

## LÜKS YAŞAMIN TEMSİLCİ ÖRNEKLERİ

- HOUSECHILL YÖNETİM ve HİZMET YAPISI
- KAT MÜLKİYETİ KANUNU ve MERAK EDİLENLER
- TATİL ROTALARI
- AVRUPANIN YÜKSELEN DEĞERİ MONTENEGRO
- SAĞLIK TURİZMİ ve SALGIN HASTALIKLAR
- DEPREME DAYANIKLILIK İÇİN TEKNOLOJİ

SAYI NO : 2301



# İçindekiler

**03.**

Profesyonel Site ve  
Bina Yönetimi

**05.**

Kat Mülkiyeti Kanunu  
Hakkında

**11.**

Toplu Konutlarda  
Merak Edilen Sorular

**13.**

Kentleşme

**14.**

Hizmetlerimiz

**19.**

Apartman ve Site Yönetimlerinin  
Mali Yükümlülükleri ve Ödevleri

**20.**

Site Müdürünün  
Site Yönetimindeki Yeri

**21.**

Montenegro  
Karadağ

# 22.

İnternet Tabanlı  
Konut Yönetim Programının  
Sitenize Entegrasyonu

# 23.

Teknik ve Operasyon  
Denetim Programının  
Sitenize Entegrasyonu

# 25.

Lüks Yaşam

# 35.

Salgın Hastalıkların  
Hizmet ve Site Tesis Yönetim  
Sektörüne Etkisi

# 37.

İnsanlık Tarihinde  
Büyük Ölümlere Yol Açan  
Salgın Hastalıklar

# 39.

Sağlık Turizmi ve  
Profesyonel Hastane Yönetim

# 41.

Dünyanın En Fazla  
İlgi Gören Tatil Rotaları

# 45.

Deprem Dayanıklılık  
İçin Teknoloji

## İnsanlar Neden Profesyonel Site Yönetimine İhtiyaç Duyuyor?

**Kat Mülkiyeti Kanunu**, bina ve site yönetimi açısından önemli unsurları bir araya getirmek amacıyla 1965 yılında resmi bir şekilde yazıya dökülmüştür. Eğer ki yönetici görevini ilk kez yerine getirecekseniz; sizden önceki yöneticiden görevi devralırken genel bilgi alabilirsiniz. Ancak görev ve sorumluluklarınızı daha iyi anlayabilmeniz için Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan kurallardan yararlanabilirsiniz.

Yönetici, kat maliklerinin onayı ile belirlenir. Yönetici, bina ile ilgili tüm sorumlulukları denetler. Tüm işlerin devamlılığını sağlayan kişi konumundadır. Kat Mülkiyet Kanunu'nda yöneticinin görevleri açıkça belirtilmiştir.

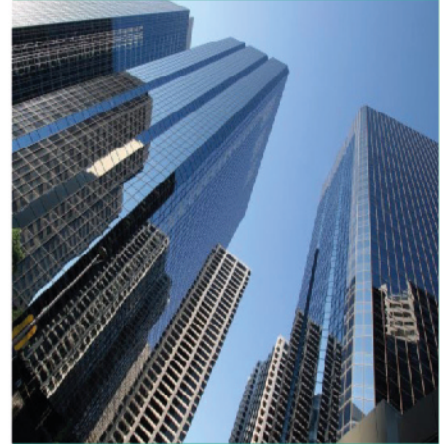
## Site Yöneticisi Kimdir? Ne Yapar?

Yaşadığımız apartman, sitenin bir parçası olabilir. Apartmanlar birleşerek siteleri oluşturur. Apartmanımız aslında bütünü bir parçasıdır. Bu konuda devreye site yönetimi kavramı girer. **Site yöneticisi**, apartman yönetiminde yer alan kişiler tarafından belirlenir ve tüm sitenin sorumluluğunu alır.

**Site yöneticisi**; site içerisindeki ortak alanların iyileştirilmesi için gerekli bakım, onarım ve tadilat işlemlerin yapılmasında öncülük eder. Şikayet ve önerileri dikkate alır. Genel işlerin takibini yapar. Site yönetimi, apartman yönetimleri baz alındığında bir nevi üst yönetimdir. Apartman yönetimlerinden farklı olarak tüm site alanını tek elden yönetir. Site yöneticisi; ortak alanların bakım, onarım ve tadilat işleri ile ilgilenir. Ana bağımsız bölüm yöneticilerinden oluşur ve apartman yöneticileri içinden seçilir.

## Profesyonel Site Yönetimine Nasıl Geçilir?

**K**at maliklerinden birinin site yönetimi ile ilgilenmemesi veya site yönetimine aday olmaması gibi durumlarda genel kurulda karar alınarak profesyonel site yönetimine geçiş yapılır. Ortak karar şeklinde oluşan bu durum sonrasında siteyi profesyonel olarak yönetecek bir şirket araştırılır, ardından bu şirket ile sözleşme imzalanıp profesyonel olarak site teslim edilir. Böylelikle hem kat malikleri arasındaki insani ilişkilerin bozulmaması, hem hizmetlerin yürütülmesi, hem de teknik problemlerin giderilmesi profesyonel bir tutumla yapılmış olur. Sitelerde zamanı geldiğinde yönetici değişimi yapılabildiği gibi **profesyonel site yönetimine** teslim edeceğiniz şirketi de yine genel kurulla değiştirebilirsiniz.



# HOUSECHILL YÖNETİM

## Biz Kimiz? Neden Biz?

**Housechill** 2008 yılında Paris'te kurulmuş olup, kuruluş amacı; dünya üzerindeki gezginler ile ev sahiplerini ortak bir platformda buluşturmaktır. Gezginlere sunulan daireler özenle hazırlanıp, profesyonel bir ekibin kontrolünden geçse de dairelerin bulunduğu site ve projelerdeki yönetim zafiyeti, memnuniyet parametresini her geçen gün aşağı çekmekteydi. Siteler, kat malikleri tarafında yönetiliyor ve bu konuda uzman olmayan bireylere ciddi sorumluluklar yükleniyordu. **Housechill Ekibi bünyesine hukukçu, mimar, peyzaj mühendisi ve gerekli tüm teknik personeli de ekleyerek, 2013 yılında Housechill Yönetimi kurma kararı aldı.** 4 yıl süren mobilizasyon ve eğitimden sonra, Housechill Yönetim 2013 yılında Türkiyede ilk ofisini açarak; Profesyonel Yönetim firması olarak hizmet vermeye başladı. Housechill Yönetim, ülkemizde hızla büyüyen inşaat sektörü ve inşa edilen toplukonut ve site projelerinin artması sebebi ile Fransa da edindiği tecrübe ve birikimleri , memnuniyet ve şeffaf yönetim anlayışını benimseyen Housechill Yönetim, hizmet verdiği her projede ilk günkü heyecan ve özveriye korumaya devam ediyor. Her geçen gün bünyesine yeni projeler ekleyen Housechill Yönetim; sektördeki profesyonel yönetim anlayışına İstanbul, İzmir, Bursa, Bodrum, Paris ve Tivat ofisleri ile Housechill normlarını katmayı hedefliyor.

**Housechill Yönetim;** 2018 yılı itibari hedeflerini yakalamış olup yatay büyümeyi hedeflediği için 2018 yılında Housesecurity Güvenlik firmasını kurmuş olup hizmet vermeye devam etmekte ve hedeflerine emin adımlarla ilerlemektedir. **Housesecurity Güvenlik;** Yönetim hizmeti sağladığı projelere hizmet mobilize ettiği gibi münferit hizmette vermektedir.

**Housechill Yönetim;** Bursa, Bodrum, İzmir da hizmet verebileceğini, sektörel olarak ciddi bir açık olduğunu fark etmiş ve bu bağlamda 2018 yılında 3 farklı lokasyonda ofis açarak, yalnızca İstanbul ile sınırlı kalmayıp; Bursa, Yalova, İzmir, Manisa, Bodrum illerinde de Profesyonel Yönetim ve Güvenlik Hizmeti sağlamaya başlamıştır. Housechill; Hexagon Holding ile 2017 yılında başlamış olduğu görüşmelerini 2018 yılında neticelendirmiş ve Housechill Konsept'ini Hexagon Holding ve Housechill ortaklığı ile Montenegro merkezli Housechill.Me projesiyle hayata geçirmiştir. Housechill.Me projesi Portomontenegro'daki trade ofisini 2018 yılında açıp Karadağ Pazarına iddialı bir giriş yapmıştır.

## Kat Mülkiyeti Kanunu

Kat mülkiyeti arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak kullanım alanları ile ilişkili özel bir mülkiyet hakkı olarak tanımlanmaktadır. Kat mülkiyeti, teknik ve komplike bir durum olduğundan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununca düzenlenmiş ve bu konuya ilişkin davaların görevi Sulh Hukuk Mahkemelerine bırakılmıştır. Dolayısı ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu bina ve site yönetiminin nasıl organize edileceğini, hak ve sorumlulukların kurallarını hükme bağlayan kanundur.

Kat mülkiyetinin kurulması için, ana gayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının resmi yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir. Dolayısı ile ülkemizde henüz kat mülkiyeti kazanmamış çok fazla yapının olması, hatta bu sebep ile 6 Haziran 2018 tarihinde imar affı kanunun kabul edilmiş olması; akla gelen ilk soruyu Kat mülkiyeti kazanmamış yapıların nasıl yürütüleceği ve yönetileceği olmaktadır, kat irtifakı kurulmuş, yapı henüz tamamlanmamış veya iskanı yani yapı kullanım izin belgesi henüz alınmamış yapılarda aktif olarak ana taşınmazın üçte ikisi fiilen kullanmaya başlanmış ise kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi kat mülkiyeti hükümleri uygulanır.



### Yönetim ve Denetim Kurulunun Oluşturulması;

Yeni yapılarda müteahhitlerin yönetim planlarında geçici madde ile belirttikleri süre boyunca (en fazla 2 yıl ) yöneticilik yapabilmektedirler veya yeni yapıda böyle bir durum söz konusu değil ise Yapıda ilk yönetim, malikler tarafından yapılacak bir çağrı ile yapılan toplantıda oluşturulmaktadır. Bunun dışında Yönetim ve Denetim kurulları tüm daire (bağımsız alan) sahiplerinin (kat maliki) veya vekil tayin ettikleri kişinin senede 1 kez yapılma zorunluluğu olan olağan genel kurul toplantısında veya yılın herhangi bir tarihi için belirlenen olağanüstü genel kurul toplantısında bir araya gelerek adaylar arasında oy çokluğu ile belirlerler. 8 ve daha fazla daire sayısı mevcut olan yapılarda yönetici olma zorunluluğu olup, bunun altındaki daire sayısına sahip yapılar dilerler ise yönetim oluşturabilirler. Genel kurul toplantısında yönetici adayı çıkmamış ve dolayısı ile yönetici seçilmesi hususunda uzlaşmaya varılamamış yapılarda, herhangi bir kat maliki sulh mahkemesine başvurması sonucunda kayyumdan yönetici atayabilir. Yönetici adayı için dışarıdan profesyonel yönetim firması seçilebileceği gibi vekaleten gelenlerce de seçilebilir. Ancak denetçi veya denetim kurulunun kesinlikle tapu sahibi kat maliki olma zorunluluğu mevcuttur. Olağan genel kurul toplantı tarihi dönem olarak yapının tapuya kaydettirmiş olduğu yönetim planında belirlenir. Burada herhangi bir tarih belirtilmemiş ise Kat Mülkiyeti Kanunu yeni yılın ilk ayında yapılmasını zorunlu kılar. Yönetim Planı ; Kat mülkiyeti veya kat irtifakı ile kurulan, belirli kural ve kanunlara göre yönetilmesi için oluşturulan plandır. Tapu müdürlüğünde iskân sırasında müteahhit ve toprak sahiplerinin tescil ettirilmesi ile resmiyet kazandırılır. Tüm tapu sahipleri uymak ile yükümlüdür. Eklmeler ve değişim için kat maliklerinin 4/5 inin salt onayı gerekir.

### Genel Kurul Toplantısı,

Genel Kurul toplantıları Olağan veya Olağanüstü olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Olağan Genel Kurul Toplantısı Yönetim planında belirtilen veya belirtilmemiş ise yeni yılın ilk ayı içerisinde yapılacak şekilde, yılda en az 1 defa yapılmak zorunda olan toplantılardır. Olağanüstü genel kurul toplantıları ise zorunlu haller durumunda yapılan, tarih veya dönem için tarih zarureti olmayan, olağan genel kurul toplantıları haricinde yapılan toplantılardır. Zorunlu haller oluşmamış ise yapılma zorunluluğu yoktur.



