliklerinin sorumluluğudur. Personel çalıştırmaktan dolayı ortaya çıkabilecek ücret-tazminat-mesai giderleri ile iş güvenliği, üniforma, lojman, iş kazası vb. yüklerden kurtulmak için de danışmanlık-yönetim-denetim-muhasebe-aidat takip- kurumsal iletişim- mali / hukuki süreç yönetimleri de hem konuya akademik hakimiyetli hem de saha tecrübeli bir firmaya verilmiştir.

5) Sitemize bir ayrıcalık olarak da "Özel Hizmetler" departmanı kurulmuştur. Bu departman, özellikle yurt dışında ikamet eden maliklerimizin her zaman (7x24) ulaşarak, sitedeki ve daireleriyle ilgili hatta Türkiye'deki işlerini belli bir ücret karşılığı yapmakta veya aracılık temektedir. Detay için tıklayınız. Hizmetlerin face book sayfası için tıklayınız. Hizmetlerin web sayfası için tıklayınız.

Tüm bunlardan sonra sitemiz çok açık olarak, dünyada henüz örneğine rastlamadığımız " Beş Yıldızlı Standartlarda Site Yaşam Alanı" haline gelmiş ve emlak değerleri komşu ve benzeri sitelerdeki dairelere göre pozitif yönde farklılık göstermiştir.

SİTE YÖNETİMİNİ KİMLER YAPAR? BEN DE BU GRUPTA BULUNABİLİR MİYİM?

Bu konu resmi olarak Site Yönetim Planında açıklamalı olarak bulunmaktadır. Aşağıda özet halinde tekrarlanmıştır. Site yönetimi, tüm site kat maliklerinin davetli olduğu toplantılarda, tüm maliklerin salt çoğunluğunun oyu ile oluşur. Sitemizde bu toplantılar, Yönetim Planında belirtildiği gibi, sonu çift rakamla biten yılların Kasım aylarının ilk Pazar günü saat 14:00-de, site sosyal tesislerinde, rutin gündemle iki yılda bir toplanır. Bu tarihteki toplantıya salt çoğunluk kadar malik katılmazsa, toplantı açılmaz ve sonraki Pazar gününe ertelenir. İkinci toplantıda katılım sayısı önemli değildir ve toplantı açılır. Bu toplantılarda, mevcut Yönetim Kurulu, geçmiş dönemin faaliyetlerine ilişkin raporunu sunar. Kat malikleri bu raporu değerlendirir ve fikirler konuşulur, en sonunda yapılacak oylama ile rapor hakkında karar verilir. Denetici de aynı şekilde raporunu sunar ve kat maliklerince yapılan değerlendirmeler sonunda rapor oylamaya sunulur. Bu rapor ve faaliyet raporunda kat maliklerinin onaylamadığı bir konu varsa, Yönetici kınanabilir, mahkemeye verilebilir. Sonrasında önümüzdeki iki yılın tahmini giderleri tartışılır ve oylama ile belirlenir. Yeni dönem için Yönetim Kurulu ve Denetici adayları arasından asgari site toplam bağımsız bölüm sayısının yarısından bir fazlasının oyunu almak şartı ile herkes yönetici ve aynı zamanda malik olma şartıyla da denetici olabilir.

SİTE YÖNETİMİ NASIL DENETLENİR?

Site Yönetimini, kat maliklerince seçilen denetçi denetler. Bu maksatla her üç ayda bir rapor hazırlar ve bu raporlarını kat malikleri ilk toplantısında sunar. Önemli bir usulsüzlük durumunda ise, denetçi her zaman kat maliklerini olağanüstü olarak toplantıya çağırabilir.

AİDATLARI NASIL BELİRLENİR VE NASIL TAHSİL EDİLİR?

Aidatlar sitenin daha temiz, daha güvenli, daha teknik-peyzaj bakımlı olması için hizmet-malzeme ; ortak alan elektrik-su- tüm jeneratör yakıt-bakım ile, yönetim-denetim-muhasebe-iletişim- hukuk-mali denetim, vb. idari hizmetlerin tahmini giderleri hesaplanır ve arsa payı oranında aylık olarak maliklerden talep edilir. Sitemizdeki toplam arsa payı 2400 birimdir. Arsa payları; A tipi (20), B tipi (14), C tipi çatı (11), C tipi zemin (9) şeklinde, tapu idaresince pay edilmiştir. Birim arsa payına düşen bu miktar, daire tiplerinin arsa payı ile çarpılarak bulunur.

Aidatlar iki yılda bir yapılan toplantılarda belirlenir. TL-deki olası değer değişimlerine uyum sağlamak amacıyla her yılın Ocak ayından itibaren geçerli olmak üzere TEFE+TÜFE/2 hesabı ile aidatlar revize edilir.

