

NEDEN PROFESYONEL SİTE YÖNETİMİ

Değişen dünya ile birlikte çok katlı binaların oluşması, site şeklindeki kışlık ve yazlık yerleşimlerde toplu halde yaşayan insanların kullandıkları ortak alanların yönetilmesini gündeme getirmiştir.

1. Uygulamada, her sene ya yeni bir kişi ya da grup yöneticilik görevini üstlenmekte; eski yönetici görevini devir ederken, sadece mali devir yapmakta ve birikim, deneyim, evrak ve demirbaş gibi mali değeri olan ortak malları ve/ veya kat maliklerinin tamamını ilgilendiren, mali değere sahip birçok ortak malzeme veya konudaki deneyim ve öngörülerini yeni kişiye aktarmamakta/aktaramamaktadır.
2. Yöneticilik görevini üstlenen amatörlerin hemen tamamına yakını emekli, orta yaş üzeri, hayatının geri kalan kısmını huzur içerisinde geçirmek isteyen ve fakat bu işi komşu-arkadaş-çevre baskısı ile veya hiç kimse istemediği için mecburen veya sırası gelmesi sebebiyle yapmak zorunda olan kişilerden oluşmaktadır.
3. Amatör yöneticiler, ya teknik işlerden anlayıp bütçe yönetimini bilmemekte veya her ikisinden de anlayıp planlama veya insan kaynağını doğru kullanmayı başaramamakta yahut hiçbirini bilmemekte ve kullanamamaktadır.

İlk bakışta fark edilmeyen ve yukarıda saydığımız bu yönetsel aksaklıklar bütçede büyük emek, para, bilgi ve zaman kayıplarına yol açmakta, çoğu zaman istemsiz hatalara ve büyük maddi kayıplara, zaman zaman da ciddi rakamlara ulaşan suiistimallere yol açmaktadır.

Günümüzde hemen her apartmanda ve her sitede yaşanan bu durum, sorunlarla baş başa kalan kat maliklerini yeni ve daha gerçekçi bir yönetim anlayışını benimsemeye yönlendirmiştir. Böylesi bir sorunun çözümü ise; yönetimin profesyonelleştirilmesidir.

Günümüzde kat maliki sayısı 30 u aşan veya aylık bütçesi toplamı 10.000 TL nin üzerine çıkmış Apartman ve sitelerde ortak kararların alınması ve ortak sorunların çözümü için ev sahipleri arasından seçilen ve genellikle emekli komşuların üstlendiği 'yöneticilik' artık profesyonel şirketler tarafından yerine getiriliyor.

Sitelerin ve apartmanların büyümesiyle ortak kararların uygulanmasında problemlerle karşılaşılmasının yanı sıra, özellikle aidatların düzenli alınamamasından kaynaklanan borçların birikmesi, yönetimde "profesyonel bir el"e duyulan ihtiyacı gözler önüne sermektedir.

Bir zamanlar birkaç daireden oluşan apartmanlar, günümüzde yerini onlarca bloklardan oluşan sitelere ve yaşam alanlarına bıraktı. Komşu olarak nitelenecek insanlar 6-12 kişi iken bugün yüzlerle hatta binlerle ifade ediliyor. 6-12 kişi iken sorunlar rahatlıkla çözümlenirken bugün için olası sorunların üstesinden gelmek o kadar da kolay olmasa gerek.

Burada yaşayan kişi sayısı ailelerle birlikte oldukça ciddi rakamlara ulaşabiliyor. Örneğin 116 bağımsız bölümden oluşan sitemizin yaz mevcudu çoğu zaman 300 kişinin üzerine çıkmaktadır. Kabul etmek gerekir ki bu iş artık sıradanlıktan çıkmış, ciddi bir bilgi ve birikim gerektiren profesyonel bir meslek haline bürünmüş durumdadır.

İşte profesyonel site yöneticiliğinin önemi de burada başlıyor.