### Genel Kurul Toplantısı Kararları

Bu toplantılarda tüm kararlar oy çokluğu ile alınmakta olup, alınan kararlar noterden tasdik edilmiş genel kurul karar defterine yazılarak toplantıya katılım gösteren kat malikleri ve vekillerince veya divan heyeti belirlenmiş ve yetki verilmiş ise divan heyeti üyelerince imza altına alınarak resmiyet kazandırılır. Alınan kararlara kanunen aykırı olduğunu düşünen kat maliki veya vekili söz konusu karara şerhini belirterek; toplantı yapıldıktan sonra 15 gün içinde konuyu mahkemeye taşıyarak toplantıyı, toplantı kararlarını veya maddesini iptal ettirebilir.

### Genel Kurul Toplantı Çağrısı

Genel kurul toplantıları için yönetim kurulu, toplantının yerini, saatini ve gündem maddelerini içerir genel kurul toplantısı davetiyesini hazırlayıp, bu davetiyeyi toplantı tarihinden en az 15 gün önce kat maliklerine tebliğ etmesi gerekmektedir. Tebliğ iki şekilde olmaktadır. Ya elden imza karşılığı kat malikine davetiyenin teslim edilmesi yada elden teslim edilemeyen kat maliki için bulunduğu adrese ptt vasıtası ile iadeli taahhütlü posta ile teslim edilmesi şeklinde. Mevcut sitede oturmayıp ikamet adresi bilinmeyen, yönetime adresini bildirmemiş veya vermek istemeyen kat malikleri için; 3185 Sayılı Tebligat kanununun ek sitelerde tebligat maddesi, kat maliki olduğu adrese davetiyenin gönderilmesini tebliğ edilmiş saymaktadır. Belirtilmiş olan tarihte toplantıya katılan kat malikleri ve vekil tayin ettikleri kişilerin toplam sayısı, mevcut site ve binanın bağımsız bölüm sayısının yarısının 1 fazlasına denk gelmiyor ise toplantı en az 7 gün sonra yapılacak şekilde ertelenir. (Örn: 50 daireden oluşan bir binada toplantıya katılanların temsil ettikleri daire sayısının 26 olması gerekmektedir.) Ertelenen toplantının 2. Oturumunda ise gelenlerin temsil ettikleri daire sayısı ne olur ise olsun toplantı yapılır ve kararlar alınır.



### Genel Kurul Toplantısı Oy Temsil Hakkı;

Bir kat malikinin daire sayısı yapının toplam daire sayısının 1/3'ünden daha fazla ise oya temsil hakkı 1/3'ten fazla olamaz. Örn. Toplam daire sayısı 50 olan bir yapıda 20 daire sahibi bir malik toplantıda ancak 16 daireyi temsil edecek şekilde oylaması esas alınır.



### Vekalet;

Kat maliki herhangi birine toplantının tarihini, saatini hangi daire için vekalet verdiğinin bilgileri olan bir belge ile genel kurulda kendisini temsil için vekalet verebilir. Ancak bir kişi kendi dairesi var ise bu hariç 40 ve altında daire sayısına sahip yapılar için en fazla 2, 40 daire sayısının üzerindeki yapılar için ise yapının toplam daire sayısının % 5'inden daha fazla vekalet alamaz. Kesirli rakamda virgülden sonrası da baz alınmaz. Örn. 62 daire sayısına sahip bir sitede bir kişinin vekalet alabileceği daire sayısı 3 tür. Eğer bu kişinin kendisine ait 2 dairesi de var ise oylamaya katılırken temsil ettiği daire sayısı 5 olmaktadır. Vekalet verenin sayı olarak bir sınırı bulunmamaktadır. Ancak kendisinin kat maliki olduğu daire sayısı yapının toplam daire sayısının 1/3'ünün üzerinde ise vekalet verdiklerinin temsil hakkı yine 1/3'ü geçemez. Örn. 62 daire sayısına sahip bir sitede 40 daireye sahip bir kat maliki toplantıya ancak 20 daireyi (1/3 temsil hakkı) temsil edecek sayı kadar vekalet verebilmektedir. Kendisi de vekalet verdikleri ile birlikte toplantıya katılıyor ise yine kendisi ve vekalet verdiklerinin oya katılma hakkı 20 daireyi temsil edecek şekilde oya katılabilir.

# HOUSECHILL



### Genel Kurul Toplantısı Düzenleme Yetkisi,

Genel Kurul toplantısı düzenleme ve çağrı yapma yetkisi yönetim kuruluna ait olup, bunun dışında geçerli bir sebep var ise denetim kurulunun çağrısı veya kat maliklerinin 1/3 ünün toplantı yapılması için imzası ile toplantı düzenlenmektedir.



### İşletme Bütçesi (Aidat Tutarlarının Belirlenmesi)

İşletme bütçesine ait düzenleme Kat Mülkiyeti Kanununun 20. Maddesinde yapılmıştır. İşletme bütçeleri tahmini olarak hazırlanıp, yapıda çalıştırılacak personel sayısı, teknik teçhizatların (kazan dairesi, jeneratör, asansör, hidraforlar vb.) yönetmeliklerine istinaden ön görülen bakım onarım masrafları, ortak alan elektrik su vb. harcama faturaları ve ihtiyaç dahilindeki temizlik, teknik, hırdavat malzemelerine göre oluşturulup dairelere düşen paya göre aylık aidat avanslarının belirlendiği bütçelerdir. Yeni yapılarda müteahhitlerin yönetim planlarında geçici madde ile belirttikleri süre boyunca (en fazla 2 yıl ) yöneticilik yapacak ise müteahhitlerin belirlemiş olduğu işletme bütçelerine göre aylık aidat avansları belirlenmekte olup, bunun dışında gerçekleştirilen genel kurul toplantılarında kat maliklerinin oylaması ile onayladığı bütçeye göre aidat avansları belirlenmekte, yine bu toplantılarda aidat son ödeme tarihi belirlenerek, son ödeme tarihi geçen borçlara % 5 gecikme tazminatı uygulanabilmekte ve 2 ay üst üste aidatını ödemeyen borçlulara karşı yönetim veya kat maliklerinden her biri avukat aracılığı ile icra takibi başlatılabilmekte ve dava açabilmektedir. Onaylanan tahmini işletme bütçesine göre hesaplanan aylık masrafların dairelere göre dağılımı; yönetim planında belirtilmiş ise plana göre yapılmakta olup, belirtilmemiş ise Kat Mülkiyeti kanununun yine 20. Maddesine göre apartman görevlisi, personel, yönetici huzur hakkı, profesyonel yönetim firması danışmanlık bedeli masrafları eşit diğer masraflar ise daire metrekareleri veya arsa paylarına göre dağıtılarak belirlenmektedir. Örneğin;

Apartment Görevlisi ve Personel	10000
Diğer Masraflar	5000

Daire Sayısı: 10

Toplama Metrekare: 500

Daire Başına Düşen Birim Personel Maliyeti:

$10000/10 = 100$

Birim metrekare masraf bedeli:

$5000/500 = 10$

90 metrekarelik daireye düşen ait aidat bedeli:

$100 + (10 \times 90) = 1000$

Yine Kat Mülkiyeti kanununun 20. Maddesine istinaden Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

Belirlenen aidat avansının yetmediği durumlarda ise Kat mülkiyeti kanununun 35. Maddesi yöneticiye ek bütçe toplama yetkisi vermiştir.



### **İşletme Bütçesi Dışındaki Giderler;**

Yapının işletme bütçesi dışında gelişen ortak alan demirbaş alımları, çatı dış cephe tadilatları, asansör revizyon parça değişimi gibi ihtiyaç hissedilen masrafları çıkabilmektedir. Bu durumda söz konusu bu masrafların aidat bütçesinden karşılanması kanunen mümkün olmadığından, buna karşılık yönetim bu işlemler için en az 3 teklif toplayarak kat maliklerine toplantının esaslarına uygun şekilde olağanüstü genel kurul toplantısına davet etmelidir. Dolayısı ile ihtiyaç ve alınan tekliflerden onaylananlar için yönetim planında belirtilmiş ise dağılımı plana uygun olarak belirtilememiş kat mülkiyeti kanununda daire metrekaresine veya arsa payına göre kat malikleri yani daire sahipleri sahip oldukları daireye göre borçlandırılırlar. Ödeme yapmayanlara yasal takip başlatılabilir. Fakat aidat ta olduğu gibi gecikme tazminatı uygulanamaz.

### Merkezi Isıtma Sistemi Paylaşım Giderleri,

Toplu yaşam alanlarındaki blokların büyümesi ve dolayısı ile bireysel kombi ile ısıtma sisteminin verimsiz gelmesinin yanı sıra, ısıtmadaki daireler arası ısı alışveriş adaletini sağlamak adına resmi doğalgaz kurumları merkezi ısı sistemine büyük bloklarda sadece onay verebilmekte olup, bu sistemde dairelerin kullandıkları ısı miktarının ölçümleri de takılmış olan pay ölçerler veya kalorimetreler ile mümkün olmaktadır. Burada ise Merkezi ısıtma ve sıhhi sıcak su sistemlerinde ısınma sıhhi sıcak su giderlerinin paylaşılmasına ilişkin yönetmelik devreye girmektedir. Dolayısı ile yönetim, bu paylaşımların hesabı için Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yetki vermiş olduğu özel firmalar ile anlaşma yapmalı ve bu firmaların çıkarmış olduğu değerleri aidata ek olarak dairelere yansıtmalıdır. Söz konusu yönetmelikteki hesap şekli ise özet ile doğalgaz kurumunun toplu kesmiş olduğu faturanın bedelinin % 30 unu daire metrekarelerine göre bölüştürüp geri kalan %70 lik kısmının ise daire kalorimetre veya pay ölçere göre hesabının yapıp üzerine eklenmelidir şeklindedir. Ayrıca yine yönetmeliğe göre oda sıcaklığının 15 derecenin altında tutulması, peteğin sökülmesi gibi durumların yasak olmasından dolayı bu gibi durumlarda, özel okuma firmaları 15 derece sıcaklık fark yansıtması cezası uygulayabilmektedir.



## Toplu Konutlarda Merak Edilen Sorular;



### -Borçlarını Ödemeyen Kat Maliki veya Daire Sakininin Aldığı Hizmet Kısıtlanabilir mi?

Aidatını ödemeyen kat maliki veya daire sakinine yasal gecikme tazminatı ve yasal icra takibi dışında yönetimler herhangi bir yaptırım uygulayamazlar. Çünkü hizmet alımını kısıtladığınız daire sakini veya kat maliki geçmişe dönük borçlarını ödemediği takdirde, alamadığı hizmetler ile alakalı hukuken girişimde bulunabilir bu hususta yönetim suçlu sayılabilir.

### -Merkezi Isı Sistemlerinde Doğalgaz Isıtma Gibi Borçlarını Ödemeyen Daire Sakini ve Kat Malikinin Yönetim Bireysel Olarak Doğalgaz Kullanımını Kısıtlayabilir mi?

Su, Elektrik ve Doğalgaz gibi enerji kullanımlarının kısıtlanmasına dair yetki sadece ilgili resmi kurumlarda olsa da T.C Karşıyaka 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2020/265 nolu emsal kararı söz konusu olup, bu karar da, genel kurulda 2 ay borcunu üst üste ödemeyen kişilerin sıcak su sayacının sökülmesi kararına istinaden, yönetim tarafından sıcak su sayacı sökülen davacının yönetime karşı açmış olduğu davada yönetim suçlu bulunmamıştır.

### -Borcunu Ödemeyen Kiracının Borçlarından Kat Maliki Sorumlu mudur?

Merkezi Isıtma Borçları hariç müteselsil sorumluluk esasına göre kiracının aidat borçlarından kat malik ide sorumlu olup, bu borca ilişkin yönetim kiracıya da kat malikine de yasal icra takibi başlatılabilmekte ve dava açabilmektedir.

### -Ortak Alanlar ile İlgili Müteahhitin Eksik Bıraktığı İşlere İlişkin Yönetim Müteahhite Dava Açabilir mi?

Yönetim sadece temsil hakkına sahip olup, ortak alanlarda mülkiyet hakkına sadece kat malikleri hissesi oranında sahiptir. Dolayısı ile yönetim ne yetki verilir ise verilsin yönetim yetkisi ile müteahhitte ayıplı mal davası açamaz. Ancak kat maliki dava açabilir ortak alandaki hissesi oranında tanzim edebilir.

*Not: Müteahhittin yapıdaki sorumluluk süresi 5 yıl olup, gizli ayıplı mallarda süresizdir.*

### -Ortak Alanlara, Kapı Önlerine ve Sahanlıklara Eşya Bırakan ve Bu Alanları İşgal Edenlerin Eşyaları Yönetim Tarafından Kaldırılabilir, Toplanabilir mi?

