

SİTE YÖNETİM KURULU DANIŞMANLIĞI (YÖNETİM KURULU OLARAK KENDİNİZİ KORUMAYA ALIN!) (İÇERİĞİ NEDİR, FAYDALARI NELERDİR?)

Sn. Site Yönetim Kurulu Başkanım ve Üyeleri...

Müteahhitler, mimarların ihtiyaç listeleri üzerinden siteleri inşa eder, pazarlama ve satış departmanları çeşitli vaatlerle satışları tamamlar, müteahhit firma konuya hakim olmayan kişi veya firmalar üzerinden geçici site yönetimini kurar.

www.konutsitesiyonetimi.com



Nihat DÖNMEZ
Site Yönetimleri Danışmanı
0 (532) 716 92 65



(Emlak Müşaviri • Makine Mühendisi • Üniversite Eğitmeni)
www.famcoturk.com | www.nihatdonmez.com | www.arsiyonder.org

SYD GRUP SİTE YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ
Başakşehir Mahallesi Süleyman Çelebi Caddesi No: 24 / A-1 Dükkan: 22 Tel: 0212 485 77 76

Konuya hakim olmamaktan ve firma karı/ vergi yükü ile aidatlar nerdeyse olması gerekenin %35 kadar üstünde iken, müteahhit firma, kanunun ilgili maddesi gereğince, geçici yönetimi sonlandırmak ve daimi yönetim için çağrı yapar.



Sizler, maliklerin teveccühü ile site yönetimine seçilirsiniz. Amacınız siteye altın çağını yaşatmaktır, aidatları düşürmek, sakinlerin daha güvenli, daha temiz, daha bakımlı bir site yaşam alanına sahip olmasını sağlamaktır. Bu amaç için nerdeyse haftada iki-üç defa uzun uzun toplantılar yaparsınız, ailenizin ve hobilerinizin zamanını buralarda harcarsınız, hukuki konular için avukatlar, hesaplar için mali müşavirler edinir danışmanlık alırsınız.

Ancak yönetimi teslim alma süreçlerini bilmediğinizden, asıl profesyonel işinizden çok farklı olan bu iş sizi sürüklemeye başlar, da gene de aidatı düşüremez, sürdürülebilir sakinler memnuniyeti ve almak değeri artışı sağlayamazsınız üstüne üstlük komşunuzla da kötü olursunuz, hatta bazı komşularınız tarafından mahkemeye verilirsiniz.



emlak kulisi .com Avukatınız vardır, ancak konu adli değil, aksine sosyal içeriklidir; yani sorun adli değil komşuluk hukukudur. Avukat müdahalesi yönetim ile malik karşı karşıya geldiğinde ve gelmesinde söz konusu olur.

Mali müşavir; devletin mali mevzuatını uygulamak konusunda gerekli ve yetkilidir. Oysa siteler Vergi Usul Kanuna ve Türkiye Muhasebe Standartlarına tabi değildir. Sitelerde mali işler dört temel hesap üzerine kuruludur.



Tüm iyi niyetli çabalarına rağmen; yönetim kurulları sektörel tecrübesizlikten dolayı hem maliklerle, hem sakinlerle, hem de kendi aralarında problem yaşamaya başlar hatta adli mercilere yapılacak suç duyurularına muhatap olurlar.

(YÖNETİM KURULU OLARAK KENDİNİZİ KORUMAYA ALIN!)

Yönetim kurulları kendi profesyonel hayatlarından da tecrübe ile site yönetiminden saha tecrübeli ve akademik bilgili danışmalık almalıdır. Bu danışmanlık gider değil tasarruf kalemidir. Site aidatının % 1 kadar kısmını bu danışmanlık hizmetine ayırarak hem bir çok kalem de tasarruf edilir, hem hizmet kalitesi artırılır, hem sektör profesyoneli site müdüründen azami performans alınır, en önemlisi ise Yönetim Kurulları sosyal ve hukuki olarak korunma imkanına kavuşur.



İşte, bizler çok boyutlu olarak site yönetimleri yapısal-hizmet ve organizasyonu hakkında emekli hakim-savcı-mülki amir-emniyet müdürü-asker ile avukat, mimar-mühendis, mali müşavir ve site yönetimi profesyonelleri- gayrimenkul uzmanlarından oluşan ekibin üyesi danışmanımızdan aşağıdaki konularda haftanın belli günleri katılımlı, 7x24 iletişimli destek olarak sitenize katma değer sağlar, gider kalemlerinde tasarruf eder ve kurulunuzu kanuni ve hukuki-sosyal yaptırımlardan korumuş olursunuz.

Site avukatı; ancak herhangi dava açılması durumunda, üçüncü şahıs,site sakin-malikleri ile karşı karşıya geldiğinizde devreye girer.