Ciddi ekip'e sahip profesyonel yönetim şirketleri piyasada yerini aldı. Bünyelerinde izolasyon ve çatı tamircisinden, asansörcüsüne, tesisatçıdan elektrikçiye, avukatından, deprem araştırma firmasına, bahçe peyzajından güvenliğe, işletme, muhasebe, hukuk, halkla ilişkiler vb. alanlarda uzmanlaşmış kişiler ile koordineli çalışan veya bu meslekleri bünyelerinde çalıştıran bu şirketler, sorunların hızlı çözümünde önemli bir avantaj elde etmişlerdir. Hizmeti bir bina için değil, çok sayıda bina için alan bu şirketler, böylece pazarlık güçlerini kullandıklarından daha etkin rol oynayabilmektedir.

Biliyorsunuz dişimiz ağrımadan diş hekimine, bir tarafımız kanamadan doktora gitme alışkanlığı olmayan bir toplum genetiğine sahibiz... Özetle proaktif değil reaktif bir genetik yaklaşım içerisinde davranıyoruz.

Ancak bu şirketler tam tersi sorunlar çıkmadan, her şeyi kurallara bağlıyor ve önlemleri önceden alıp hak ve yükümlülükleri açık olarak belirliyor. Böylece kat malikleri de açık bir şekilde hak ve yükümlülüklerini biliyor ve ona göre hareket ediyor. Aykırı davranışlar için de elbette hukuki yollar zorunlu olarak izleniyor. Böylece kurumsallaşmış bir site yönetimi yaratılıyor. Özetle reaktif değil proaktif davranılıyor.

Bu tip kurumlarla çalışmanın sadece site sakinleri için değil, site çalışanları açısından da önemli avantajları bulunmaktadır. Zira bu sayede site çalışanları da haklarını ve yükümlülüklerini bilmekte, daha huzurlu ve kurumsallaşmış bir şekilde çalışmaktadırlar.

Bu verilerden hareketle 116 bağımsız bölümden oluşan ve yıllık bütçesi 300.000 TL civarında olan Sitemiz için de bu şekilde bir Yönetim, gereksinim haline gelmiştir.

Bu nedenle çevre Sitelerin Yöneticileri ile görüşülmüş ve özellikle Gümüşlükte bu alanda başarı ile hizmet veren firmalar araştırılmıştır.

Bunların içinde aylık aidatlara yansıyan yük açısından avantajlı , en donanımlı ve referansları en iyi olan Şirketin Bodrum Oxygen & Villa Yönetimi olduğu tarafımızdan tespit edilmiştir.

Bu nedenle Genel Kurulumuza Bodrum Oxygen Site&Villa Yönetimi Sahibi Deniz Gökyıldız bizzat katılarak sizleri bu konuda bilgilendirecektir.

Şirketten alınan teklif, Şirketin sahiplerinin özgeçmişleri, verdikleri hizmetler ve referansları aşağıda detaylı olarak açıklanmaktadır.

Bu şekilde çalışmak Sitemizin gelişimi ve Sistematik ve Şeffaf Yönetimin devamlılığı açısından vazgeçilemez bir şarttır.

Profesyonel Yönetime geçilmesinin kat maliklerince uygun görülmesi halinde :

1. Mali Hesapların denetim ve kontrolleri yine seçilen Yönetim Kurulu ve Denetçi tarafından sağlanacaktır.
2. Harcamaların ve banka hesaplarının denetim ve kontrolü Site Seçilmiş Yönetim Kurulunda olacaktır.
3. Yönetimsel Kararlar Seçilmiş Site Yönetim Kurulu tarafından alınacaktır.
4. Şirketle yapılacak sözleşmeye deneme süresi ve Site Yönetim Kurulunun dilediği anda sözleşmeyi feshetme yetkisi konacaktır.

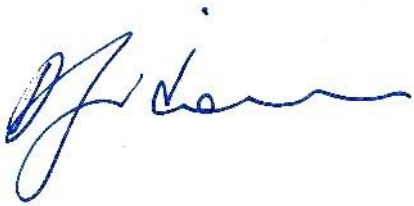
Değerli Kat malikerimiz,

Özetle Sitemizin hak etmiş olduğu huzur, sükûn ve barış ortamının sağlanmasında, Kat Mülkiyet Kanununun ve toplu yaşam kurallarının uygulanmasına ilişkin komşuluk hukukunun uygulanmasında, Sitemizin Marka değerinin oluşmasının sağlanmasında önemli katkıları olacağına inandığımız Profesyonel Yönetim uygulamasının sizler tarafından da benimseneceğine olan inancımızla hepimizi sevgi ile kucaklıyor, sevdiklerinizle birlikte sağlıklı mutlu ve huzurlu tatiller diliyoruz.