Ortak alanlara ve ilgili yerlere eşya bırakanlara ihtarname gönderilip, uyarılsa dahi eşyalarına izinsiz olarak kimse dokunamaz. Burada ancak sadece kat maliki tarafından ortak alanın işgaline yönelik veya kabahatler kanununca dava açılabilir.

### -Site veya Binalarda Kabahati Tespit Edilen ve Toplu Yaşam Kurallarına Uymayan Daire Sakinine Para Cezası Yönetimce Uygulanabilir mi?

Genel Kurul toplantısında böyle bir karar alınsa dahi para cezası uygulamasını devletin yetkili mercileri dışında hiçbir kurum uygulayamaz.



### **-Evime Su Borusundaki Kaçaktan Dolayı Su Bastı Söz Konusu Masrafı Kim Karşılacak?**

Söz konusu kaçak veya herhangi bir teknik arızanın yol açmış olduğu problemde, problemin sebebi ortak alandaki bir boru veya mekanizma ise bu onarım ve masraf yönetim tarafından karşılanmalıdır. Ancak söz konusu boru herhangi bir dairenin alanında ise yani evin sayacından sonraki bir boru veya eve ait bir mekanizma ise onarım dahil tüm masraflar soruna yol açan ev sahibi tarafından karşılanmalıdır.

### **-Çatıdan Su Akmakta Olup, Söz Konusu Çatının Onarımı Kime Aittir?**

Yönetim planında buna dair bir madde yok ise burada çatı ile alakalı durum şu şekilde irdelenmelidir. Söz konusu daire bir villa mıdır ? Blok taki bir çatı kullanımı tahsis edilmiş bir çatı dubleksimidir. Eğer bunlardan biri ise onarımı yapacak olan ilgili dairedir. Ancak bunların dışında yönetim tarafından ilgilenilmeli ve problem giderilmelidir.

### **-Farklı Bloklardan Oluşan Sitede Başka Bir Bloğa Ait Tadilat Demirbaş vb. Masraflar Diğer Blokları İlgilendirir mi?**

Yönetim planında bu sorunun cevabı yok ise site bir bütün olarak kabul edilir ve masraflara tüm blok ve daireler dahil edilir.

### **-Site Ortak Alanı Yönetim Tarafından Kiralanabilir mi?**

Ortak alanlardaki mülkiyet hakkı tüm kat maliklerine aittir. Dolayısı ile sitenin ortak alanının kiralanması veya başka bir alanın site tarafından kendine kiralanması % 100 onay ve muvafakatnameye tabidir. Dolayısı ile yönetim tek başına bunun kararını veremez.

### **-Dükkanlar Hiçbir Hizmetten Faydalanmasa Bile Ortak Giderlere Katılma Zorunluluğu Var mı?**

Yönetim planında aksi belirtilmemiş ise, Dükkan söz konusu ana taşınmazın bağımsız bölümü sayılmakta olup Kat Mülkiyeti Kanununun 20. Maddesi dükkan daire ayırımı yapmaksızın bağımsız bölümlerin gider ve avans payını ödemekten kaçınamayacağını belirtmektedir.

### **-Otopark Alanlarını Dairelere Göre Ortak Karar ile Ayırabilir miyiz?**

Dairelerin otoparktaki yerlere tapuya ve yönetim planına işlettirilmemiş ise imar planına, tapuya ve yönetim planına tahsisi işlettirilmeden genel kurul kararı ile dairelere tahsisi yapılamaz.

### **-Bahçe Katları Dairelerin Bahçe Kullanım Hakkı Nedir?**

Sitelerdeki bahçelerin tamamı site ortak alanı sayılmakta olup, sadece kullanımı, ilgili daireye tahsis edilebilir. Dolayısı ile söz konusu bahçenin kullanımı ilgili daireye ait olsa da, ilgili daire bahçeye kalıcı bir yapı, uzantı ve duvar inşa edemez. Bir başka daire sakinin bahçesinden geçişini engelleyemez.

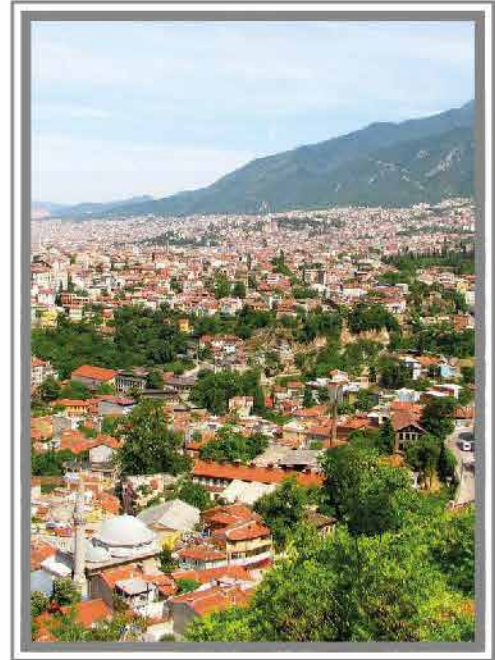
### **-Daire ve Uzantılarına Yapılacak Tadilatlarda Sınır Nedir?**

Yönetim planında bu sınırlar belirlenmemiş ise Kat Mülkiyeti Kanununa ve Yine İmar yasasına göre, imar planına aykırı, site görsel ahenk ve düzenini bozacak her türlü yapı, uzantı (kiş bahçesi yapmak, teras kapamak vb.) yapmak yasaktır. İhlal eden daire ilgili ilçe belediyesine şikayet edildiği takdirde, belediye ekiplerinin yürütmeyi durdurması gerekmektedir. Belediye ekipleri gelene kadar ilgili kişi yapısını tamamlamış ise belediye ekipleri konuyu çevre ve şehircilik planlama müdürlüğüne konuyu resimleyerek intikal ettirip, akabinde bilirkişilerce eski haline getirilmesi yönünde plan tebligatı yapılmaktadır.

## Kentleşme İzmir-Bursa

Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı, İzmir ve Bursa'da yerleşik alanlarda, kentleşme ilkelerine, üst ölçek planlara, kentin imar planlarına ve bina inşa yönetmeliklerine uymadan şekillenen yapılaşmanın bulunduğunu, altyapı ve üstyapı olanakları kısıtlı ve sosyo-ekonomik olarak dezavantajlı bölgelerin yeniden yapılandırılması ve sürdürülebilirlik ilkelerine göre (çevresel, ekonomik ve sosyal dönüşüm) dönüştürülmesi prensibine dayanan çalışmalar yürütüldüğünü ifade etmiştir. Aynı zamanda söz konusu alanlarda bulunan yapılar ve tüm altyapı yıkılarak fen ve sanat kurallarına uygun olarak yeniden yapılmakta olduğunu ve projeler katılımcı bir süreç içinde yürütülerek mahalle sakinlerinin %100'ünün onayına ve herhangi bir hak kaybına uğramadan tekrar kendi mahalle sınırları içerisinde yerleşmelerini temin edecek şekilde planlandığı söylenilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin İzmir ve Bursa gibi büyük alana yayılmış şehirlerde, alışverişin ya da tüketimin gerçekleştiği alanlar yaratmak ile birlikte, değişen sosyo-ekonomik, kültürel yapı ve farklılaşan üretim-tüketim ilişkileri nedeniyle sürekli bir değişim ve dönüşüm yaşattığı kaçınılmaz bir gerçektir. Hızla gelişen değişen ve dönüşen yapılaşmanın getirmiş olduğu ihtiyacın başında toplu yaşam alanlarına şehir halkının uyum göstermesi ve bu alanların sürdürülebilir olması gelmektedir. Dolayısı ile uyum ve sürdürülebilirliğin gerçekleştirilebilmesi ancak profesyonel bir yönetim anlayışı ile mümkün olduğundan İstanbul'da olduğu gibi İzmir ve Bursa'da da profesyonel site ve tesis yönetimi hızla sektörleşmektedir. Sektör de öncü olmak ilk hedefi olan Housechill Yönetim bu sebep ile vakit kaybetmeden İzmir ve Bursa da şube açarak edindiği tecrübe ve birikim ile birlikte tüm yönetim prosedür ve sistemini bu şehirlerde hayata geçirmiş ve ciddi ölçüde site ve tesislerin yönetimini üstlenmiştir.



## Hizmetlerimiz



### Site ve Tesis Yönetimi



Personel yönetimi, teknik, finansal, hukuksal, sosyal yönetim ve etkileşim.

### Özel Güvenlik Hizmetleri



Özel güvenlik ve otomasyon güvenlik hizmetleri.

### Profesyonel Temizlik



Housechill, kendi temizlik personelini istihdam ettirmektedir.

### Gayrimenkul Danışmanlığı



Housechill, gerekli olan tüm belgeleri sizin için hazırlamaktadır.



## Site ve Tesis Yönetimi

### Housechill Profesyonel Site ve Tesis Yönetim Yapısı

- **Personel Yönetimi;**

Housechill Yönetim projelerinde kendi personelini istihdam ettiriyor. Sitenin veya tesisin çözüm ortağı danışmanlık bedellerinden etkilenmemesini sağladığı gibi, proje personellerinin ileride doğabilecek ihbarve kıdem gibi tazminatlarından tamamı ile Housechill'in kendisi sorumlu oluyor.

Housechill Yönetim kendi bünyesinde bulundurduğu iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi sayesinde sitelerde istihdam ettirdiği personellerin eğitimlerini mevzuatça eksiksiz şekilde sağlayıp uzmanların raporladığı risk analizleri doğrultusunda kişisel koruyucu donanım vb. gibi tüm eksiklikleri gidererek, sitelerde doğabilecek iş kazalarına karşın her türlü önlemi almaktadır.

Housechill Yönetim, sizler için en güvenli ortamı sağlıyor. Fiziki güvenliğin yeterli olamayacağını düşündüğü projelerde, teknik güvenlik projeleri ile yaşam alanlarınıza teknolojiyi getiriyor.

Housechill Yönetim; temizlik, teknik, güvenlik ve bakım personelini periyodik denetleyerek, denetim raporlarını da şeffaflık ilkesine sadık kalarak site sakinleri ile paylaşıyor. Yapılan hatalar tekrerr etmemesi için maksimum önlem alıyor.

- **Teknik Yönetim;**

Housechill Yönetim; Asansörlerin periyodik bakım, yıllık bakım, arızada müdahale yönetmeliklerin takibi ve uygulanması yaparken asansör firmalarından hizmet alsa da Makine Mühendisimiz periyodik kontrollerini kendi yaparak, işi kayıtsızca asansör firmalarına teslim etmiyor. Havuz ve su deposu bakım ve temizliklerini yaparken, yönetmeliklerin uygulanması ve tahlillerin takibini de yapmayı ihmal etmiyor. Tüm teknik ve mekanik servis hizmetlerini yaparken optimum fayda alacağı çözüm ortakları ile çalışıyor.

Housechill Yönetim; bünyesinde bulundurduğu iş güvenliği uzmanlarının takibi ile yangın sistemi ve tüpü, kazan dairesi, jeneratör, havalandırma sistemi, hidrofor, aydınlatma sistemi vb. gibi tüm mekanik sistemlerin bakım ve muayenelerini yasal mevzuatça belirtilmiş periyotlar ile eksiksiz olarak yapıp raporlandırarak, meydana gelebilecek mekanik kazaların önüne geçiyor. Housechill yönetim sağlık bakanlığı onaylı pest kontrol haşere ilaçlama firmalarının düzenli olarak sitelerde işlem yapmasını sağlayarak ileride doğabilecek haşere ve kemirgen problemlerinin yine önüne geçiyor.

Tesis ve Site Yönetimi; idari, teknik ve hizmet anlamında görevlendirilmiş aynı zamanda uzmanlaşmış personeli, teknoloji ve akli yapı ile birlikte mekana entegre ederek; sürecin yürütülüp, ortak yaşam veya çalışma alanının maksimum düzeyde verimli bir hale gelmesini sağlayan sistemdir.



- **Finansal Yönetim;**

Housechill Yönetim,finans kontrolünü denetçilere bırakmıyor. Projenize uygulayacağımız internet veri tabanlı bilişim sistemleri sayesinde, artık her kat maliki bir denetçi gibi tüm site muhasebe ve finansını görüntüleyebilir.

Housechill Yönetim,bünyesindeki uzman muhasebe personellerinin görevlendirerek, sitelerin girdi veçıktılarını kayıt altında tutulmasını sağlayıp, işletme kaydını sürdürülebilir ve gözetlenebilir kılyor.

