



ON ATLAS GRUP SİTE YÖNETİMİ

PROFESYONEL SİTE & APARTMAN YÖNETİMİ



GÜLDEN YORGANCIOĞLU

Profesyonel Site Yöneticisi

gulden@onatlasgrup.com

+90 532 120 46 52

www.onatlasgrup.com

HAKKIMIZDA

İzmir merkezli olan firmamız İzmir ve Manisa genelinde site, apartman ve iş merkezlerinde 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca Uzman ve deneyimli kadromuzla profesyonel olarak yaşam alanlarınızı ve sizin adınıza site profesyonel hizmet vermekteyiz. Günümüzde yaşanan yönetim problemlerini hukuksal boyutta çözen firmamız çözüm odaklı, kaliteli hizmet anlayışı ve 7/24 hizmet garantisi ile kat maliklerinin ve sakinlerinin en iyi hizmeti almasını sağlamaktadır.

Site, toplu yapı, residence, apartman, plaza ve iş merkezlerinde profesyonel yönetim, Profesyonel Yönetim Hizmetleri olarak geliştirdiğimiz hizmetlerimizin önemli bir ayağını, aidatların toplanması, takibi, aidat ve demirbaş tahmini işletme bütçelerinin gerçekçi bir şekilde hazırlanması, Aidatlar için Hukuki ve İcar takipleri, yönetim planlarının hazırlanması, Teknik yönetim sistemlerinin planlanması, Bahçe bakım ve düzenlemesi ve yukarıda sayılı diğer hizmetlerimiz yanında temizlik hizmetleri oluşturmaktadır. Güvenlik ve Gözetim elemanlarının denetlenmesi, Site ve İş merkezlerinde mevcut temizlik, Danışma, Teknik gibi personellere iş programları hazırlanması ve denetlenmesi Diğer önemli hizmetlerimizden olup, aidat tahsilatlarını her daim %90 ların üzerinde tutmak bizim işimiz.

ONATLAS Grup Yönetim Sektöründe öncü olmanın gayreti ile, tüm teknolojik imkanları gerek müşterilerine, gerek çözüm ortaklarına, gerekse personellerine sunmaktadır.

Firmamız hizmet kalitesinden ödün vermeden yönettiği ve yöneteceği binaların problemlerini çözmeyi görev edinmiş, bireysel yöneticilerin aşamadığı problemlerde ücretsiz danışmanlık hizmeti vererek Profesyonel Apartman ve Site Yöneticiliği bilincini kat maliklerine aşılamayı hedefleri arasına eklemiştir.

Alanında uzman ve tecrübeli kadrosu ile siz değerli kat maliklerine ve sakinlerine en iyi profesyonel yönetim hizmetini vermeyi ilke edinen firmamız, siz değerli müşterilerimizle çalışmaktan mutluluk duyacaktır.

Site ve Apartman Yönetim Hizmetlerinde;

1. Tam Profesyonel Yönetim

Profesyonel site yönetimi, bulunan site, rezidans ya da plaza hangi alan ise, her türlü teknik bakım ve onarım, hukuki ve idari işlemler, güvenlik, temizlik, personel hizmetleri gibi çeşitli alanların bir arada, tek bir elde toplanarak yapılmasını sağlamak

2. Yönetim ve Hukuk Danışmanlığı

profesyonel bir şirketten, site yönetimi için destek alınır, site sakinleri daha rahat ve huzurlu bir ortam oluşturulduğunu bileceklerdir. Profesyonel bir site yönetiminin avantajları; Site yönetimi için kullanılacak bir yazılımın olması nedeni ile sitedeki karmaşıklık ve büyüklüğe rağmen, her işin takibi ve raporlanması, hızlı ve kolay olacaktır. Yöneticide bulunan ağır sorumlulukların çoğu site yönetimine geçer. Böylece daha hızlı ve pratik çözümler sunulur.