YÖNETİM KURULU ADINA

Av. Deniz Fidancı

Başkan





Tarih: 30.04.2020

BODRUM OXYGEN SİTE & VİLLA YÖNETİMİ HAKKINDA

Bodrum Oxygen olarak müşterilerimiz ve sakinlerimiz ana odak noktamızda bulunduğundan dolayı, site, villa ve daire yönetimi hizmetlerimizi, şeffaflık, güvenilirlik, 7/24 ulaşılabilir olma, bilgi ve tecrübeye dayalı profesyonel hizmet ve hızlı ve uygun çözümlerden oluşan değerlerimiz ile sunuyoruz.

Çalışanlarımız ve ortaklarımız, site ve villa yönetim hizmetlerinin, müşterilerimizin ve sakinlerimizin yaşamlarını doğrudan etkilediğinin bilinciyle hareket ederler.

Başarımızın, müşterilerimizin beklediği ve hak ettiği en üst düzeyde müşteri memnuniyeti, güven, şeffaflık ve profesyonellik sunan yetenekli çalışanlarımız ve ortaklarımızdan geldiğine inanıyoruz.

Site yönetim hizmetimizin en önemli farkı, yüzyüze, e-mail ve telefon aracılığı ile, site yönetimi ve malikleri tarafından ulaşılabilir olma ve talepler doğrultusunda hızlı ve sonuç odaklı çözüm üretilmesidir.

DEĞERLERİMİZ



BODRUM OXYGEN SİTE & VİLLA YÖNETİMİ KURUCULARI HAKKINDA



Gamze Gökyıldız
Muhasebe & Müşteri İlişkileri Yönetimi

Bodrum Oxygen Site & Villa Yönetimi Şirket Yöneticisi Gamze Gökyıldız, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden mezun olduktan sonra, Oxford'da İşletme okumuş olup, mermer ve makina üretim sektöründe, 2004-2014 yılları arasında yönetici olarak çalışmış, 2014 yılında İstanbul'da apartman ve bina yönetimi hizmeti sunmaya başlayarak, Bodrum'a taşınmasıyla bu hizmeti önce villa yönetimi sonrasında site yönetimi şeklinde devam ettirmektedir. Gamze Gökyıldız iyi derecede İngilizce ve orta seviye Almanca bilmektedir.



Deniz Gökyıldız
Teknik ve Personel Yönetimi

Bodrum Oxygen Site & Villa Yönetimi Şirket Yöneticisi Deniz Gökyıldız, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden mezun olduktan sonra, Hyundai Assan'da 2005-2007 yılları arasında, Mercedes-Benz Türk A.Ş.'de 2007-2017 çeşitli seviyelerde çalışmıştır. Kurumsal firmalara eğitim ve danışmanlık hizmeti sunan bir firma sahibidir. Bodrum'a taşınmasıyla beraber Bodrum Oxygen Site Yönetimi Teknik ve Personel Yönetimi konularında aktif olarak çalışmaktadır. Deniz Gökyıldız iyi derecede İngilizce ve orta seviye Almanca bilmektedir.



