

20 **Başakşehir**
Etap
Toplu Yapı Yönetimi

2016
YAPILACAK PROJELER

2.Etap

Başakşehir
Toplu Yapı Yönetimi

2.ETAP SİTE SAKINLARI

Kıymetli Komşularımız,

Binalarımızda artık, yaşlanmaya bağlı olarak bir çok yerinde eskimeler ve yıpranmalar oluşmuştur. Sıhhi tesisat ve alt yapıda birçok sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu sorunları çözümlenerek, daha rahat yaşanabilir konutlar yaptığımızda dairelerimiz de artı değer kazanacaktır.

2015 yılı bütçe çalışmaları sonrasında blok temsilcilerimiz ile yapmış olduğumuz bilgilendirme toplantılarına yaz tatili dolayısıyla ara vermiştik. Tatil dönüşü uzun süredir hazırlanmış olduğumuz projeler konusunda blok temsilcilerimizle 20 Ekim 2015 günü yapmış olduğumuz toplantıda, kat maliklerinin de bilgilendirilmesi konusunda görüş birliği oluştu. Bu maksatla bu broşür hazırlanmıştır.

2015 yılında neler yaptık?

2015 yılı içerisinde B bölgesinde sık sık meydana gelen elektrik arızaları, belediye otobüs durağının yapılması, sokak hayvanları ve koru parkın korunması, asfaltlama konusunda çözümler üretmek için kamu kurumları ile müşterek görüşme ve çalışmalar yaptık, çocuk oyun alanlarını yeniledik.

Yaz dönemi içerisinde, kat maliklerimize sorun teşkil eden 9 blok çatımızı tamamen aktardık. 19 blok çatımıza ise temizlik ve bakım yaptık. Halen akma sorunu kalan birkaç bloğumuzun bakımını kış gelmeden tamamlamaya çalışıyoruz. Yüzeyleri bozulmuş 10 bloğumuzun engelli yollarını kapladık. İSKİ ile koordine edilerek 11 adet blok atık su bacaları temizlenmiştir. Site içerisinde bulunan 25 adet hurda araç kaldırılmıştır.

Yukarıda bahsettiğimiz faaliyetlere ilaveten yıllardır alınamayan kat mülkiyetli tapularımızı aldık ve kat maliklerine dağıttık. Asansörlerimizin modernizasyon projesini tamamlayarak, tüm asansörlerimize TSE'den yeşil etiket ve Belediyeden ruhsat aldık.

2. Etap

Başakşehir
Toplu Yapı Yönetimi

Asansörlerimizin servis ve bakım hizmetleri daha düzenli hale gelmiş ve şikâyet sayıları azalmıştır. Fakat asansörler halen beklentilerimizi karşılayacak seviyede değildir. Asansörler konusunda yapılabilecek ne varsa yapılmaktadır. Ancak asansörlerimizin revizyon projesinin yetersiz kaldığı da bir gerçektir.

Sahip olduğumuz asansörlerin sıkıntılarının farkındayız. Bunların giderilmesi ile ilgili çok yoğun çaba gösteriyoruz ve oluşan arızalara en kısa sürede müdahale ediyoruz. Aylık ve 3 aylık Periyodik bakımları ve yıllık TSE muayeneleri düzenli olarak yapılmaktadır. Asansörlerimiz de güvenlik ile ilgili bir sorun bulunmamaktadır.

Tüm faaliyetlerimizde günü kurtaran çözümlerle değil, ihtiyacı olan yerlere hizmet etmeyi ilke edindik. Bu konuda gösterdiğiniz anlayış için teşekkür ederiz.

Neler yapmak istiyoruz?

20 Ekim 2015 günü blok temsilcilerimizle yapmış olduğumuz toplantıda, blok yöneticilerini bilgilendirdiğimiz projeler konusunda sizlerle bilgi paylaşımında bulunarak uygulama safhasına geçeceğiz.

İlk aşamada uygulanacak projeler:

Yapılacak projelerimiz konusunda; asgari ücrete gelecek artış nedeniyle kaçınılmaz olan aidat artışları, proje maliyetlerinin yüksek olması nedeniyle kat maliklerimizin mali yükünü azaltmak amacıyla projelerimizi aciliyetine göre sıraya dizmenin daha uygun olduğunu gördük. Bunun için yapmayı planladığımız projelerden:

Sıhhi tesisat işleri:

- 1) Blok sıhhi tesisatlarının ve bahçe sulama depolarının su tesisatlarının yenilenmesi,
- 2) Blokların ve bahçe sulama depolarının hidrofor değişimi,
- 3) Blokların ve bahçe su depolarının izolasyonu,

Bina bakım onarım işleri:

- 1) Blok ortak alanlarının boyanması,
- 2) Yangın kapılarına panik bar/hidrolik takılması.

Yapılacak projeler, temsilciler kurulunda blok temsilcileri ile karar alınıp; piyasa araştırması yapılmış, güvenilir ve uygun fiyat veren firmalar tarafından yapılacaktır. Bu projeler tamamlandığında maliyetler nedeniyle ertelemiş olduğumuz; çatı onarımı, IP tabanlı interkom veya görüntülü diafon ile güvenlik kameralarına ilave yapılması projeleri gündeme alınacaktır.