Apartman, site ve tesislerde en önemli meselelerden biri de hukuki işlemler ve danışmanlıktır. Toplu yaşam alanlarında hayatın sağlıklı bir şekilde ilerlemesi adına hukuki danışmanlık büyük önem taşır. Bu anlamda apartman, site ve tesislerde verdiğimiz hukuki danışmanlık ve avukatlık hizmeti kapsamında rutin işler (malik ve kiracıların hak ve yükümlülükleri vb.) sürdürülür.

3. Personel Temini Hizmetleriyle sizlere ekonomik, sürdürülebilir ve şeffaf biçimde hizmet vermekten kıvanç duyacağız. Ayrıca temizlik, teknik bakım, malzeme tedariki, gayrimenkul danışmanlığı gibi diğer önemli hususlarda da siz değerli müşterilerimizin çözüm ortağı olmaya hazırız.

ON ATLAS GRUP

SİTE YÖNETİMİ LTD. ŞTİ.

GÜLDEN YORGANCIOĞLU

+90 532 120 46 52

NEDEN PROFESYONEL YÖNETİM ?

Apartman ve Site yönetimi konusunda ülkemizde toplu yapı çalışmalarının hız kazandığı bugünlerde kentsel dönüşüm planları insanların daha güvenli, daha temiz, daha bakımlı ve kendisini daha özel hissedebileceği yaşam alanları yaratma amacıyla projelendiriliyor.

Sitelerin ihtiyaçları, giderleri ve sunulan hizmet boyutuyla küçük bir şehir, mali boyutlarıyla ise orta ölçekli ticari işletmelerin vergi sonrası gelirlerini aşabilecek boyutlara ulaşabiliyor. Her biri neredeyse küçük bir kent haline gelen konut sitelerinin en temel sorunlarından biri de verimli yönetim eksikliği... 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanununun ilgili maddeleri gereğince seçilen Yönetici / Yönetim & Denetim Kurulu üyelerinin sorumluluk ve yükünü almak üzere ve site sakinlerinin güvenliği, konforu ve memnuniyetini göz önünde bulundurarak site, apartman ve tesis yönetimi hizmetleri kapsamında tüm operasyon alanlarında 7/24 hizmet ve faaliyetlerin devamlılığını sağlamak üzere , sitenin idari ve saha hizmetleri yönetimini sektörde bu konuda tecrübe ve eğitilmiş profesyonel olarak insan odaklı iş anlayışımız ile önce sizi dinliyor ve ihtiyaçlarınızı da göz önünde bulundurarak planlama, operasyon ve takip olmak üzere üç temel alanda hizmetlerimizi sürdürüyoruz. Hem zamandan hem de bütçeden tasarruf sağlayarak kaynakları doğru bir şekilde değerlendirerek çözüm odaklı çalışmalarımıza yön veriyoruz.

ON ATLAS GRUP

SİTE YÖNETİMİ LTD. ŞTİ.

GÜLDEN YORGANCIOĞLU

+90 532 120 46 52

HİZMETLERİMİZ

Hukuki Yönetici Danışmanlığı

Yönetim Planına yönelik yönetim esaslarını belirleme ,genel kurullarda ve yönetim kurullarında alınacak kararlarda hukuka uygun görüş belirterek yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetime ait hususları düzenler.

Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Kat Malikleri Genel Kurul kararları bütün kat maliklerini, kiracıları ve irtifak hakkı olan diğer ilgilileri bağlayan bir sözleşme niteliğindedir.

Uymakla yükümlü olduğunuz bu sözleşmenin haklarınızı koruyan ve kanunlar çerçevesinde hazırlanmasının önemini biliyoruz ve bünyemizde bulunan "Hukuk Kadromuz" ile bu yükü sizlerden alıyoruz.

Yönetimin devamlılığı için gerekli olan aidatların toplanması amacıyla İcra Takibinin yapılması, gerekli yasal süreçlerde danışmanlık gibi durumlarda da hizmetimizle yanınızdayız.

