

Sayın yeni komşumuz,

Sitemize taşınmış olduğunuzu öğrenmiş bulunmaktayız. Öncelikle, Kağıthane Başak Konutları sitemize hoş geldiniz diyor, eşiniz, çocuklarınız ve tüm diğer yakınlarınızla birlikte huzurlu, mutlu, güzel günler geçirmenizi temenni ediyoruz.

Bu vesileyle sitemizin genel durumu ve idari yapısı ile ilgili bazı bilgileri sizlerle paylaşmanın yararlı olacağını düşünüyoruz.

Sitemizin Genel Durumu:

Sitemiz; İstanbul Büyükşehir belediyesi İştiraklerinden KİPTAŞ tarafından ”**Başak Konutları Kağıthane Evleri**” olarak yapılarak “satış vaadi sözleşmeleri” ile sakinlerimize satılmış olup 1997 yılında da hak sahiplerine fiilen teslim edilmiştir.

Sitemiz, Kağıthane İlçesi, **Hamidiye mahallesi** sınırları içerisinde yer almaktadır. E-5 ve TEM otoyolunun tam ortasında, ikisinin arasında kalmakta, bu iki ana arterle de kolaylıkla ulaşılabilir. İstanbul'un en önemli ve merkezi semtleri olan **Mecidiyeköy, Şişli ve Levent'e** 4-5 Km mesafede bulunmaktadır. Bu merkezlere özel ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla ulaşma imkanları mevcuttur. Bu nedenlerle; önemli bir konumdadır.

Başak konutları; toplam 70.000. metrekare alan üzerine kurulmuştur. 40.000.metrekare yeşil alanı, otuz binin üzerinde değişik cinslerde nitelikli ağaçları bulunmaktadır. Bir adet büyük park (Safa parkı) la birlikte sitemizin muhtelif yerlerinde küçük çapta parklarımız ve on adet de evlerimizin yanında , çocuklarımızın güven içinde oynayabilecekleri çocuk oyun parklarımız mevcuttur.

Sitemizde 67, 80, 100 ve 120 metrekarelerden oluşan toplam 30 Blok 1274 Daire bulunmaktadır. Yaklaşık 5000 kişi ikamet etmektedir. Bloklarımızın 28 'inde Blok bazında doğalgazlı merkezi ısı sistemi bulunmakta olup yalnızca iki bloğumuz (B-105 ve D-108) kat kaloriferli (kombili) dir.

Sitemizin İdari Yapısı:

Sitemizde , bütün bloklarda Kat İrtifakı tesis edilmiş olup Kat mülkiyeti Yasası gereğince “**Yönetim Planı**” tapuya şerh edilmiştir. **Site yönetimi**; 1997 yılında dairelerin teslimi sırasında, satış vaadi sözleşmesinin ilgili maddesine istinaden KİPTAŞ tarafından oluşturulmuştur. 2002 yılına kadar Kiptaş tarafından atanan Yönetim Kurulları tarafından yönetilmiş, bu dönemlerde sitenin işleri İstanbul Konut Hizmet A.Ş. ve Boğaziçi Konut Hizmet A.Ş. tarafından belirli bir bedel karşılığında yapılmıştır.

2002 yılının başlarında Kiptaş Yönetim Kurulu; Sitemizin ; site sakinleri tarafından “yönetim planı”na göre, seçimlerle oluşacak Yönetim Kurulu tarafından yönetilmesine karar vermiş ve ilk seçimleri de bizzat kendisi organize ederek halen devam etmekte olan yönetim yapısını oluşturmuştur.

Yönetim yapımız; Blok ve Site bazlı olmak üzere belli kademelerden oluşmaktadır. Bloklarımızdaki daire malikleri “Blok Kat Malikleri Kurulu”nu oluşturmakta olup Blok Temsilcisi (yöneticisi),Yönetici yardımcısı ve Blok denetçisini seçmekle birlikte Blokla ilgili kararları alma yetki ve görevi bu kurulundur.

Tüm Bloklarımızın Temsilcileri (yöneticileri) ;Toplu Yapı (Site) Temsilciler Kurulu’nu meydana getirmektedir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu; Toplu Yapı (Site) geneli ile ilgili kararları alan , Toplu yapı (Site) Yönetim Kurulu ve Toplu Yapı (site) Denetim Kurulunu seçen en önemli kuruldur. Toplu yapı Temsilciler Kurulu; sitemizin bir nevi meclisidir.

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu; her yıl beş asil ve üç yedekten oluşan Toplu Yapı (site) Yönetim Kurulu’nu ve üç asil bir yedekten oluşan Toplu Yapı (Site) Denetim Kurulu’nu seçmekte ve Sitemiz seçilen bu Yönetim Kurulu tarafından yönetilmekte, Denetim kurulu tarafından da denetlenmektedir.

Sitemizde işlerin belli bir düzen içerisinde görülmesi ve verimliliğin artırılması amacıyla ofis, teknik, temizlik, güvenlik ve çevre-peyzaj olmak üzere “BİRİMLER” oluşturulmuş, hizmetler bu birimlerde istihdam edilen elemanlar aracılığıyla yürütülmektedir. Bu birimlerimizde zaman içerisinde değişkenlik göstermekle birlikte yaklaşık elli (50) personel istihdam edilmektedir. Ayrıca asansör firması ile yapılan

sözleşme çerçevesinde; tüm asansörlerimizin periyodik bakım ve onarımları yapılmakta, 24 saat kesintisiz eleman bulundurulmakta, acil durumlara anında müdahale edilmektedir.