Ödemeler 10 taksitte gerçekleştirilecektir.

Yapılacak projelerin ödemeleri kat maliklerimizden 10 taksit halinde istenecektir. Süreç gelişimini web sayfamız <http://www.basaksehiretap2.org.tr/> 'den yakinen takip edebilir; sitemizin menfaatleri adına, her türlü konuyu pratik çözüm önerileriyle birlikte basaksehir2@hotmail.com adresine yazabilirsiniz.

Saygılarımızla.

Uygulanacak projeler:

Sıhhi tesisat işleri:

1) Blok sıhhi tesisatlarının ve bahçe sulama depolarının su tesisatlarının yenilenmesi,

Tesisatlarımız ekonomik ömrünü tamamlamış ve çürümüş durumdadır. Ana borular küf ve pas içerisinde olup değiştirilmesi gerekmektedir. İski ana borusunun binaya girdiği yerden, su deposuna; su deposundan daire giriş alanlarına kadar metal olan su boruları, pvc boru ile değiştirilecektir. Tesisatın vana ve diğer ekipmanları da yenilenecektir. Bahçe su boru tesisatlarımızda aynı şekilde ekonomik ömrünü tamamlamış ve çürümüş durumdadır.



2) Blokların ve bahçe sulama depolarının hidrofor değişimi,

Su kesintilerinde çalışan ve aşırı ses yapan hidroforların bir tanesi, daha sessiz çalışan hidrofor ile yenilenecektir. Eski hidroforların bakımı yapıp işletme yedeği olarak kullanılacaktır. Bahçe hidrofor tesisatlarımızda aynı şekilde çürümüş durumdadır. Hidroforların onarımı ekonomik değildir.



3) Blokların ve bahçe su depolarının izolasyonu,

Bloklarda bulunan içme suyu depolarımız küf ve pas içerisinde olup, bina taşıyıcı sistemine zarar vermektedir. Depo içerisindeki tüm onarımlar epoksi harcı ile tamir edildikten sonra uygun malzeme ile izolasyonu yapılacak ve üzeri fayansla kaplanacaktır. Bahçe sulama depoları ise; temizlenerek, gerekli tamiratlar epoksi harcı ile yapıp, uygun bir malzeme ile izolasyonu sağlanacaktır.



Bina bakım onarım işleri:

1) Blok ortak alanlarının boyanması,

Ortak alanları uzun zamandır boyanmamış bloklar var. Hidrofor dairesi, bodrum sahanlık alanı, sığınak mazgalları, kat aralarındaki tüm kapaklar asansör dış kapıları, yangın kapıları, yangın ve kat merdiven korkulukları, asansör makine dairesi, çatı giriş kapıları ve değişimi yapılmamış dış kapılar boyanacaktır.




2) Yangın kapılarına panik bar/hidrolik takılması.

Yangın kapı kolları bas-geç kapı kolları ile değiştirilerek, kapı hidrolikleri ve yangın fitilleri takılacaktır.




► Projelere aylık olarak toplam ne kadar ödeyeceğim;

		PROJELERİN AYLIK DAİRE MALİYETLERİ (TL)					
		44	48	32	36	40	44
BLOKTAK DAİRE SAYISI							
PROJELER	B BLOKLAR		D BLOKLAR			E BLOKLAR	
AYLIK TAKSİT	67,2	60,7	73,6	69,7	65,7	69,3	103,3

* Yapılacak projelerin ödemeleri Kat maliklerimizden **10 taksit** halinde istenecektir. Fiyatlara **KDV** dahil olup piyasa araştırmasına göre verilmiştir, asıl fiyatlar ihale sonrasında kesinleşecektir.

► Projelere toplam olarak ne kadar ödeyeceğim

		PROJELERİN TOPLAM DAİRE MALİYETLERİ (TL)						
		44	48	32	36	40	44	14
BLOKTAKİ DAİRE SAYISI								
PROJELER	B BLOKLAR		D BLOKLAR			E BLOKLAR		
1	Blok sıhhi tesisatlarının ve bahçe sulama depolarının su tesisatlarının yenilenmesi	388	329	383	366	343	388	602
2	Blokların ve bahçe sulama depolarının hidrofor değişimi,	46	43	61	55	50	46	112
3	Blokların ve bahçe su depolarının izolasyonu,	111	104	163	148	137	127	239
4	Blok ortak alanlarının boyanması	64	64	64	64	64	64	80
5	Yangın kaplarına panik bar/hidrolik takılması.	63	67	65	64	63	68	0
TOPLAM		672	607	736	697	657	693	1.033

* Yapılacak projelerin ödemeleri Kat maliklerimizden **10 taksit** halinde istenecektir. Fiyatlara **KDV** dahil olup piyasa araştırmasına göre verilmiştir, asıl fiyatlar ihale sonrasında kesinleşecektir.