Aidatların, son ödeme tarihi, ilgili olduğu ayın 10. Günü sonuna kadardır. Bu tarihe kadar ödenmeyen aidata kanunen aylık %5 hesabı ile günlük gecikme tazminatı uygulanır. Bu tazminat yazılım programı tarafından hesaplandığından silinemez, iptal edilemez.

İki ay arka arkaya aidatını ödemeyen kat malikine Yönetim Planı gereğince, bir ihtar yapılmadan icra başlatılır. Ödemezlikte direnen malikin mülküne ipotek konur. 2 takvim yılı içinde, hakkında üç icra takibi yapılan kat malikinin evi satılır.

SİTE AİDATLARI NEREYE YATIRILIR?

Sitemizde elden aidat tahsilatı yapılmamaktadır. Site aidatları TL olarak belirlenmiştir. Ancak TL, USD, EURO hesapları mevcuttur. Dövizle yapılan ödemeler, site yönetimin döviz TL'ye çevirdiği andaki kur üzerinden hesaplanır. Aidatları ve dairenizle ilgili site yönetimi işlerini takip etmek için bilgisayarınıza veya cep telefonuna aşağıdaki linkten Site Yazılım Programını indirebilirsiniz. Bilgi formundaki teyitli telefon hattınızdan veya teyitli mail adresinizle Site Yönetiminden program için şifre talep edebilirsiniz. Bir çok malikimiz aidatını yıllık ödemeyi tercih etmektedir. Site banka hesap numaraları aşağıdadır.

GARANTİ BANKASI SERİK/ANTALYA ŞUBESİ	TL	TR79 0006 2001 2140 0006 2983 26
	USD	TR48 0006 2001 2140 0009 0901 56
	EURO	TR75 0006 2001 2140 0009 0901 55

SİTE YÖNETİMİ FAALİYETLERİ HAKKINDA NASIL HABERDAR OLUNUR?

Site Yönetimi duyurularını, Site Yönetimi Ofisi (site girişinde sağda) Duyuru Panosu, resmi web sitesinde, (www.royalvillalari.site) , maliklerin bildirdiği bilgi formundaki mail adresine ve site yazılım programındaki malik hesaplarına yapar.

SİTE KURALLARI NELERDİR?

Sitede kurallar daha güvenli ve huzurlu bir yaşam için konmuştur. Site yaşamının temel kuralı sevgi ve saygıdır. Mevzuat gereğince oluşturulmuş kurallara (üç dilde) Site Yönetim Planında ulaşabilirsiniz. Yönetim planına ulaşmak için tıklayınız. Yönetim planı bu kitapçığın ileri sayfalarında.

TAŞINMA VE TADİLAT KONUSUNDA BİR KISITLAMA VAR MIDIR?

Bu konudaki zaman ve sezon kısıtlamaları için, Yönetim Planındaki kurallara uyulmalıdır. İmar ile ilgili ruhsat gerektiren konularda ruhsat alınmadan hiçbir şekilde tadilata izin verilmez, konu ile ilgili malzeme ve işçi girişine izin verilmez. Site mimarisini bozacak, farklı boya dahil hiçbir değişikliğe hiçbir şekilde izin verilmez. Yönetim Planı için tıklayınız. Yönetim Planı bu rehberin ileriki sayfalarında.

SİTE YÖNETİMİ İLETİŞİM BİLGİLERİ NASILDIR?

Posta Adresi: Royal Villaları Site Yönetimi. Kadriye Mahallesi. Canada Caddesi no:2
SERİK/ANTALYA/TÜRKİYE

e-mail: sim@royalvillalari.site alternatif e-mail: famcoturk@gmail.com

Tel: +90 530 607 18 00

MALİK/SAKİN BİLGİ FORMU NEDİR? NEREYE-NASIL ULAŞTIRABİLİRİM?

Site Yönetimi Malik/Sakin Bilgi formu, yönetimin maliklerle iletişime geçebilmesi için çok önemlidir. Bu forma, web sitesinden (www.royalvillalari.site) adresinden PDF ve word formatında ulaşabilir, doldurup, taratıp veya word, PDF formatına olabileceği gibi posta yoluyla da Site Yönetimine ulaştırabilirsiniz. Site Yönetimi kendisinde teyitli olmayan tel numarası veya mail adreslerinden gelen bilgileri ve talepleri dikkate almaz.

SİTE YAZILIM PROGRAMI NEDİR, NASIL İNDİREBİLİRİM?