Tarih: 30.04.2020

SİTE YÖNETİM HİZMETLERİMİZ

Yönetim ve Yasal Düzenlemelerin Uygulanması

- Site yöneticileri ile koordineli bir şekilde, Kat Mülküyeti Kanunu, Yönetim Planı ve Genel Kurul Kararları'na göre sitenin yönetimi
- 2020 ve 2021 yılına ait olağan ve gerekmesi halinde olağanüstü genel kurul toplantılarının düzenlenmesi ve yönetimi
- Karar defterinin KMK'ya uygun olarak tutulması

Site Aidatlarının Toplanması

- Aidatların ve olası hallerde yatırım avanslarının toplanması
- Ödeme, borç/alacak durum bilgilerinin, varsa gecikme faizi borç durumlarının malikler ile düzenli SMS ve e-mail ile paylaşılması
- Gerekli hallerde yasal süreçlerin avukatımız aracılığı ile takibi

Muhasebe Danışmanlık Hizmetleri

- SGK primlerinin ve maaşlarının mali müşavir desteğiyle hesaplanması
- Noter onaylı işletme defterlerinin basılması ve KMK'ya uygun olarak tutulması
- Yıllık işletme bütçesinin (2020-2021) hazırlanması
- Yıllık faaliyet raporunun (2020-2021) hazırlanması
- Yıllık kapanışı ve aylık finans raporlarının hazırlanması ve 3 ayda bir kat malikleri ile paylaşılması

Personel Yönetimi

- Site görevli personelinin haftalık iş planlarının oluşturulması ve takibi
- Personel izin ve iş saatlerinin takibi
- Personel işe alım ve işten çıkarma süreçlerinin yönetimi
- Personel maaş ödemelerinin yapılması
- Personel eğitimlerinin düzenlenmesi ve verilmesi

Havuz Bakımının Yönetimi

- Havuz hijyeninin sağlanması
- Düzenli havuz temizliklerinin yapılması
- Havuz güvenlik önlemlerinin alınması ve uyarı işaretlerinin yerleştirilmesi
- Periyodik bakımlarının yapılması (motor bakımı, fayans derz dolguları, filtre kumlarının değişim vb.)

Site Peyzaj ve Bahçe Bakımının Yönetimi

- Çimlerin biçilmesi, gübreleme işlemlerinin yapılması ve sulanması
- Site ortak alanlarında ve sokaklarında bulunan bitki ve ağaçların bakımı
- Çim ve ağaçların dönemsel ilaçlamalarının yapılması

Site Ortak Alanlarının Bakım, Onarım, İnşaat ve Tadilat Operasyonlarının Yönetimi

- Periyodik denetimlerin ve önleyici bakımların yapılması
- Site ortak alanlarında bulunan kamera sistemi, telefon, su ve aydınlatma tesisatı, arıtma tesisi ve su kuyularının bakımı ve onarımı
- Olası tadilat ve inşaat işlemleri için teknik şartname hazırlanması ve tekliflerin toplanması
- Site demirbaş listesinin tutulması

Site Ortak Alanlarının Temizliği

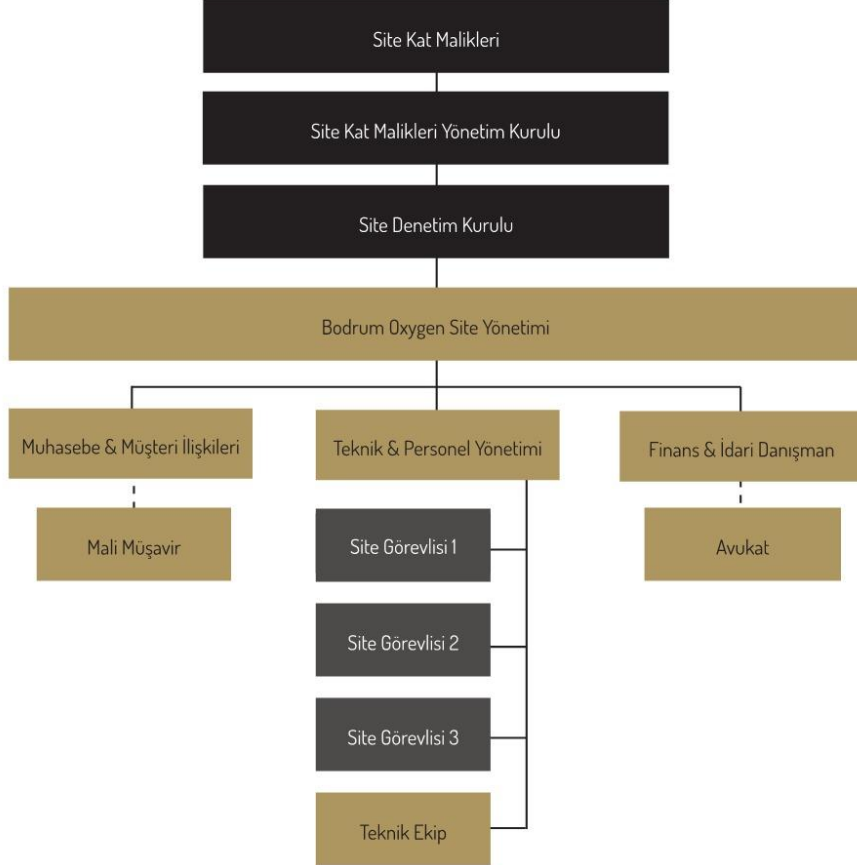
- Site ortak alan temizlik planının hazırlanması
- Haşere ilaçlamalarının yapılması
- Su depolarının periyodik temizliğinin yapılması