Housechill Yönetim;Mevcut yada oluşabilecek her restorasyon ve renovasyon talebinde danışmanlık yaparken, fiyat-fayda endeksli raporlar çıkartarak sitenin finansal kazancını sağlayarak, restorasyon ve renavasyon ile alakalı firma ile anlaşılması sonucun da hiçbir rasyonel fayda sağlamadan işin her süreci ile bizzat ilgileniyor.

Housechill Yönetim,siteler için finansal faydayı en önde tutarak siteye katkı sağlayacak döner sermayeler, kurumlar ile yapılacak sözleşmeler sonucunda elde edilecek hibe fonları, banka hesabı repo fonları vb. gibi her türlü kazandırıcı parametreler ile ilgili danışmanlık sağlyor.

- **Hukuksal Yönetim;**

Housechill Yönetim, malikler arasındaki, diğer site-bina arasındaki veya site ile kamu veya özel kurumlar arasındaki, etkileşimleri ve anlaşmazlıkları hukuki olarak düzenlenmesini sağlyor. Sitenin yönetim planına göre düzenlenen esasların ve kat mülkiyeti kanununun tüm maddelerin yürütülmesini hukuki olarak sağlyor. Site için yönetim planı oluşturulması ve geliştirilmesi için danışmanlık görevini üstleniyor.

Housechill Yönetim, karara bağlanarak belirlenmiş aidat ücretlerini ödemeyen kat maliklerine, kendi avukatları aracılığı ile icra takibine alıp tüm hukuksal süreci yürüterek doğabilecek dosya, avukat vb. gibi hukuksal masrafları siteye yansıtıyor.

- **Sosyal Yönetim ve Etkileşim;**

Housechill Yönetim; projenizde sosyal sorumluluk bilincini arttıracak eğlenceli ve dinamik aktiviteler düzenliyor. (yangın eğitimleri,binalardan paniksiz kaçış simülasyonları, acil durum müdahale teknikleri vb.)Çocuklarımız ve gençlerimiz içinde, eğitici ve eğlenceli aktiviteler ile yaşam alanlarınızı keyifli bir hale getiriyor. (su topu, zumba, dart vb.)

Housechill Yönetim,bilişim uzmanları sayesinde site veya bina adına web sitesi kurarak, web sitesine yüklenen fotoğraflar ve aktiviteler sayesinde sitenin tanıtımına olanak sağlyor.

Site için tanımlanan internet tabanlı veri programında anketler yayınlayarak veya kat maliklerinin belirlediği gündem ve soruları yayınlayarak, kat maliklerinin her birinin görüşünü belirtmesine olanak sağlayıp, hem kat maliklerinin genel kurul toplantısını beklemeden taleplerini iletmesine hem de kat maliklerinin birbirlerinin görüşlerini öğrenip etkileşim kurmalarına katkı sağlyor.



## Özel Güvenlik Hizmetleri

Housecurity Güvenlik; Site ve Tesis Yönetimi yapan Housechill Yönetim firmasına özel güvenlik personeli istihdam ettirmek üzere Housechill Yönetimin; Yönetim kurulu kararı ile kurulmuş ve yönetim tecrübesine sahip uzman bir kadronun yoğun bir eğitim sürecinden sonra 2018 yılı itibari ile Özel Güvenlik Hizmeti vermeye başlamıştır.

Housechill Yönetim; Uzun yıllar hizmet verdiği projelere, özel güvenlik personeli çözüm ortaklarından temin etmiş ancak, çözüm ortakları; Housechill Yönetimin profesyonel standartlarının altında kalması ve hizmet verdiği projelerin talebi üzerine, yönetim anlamında verdiği hizmet standartları ile paralellik gösterecek bir hizmet ve eğitim ağı oluşturmuştur.

Housecurity Güvenlik; yönetim hizmeti verilen projelere fiziki ve otomasyon güvenlik hizmeti vermekle beraber; münferit özel güvenlik ve otomasyon güvenlik hizmetleri de vermektedir.

Housecurity Güvenlik; İstanbul operasyonunu Nişantaşı'ndaki merkez ofisinden ve Güney Marmara operasyonunu Bursa-Çekirge ofisinden yürütmektedir.





## Profesyonel Temizlik Hizmetleri

Housechill Yönetim, hizmet verdiği tüm projelerde kendi temizlik personelini istihdam ettirmektedir. Tüm temizlik ekibi doğru kimyasal kullanımı ve uygulama metotları ile ilgili eğitim sürecinden geçmektedir. Yanlış kullanılan kimyasal ve yapılan yanlış uygulama, uygulanan zemine zarar verebileceği gibi insan sağlığını da olumsuz etkileyebilir. Bu bağlamda kalifiye personel çalıştırmak ve Housechill standartlarını personellerine öğretmek Housechill'in temel görevlerindedir.



## Gayrimenkul Danışmanlığı

Housechill 2013 yılında İstanbul'daki faaliyetlerine başlarken sektörde güven kazanmış ve ismini duyurmuş gayrimenkul değerlendirme uzmanlarını bünyesine katmış ve gayrimenkul kiralama ve satış talepleriniz için profesyonel desteği tarafınıza sağlamayı ilke edinmiştir. Danışmanlarımız yaşam standartlarınız ve ayırmış olduğunuz bütçeye uygun gayrimenkul fırsatlarını sizlere sunarken tüm koşulları dikkate almakta doğru bir seçim yapmanızı sağlamaktadır.

Tamamen dürüstlük ve doğruluk ilkeleri ile piyasada kendinden bahsettiren Housechill, gayrimenkul satış ve kiralama hususunda gerekli olan tüm yazışmaları, belgeleri ve sözleşmeleri de sizin için hazırlamaktadır.

Karşılıklı şartları sizin adınıza görüşen, ev sahibi veya kiracı olma yolunda sahip olduğunuz hakları koruyan ve bunu yasal zemin üzerinde resmileştiren Housechill, danışmanlık hizmetini süreç sonlandıktan sonra da vermeye devam etmektedir. Tüm danışmanlık hizmeti almak isteyen müşterilerimize daha önce gayrimenkul kiralama ve satış desteği almış referanslarımızın bilgilerini paylaşarak, güven ortamını sizlerin konforu için sağlayabilmekteyiz.

## Apartman ve Site Yönetimlerinin Mali Yükümlülükleri ve Ödevleri

Vergi Kanunları açısından, Apartman ve Site Yönetimi faaliyetleri direkt ticari faaliyet kapsamında olmayıp Vergi Mükellefiyetleri, sorumlu sıfatıyla gelir vergisi kesintisi (stopaj) yapıp yapmadıkları durumlara göre değişmektedir. Konut kapıcılarına yapılan ücret ödemelerinde gelir vergisi kesintisi olmadığından başkaca bir stopaj kesintisi gerektiren işlem yoksa vergi numarası alıp vergi mükellefiyeti tesis ettirmelerine gerek yoktur.

İşyerleri kapsamındaki site yönetimi bünyesinde çalıştırılan işçilere ödenen ücretlerde ve serbest meslek erbabına ödenen ücretlerde sorumlu sıfatıyla gelir vergisi kesintisi yapılacağı için vergi mükellefiyeti tesis ettirilip muhtasar beyannamesi verilmelidir.

Apartman ve Siteler Vergi kanunları açısından defter tutmak mecburiyetinde olmamakla birlikte İşletme Defteri tasdik edip kullanabilirler. Ayrıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun'da noter onaylı karar defteri tutma mükellefiyeti düzenlenmiştir.

Apartman ve Site Yönetimi bünyesinde çalıştırılan kişiler için İş Kanunu hükümleri geçerlidir. İş ve Sosyal Güvenlik mevzuatı açısından İşveren konutun maliki veya ortaklarıdır. Yönetici işveren vekili sıfatında olup kusurundan doğan zararlardan sorumludur.

Özetlememiz gerekirse; konutlarda vergi mükellefiyeti gerektirecek bir işlem olmadığından vergi idaresi ile ilgili bir yükümlülük yoktur. Konut kapıcıları zorunlu sigortalılık kapsamında olduğu için, apartman yönetici tarafından sigorta dosyası açtırılıp aylık sigorta bildirgesi verilmelidir.

İşyeri kapsamındaki site yönetimleri konutlardan farklı olarak stopaj kesintilerini ödemek için muhtasar beyannamesi vermesi gerekmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu gereği yöneticiler ilgili hesap dönemi ile ilgili gelir-gider hesaplarını düzenleyip, faaliyet raporunu içeren bilanço hazırlamalıdır.



## Site Müdürünün Site Yönetimlerindeki Yeri

Türkiye de gelişen İnşaat sektörü, birçok farklı sektöründe gelişmesine sebep olmuştur. Bunların başında da Profesyonel Site Yönetimi firmaları gelmektedir. İstanbul Site Yönetimi talebinin en çok olduğu illerde başı çekmektedir. İzmir Site Yönetimi ve Bursa Site Yönetimi ise talep açısından 2. ve 3. İllerdir.

Housechill Yönetim; İstanbul Site Yönetimi, Bursa Site Yönetimi, İzmir Site Yönetimi firmaları arasında global bir yönetim anlayışına sahip kurumsal yönetim firmaları arasında başı çekmektedir.



Site Yönetimleri kat maliklerinden oluşabileceği gibi dışardan bir profesyonel firmaya da verilebilir. Kat malikleri Genel Kurulunda Profesyonel Site Yönetimi firmaları yetkilendirilerek görev yapabilmektedirler. Sitelerin 200 bağımsız alan ve üstü olduğu durumlar ile birçok eklenti ve sosyal donatının olduğu projelerde site müdürü ihtiyacı da doğabilmektedir. Bu bağlamda Site Müdürü, Site Yönetimine bordrolu çalışabileceği gibi Profesyonel Site Yönetimi firmasına da bordrolu çalışabilirler. Genel Kurul, Site Müdürünün, Profesyonel Site Yönetimi Firmasına bordrolu çalışmasını oylayıp kabul etmesi durumunda Profesyonel Site Yönetim firması, Siteye fatura kesmek durumundadır. Bu da ekstra KDV maliyeti doğuracaktır.

Birçok Kurumsal Site Yönetim Firması, Site Yönetim giderlerinin artmaması için Site Müdürü çalıştırmak yerine Site Yönetim firmasının bünyesinde çalışan Proje Müdürlerini, Site Müdürü gibi yetkilendirirler. Bu yöntem hizmet kalitesini olumsuz etkilese de Site Yönetimi maliyetlerin ciddi oranda düşmesi sebebi ile tercih etmeye başlamıştır.

## Montenegro Karadağ

Adriyatik kıyılarında bulunan; eşsiz doğası, antik şehirleri, zengin bitki örtüsü en önemlisi nüfusu sebebi ile kentleşmenin coğrafi mimarisini bozmamış dünyanın önde gelen turizm ülkesinden biri olan Karadağ, Avrupa'nın gelişen değerleri arasında yer alıyor.

21 Mayıs 2006'da yapılan referandumla Sırbistan-Karadağ'dan ayrılan Balkanlar'ın nüfus bakımından en küçük ülkesi Montenegro, AB ye giriş ve müzakere sürecinde olduğundan dolayı önemli bir turizm ülkesi olmasının yanı sıra yatırım cazibesi haline gelmiş ve işletmecilerin marinalarına ciddi yatırım yapmaları ile birlikte özellikle AB ülkesi vatandaşı olmak isteyen Türk vatandaşlarının Montenegro'da daire satın alma taleplerini ciddi ölçüde arttırmıştır.



Geleceğe dair yatırım yapmak isteyen daire sahiplerinin, gayrimenkullerini turizm ülkesi olan Montenegro'da değerlendirebilmek adına kısa dönemli kiralama arzı da hızla artmakta olup, bu sebep ile müteahhitlerin hizmet ve satış stratejisi geliştirerek daire alıcılarına dairelerini satın aldıktan sonra airbnb, temizlik, servis ve diğer alt hizmetleri sunma vaadi de söz konusudur.

**2019 yılında** Hexagon Holding ile temasta bulunan Housechill, birlikte **Housechill.Me** projesini başlatarak, Hexagon Holding in Montenegro başta olmak üzere tüm balkan ülkelerinde bitirmiş olduğu site ve tesislerde air bnb, servis ve yönetim hizmetlerini işletme ve yürütme anlaşması yapmıştır.



# İnternet Tabanlı Konut Yönetim Programının Sitenize Entegrasyonu

## Nakit Akışınızı Dengeleyin

Tek tıkla aidatları oluşturup ilgili kişilere yönlendirerek **tahsilat işlemlerinizi hızlı bir şekilde yapabileceğiniz.** Kredi kartıyla online ödeme seçeneği sunarak aidatlarında ödeme kolaylığına erişeceksiniz. Sorunlu alacaklar için icra sürecini otomatik olarak başlatıp, gözden kaçırma ihtimalini sıfıra indirebileceğiniz.



