

Sayın İncek Vadi Konutları Sitesi Maliki ve Sakinleri,

Sitemiz Yönetimine Ocak ayında seçilen Yönetim Kurulumuz göreve başlar başlamaz, site sahasını tüm yönleriyle incelemiş, önceki yönetimlerden, meslek uzmanlarından ve site teknik personelinin bilgileri toplamış, temsilciler ile denetim kurulu kararlarını, malik ve sakinlerden gelen şikayet kayıtlarını incelemiş, ilgili kurum, firma ve uzmanlarla görüşmeler yaparak site kronik sorunlarının, telefisi mümkün olmayan can ve mal kaybı riski, güvenlik zaafiyeti ve halk sağlığı olumsuz vakaları yaşanmadan, yakın zamanda giderilmediği takdirde daha da büyüyerek çözülemeyecek hale geleceğini ayrıca sitemizin daire değerlerinin emsal çevre site dairelerine göre geride olduğunu tespit etmiş bulunmaktadır.

Öncelikle sitemizde ikamet eden bütün malik/sakin komşularımızın ve site dışında ikamet edip sitede bağımsız bölüm sahibi maliklerin; bütün yönleriyle şeffaf bir şekilde net, ancak sorunların büyüklüğüyle uzunca hazırlanmak zorunda kalınan bu bilgi notunu dikkatlice ve sorgulayarak okumasını, değerlendirmesini, karar alma sürecine katkı vermesi için ilişikteki ankete katılarak tercihini mutlaka bildirmesi gerektiğini ifade etmeliyiz. Bilgilendirmenin uzun olduğunun farkındayız bu durumu anlayışla karşılayacağınızı umuyoruz.

2014 yılında hayatın başladığı sitemizi TOKİ Başkanlığı yaptırmıştır. 2014-2020 yılları arasında Toki yönetim şirketleri tarafından, 2020'den sonra da site yönetimleri tarafından yönetilmiştir. Dönemin Yönetiminin talebiyle, Toki'nin eksik, kusurlu işler ve montajlarının mahkeme tarafından atanan bilirkişiler tarafından tespit edilmesiyle birlikte o dönemden bu yana göreve gelen bütün yönetimler eksikliklerin giderilmesi için Toki nezdinde girişimlerde, görüşmelerde bulunmuş ancak Toki'den her seferinde ***"İşler, Yapım projesine ve şartnamelere uygun olarak yapılmış ve hak sahiplerine teslim edilmiştir"*** cevabı alınarak çözüm bulunamamıştır.

Artık TOKİ'den sağlanabilecek bir destek çok zor görünüyor, Site Yönetimi, Blok Yöneticileri, Malikler hepimiz bir araya gelerek, can ve mal güvenliğimizi, sağlığımızı, sürdürülebilir toplu yaşamımızı tehdit eden, riske sokan aşağıda bütün gerçekliğiyle açıklamaya çalıştığımız temel ortak sorunlarımıza hep birlikte acilen çözüm bulmak zorundayız.

1.Binaların Dış Cephe Kaplaması Sorunları : Blokların dış cephe sorunları site kurulduğundan beri yaşanmaktadır. Cephe kaplama montajları maalesef fen ve sanat kurullarına göre yapılmamış, imalatlarda eksik ve kusurlar bulunmaktadır. Bu durum eski yönetimlerin mahkemeden talep ettiği 2020 yılındaki bilirkişi raporlarına da yansımıştır. İlk dönemlerde düşen kaplama eksiklikleri yönetimler tarafından temin edilmiştir. Sonrasında eksiklikler artmış ve 17 MAYIS 2023 tarihinde yaşanan fırtına sebebiyle korkulan olmuş, blokların tamamının cephelerinden kaplamalar düşmüş, bazı kaplamalar yerinden oynamış, kaplama üzerinde çatlama ve kırılmalar oluşmuştur. Yapılan incelemelerde, yaklaşık 800-900 metrekafe cephede eksiklik, kırılma ve çatlama hasarı olduğu tespit edilmiştir. **Farklı zamanlarda park halindeki 2 otomobil üzerine de kaplama düşerek maddi hasara yol açmıştır. Bu türden bir kaplama düşmesi yaşandığında herhangi bir sakinimizin zarar görmesi halinde hiçbirimiz bunun altından kalkamayız, telafi edemeyiz.** Ayrıca Blok Önleri yapılır iken tabandaki plakalar sökülümüş, ölçü değiştiği için sökülenler yerine takılamamış ve buralar içinde sinterfleks kaplama malzemesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Fırtına nedeniyle Kaplama hasarlarının ortak alan sigorta poliçemiz kapsamında, sigorta tahkim komisyonu sürecinden sonra site hesabımıza **2.477.223,82 TL. intikal etmiştir.** Hasar bedelinin düşük olduğu gerekçesiyle konu Hukuk Müşavirimiz tarafından Yargıtaya taşınmıştır, süreç yönetimimiz tarafından takip edilmektedir.