("Somut uyuşmazlıkta icra takibine konu alacağın dayanağının kat malikleri kurul kararı olduğu anlaşılınca yukarıda bahsedilen KMK'nın 20. maddesinin 2. fıkrasına göre, ortak giderden payına düşeni ödemeyen davalının geciktiği günler için ödemekle yükümlü bulunduğu gecikme tazminatının başlangıcının açıkça tespiti gerekir; buna göre dava konusu ortak giderin dayanağını oluşturan kat malikleri kurulu kararına davalı katılmışsa karar tarihi, kararın alındığı toplantıya katılmamışsa bu kararın kendisine tebliğ edildiği veya başka bir biçimde borcunu öğrendiği tarih, nihayet hakkında açılan icra takibi nedeniyle ödeme emrinin tebliğ edildiği tarih başlangıca esas alınmalıdır. Mahkemece, yukarıdaki esaslar gözetilerek davalının aidat borcunu öğrendiği günün açıkça belirlenmesi, icra takibinden önce öğrenmediğinin tespiti halinde öğrenme tarihinden, bu durumun tespit edilememesi halinde ise gecikme tazminatının ödeme emrinin tebliğinden itibaren başlatılması gerekirken; mahkemece, bu konuda yeterli inceleme ve araştırma yapılmadan hüküm kurulması doğru görülmemiştir")

- Genel Kurullarda malikler arasındaki anlaşmazlıkların çözülmesi
- Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca arabuluculuk
- Yönetim planının tamamının veya bazı maddelerinin değiştirilmesi(Her zaman için mümkündür. Ancak bu yönetim planının değiştirilmesi için kat maliklerinin 4/5'inin oyu aranmaktadır. Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar)
- Yönetim planları uyarınca aidat ödemeyen kat sakinlerine yönelik yasal takip
- Kontrat ve sözleşmelerin hazırlanması,

ON ATLAS GRUP

SİTE YÖNETİMİ LTD. ŞTİ.

GÜLDEN YORGANCIOĞLU

+90 532 120 46 52

Profesyonel Yönetici Danışmanlığı

Apartman ve Site yönetimi konusunda ülkemizde toplu yapı çalışmalarının hız kazandığı bugünlerde kentsel dönüşüm planları insanların daha güvenli, daha temiz, daha bakımlı ve kendisini daha özel hissedebileceği yaşam alanları yaratma amacıyla projelendiriliyor.

Sitelerin ihtiyaçları, giderleri ve sunulan hizmet boyutuyla küçük bir şehir, mali boyutlarıyla ise orta ölçekli ticari işletmelerin gelirlerini aşabilecek boyutlara ulaşabiliyor.

634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanununun ilgili maddeleri gereğince seçilen Yönetici/ Yönetim Kurulu, doğal olarak asıl profesyonel işleri ile meşgul olduğundan, bu yöneticiler, sitenin idari ve saha hizmetleri yönetimini sektörde bu konuda tecrübe ve eğitilmiş profesyoneller bulunmadığından, site yönetimi bilgi ve tecrübesi olmayan kişiler aracılığı ile yürütme yolunu seçmek durumunda kalıyor veya yöneticiniz tarafından binanızın - sitenizin rutin işleri çözülüyor fakat;

- Birbirini tanımayan insanların bir araya gelerek toplu bir alanda yaşaması ile birlikte, bu insanların ortak yaşam alanları oluşmuş olur. Bu ortak yaşam alanına garaj, asansör, yangın merdiveni, apartman ya da site bahçesi ve hatta var ise havuzu, spor salonu dahil olabilmektedir. Bu ortak yaşam alanlarının her birinin özel ilgilenmesi gereken durumları olabilir.

