



ATAKENT-1 AŞİYAN SİTESİ 46534 ADA
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

SAYIN TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİNE 2026 YILI BÜTÇESİ DEMİRBAŞ VE BAKIM ONARIM ARTIŞ TEKLİFLERİ



2026 DEMİRBAŞ TEKLİFLERİ

ASANSÖRLER

Sitemizin 2005 yılında TOKİ'den teslim alındığı tarihten günümüze kadar 20 yıldır 13 blokta hizmet veren ;

B bloklar : 12 adet	MONTANARİ Marka
C bloklar : 6 adet	MONTANARİ Marka
D bloklar : 8 adet	SCHİNDLER Marka

toplam 26 Asansör hizmet vermektedir.

Mevcut Asansörlerin Çalışma Prensipleri

Çıkılacak katın düğmesine basıldığında elektrik motoru çalışır ve palanga sistemindeki makaralar dönmeye başlar. Çelik halatların makaralara sarılması sonucu asansör kabini boşlukta yukarı doğru hareket eder.

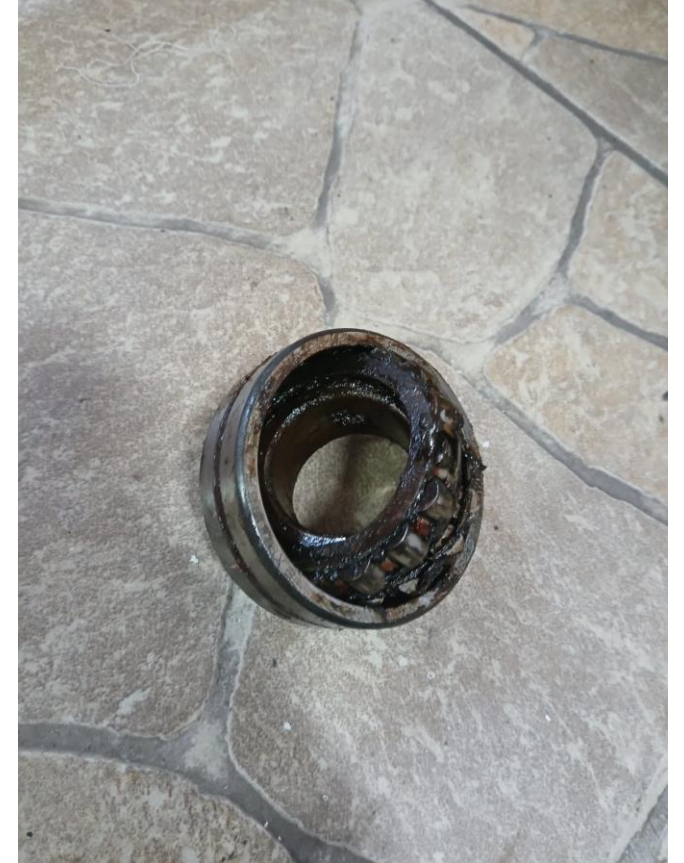
Meydana Gelen Sorunlar:

1. Asansörlerde bulunan fren sistemi tüm asansörlerimizin duruş ve kalkışlarında sert fren sistemleri ile kabin taşıyıcı halatlarına aşırı yük vermekte, çabuk yıpranmalarına, tel halatların parlamalarına ve liflerinin kopmalarına neden olmaktadır.



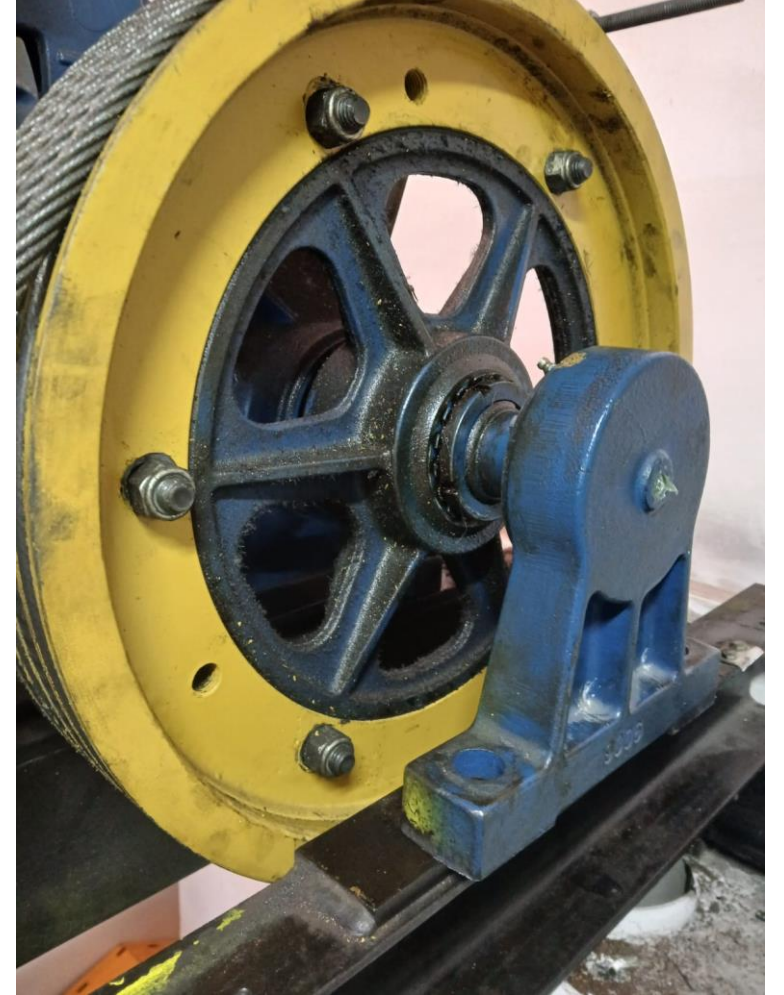
Meydana Gelen Sorunlar:

2. Asansörlerde tel halatların hareket ettiği kasnakların rulmanlarının parçalamasına neden olmaktadır.



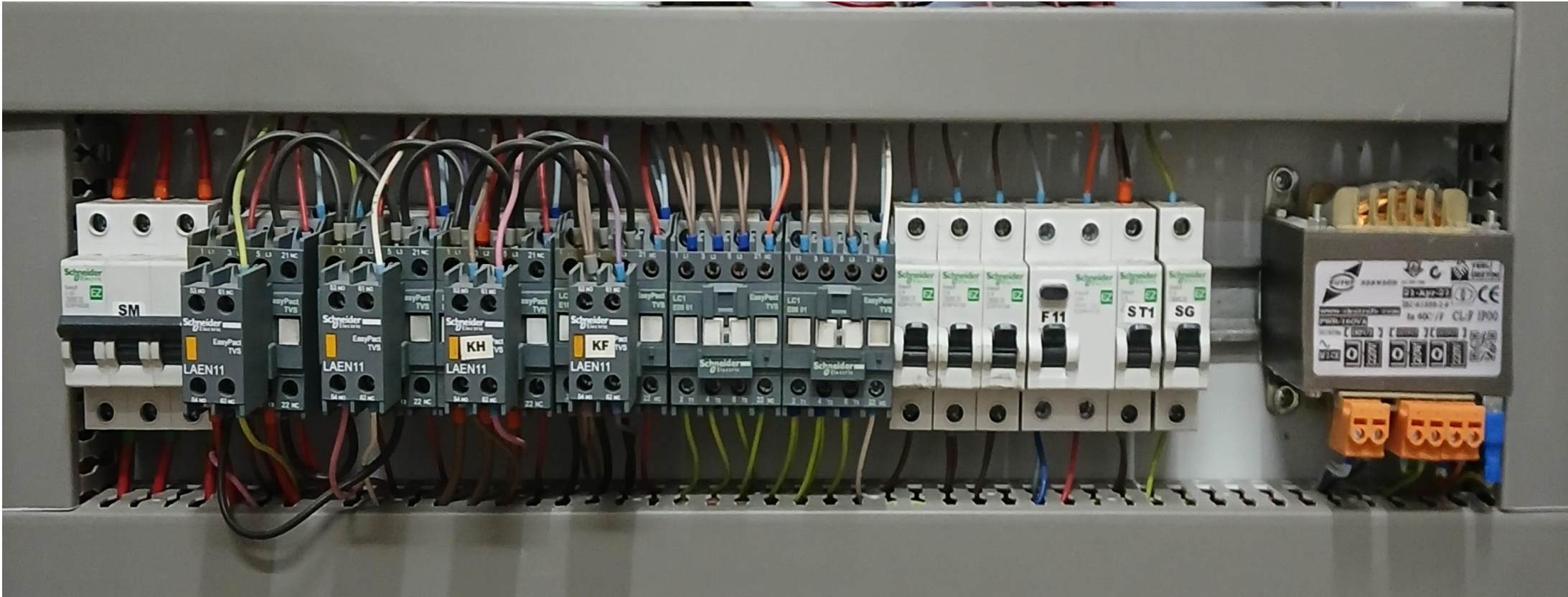
Meydana Gelen Sorunlar:

3. Asansörlerde tel halatların hareket ettiği kasnak yataklarında aşınmalara neden olmaktadır.



Meydana Gelen Sorunlar:

4. Asansörler çalışırken yüksek akım çekmesi nedeniyle, ani elektrik kesintilerinde kondaktörlere arıza vermesine neden olmaktadır.