Site yazılım programı, malik-sakinlerin site yönetimiyle ilgili her türlü bilgi-belge vb. paylaşımları ile aidatlarını takip edip taleplerini iletebileceği bir elektronik platformdur. Programı bilgisayar veya mobil cihazlarınıza güvenle indirebilirsiniz.

<https://www.kendinyonet.com/download-app/>

SİTE YÖNETİMİ SOSYAL MEDYA BİLGİLERİ NASILDIR?

Sitenin face book , instegram vb. sosyal medya hesapları 01 Ocak 2019 tarihini itibari ile aktiftir. Hesaplara ulaşmak için lütfen web sitesini ziyaret ediniz.

SİTE YÖNETİMİ BÜLTENİ NEDİR?

Site Yönetimi, sitedeki faaliyetler hakkında azami üç ayda bir, sakin ve malikleri bilgilendirmek amaçlı olarak bir bülten yayınlar. ROYAL BÜLTEN. Bu yayın e- ortamda web (www.royalvillalari.site) sitesinde yapılır ve link olarak adresli olarak da PDF olarak her yerden indirilebilir.

YÖNETİM PLANINA NASIL ULAŞABİLİRİM?

Yönetim planı bu rehberin ileri sayfalarında. Metin tipi, üç dildeki Yönetim Planı için tıklayınız. Orijinal Yönetim Planı kopyası için tıklayınız. Site Yönetim Planının resmi makam ıslak imzalı asıl nüshasını, Antalya ili Serik İlçesi Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğüne, kimlik veya pasaportunuzla, (467 ada 1 parsel açıklaması ve) 20948 evrak numarası ile başvurarak harç karşılığı edinebilirsiniz.

SİTE YÖNETİM KURULU BAŞKANINA NASIL ULAŞABİLİRİM?

(Yönetim Kurulu Başkanı, her Kat Malikleri Kurulunda veya başka sebeple değişebileceğinden bu rehberde isim verilmemiştir. Güncel Başkan için lütfen web sayfasını ziyaret ediniz.

www.royalvillalari.site

Site İletişim Bilgileri

e-mail sim@royalvillalari.site

alternatif e-mail famcoturk@gmail.com

+90 530 607 18 00

MALİK/SAKİN EVDE İKEN MİSAFİR KABULÜ NASIL YAPILIR?

Her halükarda Site Yönetiminde kayıtlı iletişim bilgilerinizin bulunması gerekiyor. Siz evde iken misafiriniz gelirse, güvenlik ofisinde sizden teyitle misafiriniz yönlendirilecektir.

SAKİN DIŞARDA İKEN MİSAFİR KABULÜ NASIL YAPILIR?

Bu tip bir talep için Site Sakin/Malik Bilgi Formunu imzalı olarak Site Yönetimine bildirirken, o formdaki ilgili bölümlerde , ön-onay verdiğiniz kişiler kimlik teyidinden sonra içeri alınır. Bunun

dışındaki bu tip taleplerinizde , Site Yönetimine kayıtlı tel-mail üzerinden Site Yönetimine bildirim yapmanız gerekmektedir. Siz bildirim yapmadan gelen misafiriniz için, teyitli telefonuz numaranızdan aranırsınız ve onayınızla misafirleriniz içeri alınır. Size ulaşılmasını durumunda misafirler içeri alınmaz.

DAİREMİ SATMAK-KİRALAMAK İÇİN NASIL YARDIM ALABİLİRİM?

Güncel bilgi ve yardım için web sitesindeki (www.royalvillalari.site) Özel Hizmetler bölümünü ziyaret ediniz.

SİTEDEKİ DAİREM İLE İLGİLİ ÖZEL İŞLER İÇİN NASIL YARDIM ALABİLİRİM?

Güncel bilgi ve yardım için web sitesindeki (www.royalvillalari.site) Özel Hizmetler bölümünü ziyaret ediniz.

SİTE DIŞINDAKİ ÖZEL İŞLERİM İÇİN NASIL YARDIM ALABİLİRİM?

Güncel bilgi ve yardım için web sitesindeki (www.royalvillalari.site) Özel Hizmetler bölümünü ziyaret ediniz.

SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI



SİTE İÇİNDEKİ İŞLETMELER

Sitemiz, yazlık tatil beldesinde bulunmaktadır. Maliklerimiz, bağımsız bölümlerinde, yılda ancak birkaç hafta kalmaktadır.

Arazinin büyüklüğü, iklim koşulları, güvenlik-temizlik-temel ve teknik bakım ile peyzaj hizmetleri ile su-elektrik gibi enerji, site yönetimi idari-personel-malzeme harcamalarından oluşan giderin varlığından oluşan aidat varlığı söz konusudur.