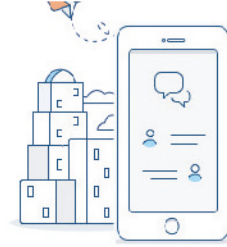
## Zaman Kazanın

Başka entegrasyonları aracılığıyla tek ekranda hesaplarınızı kolayca takip edebileceksiniz. akıllı eşleştirme algoritmaları sayesinde konut sakinlerinin ödemelerini kolayca muhasebeleştirip tarafınıza görünür kılabiliriz. Masraf dağılımı ve yönetim raporlamaları gibi zaman alan işlemleri saniyeler içerisinde gerçekleştirip dilediğiniz zaman sizlere rapor verebileceğiz.



## İletişiminizi Kolaylaştırın

Size özel web sitenizde duyularınızı paylaşın, forum ve anket ile geri bildirim topluyor olacağız. Sistem üzerinden toplu SMS ve e,mail gönderimleri yaparak konut sakinlerini bilgilendireceğiz. Site sakinleri 7/24 borçlarını sorgulayabilecekleri ve ödeme yapabilecekleri sanal santrale sahip olacaklar.



## Temel Hizmetler

İstediğiniz kadar ada, blok, daire tipi ve grubu sistemimize dahil edebilirsiniz. Site sakinlerini dairelerle eşleştirip, ihtiyaç duyabileceğiniz ek bilgi ve dökümanları ilgili kişi kartlarına ekleyebiliriz. Dilediğiniz sayıda ve tipte kasa ve banka hesabı tanımlayabilirsiniz. Esnek hesap planları yapıp, üst hesaplarınızı gruplayabilirsiniz. Gelir - giderlerinizi tanımlayıp, çalıştığımız firmalar için cari hesapları sizlere görünür kılacağız. Devir borç girişleriyle site sakinlerinin bakiyelerini girebileceğiz. Farklı tipteki sayaçlarınızı dağıtım parametreleriyle birlikte tanımlıyor olacağız.

## Tesis

Demirbaş ve stoklarınızın giriş çıkışlarını yapıp, envanterler üzerinden takibini sağlayabiliyoruz. Asansör ve diğer makinelerinizi detaylıca tanımlayıp, periyodik bakımlarınızı sizler ile paylaşacağız. Tenis kortu, sauna ve havuz benzeri tesisleri tanımlayıp, internet siteniz üzerinden site sakinlerinin yaptığı rezervasyon taleplerini görebileceksiniz. Gelen / gönderilen paket ve evraklar kayıt altına alınıp, ilgili kişiler sistem üzerinden otomatik olarak bilgilendirilebilecek.

## Teknik ve Operasyon Denetim Programının Sitenize Entegrasyonu

### Profesyonel Olarak Denetlenin

İş güvenliği uzmanları ve mühendisler tarafından site ve tesislerinizde kritik kontrol noktaları belirlenerek, bu noktaların kontrolüne ilişkin soru listesi hazırlanıp, teknik yazılım programına entegre ediyoruz. Böylelikle site ve tesislerin kendi mekanik, elektronik, güvenlik ve hizmet personellerine özgü denetimin yönetmeliklerin koyduğu esaslara dayandırarak efektif bir şekilde yapılmasını site ve tesislerinizde sağlayabileceğiz.

### Takip Edilebilirlik

Programın konum özelliği sayesinde, saha denetim personeli ancak konuma geldiğinde kontrol listesi cevaplanmaya izin vermekte, denetim de geçen süre tespit edilebilmekte ve her kontrol noktasının denetimi fotoğraf yüklenerek desteklenebilir olmaktadır. Bu sayede denetimlerin hepsi takip edilebilirliği sağlarken, sistem yanıtıcı etkenlere izin vermeyeceğiz





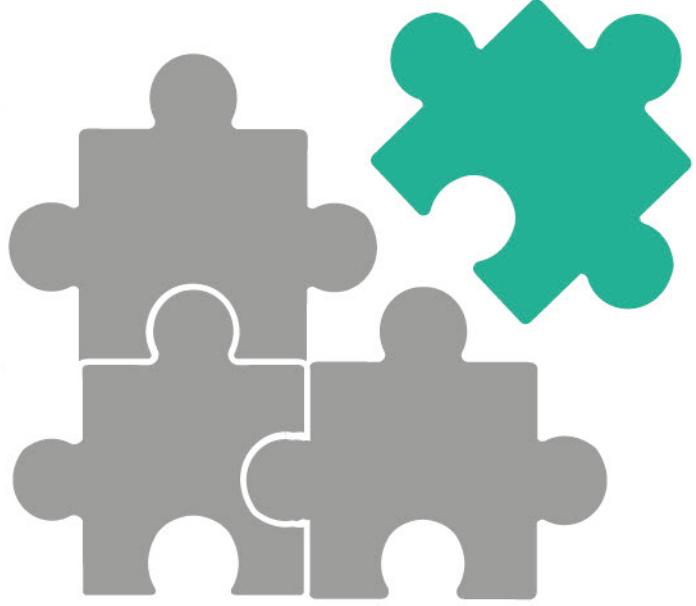
## Teknik ve Operasyon Denetim Programının Sitenize Entegrasyonu

### Tespit Edilebilirlik

Site ve tesislerinizin kontrolü sırasında mekanik, elektronik, güvenlik ve hizmet personeli ile ilgili aksaklık tespitleri programın rapor kısmında otomatik şekilde kırmızı renkte gösterilerek, uygunluklar arasında uygunsuzların net olarak görülmesini sağlayabileceğiz.

### Aksiyon

Denetimin tamamlanması ile, program sistematik olarak uygunsuzluklar ile ilgili sorumlulara düzenleyici ve önleyici faaliyet raporu hazırlama çağrısı yapmakta, bu sayede ilgili sorumlular uygunsuzluklar ile ilgili düzenleyici ve önleyici faaliyet raporu hazırlayıp, aksiyon planı geliştirerek uygunsuzlukların giderilmesi ile raporu kapatmakta ve düzenli olarak çağrı alımını sonlandırmaktadırlar. Dolayısı ile problemlere ilişkin aksiyonların alınması zorunluluk haline getirebileceğiz.



### Dönem Raporu

Hem denetim raporu hem de düzenleyici önleyici faaliyet raporları, konut yönetim programında oluşturulan site ve tesise ait web sistemi üzerinden paylaşılarak, herkesin problemler ve alınan aksiyonlar hakkında anlık bilgi sahibi olması sağlayabileceğiz. Aynı zamanda programın istatistiksel veri özelliği sayesinde 1 yıllık dönem içerisinde tespit edilen problemler, alınan aksiyonlar, en fazla aksiyon alınan nokta, bu aksiyonlara ilişkin site ve tesisin üstlendiği maliyet gibi veriler grafiksel şekilde otomatik olarak rapor haline getirilerek, finans ve zaman maliyeti olarak site ve tesisinizin 1 yıllık faaliyetine ilişkin net veri sunabileceğiz.

## Lüks Yaşam

### Otel; Four Seasons Bosphorus

#### Kıtalar Arasında Zamana Meydan Okuyan Bir Saray

Avrupa'yı Asya'ya bağlayan İstanbul Boğazı'nın adeta bir tabloyu andıran sahil şeridinde konumlanan, özenle restore edilmiş, 19. yüzyıldan kalma Osmanlı sarayı; İstanbul'un antik mimarisini, sıcak Türk misafirperverliğini ve çağdaş konaklama imkânlarını bir araya getiriyor. Geleneksel hamamlarında rahatlayın, açık havuzun kenarında uzanıp sakin bir öğleden sonra geçirin ve şehrin eşsiz sahil silüetinden yükselen minare ve kuleleri hayranlıkla izlerken, Anadolu lezzetlerinin tadını çıkarın. İstanbul'un gizli kalmış olan güzelliklerini Bosphorus ile keşfedin.



*Four Seasons Bosphorus, İstanbul, Türkiye*



*A Four Seasons Resort, Punta Mita, Mexico*

## Lüks Yaşam Otel; Pera Palace

### Geçmişle Geleceğin Buluştuğu Yer

İnşa tarihi 1892 senesine kadar uzanan Pera Palas Otel'in gizemli odalarında konaklayarak tarihe tanıklık edebilirsiniz, çünkü burası 19. yüzyıldan kalma, çok iyi korunmuş neo-klasik bir ikon. *Pera Palas Otel, İstanbul'un olağanüstü tarihinin yaşayan en güzel örneklerinde biri.* Neo-klasik, art nouveau ve oryantal tarzların mükemmel bir karışımı olan bu şaheser yapı, hiç kuşkusuz geçmişin, *bugünün ve geleceğin şehri olan İstanbul'un da gözbebeği...*

Ernest Hemingway, Agatha Christie, Atatürk, Greta Garbo, Belçikalı girişimci Georges Nagelmackers tarafından, Paris çıkışlı Orient Express treni ile gelen yolcuları ağırlamak için inşa edilen otelde konaklayan ünlülerden sadece birkaçı...

Yedi katlı binanın zarif, *Neo-Klasik cephesi kesinlikle görmeye değer.* Zemin kattaki Kubbeli Lounge ise, altı cam kubbesi, görkemli kristal avizesi, *Mağribi tarzı kemerler ve zıt renkteki mermer bantlarıyla ziyaret edenleri adeta büyülüyor.* 1892'de kurulan ve hala çalışan orijinal asansör ferforje maun uyumunun en güzel örneklerinden. Fransız bronz heykelticikleri ile abanoz bitki stantları da lobiye apayrı bir hava katıyor. Alt kattaki oda, modern Türkiye'nin kurucusu Atatürk'ün müzesi olarak korunuyor.



Sayılsız mağazası, barları, restoranları ve sinemalarıyla anılan eğlence merkezi olarak anılan *Beyoğlu'nun batı kesiminde yer alan otel, dışarıda güzel bir yemek arzulayan ve İstanbul'un canlı gece hayatının tadını çıkarmak isteyen ziyaretçiler için ideal bir konuma sahip.* Türkiye'nin en büyük şehri olarak sadece kıtaları değil, insanları ve kültürleri de birbirine bağlayan İstanbul'un en eski otellerden biri olan Pera Palas, misafirlerine eşî benzeri görülmemiş bir konaklama deneyimi yaşatıyor.

## Lüks Yaşam

### Saat; Louis Vuitton Tambour Horizon Watch

#### Hem akıllı ve renkli

Modanın önemli isimlerinden biri olan Louis Vuitton, Tambour Horizon akıllı saati, giyelebilir teknolojisi ile hayatınızı kolaylaştırırken tasarımı ile sizi stil sahibi yapıyor. Tambour Horizon, yaratıcı ve yenilikçi işletim sistemi Android Wear 2.0 ile lüks bir donanıma sahip, Louis Vuitton saati Google ve Qualcomm ortaklığında lüks bir donanıma sahip, geliştirmiş olup, aramaları zevkinize göre özelleştirip, özel seyahat uygulamalarını yükleyebilirsiniz. 4 GB dahili depolama ve 512 MB RAM sistemin ağır işini üstleniyor. 30 metreye kadar su geçirmez olan u şık saat, 60 farklı değiştirilebilir kordon ile moda ayak uydurmanızı sağlıyor. LV Tambour Horizon hakkında son olarak akıllıca tasarlanmış diyebiliriz. Sık seyahat eden biriyse "My Flight" ile uçuş bilgilerinize kolayca ulaşabilirsiniz. Londra, pekin, Şangay, Paris, Los Angeles, New York ve Tokyo... Bu yedi şehirden birindeyse "City Guide" ile keşfedebilirsiniz.



## Lüks Yaşam

### Araba; Tesla Roadster

#### En hızlı hızlanan otomobil

Öyle bir otomobili düşleyin ki; yaklaşık 2 saniyede 100 km/s'e ulaşabiliyor, 400 km/s maksimum hızı aşabiliyor ve 1000 km'nin üzerinde menzil sağlayabiliyor. Üstelik yüzde 100 elektrikli! Tahmini fiyatı ise 200.000 dolar seviyesinde. Beyefendiler, hanımefendiler; Tesla Roadster'a merhaba diyin!

Roadster aslında Tesla'nın ürettiği ilk modelin adı. 2008'da yollara çıkan, Lotus Elise platformlu ilk Tesla Roadster, az sayıda üretilmesi ve tasarımından dolayı kısıtlı kapasitesiyle bir nevi denek otomobil olmuştur. 2013'te yollara çıkan Model S ile birlikte tüm dünya yeni bir otomobil döneminin başladığını yavaş yavaş fark etmeye başladı. Aradan geçen 4 senede Model X ve Model 3 tanıtıldı ve teslimatlarını bekleyen yüzbinlerce kişi kaparo yatırmaya başladı.