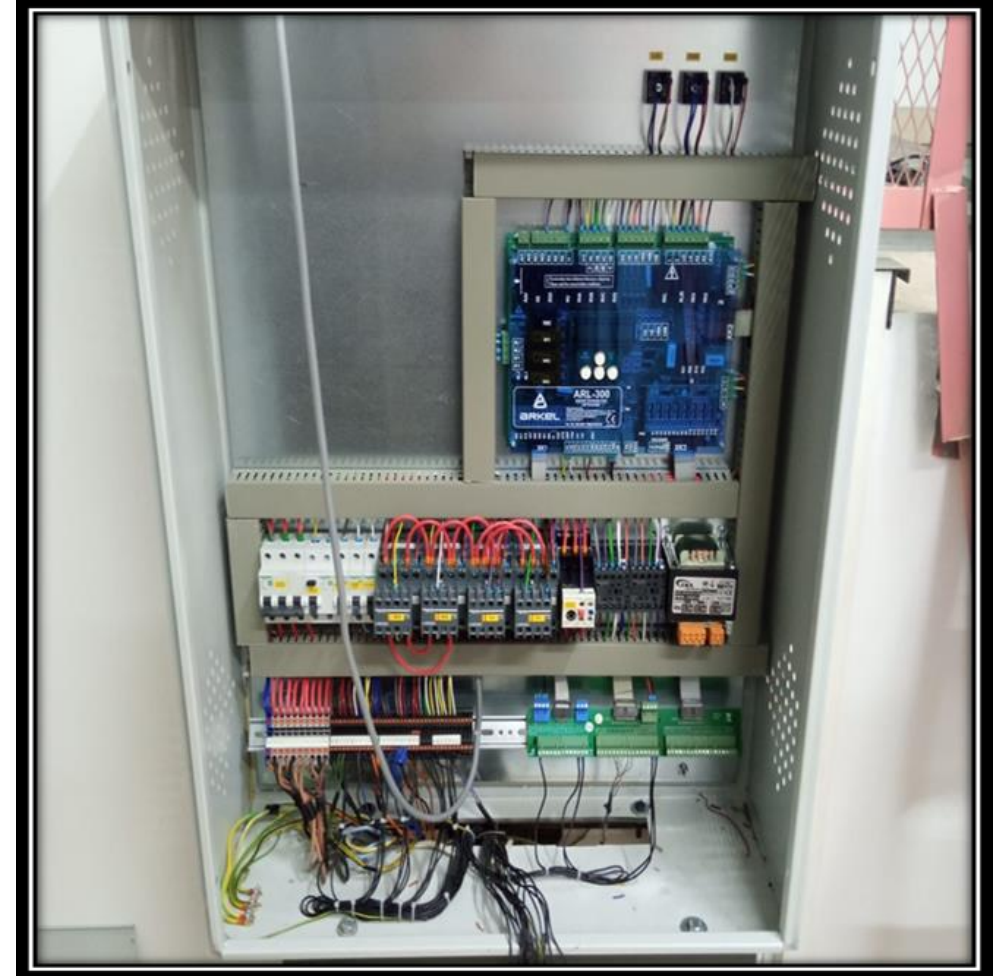
Meydana Gelen Sorunlar:

5. Asansörler çalışırken enerji maliyetleri yüksek olmakta, kurtaran akülerinin patlaması asansör bakım onarım giderlerinin artmasına neden olmaktadır.



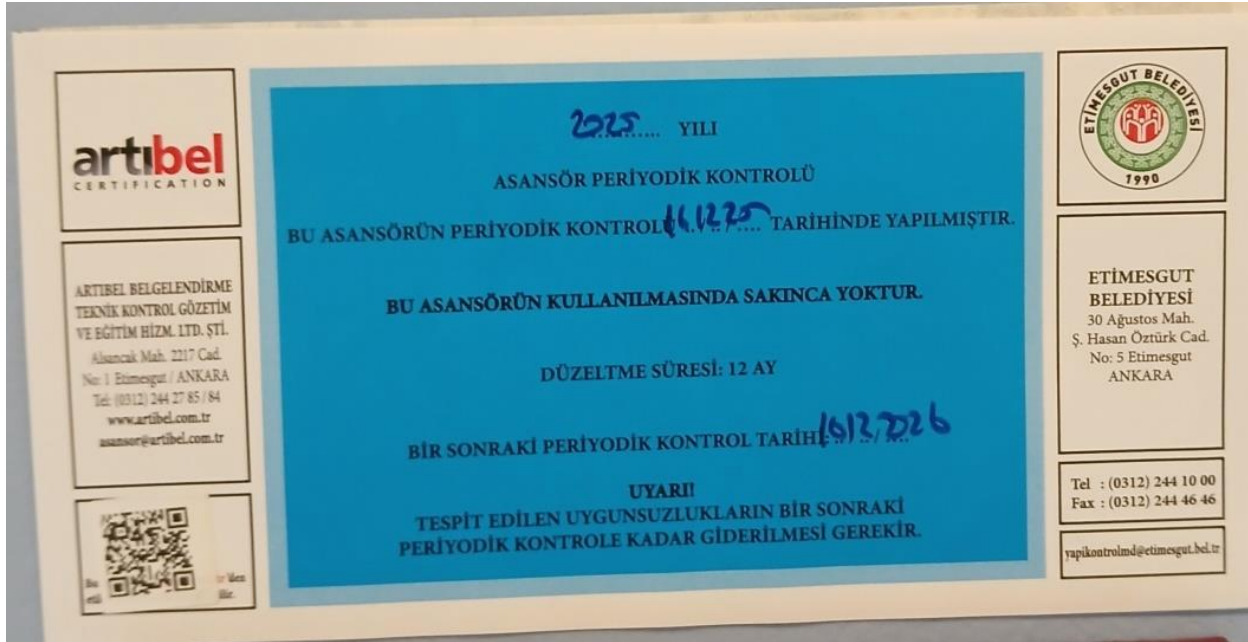
Meydana Gelen Sorunlar:

6. Hali hazırda B11 blok asansör dairesinde eski 2 asansör panosu ile B12 blok eski 1 asansör panosunun (MİK-EL PANOLAR) onarımları mümkün olmadığından ARL 300 Panolar ile değiştirilmiştir.



Meydana Gelen Sorunlar:

7. Mevcut asansörlerimizin 2023-2024-2025 dönemleri fenni muayenesi sonuç raporunda MAVİ ETİKET (Hafif Kusur) alınmasına neden olan kusur kabin içi, taban ve tavan kaplamalarının yanmaz özellikli **olmamasıdır.**



SONUÇ

8. Asansör makine dairelerinde bulunan kontrol panolarının artık üretilmediği, arıza yapan ana kontrol, kurtaran elektronik kartlarının, yedek kart ve parçalarının bulunmadığı, onarımlarının yapılmadığı, teknolojisinin ve teknik ömürlerinin bitmesi nedeniyle can güvenliği öncelikli olarak çok acil yenilenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.



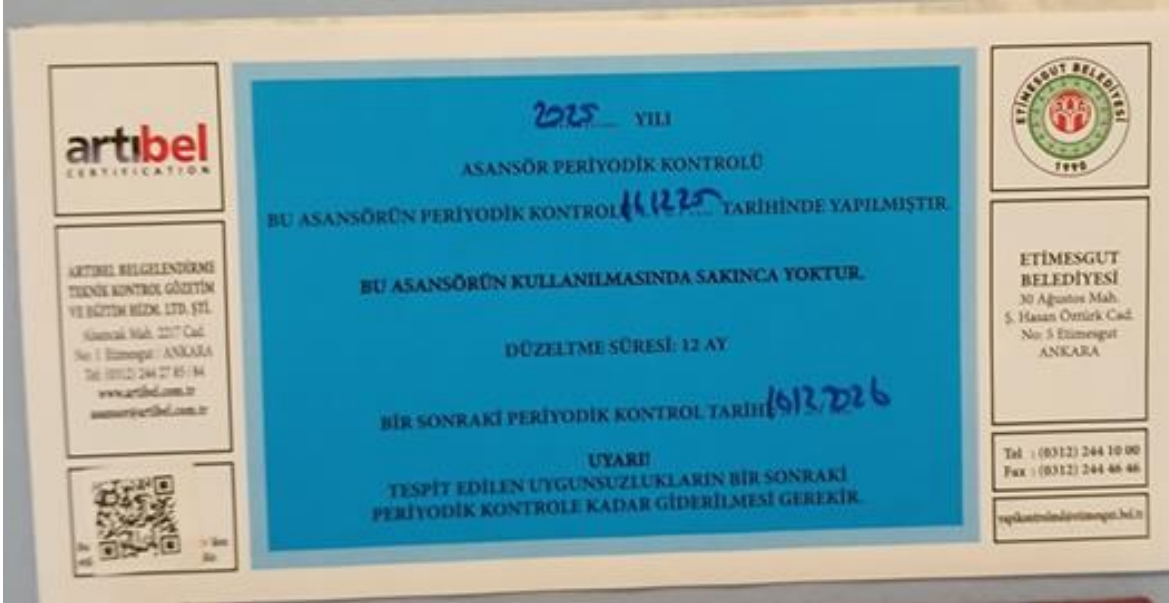
TEKLİF

8. Asansör makine dairelerinde bulunan kontrol panolarının günümüz teknolojisine uygun FREKANS KONTROLLÜ panolar ile değiştirilmesi can güvenliği öncelikli olarak çok acil yenilenmesine ihtiyaç duyulmaktadır. **(Asansörlerin makine grubu, tel halatlar ve kasnaklar değişmeyecektir.)**