Temsilciler Kurulu konunun önemine binaen, 22/03/2025 tarihli 2025/3 sayılı Kararı ile bütün Bloklarımızda kopma, düşme, kırılma eksiklikleri ile blok önleri yapım işi nedeniyle sökülen kaplama eksikliklerinin tamamlanabilmesi, kaplamanın en üst katta sonlandığı parapetler üzerinde eksik olan çatı parapet üstü alüminyum harpuştaların temin edilmesi, kaplama altında bulunan kırık yağmur iniş borularının yenilenmesi işlerinin sigortadan gelen para ile bankada tutulan önceki dönemden kalan yatırım bütçesi ve promosyon parasıyla gerçekleştirilmesi kararını almıştır. Bu karar üzerine, Yönetimimiz sinterfleks malzemenin siparişini vermiş olup Malzeme Temmuz ayı sonunda sitemize ulaşacaktır. **Siparişimiz için aracı bayi kullanmadan iskonto da sağlayarak, doğrudan fabrikadan malzemenin alınmasına** yardımcı olan, sitemizde oturan firmanın bölge sorumlusu komşumuza bu vesile ile sitemiz adına teşekkür ederiz.

Kaplama işi; sinterfleks malzeme, ankraj ve parçaları, harpuşta, cam yünü, yağmur iniş boruları malzeme ve montaj işçilik toplam giderleri için maliklerden para istenmeyecek, mevcut banka ve bütçe imkanlarıyla gerçekleştirilecektir.

2.Yangın Algılama ve Uyarı Sisteminin Aktif Olmaması Sorunu:

Sitemiz bloklarında bulunan yangın algılama ve uyarı sistemi santralleri Mavili Elektronik markadır. Çıkabilecek yangının ve gaz kaçağlarının yerini belirleme üzerine kurgulanan adres tanımlı yangın santralleri 2014 yılında kurulmuş ancak zaman zaman alarmlar vermesi üzerine sakinlerin talepleriyle butonlarına basılarak kapalı duruma getirilmiş ve üzülmekle ifade etmeliyiz ki halende devreye alınmadan beklemektedir.

Yönetimimiz öncelikle güvenlik ve yangın tehditlerinin önlenmesine ilişkin sorunların bertaraf edilmesine yönelik incelemelerine başlamıştır. Uzman bir İtfaiyeci ile bir Üniversitenin Sivil Savunma ve İtfaiye Öğretim Görevlisi, sitemize davet edilerek, sitemizin yangın güvenliği risk analizi yaptırılmıştır. Sitemizdeki bütün bloklarda, yangın algılama, uyarı, alarm, siren bileşenlerinden oluşan adres tanımlı Yangın Santrallerinin eksik olan akü, güç kaynağı, kartlarının temin edilmesi, dedektörlerin yenilenmesi, kapalı garajlara yangın tüpü konulması, eksik yangın işaret ve levhaların temin edilmesi, yangın merdiveni ve hollerine bırakılan eşyaların bir an önce kaldırılması işlerinin acilen gerçekleştirilmesi gerektiğini, bunlar yapılmadığında malikler de dahil bütün yöneticilerin yaptırımla karşılaşılabileceğini ifade etmişlerdir.