Yeni Tesla Roadster ise bugüne kadar yapılmış tüm Tesla modellerinden çok daha ötede performans verileri sunuyor. Dört tekerindeki elektrikli motorlarıyla 4x4 aktarmasına sahip olan Tesla Roadster, 2 saniye içinde 0-100 km/s hızlanmasını tamamlıyor ve bu tırmanış 4.2 saniye sonra 160 km/s'nin üzerine çıkıyor. 0-400 metre deparını 8.8 saniyede tamamlayabilen Tesla Roadster bu sayede kalkış yarışlarında neredeyse tüm seri üretim otomobilleri ardında bırakabiliyor. 400 km/s'nin üzerindeki maksimum hıza da cabası.

Adı her ne kadar Roadster olsa da bu araçta 4 koltuk bulunuyor. Kara Şimşek'tekine benzer bir direksiyonu olan Roadster'ın kabininde sadelik hakim. Sadece ortada dev bir dokunmatik ekran var. Bir de yolcuların her biri için performans verilerini takip edebildikleri küçük ekranlar ön cam hizasına konumlu.

## Lüks Yaşam

### Marina One Singapore

Hem gerçek anlamı hem de performans açısından YEŞİL olan yüksek yoğunluklu, karma kullanımlı yapı kompleksi "Marina One" LEED Platinum ve Green Mark Platinum yeşil bina standartlarını karşılıyor.

Singapur'un Marina Körfezi'nin merkezinde yer alan yeşil proje, geniş bahçeler, yeşil duvarlar ve şelalelerin yanı sıra, yemyeşil kademeli bir biyolojik çeşitlilik bahçesi olan atriyumu çevreleyen dört kule içeriyor.

İki büyük kentsel parkın arasında konumlanan sürdürülebilir projenin merkezi olan ve **Yeşil Kalp (Green Heart)** olarak adlandırılan atriyum **bölgedeki en büyük halka açık "yeşil alan" durumda.**



Kompakt ve enerji verimli bina düzenine ek olarak çevre dostu tasarım, enerji tasarrufu sağlayan havalandırma sistemleri, son derece etkili güneş gölgeleme sistemi ve binaya doğrudan gelen güneş radyasyonunu azaltmak için yüksek performanslı camlar da içermektedir.

Tuvaletlerde kullanmak için merkezi olarak sağlanan geri dönüştürülmüş su ve bir yağmur suyu toplama sistemi su tüketimini azaltır. Güneş enerjisi panelleri enerji sağlarlar. Ayrıca toplu taşımaya doğrudan bağlantı, bisiklet park yerleri ve elektrikli araç şarj istasyonlarının sağlanması bireysel trafik kaynaklı emisyonları önemli ölçüde azaltmaktadır.

## Lüks Yaşam

### Todtown Shanghai

Çin'in en büyük şehri olan Şangay, kültürel başkenttir. Şangay, Çin'in en önemli limanı olup, 1000'den fazla gökdelenle ev sahipliği yapar. Çin'in en fazla işçi göçü alan kentidir. Küçük bir balıkçı kasabası olarak kurulan şehir, günümüzde dünyanın en büyük sekizinci şehridir. 2010 Expo fuarına ev sahipliği yaparak bugüne kadar ki en fazla katılımcıyı ağırlamıştır.

2014 yılında başlayan proje şehrin Minhang bölgesinde yapılacak ve çok amaçlı kullanıma göre planlanmıştır. Todtown içerisinde 1000 apartman, 130 bin metrekarelik alışveriş merkezi, 150 bin metrekarelik ofis alanı, 60 bin metrekarelik perakende alanı ve kültür merkezi de yapılmıştır. 2020 yılında tamamlanan projeye bölgeye yeşil dokusu da kazandırıldı. Dev tesisi Alman Goettsch Partners ve Hong Konglu Lead 8 tasarladı.

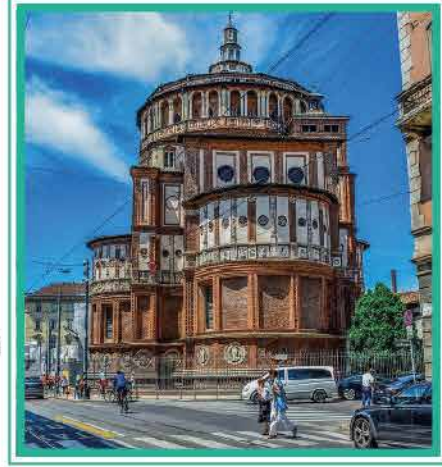


## Lüks Yaşam

### Dünyanın İlk AVM'si; Galleria Vittorio Emanuele

Vittorio Emanuele II Çarşısı veya Galleria Vittorio Emanuele II, İtalya Milano kentinin tam olarak göbeğinde yer alan; tarihi ile ve çevresindeki önemli yapı ve heykelleri ile ayrıca pahalı olması nedeni ile adından bahsettiren muhteşem bir yapıdır. İtalya'nın dünyaca ünlü giyim markalarını barındıran Milano içinde gezilecek yerler arasında yer alan Galleria Vittorio Emanuele II için İtalya'da aynı zamanda 'il salotto di Milano' (Milano'nun oturma odası) denilmektedir.

Dünyanın en eski alışveriş merkezleri arasında gösterilen Vittorio Emanuele Çarşısı veya pasajı, dünyaca ünlü Duomo di Milano ile müzesinin ve Duomo meydanının yanı başında bulunmaktadır. Bu meydana ayrıca İtalya Krallığı'nın ilk kralı olan Vittorio Emanuele II'nin at üzerinde gösterişli bir heykeli vardır. Diğer yanında ise La Scala Binası, La Scala meydanı ve meydana Leonardo da Vinci anıtı bulunmaktadır. 2008 yılında vefat eden değerli Türk Opera sanatçısı Leyla Gencer 1957 yılında sahnesine adım attığı La Scala Operası'nda 25 yıl boyunca primadonna olarak sahneye çıkmıştır.



Milano'nun simgesi her ne kadar Milano Katedrali olmuş olsa da bu tarihi pasaj da kent için Neo-Klasik tarzda bir anıt statüsünde bulunmaktadır. Tarihi yapının kapladığı alan toplamda 14.000 metrekaredir. Pasaj çapraz iki galeriden oluşmaktadır; büyük olanı 196 metre uzunluğunda, küçük olan galeri ise 105 metre uzunluğundadır. Toplamda 4 katlı olan yapı, üç normal ve bir asma kattan oluşmaktadır. İç cepheler Lombardia usulü Rönesans tarzındadır. Zemin katta irili ufaklı onlarca dükkân, mağaza ve restoran mevcuttur. Üst katlar ise ofis ve ev biçiminde kullanılmaktadır.





## Lüks Yaşam Lotus AVM

**İstanbul'un kalbinde, hayatınızın merkezinde...**

İstanbul denince ilk akla gelen semtlerden biri olan Şişli ve Nişantaşı'nın ortasında yepyeni bir proje yükseldi. Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı caddelerinin kalbinde yer alan Lotus Nişantaşı; konut, ofis, otel ve AVM'den oluşan kapsamlı bir proje. Şehrin en prestijli noktası Nişantaşı'na farklı bir renk katan olan projenin müteahhitliği Bertuğbey İnşaat, mimari tasarımı ise Tabanlıoğlu Mimarlığa aittir. Dokuz bin metrekarelik bir arazi üzerine yayılan Lotus Nişantaşı, toplam 97 bin metrekarelik inşaat alanına sahip. Kurulduğu alanda yer alan eski eserlerin renovasyonunu da kapsayan Lotus Nişantaşı, İstanbul'un bu tarihi semtinin geleneksel mimarisiyle uyum sağlayacak şekilde tasarlanmıştır.

Kentin yaşam ve ticaret kapasitesi bağlamında İstanbul'un en değerli merkezlerinden biri olan Halaskargazi Caddesi, 20. yüzyılın başından itibaren modern hayatın simgesi olmuş apartmanların ve lüks konut örneklerinin yer aldığı bir semt olmaktan çıkarak küçük ticarethanelerin yoğunlukta olduğu bir bölgeye dönüştü. Özellikle 1980'lerden sonra hızlanan bu süreç sonucunda semtin tarihi binaları bakımsızlaşarak yırandı. Binaların kullanıcı profiline de değiştiği bu dönemde, çoğu konut niteliğini yitiren apartmanlar zaman içinde depolarak bölgenin semt olma özelliğini kaybetmesine yol açtı. Lotus Nişantaşı projesiyle, İstanbul'un bu değerli semtinin eski görkeminde kavuşması, yeniden dinamik ve çağdaş bir yaşam alanı olması için önemli bir adım atıldı. Bu adımın semtin gelişmesi ve daha da güzelleşmesi için bir başlangıç olduğunu düşünüyoruz.



İçinde yer aldığı bölgenin kendine özgü tarihi dokusuyla modern mimariyi mükemmel şekilde harmanlayan projenin en büyük hedefi, sakinlerine ihtiyaç duydukları her türlü imkan ve kolaylığı sağlayarak "çağdaş Şişli'de çağdaş bir yaşam modeline yeniden evsahipliği yapmak"... Dinamik tasarımı, kentsel yaşam kalitesi ve komşuları ile Lotus Nişantaşı'nın hem Şişli'ye hem de İstanbul'a değer katacağına inanıyoruz.

## Lüks Yaşam

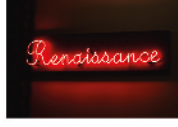
### Maderia

Maderia'nın konumlandığı mimari; 19yy. da inşa edilmiş İstanbul-Nişantaşı'nın sembolü haline gelmiş konakları ile ünlü Süleyman Nazif sokağın merkezindedir. Sıra evlerin diğer tek örneğini Akaretlerde görebiliriz. Ocak 1875 yılında irade-i hümayun ile başlayan evlerin mimarı Sarkis Balyandır. Sıra evlerdeki işyeri ve konutlar; geometrik olarak "L" şeklinde planlanmış ve tüm bağımsız bölümlerin girişleri münferittir. Bahsi geçen bu tarihi yapılar Bertuğ İnşaat tarafından; Sanat tarihçileri, mimar ve mühendislerden oluşan büyük bir ekibin çalışması sonucu ilk günkü haline en yakın formda renove edilmiştir.

Maderia; Latince doğadan gelen ve doğanın varoluşu anlamını taşımaktadır. Yüzyıllara meydan okuyup günümüze kadar ulaşmış olan bu yapının iç tasarımında da doğada işlenmemiş materyallerin, zamanla değişmiş ama doğal seleksiyonunu korumuş hallerini görebileceksiniz. Ağacın doğal dokusu, demirin zamanla oksitlenerek sergilediği renk zenginliği, taş masa ve taş sedirler, iç tasarımda ilham alınan unsurların başında gelmektedir.

Maderia'da 14.yy. Rönesans ressamlarından Hans Baldung'un eserlerine rastlayabileceğiniz gibi giriş salonunda birçok imzalı ve mühürlü antika eserde sergilemektedir.





Maderia; Uzakdoğu mutfağını yorumlayan, fizyon bir restorandır. 12 imza sushinin reçeteleri Maderiaya'ya aittir. Bahsi geçen bu 12 sushinin isimleri japon kadın isimleri olup anlamlarına uygun renk doku ve içerikte sushiler hazırlanmıştır. Bu anlamdaki menüde de yazan sloganımız 'Kelimelerin Gücüne İnanın ve siparişinizi verirken seçtiğinizi İmza Sushi'nizi adı ile sipariş verin.' şeklindedir.

İstanbul'un gastronomi destinasyonları içerisinde 38. Sırada yer alması oldukça sevindiricidir. Türk Turizm'i Gastronomi Turizm'i sayesinde daha fazla turist çekmek için cazibe merkezi oluşturacak iyi restoranlara ihtiyaç duymaktadır. Maderia'nın menüsü uzak doğu mutfağını Türkiye iklimi ve topraklarında yetişen mamuller ve reçeteler ile çağdaşlaştırarak dünyanın başka bir yerinde karşılaşamayacakları lezzetleri misafirlerine sunmaktadır. Maderia imza sushilerinde; tarhana, kara lahana, pazı humus gibi Anadolu lezzetlerini birleştirmiştir. Sushi yemek isteyen misafirlerimize sushinin çiğ balık olmadığını, bir kültür olduğunu ve bu kültüründe topraklarımızda yetişen ürünler ile ne kadar barıştığını göstermeyi amaçlamaktayız.

Maderia'da Türkçe, İngilizce, Rusça, Almanca dilleri konuşulmakta olup ülkemizi ziyaret eden misafirlere kendilerini evlerinde gibi hissetmeleri için her türlü olanağı sağlamak için çabalanmış ve çalışan kadromuzda bu bağlamda kurulmuştur.