Site Güvenlik Hizmetlerinin Yönetimi

- Güvenlik denetimlerinin yapılması
- Güvenlik için gerekli proje, altyapı ve ekipmanların sağlanması
- Güvenlik kameralarının takibi
- Personel eğitimi



YÖNETİM VE ORGANİZASYON ŞEMASI





WEB SİTESİ SITE SAKINI GİRİŞİ

Güncel borç/alacak bilgisine ve duyurulara ulaşım.

info@bodrumoxygen.com
+90 252 394 36 03

TR GB

ANASAYFA HAKKIMIZDA SITE YÖNETİMİ VİLLA YÖNETİMİ İLETİŞİM **SITE SAKINI GİRİŞİ**

HOŞGELDİNİZ

Bodrum Yarımadası'nda, site ve villa yönetiminde, 15 yıla dayanan tecrübemiz ile güvenilir, şeffaf, dinamik ve profesyonel bir hizmet sunuyoruz.

Her ölçekte site ve villanın çözüm gerektiren günlük işlerini ele almak için uygun sistemleri, kaynakları ve personelleri geliştirdik. Yönetimini gerçekleştirdiğimiz her bir site ve mülk için önlayıcı problem çözme konusunda proaktif bir yaklaşım izlemek üzere özelleştirilmiş ve sürdürülebilir bütçeler ve aksiyon planları oluşturuyoruz.

Logo for Bodrum Oxygen Site & Property Management.

SAMER VİLLALARI

DUYURULAR

SİTE SAKINI GİRİŞİ

Yönetimcell Aıdat Takip mobil uygulamasıyla da üye girişi yapabilirsiniz...