- Bu durumlar, elektrikten su faturasına; su faturasından asansör bakımına ve hatta peyzaj düzenlemesine kadar uzanan geniş ve titizlik gerektiren faaliyetlerdir. Profesyonel olarak hizmet verecek olan site yönetiminin, bir faaliyet alanında yapılması gereken her işi büyük bir gayret ve düzen içerisinde gerçekleştirebiliyor olması gerekir.

- Aidat ödemelerinin toplanması, bina içerisine gelen faturaların ödenmesi, asansörlerin yıllık ve aylık olarak düzenli periyotlarda bakımının yapılıyor olması, bahçe temizliğinin ve düzeninin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

- Bunların yanı sıra güvenlik de oldukça önemlidir. Belirtildiği gibi bu büyük ortak yaşamlarında ve dairelerde birbirlerini tanımayan insanlar yaşar. Bu durumda yaşayan bireylerin güven duygusunu hissetmesi gerekir. Buna bağlı olarak da hem güvenliklerin hem de kameraların sürekli aktif olması ve denetlenmesi gerekir.

Profesyonel Site Yönetiminin Faydaları Site, apartman veya tesis yöneticisinin sorumlulukları minimuma inerek zamandan tasarruf sağlar.

- Hukuki ve adaletli bir yönetim sayesinde site/apartman sakinlerinin ortak bir paydada buluşması kolaylaşır.

- Sakinler pek çok prosedürden kurtulur ve kaynaklar çok daha verimli şekilde değerlendirilir.

- Ortak kullanım alanlarının bakım, revizyon ve onarımı ile ilgili en doğru kararlar verilerek site yönetimi sağlanır.

- Yönetici sadece alınan kararların uygulanması noktasında denetçi olarak görev alır ve böylelikle diğer sorumluluklarından kurtulmuş olur.

- Giderlerde büyük ölçüde tasarruf sağlanarak bütçe daha verimli kullanılmış olur.

- Büyük çaplı satın alımlarda rehberlik hizmeti sağlanmış olur, ,

- Yönetim için objektif bakış açısı,

- Aidat toplama ve tahsilat sorunları hukuk departmanı desteği ,

- Bakım onarım - Tadilat Tamirat işlerinin kime yaptırılacağı,

- Hukuksal Destek,

- Muhasebe Desteği,

gibi teknik bilgi beceri ve uzmanlık gerektiren durumlarda yöneticiniz bu alanlarda ilgili kişileri aramak ve onlara danışmak için zaman harcıyor.

ON ATLAS GRUP

SİTE YÖNETİMİ LTD. ŞTİ.

GÜLDEN YORGANCIOĞLU

+90 532 120 46 52

Peki bu kişiler alanlarında ne kadar uzman!?

İş yaptırduğunuz firmaların ürettikleri projeleri araştırıyor mu? Yapılan işler ile ilgili yasal sözleşmeler yapılıyor mu!?

Aldığınız hizmetlerin bakım onarım işleri firmalar tarafından takip ediliyor mu?

Apartmanınız, Siteniz için yeni planlamalar yapmak ve ihtiyaçlarınız için ister tek seferlik isterseniz sürekli olabilecek hizmetlerimizle yanınızdayız.

Şeffaf Yönetim Desteği

Yönetim, karşılıklı güven üzerine kurulabilen bir ilişkidir, bunun bilincindeyiz. Şeffaf Yönetim desteği ile sizlere sağladığımız kullanıcı adı ve şifre ile gelir/gider durumunu istediğiniz vakitte görüntüleyebilecek, aidat ödemelerinizi internet üzerinden gerçekleştirebilir teknolojik yazılım desteği sağlıyoruz.

Muhasebe ve Aidat Takip

Site yönetimlerinde, vergi kanunları ve kat mülkiyet kanunu dolayısıyla defter tutulması zorunlu olup Site Yönetim gelirlerinin ve giderlerinin muhasebesini tutmakla yükümlüdür.