Blok yangın merdivenleri ile hollerinde bulunan eşyaların kaldırılması yönünde yönetim kurulumuz ivedilikle girişimlerde bulunmuş, sakinlerimizin hassasiyetiyle ilgili alanlardaki eşyalar Ocak ayında kaldırılmıştır. **Olası yangında dışarı kaçıışı sağlayacak olan bu alanlara kesinlikle eşya konulması, yangın yönetmeliği gereğince YASAKTIR.**

Yönetimimiz yangın sistemini kuran Mavili Elektronik Yetkili Servislerine ulaşmış, siteye davet etmiş, santraller ve bileşenlerin devreye alınması için keşif yaptırmış ve halende görüşmelere devam etmektedir. Sistemin aktif hale gelmesi için adres tanımlı santraldeki aküler ile değiştirilmesi gereken parçalar ve kartlar temin edilecek, gereken dedektörler yenilenecek, ihbar butonları ile sirenlerden arızalı olanları değiştirilecektir. Yangın Santrallerine sitemizde olası yangında insan asansörlerinin kullanılmaması ile gaz kaçaqları oluşması halindeki ihbarın, santrallere ulaşması yönünde yangın senaryoları da tanımlanacaktır. **26 Bloğun santralleri aktif hale getirilir iken sosyal tesis yangın algılama ve uyarı sisteminin de bedelsiz olarak yapılması talebimize yetkili servis olumlu görüş bildirmiştir. Çalışma kapsamında, 1061 bağımsız bölümün gaz dedektörü yenilenecektir. Sakinlerimizin mahremiyeti de göz önünde bulunularak dedektör değişimleri sözleşmeli zayıf akım firmamızın kontrolünde yönetimimizin teknisyenleri tarafından yapılacaktır. Bu durum keşif fiyatını düşürmüş, maliklerimizin daha az avans ödemesi imkanı yaratmıştır.**

Yangın tedbirleri kapsamında blok içlerinde eksik olan yangın uyarı işaretleri ile kapalı garajlardaki 82 adet yangın tüpünün de temin edilmesi gerekmektedir. 11/04/2024 tarihinde blok açık otoparkında araç yangını çıkmış, çok şükür yeni doldurmuş olduğumuz yangın tüpleri ile görevlilerimiz ve komşularımız müdahale etmiş, yangın büyümeden ve yandaki araçlara sıçramadan söndürülmüştür. Olay yerinde araç sahibi ile yaptığımız görüşmede *"iki aracı olduğunu, bugün kapalı garaja diğer aracını park ettiğinden açık alana parkettiğini, iyiki buraya parketmişim"* dediği hala hafızamızda. **Bu yangın kapalı garajda olsaydı anında müdahale etme şansımız belki de olmayacaktı ve felaketin boyutu büyüyecekti. Bu olay bizlere kapalı garajlara yangın tüpü temin edilmesi zorunluluğunu ve aciliyetini bir kere daha hatırlatmış oldu.**

26 Blok ve Sosyal Tesisimizdeki Yangın Algılama ve Uyarı (Dedektörler) Sisteminin aktif hale getirilmesi için yaptırılan keşifler ve fiyat araştırmaları sonucunda, bu işin 3.350.000 TL, eksik yangın tüpleri ile yangın uyarı levhası gibi malzeme eksikliklerinin temin edilmesinin de 150.000 TL olmak üzere toplam 3.500.000,00 TL Tutarında oluşturulacak yatırım projesi (bütçesi) ile gerçekleştirilebileceği öngörülmektedir.

Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin Yangın güvenliği sorumluluğu başlıklı 124.maddesinde "Yapı, bina, tesis ve işletmelerde yangın güvenliğinden; kamu ve özel kurum ve kuruluşlarda en büyük amir, **diğer bina, tesis ve işletmelerde ise sahip veya yöneticiler sorumludur.**" Hükmünde yer alan sorumluluk nedeniyle maliklerimiz bu bilinçle ilişikteki ankette katılacağını, tercihlerini buna göre bildireceğini umuyor ve bekliyoruz.

3. Tip 3 Bloklar Yangın Söndürme Tesisatlarının Aktif Olmaması Sorunu :

Sitemiz Tip 3 Bloklarında 420 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bloklarda yangın algılama ve uyarı sisteminin yanı sıra 27 kat olması nedeniyle mekanik proje kapsamında, yangın söndürme sistemleri de kurulmuştur. Dönemin yönetiminin mahkemeye başvurusuyla 2021 yılında görevlendirilen bilirkişilerin raporlarında *".....söndürme sistemi pompa gruplarını TOKİ ve YDA Firması Yetkilileri devreye aldı, sonrasında sistem geri kapatılarak olası bir arızanın tespiti yapılmadan sistemin devrede olması istenmedi."* Tespitlerini yapmışlardır. Ayrıca pompa odalarında bulunan elektrik sayaçlarının *"ilgili elektrik şirketi kayıtlarında görülmediğini, bu sayaçlar için yeni elektrik projesi çizilmesi gerektiğini"* de tespitlerine de raporlarında yer vermişlerdir.