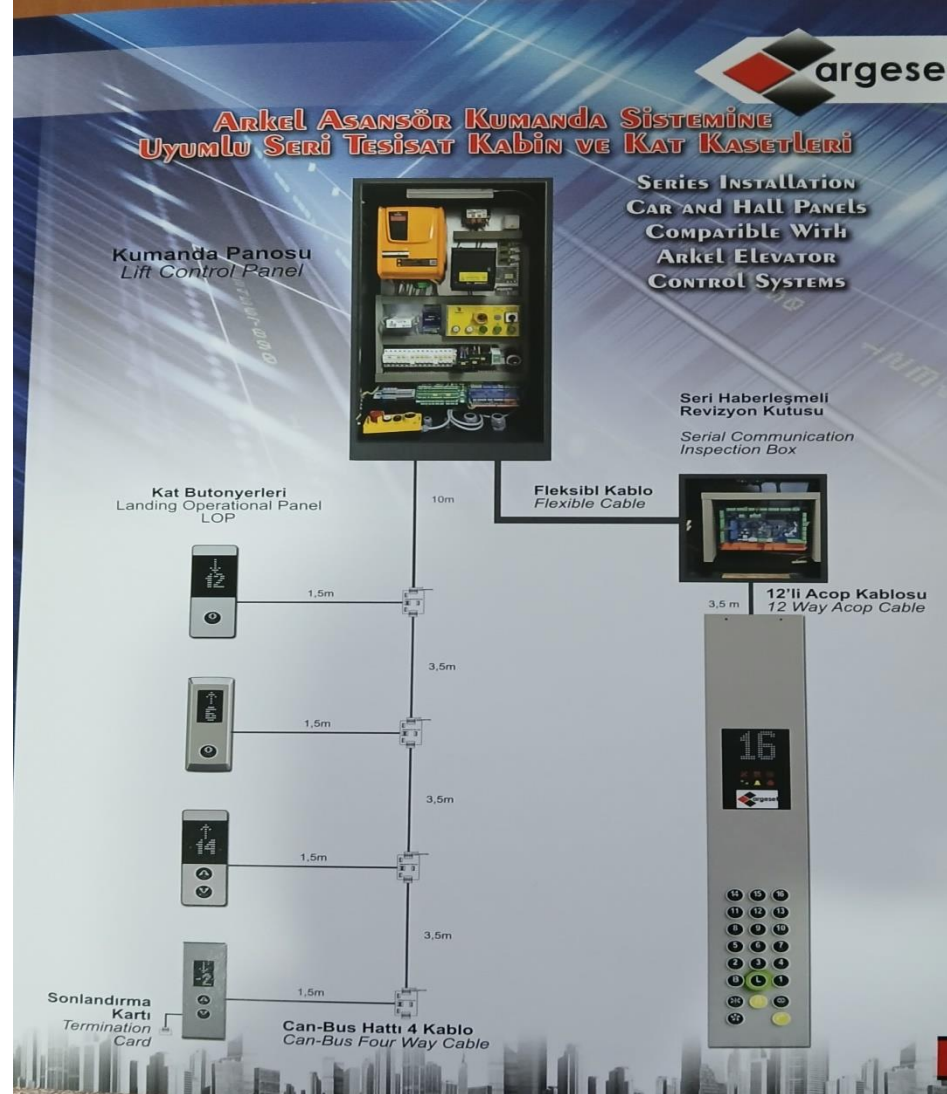
TEKLİF

9. Asansör kabinlerinin hali hazırda hafif kusur olan mavi etiketin yeşil etiket olmasına engel olan yangına hassas ahşap olan iç yan kısımları, lastik olan taban kısımları ve bakalit olan tavan kısımlarının yanmaz malzemeler ile değiştirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.



TEKLİF

9. Yenilenecek Asansörlerin pano ve tuş takımları ARGESET marka olup, kurulum blok şeması aşağıda olduğu gibidir.



TAHMİNİ MALİYETLER

DEMİRBAŞ KAT MALİKİ ÖDEMESİ

1 ADET ASANSÖR MALİYETİ : 314.529,23TL. (KDV dahil)

26 X 314.529,23 TL. = 8.177.760,00TL.

8.177.760,00TL. : 448 KAT MALİKİ = 18253,92TL.