Hem kullanılmayan zamanlarda bağımsız bölümlerinden gelir elde etmeleri, hem ülke ekonomisine katkı sağlanması hem de aidat giderlerini belli bir seviyede tutmak için, kat malikleri kurulu toplantısıyla kanundaki oranın da üzerinde bir oyla yeni planı oluşturularak, bağımsız bölümlerin konaklama ağırlıklı olarak işletilmesine imkan tanınmıştır.

Diğer başka sektörlerde kiralama oybirliği gerektirirken pansiyon-konaklama ve türveleri için Yargıtay kararlarında böyle bir kısıtlanmaya rastlanmamış hatta bu konuda “ yasaya uygunluk” içtihatleri bulunmaktadır.

Böylece, isteyen malikler bağımsız bölümlerini konaklama maksatlı olarak kiraya verebilir veya başka bir işletmeye kiralayabilir.

Bu çerçevede bir turizm firması, sitemizdeki bir çok bağımsız bölümü kiralamış ve kendisinden kaynaklanan enerji ve bakım giderleri ile kiraladığı bağımsız bölümlerin aidatlarını üstlenmiştir.

Bunun gibi, isteyen malikimiz de Site Yönetim Planının ilgili maddesi ile muvafak edilmiş olarak bağımsız bölümlerini işletebilir, mevcut veya başka firmaya kiraya verebilir.

Ortak alanların kullanımında ise, işletmeler “bağımsız bölümlerin ortak alanları arsa payları oranında kullanabilmeleri” kanun maddesi çerçevesinde kullanmaktadır.

Ayrıca, sitede gelirleri giderlere harcanmak üzere oluşturulmuş ve imar barışı ile “Yapı Kayıt Belgeleri” alınmış tesisler ise kiraya verilmiştir. Bu tesislerin kiraya verme yetkisi, Yönetim Planı ile seçilmiş/seçilecek Yönetim Kuruluna (Resmi Yöneticiye) verilmiştir.

Ortak tesislerin kiralamasında, kira bedelinin tahsili, emlak değerine ve site güvenliğine katkısı, büyük işletmenin hak ettiği arsa payı oranı dikkate alınarak, ticari kaygısız olarak yapılmaktadır, gelirleri ise aidatlardan düşülerek kat maliklerine yansıtılmaktadır.

Sitedeki çoğunluk bağımsız bölümü kiralamış olan firma ile irtibata geçerek, kiralama ve diğer imkanlarından faydalanabilir veya kendi işleteceğiniz veya işlettireceğiniz bağımsız bölümle ilgili hizmetleri konuşabilirsiniz.

İşletmeler ile bağımsız bölüm sahipleri ve diğer kullanıcıları arasındaki iletişim ve problem çözümü Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince, kat malikleri kurulu kararları ve Yönetim Planındaki maddeler üzerinden Site Yönetim Kuruluna verilmiştir.

ROYAL ÖZEL HİZMETLER MASASI

Bu hizmet masasının , Site Yönetimiyle resmi-mali bir bağı yoktur. Bu departman, bazı malik-sakinlerin talebi il, Royal Villaları malik ve sakinlerinin, site ile ilgili olmayan ve kendilerinin takip edemediği, özel işlerini güvenilir bir birim üzerinden yürütmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.

Masa çalışanları, hizmetleri hakkında üçüncü şahıslara bilgi paylaşımında bulunmazlar, güvenilirlerdir. Masanın hizmetleri ücretlidir. Masaya ilk talep famcoturk@gmail.com adresi veya +90532 716 92 65 nolu whatsapp üzerinden yazışma ile ulaşılabilir. Sonrasında iletişim ilgili masa personelinin telefonu üzerinden yürütülür.

SİTE İÇİ HİZMETLERİ

Villaya gelen misafirin hava alanı transferleri

Araç kiralamaya aracılık

Sitedeki villaların alım-satım ve kiralanmasına aracılık

Daire içi ve daire ile ilgili bakım-onarım-tadilat işlerine aracılık

Özel ihtiyaç ve taleplere güvenilir aracılık



SİTE DIŞI HİZMETLER

Tüm Türkiye’de her türlü yatırım danışmanlığı

Tüm Türkiye’de özel-resmi iş takibi

Tüm Türkiye’de hukuk danışmanlığı-avukatlık hizmetleri- dava takibi

Tüm Türkiye’de mali danışmanlık- mali müşavirlik- şirket işleri

Tüm Türkiye’de mesken-ticari bina alım satım danışmanlığı-aracılık

Tüm Türkiye’de her türlü sektörde piyasa araştırması

ÖZEL HİZMETLER

Yukarıdaki konular hacrinde de tüm özel konulardaki hizmetler.