Ayrıca ilgili elektrik kurumunun T2-13 Bloktaki jeneratör odaları elektrik tesisatı uygunsuzlukları nedeniyle aboneliğin kapatılması gerektiği yazısı bulunmaktadır. Blok temsilcimizin yardımlarıyla kapatılma işlemi şimdilik ötelenmiştir. Ancak bu uygunsuzluk Tip 1 ve Tip 2 Blokların tamamında aynı şekildedir, bu riskle devam edilmesi söz konusu olamaz. Bu bloklarda abonelik olmasına rağmen, elektrik projesi çizdirilip kabul işlemlerinin yapılması gereklidir.

Üzüntüyle belirtmek isteriz ki sulu yangın söndürme sistemi o günden bu yana kapalı durmaktadır ve olası yangında işlevini yerine getirmeyecektir. Ayrıca bazı maliklerin dairelerinde yaptıkları restorasyonlarda sulu söndürmenin en önemli bileşeni olan sprink (yağmurlama suyu) musluklarının iptal edildiği iddiaları ile eski site yönetiminde görev yapan İnşaat Mühendisinin pompa grupları su tesisatını körlediği sorunu yönetimimizi endişelendirmektedir.

Yönetimimiz Yangın Yönetmeliğinden gelen sorumluluğunun bilinciyle öncelikle yeni proje çizdirilmesi ile yangın söndürme sistemlerini Toki için kuran 2 mühendislik firmasını araştırmış, iki firmanında iflas ve konkardato sürecinde olması nedeniyle yangın söndürme ve pompa sistemleri kuran firmalar bulmuş ve siteye mahallinde keşif için davet etmiştir.

Keşif esnasında firmalar, sistemin devreye alınabilmesi için; Sistemin Elektrik Projesinin hazırlanması, Sistemde Eksik olan 110 Kw Jeneratör, şalter, uygun kesitte kabloların Temin edilmesi, Sistemin yeterli basınçla sprink musluklara su gönderebilmesinin devreye alınması şeklinde 3 bölümde işlerin gerçekleştirilmesi halinde sistemin çalıştırılabileceğini ifade etmişlerdir. Söndürme sistemini devreye alacak olan firma tesisata körleme için konan kapakları kaldıracak ve uygun vanalarını yerlerine montajını yapacaktır.

Keşifler sonucunda alınan tekliflere göre; Bütün blokların jeneratör odalarında elektrik tesisatındaki Uygunsuzluk ve eksikliklerin giderilmesine yönelik çizdirilecek proje ve kabul işleri için 1.600.000 TL, Tip 3 Bloklara 5 adet 110 Kw yeni Jeneratör Satın Alınarak kurulması işi için 2.000.000 TL, Söndürme Sisteminin Devreye alınması işi için 2.500.000 TL. olmak üzere bütün işlerin toplamının 6.100.000 TL. Tutarında oluşturulacak yatırım projesi (bütçesi) ile gerçekleştirilebileceği öngörülmektedir.

Sistemin devreye alınmasından önce Daire içlerinde sprink eksiklikleri varsa tespit edilmesi gerekmektedir. Bu çalışma için Tip 3 bloklarda oturmakta olan sakinlerimize kurumsal WhatsApp hattımızdan toplu mesaj gönderilerek, sakinlerden sprink musluklarını saymaları rica edilecek ve eksiklik olup olmadığı tespit edilmeye çalışılacaktır.

Sitemiz sakinlerinden; sulu yangın söndürme sistemleri, pompa sistemleri, jeneratör, elektrik tesisatı projelendirme konularında bilgi ve uzmanlığı olan malik/sakinlerden destek beklediğimizi de bu vesileyle bildirmek isteriz.

4. Güvenlik Kamerası Sisteminin Aktif Olmaması Sorunu: Sitemizde, Toki tarafından kurdurulan 2013 yılında kurulan 222 adet Analog Kamera (Görüntü kalitesi 1 megapikselin % 30'u kadar) ile merkez bir odada toplanan kayıt alma cihazlarından oluşan güvenlik kamera sistemi mevcuttur. Ancak sistemin zaten görüntü alması çok kötü ve çevre duvarlar üzerindeki sağlam kamera sayısının da 10'a kadar düşmüş olduğu tespit edilmiştir. Sosyal Tesis ise mevcut sistemden sonra yapıldığından IP tabanlı olarak kurulmuş ve şu anda Aktif çalışmaktadır. Asönsörlerde lokal olarak çalışan kameralarda da sorun bulunmamaktadır.