Maderia'nın doğal dokusu, mimarisi ve menüsü sebebi ile birçok ulusal ve uluslararası davet ve tanıtımlara ev sahipliği yapmak amacı ile ekibimiz çalışmalar yürütmekte ve olumlu geri dönüşler almaktadır.

## Salgın Hastalıkların Hizmet ve Site Tesis Yönetim Sektörüne Etkisi

Her ne kadar dünya tarihinde belli yıllar salgın hastalık ile tüm insanlık mücadele ettiyse de, 2019 yılında insanlığın karşı karşıya kaldığı korana virüs, tüm ülkelerin manevi ve maddi anlamda salgın hastalık mücadelesine hazırlıklı olmadığını bir kez daha göstermiştir. Keza daha etkili olan durum ise, korana virüsün son bir salgın olmadığı, sıklık ile dünyanın başka salgınlar ile karşılaşacağı bilim insanları tarafından güçlü bir ön görüşü olarak sunmasıdır. Böyle bir durum varken toplumun hukuk ilişkilerini, özellikle borç ilişkilerini göz ardı etmek mümkün değildir. Zira, mevcut düzenlemelerdeki boşlukların yargı kararlarının verilmesinde hakkaniyete aykırı sonuçlar ortaya çıkarması TBMM'nin gündemine bazı konuları ele alma mecburiyetini doğurmuştur. Bu aşamada en başından itibaren kanun koyucu, salgının hukukî olarak olumsuz sonuçlarını azaltıcı veya ortadan kaldıracı bazı kanunî düzenlemeler yapmıştır. Toplumun borç ilişkilerini, iş ilişkilerini ve ticarî ilişkilerini etkileyen ve ortaya çıkacak bazı olumsuzlukları engellemeye yönelik geçici maddeler kabul edilmiştir.



Ancak bu düzenlemeler hayatın akışının bozulmaması için önemli bir nitelik taşısa da salgın döneminde, zorunlu olarak insanların iş ve özel hayatına getirilen kısıtlama ile günlerinin tamamını evde geçirme zorunluluğunun doğal bir sonucu olarak ikamet ettikleri site ve apartmanlardaki yönetim faaliyetlerine duyulan ihtiyacı oldukça arttırmıştır. Fakat bu ihtiyacın yanında site ve tesis yönetiminin bir sektör olduğu göz ardı edilerek özel güvenlik, sağlık, gıda vb. sektörlere getirilen özel izin ve istisnalar bu sektöre getirilmemiş, dolayısı ile bu durum bu sektörün faaliyetlerine aksaklıklar ile devam etmesine ve bu aksaklıkları ise hizmet alan tarafın mücbir sebep kabul etmeyerek, hakkaniyetler arasında çelişkilerin yaşanmasına sebep olmuştur.



Beslenme, sađlık, eđitim ve barınma hakkının temel yařamı oluřturan haklar olduđunu dűřűndűđűműzde, doktorsuz sađlık, űđretmensiz eđitim sađlanamayacađı gibi, řu an da kentleřen ve siteleřen řehirlerde, yűnetim olmadan veya yűnetimin faaliyetini gerčekleřtiremediđi ortamda barınma hakkının ciddi űlűde aksaklıđa űđrayacađını pandemi olumsuz bir vesile ile gűstermiřtir. Bundan sonraki sűrekte bu sebep ile profesyonel site ve tesis yűnetiminin műcbir sebeplerinin karřılıđı hukuki olarak ađıkça ortaya koyulmalı, istisna gerektiren űzel izinleri yasallařtırılmalıdır.

## İnsanlık Tarihinde

# Büyük Ölümlere Yol Açan Salgın Hastalıklar

Kovid-19'un kısa sürede binlerce insanın ölümüne yol açması ve her geçen gün artarak devam eden ölüm vakaları, 21. yüzyılın bu salgın hastalığını gündemde tutmaya devam etmektedir.

Ancak Kovid-19, tarihte ilk kez bu kadar ölüme yol açan tek salgın hastalık değil. Asırlar boyu insanlık tarihini derinden etkileyen, milyonlarca insanın ölümüne yol açarak şehirleri telef eden birçok salgın hastalık ortaya çıkmıştır.

Biz de dünya tarihinde büyük ölüm vakalarına yol açan bu salgın hastalıkları sizler için derledik.

### 1- Jüstinyen veba salgını (541-542)

Veba, son yüzyıllara kadar en çok korkulan salgın hastalıkların başında gelmekteydi. Hastalığın hızla yayılması, eski tarihlerde aşı olmayışı bu salgın hastalığın ciddi boyutlara ulaşmasına sebep olmaktadır.

Bunlardan biri de 541 yıllarında Bizans İmparatorluğu'nda ortaya çıkan, Sasani İmparatorluğu'nu ve Akdeniz kıyısında bulunan bazı şehirleri etkileyen Justinianus Veba Salgınıdır. Tarihteki en büyük veba salgınlarından biri olan bu salgında, başkent Konstantinapolis'te günde 5 bin insan ölürken, salgın sonunda kentin nüfusunun %40'ı hayatını kaybetmiştir.

### 2- Kara Veba (1346 - 1350)

Tarih sahnesinde büyük ölüm vakalarıyla tekrar görüyoruz vebayı. Ancak bu kez salgın Bizans topraklarında ve Anadolu'da değil; yerle bir ettiği Avrupa'da.

Kara Veba olarak tarihe geçen, 1347-1351 yılları arasında Avrupa'yı saran veba salgınında 200 milyona yakın insanın öldüğü tahmin edilmektedir.

### 3- Beşinci Kolera Pandemisi (1879 - 1881)

İnsanlık tarihinde zaman zaman görülen ve ciddi miktarlarda can kayıplarına yol açan diğer bir salgın hastalık ise bir bağırsak enfeksiyonu olan Kolera salgınlarıdır. Yetersiz hijyen koşullarında hızla yayılan kolera, kirlenmiş sular vasıtası ile de çok sayıda insanı etkilemekteydi. Bunlardan biri de Beşinci Kolera Pandemisi olarak bilinen, 1879 - 1881 yılları arasında görülen, Hindistan ve Almanya'da yayılan kolera salgınıdır. Bu salgında 1 milyon kişiye yakın insanın öldüğü tahmin edilmektedir.

### 4- Rus Gribi (1889-1890)

Her enfeksiyon, ilk kez karşılaştığı ve henüz bağışıklığı bulunmayan insanları ciddi boyutlarda etkileyebilmektedir. Günümüzde sıradan bir hastalık halini alan gribin bir türü de öyle oldu. Rusya'yı etkisine alan grip salgınında, 1 yılda, 1 milyon insan hayatını kaybetti.



#### **5- Modern Veba (1894-1903)**

Veba salgını Çin vasıtasıyla tekrar dünyaya yayıldığında, bu kez 10 milyon insanın ölümüne yol açmıştır.

#### **6- Altıncı Kolera Pandemisi (1899-1923)**

Tarih sahnesinde kolera salgını büyük can kayıplarıyla tekrar görüyoruz. Bu kez etkisi altına aldığı yerler Hindistan, Doğu Avrupa ve Rusya, Ortadoğu ve Kuzey Afrika'dır. Bu kolera salgınında 1 buçuk milyon kişi hayatını kaybetmiştir.

#### **7- İspanyol Gribi (1918-1920)**

Yeni bir grip salgınıyla daha karşı karşıya dünya. Birinci Dünya Savaşı sırasında ortaya çıkan ve dünyayı etkisi altına alan grip salgını, o dönem nüfusunun %5'ne tekabül eden 20 milyon insanın ölümüne yol açmıştır.

#### **8- Asya gribi (1957-1958)**

1957'de yayılmaya başlayan Asya gribi salgınında ise 2 milyon insan hayatını kaybetmiştir.

#### **9- Hong Kong gribi (1968-1969)**

Hong Kong gribi de 1 milyon insanın hayatına malolmuştur.

#### **10- Domuz Gribi (2009)**

Sürekli şekil değiştiren grip salgınının bir diğeri de Meksika'da ortaya çıkan domuz gribi salgını. Bu salgın 190'dan fazla ülkede görülürken, 9 bin insan hayatını kaybetmesine sebep olmuştur.

2019 yılında ise, 200 binden fazla insanın ölümüne sebep olan ve her geçen gün bu sayıyı arttırmaya devam eden Kovid-19 salgını ile karşı karşıya kalındı.

## Sağlık Turizmi ve Profesyonel Hastane Yönetimi



**Sağlık turizmi;** insanların tedavi olması, estetik olması ve bu hizmetleri alabilmek amacıyla yaşadıkları ülke dışında başka bir ülkeye gitmesidir. Dolayısı ile başka bir ülkeye gitmesi beraberinde hastane bulma ihtiyacının dışında transfer, konaklama ve tedavi öncesi – sonrası sosyal talep ihtiyaçlarını da beraberinde getirmektedir. Bu durumda özellikle özel sağlık merkezleri kendilerini tercih eden turistlerin bütünü ile tüm ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile bir paket hizmet sunmaktadırlar. Örneğin özellik ile Türkiye'ye saç ekimi için gelen turistlerin havaalanından transferi, kalacağı oteli, yemek yiyeceği restoranları ve gezeceği yerler ile ilgili rehberlik hizmetlerinin tümünü saç ekim merkezi üstlenmektedir. Elbette tedavi veya estetik hizmetinin yanındaki bu hizmetlerin idaresi sağlık merkezi için zaman ve personel maliyeti anlamına geldiğinden genellikle acente vasıtası ile bu hizmet sunulmaktadır.



Hiç kuşkusuz ki gelişen, değişen en önemlisi küreselleşen dünya ile sağlık ihtiyacının turizme dönüşmesi, beraberinde sağlık merkezlerinin de sadece tedaviye değil, diğer alt hizmetlere de cevap verebilme ihtiyacını doğurmuştur. Tedavi hizmetinin dışında karşılaması gereken hizmetlerin artması sağlık merkezleri ve hastanelerin diğer hizmetleri taşere etmesini beraberinde getirmiş ve bu nedenle hasta transferi, konaklaması gibi dışa dönük hizmetlerin yanında temizlik, teknik, muhasebe vb hizmetler içinde dışarıdan hizmet alma ihtiyacı doğarak, tam anlamı ile profesyonel hastane yönetimi sektör haline gelmiştir.

Profesyonel Hastane Yönetimi sektörü sayesinde hastanenin ve sağlık merkezlerinin akademik yönetim kadroları, kendi uzmanlık alanlarının dışındaki hizmetlere zaman maliyeti harcamak yerine, esas verimlerini hasta tedavi ve tıp eğitim süreçlerine harcayarak, bağlı buldukları hastanenin hatta komple sağlık biliminin ciddi bir aşama kaydetmesine ışık tutmaktadır. Dolayısı ile ortaya hastanelerin akademik idari kadrolarının hasta tedavilerine yoğunlaştığı ve aynı zamanda teknik ekipmanların bakımlarının profesyonelce yapılarak, hastane demirbaş ve envanterlerinin uzun süre kendini muhafaza ettiği, temizliğin denetimli olarak yapılıp hijyenin sağlandığı, muhasebesel verilerin sistematik bir çerçevede yapılarak takip edilebilir bir finans ağının oluştuğu kurumsal sağlık merkezleri ve hastaneler meydana gelmektedir. En önemlisi bu kurumsallık hastaların huzur içerisinde tedavi süreçlerini geçirmesine neden olmaktadır.



## Dünyanın En Fazla İlgi Gören Tatil Rotaları

Tatil ve turizm konusunda araştırma yapan kurumların yaptığı araştırma neticesinde, özellikle yıl içerisinde yurt dışından gelen turist sayısı baz alınarak yapılan araştırmada, en fazla yabancı turist ağırlayan 5 Ülkenin şehri dikkat çekmektedir. Hatta Ünlü tatil planlama sitesi TripAdvisor'ında dünyadaki birçok kullanıcının katılımıyla gerçekleştirilen bir ankette bu şehirlerin en fazla tercih edilen rota olduğunu ispat etmektedir.





## 1- Paris – Fransa

Hem kendisine yarattığı etiket hem de ziyaret edenlerin edindiği duygu ile Aşkın ve romantizmin başkenti olarak kabul edilen Fransa'nın başkenti Paris, Avrupa'nın en çok turist çeken kenti olma niteliğinde, şehrin sembolü haline gelen Eyfel kulesi, Zafer Takı'nın yanı sıra Dünyaca ünlü müzeleri, mağazaları ve kafeleriyle Paris en yaz kış her mevsimde ziyaret edilebilecek turizm bölgesi konumunda. Özellikle geçmiş yıllardan itibaren ünlü romantik filmlerinde çekildiği şehir, her dönem herkes tarafından merak edilen yer konumunu mutlak suretle korumaktadır.