Blok Seçiniz

Kapı Numarası

Üye Şifresi

Giriş



SİTE GELİR/GİDER RAPORLARI

GENEL DURUM RAPORU						Yardım
SORGU TARİH ARALIĞI						
16.07.2019		31.07.2019		SORGULA		
GELİRLER (ALACAKLAR)	DEVREDEN	TAHAKKUK EDEN	MAHSUP EDİLEN	TAHSİL EDİLEN	KALAN (ALACAK)	
AİDAT	12.451,71 TL	0,00 TL	0,00 TL	3.982,19 TL	8.469,52 TL	
AİDAT GECİKME TAZMİNATI	0,00 TL	164,40 TL	0,00 TL	164,40 TL	0,00 TL	
KAMERA AVANS	750,00 TL	150,00 TL	0,00 TL	750,00 TL	150,00 TL	
AVANS (FAZLA TAHSİLAT)	-5.046,42 TL	0,00 TL	0,00 TL	543,65 TL	-5.590,07 TL	
(TOPLAM)	8.155,29 TL	314,40 TL	0,00 TL	5.440,24 TL	3.029,45 TL	
GİDERLER (ÖDEMELER)	DEVREDEN	TAHAKKUK EDEN	İADE	ÖDENEN	KALAN (BORÇ)	
AVUKAT DANIŞMANLIK	500,00 TL	200,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	700,00 TL	
AYDEM FATURA	0,00 TL	1.757,60 TL	0,00 TL	1.757,60 TL	0,00 TL	
BAHÇE BAKIM ONARIM GİDERLERİ	0,00 TL	40,00 TL	0,00 TL	-40,00 TL	0,00 TL	
BANKA HİZMET KOMİSYON GİDERLERİ	0,00 TL	5,00 TL	0,00 TL	5,00 TL	0,00 TL	
ELEKTRİK TESİSATI VE AYDINLATMA BAKL.	0,00 TL	250,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	250,00 TL	
HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	0,00 TL	3.320,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	3.320,00 TL	
KAMERA SİSTEMİ KURULUMU	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	3.600,00 TL	-3.600,00 TL	
MALZEME ALIM	0,00 TL	530,00 TL	0,00 TL	530,00 TL	0,00 TL	
MUHASEBE DANIŞMANLIK	0,00 TL	300,00 TL	0,00 TL	300,00 TL	0,00 TL	
MUSKİ SU	0,00 TL	5.032,72 TL	0,00 TL	1.939,73 TL	3.092,99 TL	
PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ	0,00 TL	2.700,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	2.700,00 TL	
PERSONEL SGK GİDERLERİ	0,00 TL	969,68 TL	0,00 TL	969,68 TL	0,00 TL	
ROĞAR KANAL AÇMA	219,99 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	219,99 TL	
(TOPLAM)	719,99 TL	15.105,00 TL	0,00 TL	9.142,01 TL	6.682,98 TL	

SİTE MALİKİ CARİ RAPORLARI

BAKİYE	AİDAT	DEVİR AİDAT GECİKME	KTF	DEVİR KTF GECİKME	EK GİDER			
0,00 TL (A)	0,00 TL (A)	0,00 TL (A)	0,00 TL (A)	0,00 TL (A)	0,00 TL (A)			
<input type="checkbox"/> Tarih Aralığı Seç [Üyeni geçmiş tahsiatlarını seçilerek Alırmış olarak işaretle]								
TARİH	MAK.NO	KASA	AÇIKLAMA	BORÇ	ÖDENEN	BAKİYE	İŞL.	MKB
06-04-2020	931772	AKBANK	TOPLU TAHSİLAT İŞLEMİ		340,00	0,00		
01-04-2020	9518		2020 NİSAN KTF	60,00		-340,00		
01-04-2020	9439		2020 NİSAN AİDAT	280,00		-230,00		
05-03-2020	931715	AKBANK	TOPLU TAHSİLAT İŞLEMİ		340,00	0,00		
01-03-2020	8350		2020 MART KTF	60,00		-340,00		
01-03-2020	8270		2020 MART AİDAT	280,00		-230,00		
05 02 2020	931667	AKBANK	TOPLU TAHSİLAT İŞLEMİ		340,00	0,00		
03-02-2020	5600		2020 ŞUBAT AİDAT	280,00		-340,00		



Tarih: 30.04.2020

REFERANSLARIMIZ

Site Yönetimi

- Samer Villaları, Kumbahçe, Bodrum (Rolf Sigg 0531 831 61 70)
- Pandora 1 Sitesi, Yalıkavak (Fatma Erdoğan 0532 685 10 62)
- Pandora 2 Sitesi, Yalıkavak (Dolores O'Sullivan 0546 852 77 51, doloresosullivan2@gmail.com)
- Pandora 3 Sitesi, Yalıkavak (Lee Jane Harkin, 0544 354 97 10)
- Soul of Bodrum Sitesi, Yahşi (Ertuğrul Aydın, 0533 429 75 45)
- Satsuma Evleri Sitesi, Gümüşlük (Çiğdem Erken 0532 615 96 39)
- Silver Bay Evleri, Koyunbaba (Süheyla Demircioğlu 0532 445 41 11)
- Ülkerler Sitesi, Yalıkavak (Orçun Turgun, 0531 455 55 05)
- Kılıç Evleri, Gümüşlük

Villa Yönetimi

- Llyod Houses, Koyunbaba
- Pheobe Madrell, Yalıkavak
- Biçer Evleri, Gümüşlük
- Barış Kürşat, Gümüşlük
- Bülent Tıraş, Gümüşlük