Önceki yönetim de kamera sisteminin yenilenmesi için etüd ve piyasa fiyat çalışmaları yürütmüştür. **Ayrıca, Gölbaşı İlçe Emniyet Müdürlüğü (İncek Polis Karakolu) 17.12.2024 tarihli yazısı ile "Site güvenlik kameralarının 24 saat çalışır ve 1 ay kayıt tutacak şekilde bulunması gerekmektedir" uyarı yazısını site yönetimine tebliğ etmiştir. Bu yazı gereğini mutlaka yerine getirmek zorundayız, olası suç eylemleri sitemizde yaşandığında, yönetim kurulu, blok yöneticileri ile malikler yaptırımlara maruz kalabiliriz.**

Çevre duvar üzerindeki kameraların yenilenmesi ile birlikte 26 Blok çevresi ile kapalı garajlara da IP tabanlı kameralar ve kayıt cihazları kurulmalıdır. Bilindiği üzere sakinlerden daha çok blok önü girişi, posta kutuları, kargo paketleri ile kapalı garajdaki park yerlerinde yaşanan araç çarpması, çarpılması olaylarında sıklıkla kayıtlar istenmekte ancak kameralar yeterli görüntü alamadığı için kayıtlar verilememektedir. Bu türden olaylarla karşılaşan sakinlerimizin şiddetli şikayet ve eleştirilerine maruz kalınmakta, **"bu bölgede böyle bir sitede kamera sisteminin olmadığını anlayamadıklarını"** ifade etmektedirler.

Yönetimimiz, güvenlik önlem ve faaliyetlerinin temel parçası olan Kamera Sisteminin yenilenmesi için etüd ve piyasa fiyat araştırması yapmış, ilgili firmaları siteye davet ederek yerinde keşifler yaptırmıştır. Sistemin altyapısını bilen ve kuran firma ve başkaca firmalar ile görüşülmüş, sitemizde ikamet eden bu işlerle ilgili firması olan, uzmanlığı olan sakinlerimizden de görüşler alınmış, mevcut analog görüntü ve kayıt yapan sistemin yerine, günümüz teknolojisine paralel olarak Fiber Kablololu, IP Tabanlı Kamera Sisteminin acilen kurulması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Yönetimimiz, işin etüd kısmında site mahalinin topoloji çalışmasını yaptırmıştır. Yapılan bu etüde göre; çevre duvarlarında 34-40 metre aralıklarla 4 megapiksel üst segment 90 kamera, bloklar ve kapalı garajlara 2 megapiksel 210 Kamera olmak üzere toplam 300 kamera ile optimum fayda sağlayacak bir Kamera Sistemi kurulması benimsenmiştir. Bu sistemde her üç nizamıyeye de iş istasyonu bilgisayarları kurularak güvenlik personelinin bölgelerini ekrandan kontrol etmeleri de sağlanmış olacaktır. Ayrıca kameraların montajları sözleşmeli zayıf akım firmamızın kontrolünde yönetimimizin teknisyenleri tarafından yapılacağından bu da maliklere daha az avans ödemesi imkanı yaratacaktır.

Etüd çalışmamız devam ederken Turknet İnternet Sağlayıcı firması ile yönetimimiz arasında sözleşme imzalanmıştır. Firma bu sözleşme karşılığında sitemizin 36 kamera toplama merkezine ücretsiz olarak fiber kablo döşeyecek, sosyal tesise 1000 Megabit ücretsiz internet aboneliği de verecektir. Firma 14/04/2025 tarihinde kablolama işine başlamıştır. Firmaya verdiği bu katkı nedeniyle diğer internet sağlayıcılara tanındığı gibi sitede tanıtım ve hizmet sunma imkanı verilmiştir.

Kamera Sistemine bütün bloklarında dahil edilmesiyle yapılan keşifler ve fiyat araştırmaları doğrultusunda, IP Güvenlik Kamera Sistemi işinin 2.750.000,00 TL tutarında Yatırım Projesi (Bütçesi) ile gerçekleştirileceği öngörülmektedir. Etüd çalışmasında firmalardan aldığımız bilgiye göre Turknet sözleşmesi ve kamera montajları site teknisyenleri tarafından yapılacak olmasaydı bu bütçe rakamı yaklaşık 5.000.000-5.500.000 TL civarına yükselerek maliklerimize ek külfet getirecekti.