## 2- Roma-İtalya

Tarihin tüm dokularını en ince ayrıntısına kadar koruyan ve Antik dünyada büyük yolların kesiştiği kent olarak karşımıza çıkan Roma, büyük bir imparatorluğun tüm kalıntılarını da taşımaktadır. Özellikle araç kullanmaya gereksinim olmadan bölgenin hemen hemen her yerini gezme imkânı sunan bu açık hava müzesi bu yönü ile de Turistlerin ilgisini çekmektedir.



### 3- Londra-İngiltere

Dünyanın en çok turist çeken kentlerinden biri olan İngiltere'nin başkenti Londra tarihi dokusu ile ziyaret eden turistlere çok fazla eğlence merkezi imkânı da sunmaktadır. Bunun yanı sıra müzeleri, parkları ve tarihi restoranları ile her daim turistlerin ilgisini çekmektedir.



### 4- Barcelona-İspanya

Şehrin kuş bakışı görüntüsünde cadde yol ve konutlarının tam anlamı ile müthiş planlı oluşu ilk dikkat çeken özelliği olsa da, mutfağı, mimarisi ve eğlence yapısı turistlerin es geçmeyeceği bir turizm kenti olmasını sağlamakta. Yaz mevsiminin uzun sürmesinin yanında uzun caddelerine paralel plajları tüm turistleri cezbetmekte.



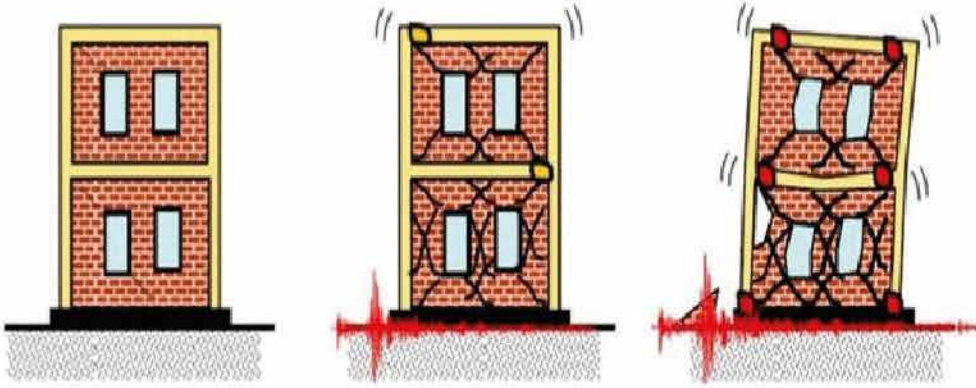
## 5- Amsterdam-Hollanda

Eğlence ve özgürlüğün sembolü haline gelen Hollanda'nın başkenti Amsterdam, özellikle genç turistlerin tercihi konumunda, bunun yanı sıra zarif köprüleri kanal gezileriyle keşfedebilir olan Amsterdam'da kanallar boyunca yürüyüşler turistlerin tercihlerinde. Avrupa'nın bisiklet başkenti Amsterdam'da ilk akla gelen bisiklet kiralayıp, kenti iki tekerlek üzerinde keşfetmek olmaktadır.



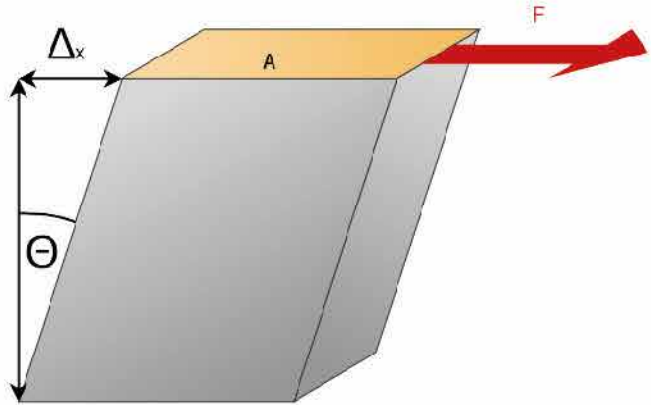
## Deprem Dayanıklılık İçin Teknoloji

Depremlerin verdiği kayıplar ile ilgili, yapılan araştırmalarda depremlerde can kaybına neden olan etmenin depremin kendisi değil, binaların uygun bir şekilde yapılmamasından kaynaklı olduğudur. Bu durumda dayanıklı binalar inşa etmenin depreme karşı alınması gereken en önemli tedbirlerden biri olduğu sonucunu bizlere vermektedir. Şöyle ki, teknolojik olarak gelişmemiş ve depreme karşı önlem alınmamış yapıların olduğu ülkelerin yaşadığı depremdeki tahribatlar ile bunun tam tersine bu konuda yüksek teknoloji kullanan disipline olmuş ülkelerin yaşadığı depremdeki tahribatlar kıyaslandığında elimize bir kanıt sunmaktadır.



## Depreme Dayanıklılıkta 5 Önemli Etken

**Rijitlik ve Dayanım:** Yapılar ayakta kalabilmeleri için doğal bir etmen olarak düşey doğrultuda bir dayanım sağlayacak şekilde yapılmakta, fakat depremler düşey yükün yanı sıra yatay yükte getirdiği için, yatay doğrultuda önlemlerin de alınması gerekmektedir.



**Planda Düzenlilik:** Deprem sırasında binanın dayanımı için her yere eşit derecede hareket etmesi sağlıklı bulunmaktadır. Bu neden ile binanın planında düzensizlik varsa sağlam yapılmayan zayıf bölgelerinde hasar meydana gelebilir ve bu hasar bütün binanın yıkımına sebep olabilir.

**Yedek Tedbir:** Depreme dayanıklılık için alınan tedbirlerde birden fazla strateji uygulanması durumunda, bir strateji işe yaramaz ise diğerinin işe yaraması olasılığı binanın korunmasına neden olabilir.

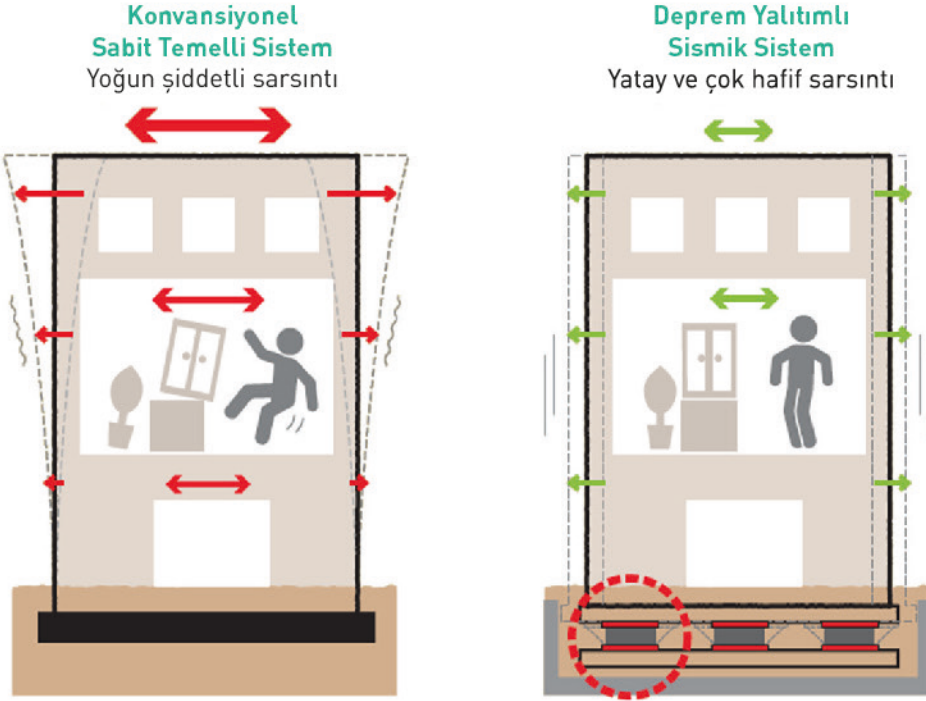
**Temel Sağlamlığı:** Bina konumlandığı temelin sağlam olması binayı koruyan en önemli faktördür. Bu sebep ile bina yapılmadan önce zemin etütü yapılmalı ve binanın planı bu zemine göre raporlandırılmalıdır.



**Kesintisiz Yük Zinciri:** Bu özellik binanın yapısal olan ya da olmayan tüm parçalarının birbirine sağlam bir zincir gibi bağlanmış olmasını ifade ediyor. Binada çok sayıda güçlü nokta bulunması, deprem ya da başka afetler sırasında etkiyen kuvvetlerin binanın belirli bir yerinde yıkıcı hasar oluşturmak yerine eşit şekilde dağılmasına yardımcı olur.

## Depreme Dayanıklılığa Yönelik Son Teknolojiler

**Deprem Yalıtımı:** Bina genellikle çelik, lastik ve kurşundan yapılan esnek yastıklar üzerine inşa edilir. Deprem sırasında binanın oturduğu temel hareket ettiğinde bu yastıklar esneyerek sallanırken binanın üstyapısının yapacağı deformasyon sınırlı kalır. Deprem dalgaları etkin şekilde soğurularak dalgaların bina üstyapısına etkisi oldukça engellenir. Japon mühendislerin deprem yalıtımı yaklaşımıyla geliştirdikleri başka bir sistem ise binanın hava yastıkları üzerinde kaldırılmasına dayanıyor. Bu sistemde bina üzerindeki algılayıcılar depreme ilişkin sismik etkinlikleri belirlediğinde algılayıcı ağı bir hava kompresörüyle haberleşiyor ve kompresör uyarıdan sonraki yarım saniye içinde bina ile temeli arasına hava basıyor. Hava yastığı yapıyı yerden 3 santimetreye kadar kaldırarak yapıyı yıkıcı olabilecek kuvvetlerden yalıtıyor. Deprem sona erince kompresör devreden çıkıyor ve bina yeniden temelene oturuyor.



**Darbe Emiciler:** Otomobillerde amortisör kullanımında olduğu gibi amortisörler kullanılır. Bu amortisörler, otomobillerin amortisörleriyle tamamen aynı şekilde çalışmakta olup, sismik dalga enerjisini, daha sonra hidrolik sıvıya aktarılan ısı enerjisine dönüştürerek şok dalgalarının gücünü azaltır. Amortisörlerin darbe emici olarak da adlandırılmasının sebebi budur. Bina amortisörleri, silikon yağı dolu bir silindirin içinde devasa pistonlara sahiptir. Deprem anında bina enerjiyi alıp pistonlara aktaracaktır. Pistonlar daha sonra mekanik enerjiyi ısı enerjisine dönüştüren yağı itecektir.



### Gökdelen Sarkaçları:

Binanın içine, tepeye yakın bir konuma devasa bir kütle asılıyor. Çelik kablolar kütleyle taşırken viskoz sıvıyla dolu pistonlardan oluşan damperler kütle ile bina arasına yerleştiriliyor. Sismik hareket binanın sallanmasına neden olduğunda bu sarkaç eylemsizlikten dolayı binanın salınımının tersi yönde hareket ederek enerjiyi dağıtıyor. Her bir sarkaç içinde bulunduğu yapının doğal titreşim frekansına uygun olarak hassas biçimde ayarlanmakta olup, ilk olarak gökdelenlerde kullanıldığı için bu teknoloji Gökdelen Sarkaçları ismini almıştır.



### Sismik Görünmezlik Pelerini:

Bu teknoloji iç içe geçmiş hâlde bulunan ve binanın temelini en az 9 metre altına gömülen 100 plastik ve beton halka içeriyor. Deprem dalgaları halkalara girince daha kolay ilerleyebilmeleri için dıştaki halkalara itiliyorlar. Sonuçta dalgalar binadan uzağa kanalize edilmiş ve yerdeki katmanlara yayılmış oluyor. Çözümlemeyi bekleyen bazı dezavantajları sebebi ile bu teknoloji henüz çok yaygın olarak kullanılmıyor.



# LÜKS YAŞAMIN TEMSİLCİ ÖRNEKLERİ

- HOUSECHILL YÖNETİM ve HİZMET YAPISI
- KAT MÜLKİYETİ KANUNU ve MERAK EDİLENLER
- TATİL ROTALARI
- AVRUPANIN YÜKSELEN DEĞERİ MONTENEGRO
- SAĞLIK TURİZMİ ve SALGIN HASTALIKLAR
- DEPREME DAYANIKLILIK İÇİN TEKNOLOJİ



   /housechill

[www.housechill.com.tr](http://www.housechill.com.tr)