4 AY DEMİRBAŞ ÖDEMESİ : 4563,48TL.

6 AY DEMİRBAŞ ÖDEMESİ : 3042,32TL.



ARKEL ARCODE PANO KABİN BUTON

NO	YAPILACAK İŞLEM	AD	BİRİM	TUTAR
1	(AREMLİFT) VVVF' Lİ ARKEL (ARCODE) SERİ HABERLEŞMELİ 7'5 KW'YA 17 AMPER DESA KURTARAN VE AKÜLÜ KABİN ÜSTÜ REVİZYON SETİ DAHİL ÖZÜRLÜYE UYGUN EN 81/1+A3 STANDARTINDA ŞALT MALZEMELER SCHNEİDER D VE PRO SERİSİ KONTAKTÖRLER 25 AMPER LİFT SENSELİ	9	73.200,00TL	658.800,00TL
2	(AREMLİFT) VVVF' Lİ ARKEL (ARCODE) SERİ HABERLEŞMELİ 11 KW'YA 26 AMPER DESA KURTARAN VE AKÜLÜ KABİN ÜSTÜ REVİZYON SETİ DAHİL ÖZÜRLÜYE UYGUN EN 81/1+A3 STANDARTINDA ŞALT MALZEMELER SCHNEİDER D SERİSİ VE PRO SERİSİ KONTAKTÖRLER 32 AMPER LİFT SENSELİ	17	76.370,00TL	1.298.290,00TL
3	(AREMLİFT) SANKA FLEXSİBLE KABLO 32X0,75 HAKİKİ BAKIR KABLO TOPLAM 1064 MT YANMAYA DAYANIKLI OLACAKTIR. (FE180 /E30-E60-E90/PH120)	1064	385,00TL	409.640,00TL
4	(AREMLİFT) SANKA MAKİNE MOTOR VE KUYU KİLİT STOP TESİSATI 6M 4M TTR VE 0,75 TTR'DEN ÇEKİLECEKTİR.YANMAYA DAYANIKLI OLACAKTIR. (FE180 /E30-E60-E90/PH120)	26	15.000,00TL	390.000,00TL
5	(ARGASET) SIVA ÜSTÜ KAT KASEDİ HAZIR TESİSAT DÜBLEKS TEK BUTON DOT GÖS.(QD-921-A)	80	3,500,00TL	280.000,00TL
6	(ARGASET) SIVA ÜSTÜ KAT KASEDİ HAZIR TESİSAT SİMPLEX TEK BUTON DOT GÖS.(QD-921-A)	108	1.790,00TL	193.320,00TL
7	(ARGASET) SIVA ÜSTÜ KABİN KASEDİ HAZIR TESİSAT DOT GÖS.(90 KÖSE TAM BOY A3)	26	14.875,00TL	386.750,00TL
8	(EROL MAKİNE) ENKODER FENAC FNC50B 8630 VOLAN TORNASI VE BAĞLANTI APARATI	26	14.000,00TL	364.000,00TL
9	(YARIMCA KABİN) KABİN DEKORU BEYAZ CAM, GRANİT TABAN, ASMA TAVAN VE ÇİTALAR AYNA PASLANMAZ 304 KALİTE 800 KG	41 13	71.000,00TL	923.000,00TL
10	(YARIMCA KABİN) KABİN DEKORU BEYAZ CAM, GRANİT TABAN, ASMA TAVAN VE ÇİTALAR AYNA PASLANMAZ 304 KALİTE 630 KG	41 13	67.000,00TL	871.000,00TL
11	SÖKÜM TAKIM NAKLİYE VE İŞÇİLİK	26	40.000,00TL	1.040.000,00TL

TOPLAM : 6.814,800,00TL

KDV%20 : 1.362,960,00TL

G.TOPLAM : 8.177,760,00TL

Not: KULLANILACAK TÜM MALZEMELER CE VE TSE ETİKETLİ OLUP 5 YIL GARANTİLİDİR. BAKIMI FİRMAMIZDA OLDUGU TAKTİRDE GARANTİ KAPSAMINDADIR. DOLAR VE EURO KURUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAZSA BU TEKLİF 5 İŞ GÜNÜ GEÇERLİDİR.ÖDEME ŞEKLİ KARŞILIKLI ANLAŞMA İLE BELİRLENECEKTİR.

DOĞAN GRUP ASANSÖR GÜVENLİK İNŞ. ELEK.
TEMİZLİK TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Akşemsettin Mah. Mar. 66. Sk. No: 17/5A
Tel: 0544 841 9377 SİNCARLI
SİNCARLI
Mersis No: 0805130014000001

HİDROFOR VE SU POMPALARI

Sitemizin 2005 yılında TOKİ'den teslim alındığı tarihten günümüze kadar 20 yıldır 11 blokta toplam 22 HİDROFOR ve SU POMPALARI hizmet vermektedir. Bunlardan 11 adedi su kesintilerinde dairelere su aktaran, 11 adedi de yangın vukuunda binaların her katında bulunan yangın dolaplarındaki hortumlara su basmaktadır.