Kamera sistemi yenilenmediği takdirde emniyet makamlarının uyarısı dikkate alınmamış olacak, site çevresinde yükselen inşaat alanlarında çalışan kalabalık inşaat işçilerinden veya kötü niyetli insanlardan gelebilecek asayişimize yönelik tehditlere sitemiz açık olacak, güvenlik personelimizi teknoloji ile bütünleştiremez isek **"güvenliği olan bir sitede yaşıyoruz"** sözü boş bir laf olmaktan öteye geçemeyecektir. Güvenlik yaklaşımında, en iyi personeli de istihdam etseniz, teknolojiden destek alınmadığı sürece güvenliğin tam olarak sağlanmadığı kabul edilmektedir.

4.Galvanizli Borularda Oluşan Pas ve Tortular Nedeniyle Yaşanan Sorunlar : ASKİ ana şebeke hattından bloklarımıza gelen şebeke suyu herhangi bir arıtma cihazından geçmeden blok şaftlarında bulunan galvanizli çelik borular ile dağıtmakta ve daire içlerine kullanım için gelmektedir. Zaman içerisinde galvanizli borular özellikle Kızılırmak Suyunun şebekeye verilmesi döneminde paslanmaya, tortu oluşturarak tıkanmaya, zayıflayan bölgelerinden delinmeye başladığından sakinlerin şikayetlerine konu olmakta, site teknik personelinin sürekli borulara müdahale etmesini gerektirmektedir.

Önceki yönetim galvanizli borular yerine PPRC plastik borular döşenmesi gerektiğini öngörerek, işe ilişkin etüd ve piyasa araştırması yapmıştır. Konu 28.12.2024 tarihli Temsilciler Kurulunda görüşülmüş, Fiyat araştırılmasına görüş birliği sağlanmış, büyük bütçeli iş olması nedeniyle Temsilciler Kurulunun onayına sunulmasına karar verilmiştir. Yönetimin istifaen ayrılması nedeniyle yatırım bütçesi hazırlama aşamasına geçilememiştir.

Yönetime daha önce teklif veren firmaların fiyat teklifleri güncellenmiş, yeni firmalarında mahallinde keşif yapması sağlayarak etüd ve piyasa fiyat araştırmaları tamamlanmıştır. **Galvanizli boruların yerine PPRC plastik su borusu döşenmesi işinin, 13.000.000 TL tutarında oluşturulacak Yatırım Projesi (Bütçesi) ile gerçekleştirilebileceği öngörülmektedir.** Bu sorun 2025 yılında çözülmediği takdirde borudaki pas ve tortular daha da artacak, borularda delinmeler müdahale edilemez hale gelerek yoğun su kaçaklarına sebep olacak, sakinlerimizden temiz ve sağlıklı suyun sağlanmadığı gerekçesiyle sürekli ve haklı şikayetleri artmaya devam edecektir.

Yukarıda bütün yönleriyle bağımsız bölüm sahiplerinin bilgisine sunulmuş , Kronik hale gelen sorunlarımızı çözerek, güvenli, can ve mal kaybı riskleri bulunmayan, sağlıklı, temiz ve düzenli bir toplu yaşam alanı istiyor isek, öncelikle mali kaynağın bulunarak planlanan işlerin finansmanının çözülmesi gerekiyor. Bu işlerin aidat bütçesiyle gerçekleştirilmesi imkanı bulunmamaktadır. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Toplu Yapı Yönetim Planında bu türden yatırım projelerinin gerçekleştirilmesi için gerek ve yeter şartları düzenlenmiştir. Mali Kaynak, 1061 Bağımsız Bölüm Sahibinin (Malikin) yapımı kararlaştırılan işler için ödeyeceği Yatırım Projesi (Bütçesi) Avanslarıdır.

Katılımcı Çoğulculuğu ve yönetişimi benimseyerek çalışmalarını yürüten yönetim kurulumuz, yatırım projesi gerektiren işlere ilişkin, Maliklerimizin mali kaynağı sağlayanlar olarak; yaşanan sorunları ve çözüm önerilerini, çözülmediğinde karşılaşılabilecek sonuçları, yasal sorumluluğunu, işin maliyeti ve ne zaman yapılacağını bilmesi en doğal hakkıdır. Doğru ve net bilgiler kendilerine sunulduğunda maliklerimizin bilinçli bir şekilde tercihlerini doğru yönde kullanarak karar sürecine katılacağına olan inancımız tamdır.