- Gelir ve giderlerin belgeli olarak yasal deftere kaydı
- Defter ve belgelerin yönetime denetçilere ve adli (Noter onaylı) mercilere incelemeleri için hazır bulundurulması Defterlerin kapanış tasdiki zorunluluğu,
- Ödenmeyen aidatların ve diğer giderlere ilişkin 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu aylık %5 yasal faizlerinin hesaplanması ve kaydı
- Dönem sonunda gelir ve gider bilançolarının yönetim kuruluna sunulması Belge muhafaza yükümlülüğü,
- Gider ve gelir analizlerinin periyodik olarak yönetime sunulması Muhasebe ve Aidat Takibi 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'na göre sitenin mali yıl bütçesinin, Kat Malikleri Genel Kurulu'nda görüşülerek kabul edilmesi gerekir. Ancak Genel Kurulda kabul edilmemişse Yönetim Kurulu, İşletme Projesi'ni hazırlar ve site sakinlerine tebliğ eder. Kesinleşmiş İşletme Projesi çerçevesinde toplanacak avans ve aidatlar sitenin mali bütçesini oluşturur. Bu kapsamda;
- a) İşletme bütçesinin hazırlanması,
- b) Karar defteri, işletme defteri gibi resmi defterlerin noter tasdik işlemlerinin yaptırılması, yıl sonunda kapattırılması,
- c) Avans ve aidatların site yönetim hesabında toplanması,
- d) Ortak mahal elektrik, su, doğalgaz aboneliklerinin yapılması,
- e) Bütçede öngörülen mal ve hizmet alımlarının yapılması,
- f) Mal ve hizmet alım faturalarının ödenmesi,
- g) Personel maaşlarının, SGK, muhtasar vergilerinin düzenli ödenmesi,
- h) Ortak mahal aboneliklerine tahakkuk eden faturaların ödenmesi,
- i) Muhasebe kayıt işlemlerinin entegrasyon yapılması,
- j) Banka hesap hareketlerinin günlük takibi,
- k) Aidatını ödemeyen site sakinleri için yasal işlem yapılması,
- aylık düzenli olarak faaliyet raporlarının düzenlenmesi ve tüm site sakinlerine durulması
- Ana Gayrimenkulü ilgilendiren tebligatların alınması,
- Ana Gayrimenkulü ilgilendiren ve hak kaybına uğratmama adına gerekli tedbirlerin alınması
- l) Her ayın sonunda mali raporların Denetim Kuruluna sunulması,
- m) Her yıl sonunda yıllık faaliyet raporunun Genel Kurul'a sunulması
- takip eden yeni yıla ait yeni dönem işletme bütçelerinin hazırlanması

ON ATLAS GRUP

SİTE YÖNETİMİ LTD. ŞTİ.

GÜLDEN YORGANCIOĞLU

+90 532 120 46 52

Bütçe Yönetim Hizmetleri

Sitenin mali yıl bütçesi Kat malikleri kurulunda görüşülerek kabul edilmediyse yönetim kurulu işletme projesini hazırlar ve usulüne uygun bir şekilde tebliğ eder. Kesinleşmiş işletme projesi çerçevesinde toplanacak avans ve aidatlar ile diğer gelirler sitenin mali bütçesini oluşturur. Bu bütçenin site ve sakinlerinin yararına kullanılması ve tüm giderlerin belgelenecek dosyada saklanması esastır.

Yönetim Planı Nedir?