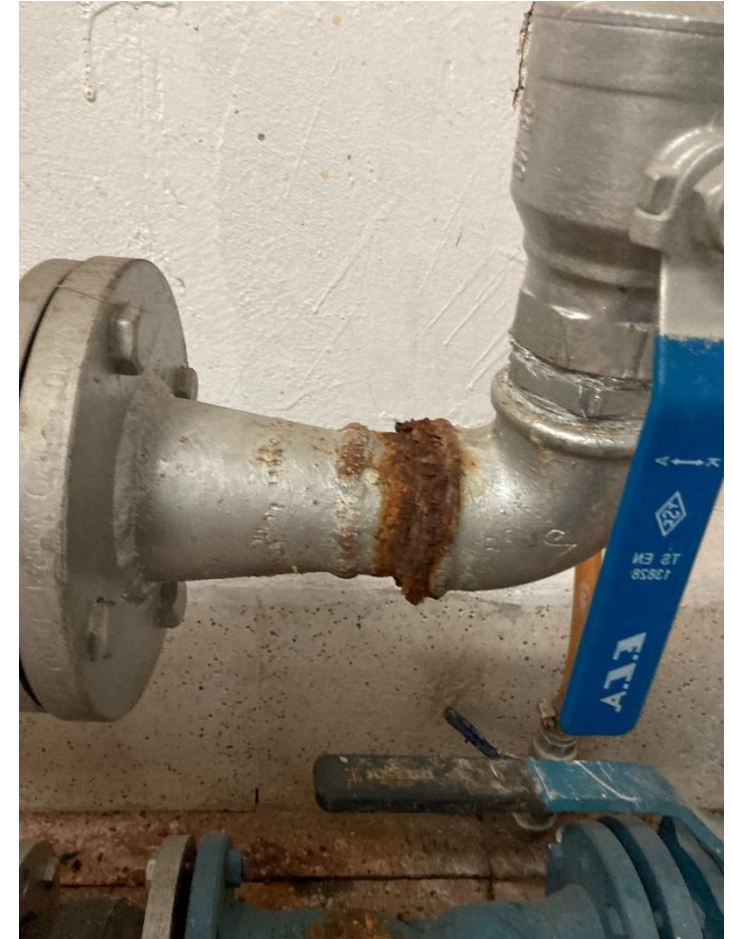
HİDROFOR VE SU POMPALARI

Sitemizin bulunduğu coğrafi bölgenin az yağış alması, nüfus artışı ve küresel ısınma gibi etkiler su kesintilerinin uygulanmasına neden olmaktadır. Bloklarımızda bulunan yaklaşık 20'şer tonluk 2 adet Yangın ve kullanma suyu tankları her zaman tam kapasiteyle dolu olup su kesintilerinde ve zayıf şebeke suyu tazyiklerinde su pompaları devreye girerek su ihtiyaçlarımızı karşılamaktadır.



HİDROFOR VE SU POMPALARI

Ancak her zaman sağlam ve aktif olması gereken bu ekipmanların bakım ve onarımlarına da ihtiyaç duyulmaktadır.



HİDROFOR VE SU POMPALARI

Ekipmanların mevcut durumlarını gösterir fotoğraflar



TEKLİF

Yangın devresine ait 11 hidrofor ve 22 pompa fazla kullanılmadığından değişime ihtiyaç yoktur. Ancak Kullanma suyu devresine ait 11 hidrofor ve 22 pompanın 10 adet pompasının su kaçırdığı, vana ve borularının paslı ve çürük olması nedeniyle aidat kalemlerinden Bakım onarım kaleminin arttırılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

1 blok için onarım maliyeti yaklaşık olarak 25000TL.

5 blok için toplam 125000TL. ye ihtiyaç duyulmaktadır.

MARKET ARABALARI TEKLİFİ

Bloklarda yaklaşık 10 yıldır kullanılan market arabalarının aşırı kullanımından dolayı deforme olduğu, çok sık taşıyıcı ayaklarının kırılması nedeniyle Bakım Onarım kaleminden yenilenmesine ihtiyaç duyulmaktadır. 1 adet market arabasının maliyeti yaklaşık olarak 7500TL. olup, 13 blok için toplam 97500TL. ye ihtiyaç duyulmaktadır.



PİS SU KANAL AÇMA MAKİNASI TEKLİFİ

Sitemiz ortak alanda tıkanan pis su giderlerini kendi imkanlarımızla açabilmek maksadıyla Bakım Onarım kaleminden yaklaşık 50000TL. tutarında Kanal Açma Makinasına ihtiyaç duyulmaktadır.