Sitemizin Mali Yapısı:

Bilindiği üzere; apartman ve sitelerin gelirlerini sakinlerden toplanan aidatlar oluşturmaktadır. Sitemizde iki ana grupta bütçelendirme yapılmakta ve iki ayrı aidat tahakkuk ettirilmektedir. Sitemizin rutin ve periyodik giderlerini karşılamak amacıyla "Ortak gider aidatı", ısı(yakıt) giderlerini karşılamak amacıyla da "Doğalgaz aidatı" her yıl ayrı ayrı tespit edilmekte ve tahsil edilmektedir.

Ortak gider aidatı; sitemizin temizlik,güvenlik,teknik, elektrik.su, bakım-onarım,peyzaj vs. giderlerini karşılamak amacıyla, daha önceki yıllarda gerçekleşen giderler ve yapılması programlanan işlerin tahmini bedellerinden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu tarafından Kat Mülkiyeti kanunu'nun 20.maddesi ve Yönetim Planımızın ilgili hükümleri gereğince "İşletme Projesi " hazırlanmakta , hazırlanan işletme projesi ;Toplu Yapı Temsilciler (Yöneticiler) Kurulu'nun onayına sunulmaktadır. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından kabul edilen "İşletme Projesi" ile o yıl için ödenecek "ortak gider aidat" miktarı belirlenmektedir.

Doğalgaz aidatı; daha önceki yıllarda bloklarda gerçekleşen doğalgaz tüketim miktarları ve doğalgaz fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler dikkate alınarak hazırlanmaktadır. Ekim ve Mayıs ayları arasındaki sekiz aylık dönemi kapsamaktadır. Doğalgazlarla ilgili gelir ve giderler blok bazında, her blok için ayrı ayrı tutulmaktadır. Toplanan aidatların; tüketim miktarını aşması halinde dönem sonunda kalan para daire sakinlerimize iade edilmektedir.

Her iki aidatın son ödeme tarihleri bazen uzatılmakla birlikte ilgili ayın 25'i dir. Ödeme tarihinden sonraki ödemelere 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20/ c fıkrası gereğince zorunlu olarak aylık yüzde on gecikme cezası uygulanmaktadır. Hem hizmetlerin daha düzenli ve verimli yapılması, sitemizde sosyal barış ve huzurun sağlanması hem de gecikme cezası ödemek zorunda kalmamanız için aidatlarınızı zamanında ve düzenli ödemenizi temenni ediyoruz.

Site yönetimine, her türlü sorun ve şikayetlerinizle ilgili olarak hergün: 08.30- 18.00 saatleri arasında ofis aracılığı ile gece ve tatil günlerinde ise güvenlik birimi aracılığıyla **(0212) 295 97 46 - 47** nolu telefonlardan ulaşabilirsiniz.

Sitemizde yapılan işlerin ve verilen hizmetlerin daha düzenli ve sağlıklı yapılması, acil durumlarda ve gerekli görülmesi halinde sizlere çabuk ulaşmamızı temin bakımından ekte bulunan formdaki bilgilerin uhdemizde bulunması gerekmektedir. Ekteki formu doldurarak bizzat veya bina görevlisiyle site yönetimine ulaştırma konusunda gerekli hassasiyeti göstereceğinizi umut eder, sağlıklı,mutlu ve huzurlu günler geçirmenizi dileriz.

Kağıthane Başak Konutları
Site Yönetimi

Eki :Bilgi formu

DEĞERLİ BAŞAK KONUTLARI SAKİNLERİ

ORTAK YAŞAM KURALLARININ GEREĞİ OLARAK BERABER YAŞADIĞIMIZ SİTEMİZDE BLOĞUMUZUN DAHA YAŞANABİLİR BİR YER OLABİLMESİ İÇİN SİZLERİN DÜŞÜNCELERİ VE BİLGİLERİNİZE GEREK DUYMAKTAYIZ. BİLGİLERİ EKSİKSİZ DOLDURUP EN YAKIN ZAMANDA BİNA GÖREVLİSİNE TESLİM ETMENİZ ÖNEMLE RİCA OLUNUR.

BLOK VE DAİRE NUMARANIZ	
AİLE REİSİNİN ADI SOYADI	
AİLEDE YAŞAYAN KİŞİ SAYISI	
SİZE ULAŞABİLECEĞİMİZ TELEFONLAR	EV:.....İŞ:.....CEP:.....
MESLEĞİNİZ	
EV SAHİBİMİSİNİZ KİRACIMISINIZ ?	
KİRACI İSENİZ MAL SAHİBİNİN ADI VE TEL.	
VARSA ARAÇ PLAKANIZ VE MARKASI	
SİTEMİZDE VE BLOĞUNUZDA ÖNCELİKLİ GÖRDÜĞÜNÜZ VE YAPILMASINI İSTEDİĞİNİZ SORUNLAR	

NOT: BU BİLGİLERİNİZ SİZ İSTEMEDİĞİNİZ SÜRECE BAŞKASINA VERİLMEYECEK. ZARFA KOYUP ERTESİ GÜN GERİ İADE EDİNİZ ACİL BİR DURUMDA SİZE ULAŞMAMIZI KOLAYLAŞTIRACAKTIR. LÜTFEN AİDAT ÖDEMELERİNİZİ ZAMANINDA YAPINIZ.