Yönetim planı; kat mülkiyeti / kat irtifakı rejimine başvuru esnasında tapuya sunulan ve ana gayrimenkulün yönetim tarzının belirlendiği metindir. Bu kapsamda yönetim planı bütün kat malikleri (daire / ofis / dükkan sahiplerini) ve (kiracı, mirasçı, sınırlı ayni hak sahipleri vb) diğer tüm ilgililer için bağlayıcıdır. Zaten yönetim planı, tapu müdürlüğü nezdinde tutulan kayıtlara da (kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesi) işlenmekte olup, Kat mülkiyeti rejiminin uygulandığı yapılarda Yönetim

Planı, ilgili binanın (bir nevi) anayasası olarak yönetime ilişkin temel esasların belirlendiği kurallar bütünüdür.Site Yönetim Planı sitelerin bir nevi anayasası olup işletme projesi, aidat toplama usulü, yönetici seçimi, yöneticinin diğer yetkileri / görevleri gibi birçok hususta Kanun'dan farklı düzenlemeler yapılmış olabilir. Bu sebeple yöneticilerin yönetim planındaki hususları iyi şekilde bilmesi gerekmektedir.

Bütçe Yönetim Hizmetleri :

- Site resmi defterlerinin yıllık noter tasdiklerinin yaptırılması
- İşletme projesinde belirtilen avans ve aidatların takip ve tahsilâtı
- Bina yönetimi ve 3.şahıslarla ilgili ödemelerin yapılması
- Site personelinin tüm yasal işlemleri yapılması ile ücretlerinin ödenmesi
- Site gelir ve giderlerinin muhasebeleştirilmesi
- Her ay borç alacak çizelgelerinin blok panosunda duyurulması
- Kat malikleri ve denetim kuruluna 3 aylık faaliyet raporunun sunulması
- Yıllık faaliyet raporunun yılsonunda genel kurula sunulması
- Resmi defterlerin yılsonunda notere kapattırılması
- Takip eden yeni yıla ait işletme bütçesinin hazırlanması

Bahçe Bakımı ve Peyzaj Hizmetleri

Günümüz koşullarında tüm bitkiler daha yoğun ilgiye daha profesyonel bilgiye gereksinim duyar. Sağlıklı bitki ve bahçe için ayda bir veya iki kez düzenli olarak bakım yapılması gerekir.

Peyzaj ve Bakım Hizmetleri

- Yeşil alanların sulanması
- Çimlerin biçilmesi
- Ağaçların budanması
- Mevsimlik çiçeklerin dikilmesi
- Otların ayıklanması
- Bahçe bakımı
- Gübreleme
- Zirai mücadelenin yapılması
- Haşerelerle (sivrisinek, karasinek, böcek, fare v.s) mücadele edilmesi,

ON ATLAS GRUP

SİTE YÖNETİMİ LTD. ŞTİ.

GÜLDEN YORGANCIOĞLU

+90 532 120 46 52



ON ATLAS GRUP SİTE YÖNETİMİ

“On Atlas Grup Profesyonel Yönetim firması olarak hedefimiz Site Yönetiminin daire sakinlerine daha yaşanılır, çocuklarınızın gönüllerince eğlenebileceği, evinizde ve site içerisinde huzurlu, güvenli ve keyifli bir ortamda vakit geçirebilmesidir.”

REFERANSLAR

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| - ŞEHZADE KONUTLARI SİTESİ | 75.YIL MH./MANİSA |
| - LOOK ATILGAN SİTESİ | CUMHURİYET MH./MANİSA |
| - MUHİTTİN BEY SİTESİ. | GÜZELYURT MH./MANİSA |
| - ROYAL GARDEN SİTESİ | KARAALİ/MANİSA |
| - LOFT AKÇALI SİTESİ | KARAALİ/MANİSA |
| - ROSEBAY 4 SİTESİ | GÜZELYURT MH./MANİSA |
| - SULTAN KONAKLARI SİTESİ | GÜZELYURT MH./MANİSA |
| - PASİFİK 3 SİTESİ | GÜZELYURT MH./MANİSA |
| - BEREL OFİS APARTMANI | MANİSA |
| -SULTAN ÖĞRETEN APT. | KARAALİ/MANİSA |

GÜLDEN YORGANCIOĞLU
Profesyonel Site Yöneticisi
gulden@onatlasgrup.com
+90 532 120 46 52
www.onatlasgrup.com