BLOKLAR DOĞALGAZ ANA VANASI TEKLİFİ

Blok sakinlerinin kendi dairelerinde meydana gelen doğalgaz kaçaklarında verilen ihbar üzerine gelen 187 ekipleri ortak alan kapsamındaki mekanlarında kontrollerini yapmaktadır. Blok girişlerinde ortak alan kapsamında bulunan Doğalgaz Ana Vanaları da riskli ve eski olması nedeniyle Fleks vanalarla değiştirilmesi zorunluluğu bütçe dışı harcamaya neden olmaktadır.

BLOKLAR DOĞALGAZ ANA VANASI TEKLİFİ

Acil doğalgaz kaçağı kapsamında yıl içerisinde 3 blokta değişim yapılmış, kalan 9 bloğa tek seferde Fleks vanalar yapılması için ilave 150000TL. ihtiyaç duyulmaktadır.



KAT MALİKİ TADİLAT SÜRELERİ TEKLİFİ

Sitemizde ikamet eden sakinlerimizin büyük bir kısmı memur ve emekli olması nedeniyle hafta sonları huzurlu dinlenebilmeleri esastır. Bu kapsamda bloklarda ikamet eden kat maliklerimizin dairelerine tadilat/onarım yaptırması esnasında uyulması gereken kurallar;

1. Tadilat/onarım öncesi Site Yönetimine haber vermesi,
2. Çalışma günleri ;
 - a. Pazartesi – Cuma 10.00 – 18.00
 - b. Cumartesi 12.00 – 18.00
 - c. Pazar tadilat, onarım yapılmaması,
3. Hilti ile kırma işlemleri en geç 1 haftada bitirilmesi,
4. Asansör katları ve yangın merdivenleri gibi ortak alanlarda ahşap/mermer gibi Kesme makinaları kullanılmaması,
5. Tadilat Malzemeleri sadece Büyük Asansör ile taşınması arz ve teklif olunur.

EV EŞYASI TAŞINMALARI VE ASANSÖR KULLANIMI TEKLİFİ

Sitemizde çok sık taşınmaların olması nedeniyle gerek plansız saatlerde, gerekse taşınmalarda asansörlere verilen zararlar yönetim giderleri maliyetlerini yükseltmektedir. Bu kapsamda ;

Taşınma saatleri ve taşıma araçlarının siteye girişlerinde uygulanacak saatler;

- a. Taşıma Araçlarının siteye saat 10.00'da girmesi,
- b. Taşıma işlemlerinin saat 20.00'da bitirilmesi,
- c. Sadece Büyük Asansörün kullanılması,
- ç. İç ve Yangın merdivenlerinden eşya taşınmaması (Asansöre sığmayan eşyalar yangın merdiveninden hasar vermeden taşınabilmesi imkanı),
- d. Taşınmalarda Asansör kullanımları için 2000TL ücret alınması arz ve teklif olunur.

YÖNETİM VE DENETİM KURULU ÜYELERİNİN DIŞINDA KALAN DİĞER BLOK YÖNETİCİLERİN AİDATDAN MUAUF TUTULMALARI TEKLİFİ

Site Yönetim Planında belirtildiği üzere en geç 2 yılda bir blok yönetici ve denetici seçimleri yapılmaktadır. Seçilen 11 blok yöneticileri Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu oluşturmaktadır. Ancak blok seçimlerine katılımlar çok düşük olmakta ve görev alacak yönetici ve denetici seçmek zor olmaktadır. Seçilen Blok yöneticilerinden;

1. Yönetim Kurulu 3 üye, (Huzur hakkı alıyor.)
2. Denetim Kurulu 3 üye, (Huzur Hakkı alıyor.)
3. Görev almayan 5 üye (Huzur Hakkı almıyor.)

olmak üzere toplam 11 blok yönetici Toplu Yapı Temsilciler Kurulunu oluşturmaktadır.

Yönetim ve Denetim Kurullarında görev almayan ancak Temsilciler Kurulu Kararlarına (İbra, Bütçe, Aidat, Demirbaş gibi kararlar) imza atıp onay vermeleri bir sorumluluk gerektirdiğinden görev almayan 5 Temsilciler Kurulu üyesinin aidat giderlerinin yarısından muaf tutulması arz ve teklif olunur. (DAYANAK : 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu, Madde : 40)

DAYANAK : 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu, Madde : 40

IV - HAKLARI:

Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir.

(Değişik fıkra: 13/04/1983 - 2814/13 md.) Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz.

Yönetim Kurulu Başkanlığı olarak 2026 yılı Bütçe Toplantısında bütçeye dahil edilmesi teklif edilecek kalemler sunulmuştur. Siz değerli Temsilciler Kurulu üyelerinin de teklifleri olursa araştırma ve inceleme yapılarak Bütçe Toplantısında arz edilecektir.

Teşekkür ederiz.

**TOPLANTININ
SONA ERMESİ**