Maliklerimizden gelen tercihlere göre Temsilciler Kurulunun en doğru kararları alacağına olan inancımız tamdır. Karar alındıktan sonra yönetim kurulu da mevzuattan gelen görev, yetki ve sorumluluğuyla; piyasa araştırmalarını usullere uygun yerine getirmeli, süreçleri şeffaf ve adil yürütmeli, her aşamasında bilgi paylaşmalı, etkin ve verimli kontrol mekanizmaları kurmalı, malik ve sakinlerden bu işlerde uzmanlığı olanlardan gönüllü destek de alarak projeleri gerçekleştirmelidir. **Bağımsız bölüm sahipleri de alınan kararlara göre oluşturulan yatırım bütçesi avanslarını ödeme sorumluluğunu zamanında yerine getirmelidir. Avansların Mayıs ayından itibaren başlayarak takip eden aylarda 5 eşit taksitte toplanması planlanmıştır. Bütün Yatırım projeleri için öngörülen rakamın ilişik anket formunda örnek alınan, 245,16 metrekare daireye karşılık gelen 22.206,82 TL toplam maliyetin, sitemizdeki dairelerin 1 aylık kira bedelinden daha düşük olduğunu, takdirlerinize sunarız.**

Yönetimlerle birlikte 1061 Bağımsız Bölüm Sahibinin, bu ciddi tehdit ve risklere karşı önlem alma sorumluluğunun olduğunu, sorunların öngörülen yatırım bütçesi ile bu yıl çözülememesi halinde, sonraki yıllarda, hem yaşanabilecek enflasyon ve kur artışı hem de sorunların büyüyecek olması nedeniyle devasa bütçeler ile karşı karşıya kalacağımız gerçeğini unutmayalım. Ayrıca bu kronik sorunlar nedeniyle çevre sitelerdeki emsal dairelerden daha aşağıda olan dairelerimizin değerinin, sorunlar çözülmediği takdirde daha da aşağılara inmesi kaçınılmazdır.

Sitemiz temel sorunlarının 2025 yılında çözülmesiyle sitemiz değerlenecek, bundan sonraki yıllarda göreve gelecek yönetimler de; blokların, garajların boyanması, site içi yollar, çevre ve peyzaj sorunlarının giderilmesi gibi siteyi güzelleştirecek işlere ağırlık vererek, sitemizin değerinin daha da artması için çalışma yapabilme imkanını bulabilecektir.

Maliklerin tercihlerinin belirlenmesine yönelik olarak hazırladığımız ilişikte sunduğumuz ankete katılım oranı ne kadar yüksek olursa çoğulculuğu, kapsayıcılığı ve etkisi o kadar büyük olacaktır. Temsilciler Kurulunun, 26 NİSAN 2025 Cumartesi günü Saat 19.00'da gerçekleştirilecek toplantısında, kurul üyelerine yürütülen çalışmalarla ilgili yönetim kurulumuzca bilgi sunulacak, anket sonuçları değerlendirilecektir. 03 MAYIS 2025 Cumartesi günü saat 19.00'da ise sorunların çözümüne yönelik, gündeme alınan yatırım projeleri görüşülecek, 634 Sayılı Kanununun öngördüğü 4/5 kabul oyu sağlarsa yatırım bütçesi kararlaştırılmış olacaktır. (Bilgi notunda yer verilen sorunların çözümüne ilişkin uzmanlık ve bilgi desteği sağlayabilecek maliklerimize, her iki toplantı da açıktır). Maliklerimizin tercihleriyle ve temsilcilerimizin kararıyla verilen güçlü destek yönetim kurulumuzu motive edecek, işlerin doğru yöntemlerle, zamanında yapılmasını sağlayacaktır.

1061 Bağımsız Bölüm Sahibinin, kanun ve yönetmeliklerin kendilerine de verdiği sorumluluk bilinciyle ankete katılarak tercihlerini bildirmesi ve karar alma sürecine katkı vermesi yönetim kurulumuzun en büyük dileğidir.

Sitemizin geleceğine yön verecek olan ilişikteki ankete katılmanızı rica eder, selam ve saygılarımızı sunarız.

İNCEK VADİ KONUTLARI YÖNETİM KURULU

EKİ : Anket Formu (Formda örnek hesaplama da bulunmaktadır)