Site mali müşaviri, ancak muhasebe işlerini mali olarak takip eder.

Site müdürünüz operasyonu (temizlik-teknik-güvenlik-peyzaj) takip eder.

Oysa; yönetim kurulları Kat Mülkiyet Kanunu esaslı formatlı çalışmadığında bunu ancak genel kurullarda ve sonrasındaki devir-teslim sürecinde fark eder, sonrasında ise iş resmi ve adli mercilere taşınır.

Bu durumda kimseyi yanınızda bulamayabilirsiniz, kimse sizlerin ailenizden-özel hatınızdan çaldığınız ve siteye harcadığınız emeklere-zamana bakmaz. Önemli olan, yönetim sürecini hukuki, mali, idari, sosyal kaygılarla yürütmektir.

Sizlerin site menfaati olarak gördüğünüz ve büyük özverilerle yaptığınız hizmetler veya bu hizmetleri formatsız yapmanızla, birden bire komşularınızı daha ilerisi resmi ve adli kurumları karşınızda bulabilir maddi-manevi yaptırımlarla karşılaşabilirsiniz.

Özellikle, yönetim değişikliklerinde mevzuat detayına uygun olmayan devir-teslimler ve öncesinde formatsız ve formsuz çalışma, hiç ummadığınız kişilerden sosyal medya başta olmak üzere sizleri toplum ve resmi-adli merciler huzurunda zor durumda bırakır.

Örnek danışman CV-sine ulaşmak için link:

<http://www.konutsitesiyonetimi.com/wp-content/uploads/DANISMAN-CV.pdf>

Temel yönetim hizmetlerimiz için link: <http://www.konutsitesiyonetimi.com/hizmetler/>

Temel web sitemiz linki: <http://www.konutsitesiyonetimi.com/>

Derneğimizi incelemek için link: www.arsiyonder.org

Makalelerimizi okumak için link: <http://emlakkulisi.com/arama.php?kelime=nihat+d%C3%B6nmez+>

Akademik eğitimlerimiz için link:

<http://arelsema.arel.edu.tr/kurumsal-egitim/profesyonel-konut-sitesi-yonetimi-sertifika-programi>

(YÖNETİM KURULU OLARAK KENDİNİZİ KORUMAYA ALIN!)

(BİR ANLAMDA YÖNETİM KURULU GENEL SEKRETERLİĞİ DENEYİLECEK)
SİTE YÖNETİM DANIŞMANLIĞI HİZMET KONULARIMIZDAN BAZILARI

HUKUKİ

Önceki yönetimden hukuki konuların devir alınması
Temsilci ve yönetim kurulları mevzuat brifingi ve kitapçığı
Genel ve temsilciler kurulu toplantı süreçlerinin yönetilmesi
Yönetim kurulu mevzuat karar defterinin formatlanması-yazılması
Yönetim kurulu gerekçeli karar defterinin oluşturulması-yazılması
Alınan temsilci ve yönetim kararlarının muhataplara ulaştırılması
Alınan temsilci ve yönetim kararlarının site müdürüne indirgenmesi
Alınan temsilci ve yönetim kararlarının sahaya yansıma planı
Aylık faaliyet raporu denetim formunun oluşturulması ve yazımı
Yönetim kurulu çalışma el kitabını oluşturulması
Yönetim kurulunun terminli işler listesinin oluşturulması-takibi
Site avukatı ile site müdürü ilişkilerinin yönetimi
Site avukatı ile muhasebe ilişkilerinin yönetimi
Site avukatı ile sözleşmeler yönetimi



MALİ

Önceki yönetimden mali konuların devir alınması
Devirde (talep edilirse) hile denetimi yöntemleri
İşletme projesinin hazırlanması ve mevzuata uygun formatlanması
Gider avanslarının tahmini ve mevzuata uygun formatlanması
Avansların tespiti- tahakkuk ve tahsilat planlaması
Aylık mali raporu denetim formunun oluşturulması ve yazımı
Denetim kurullarına mevzuat süreli rapor desteğinin verilmesi
Denetim kurullarına mevzuat brifingi verilmesi
Denetim kurulu çalışma el kitabının oluşturulması
Denetim kurulunun terminli işler listesinin oluşturulması-takibi
Denetim kurulu ile yönetim kurulu ilişkilerinin yönetimi
Denetim kurulu ile muhasebe ilişkilerinin yönetimi
Denetim kurulu ile site avukatı ilişkilerinin yönetimi
Denetim kurulu ile site müdürü ilişkilerinin yönetimi



İDARİ

Site yönetimi organizasyonun oluşturulması
Ofis verimli kullanım prosedürü takibi
Ofis ve saha çalışanlarının güncel görev tanımları
Sabah ve akşam toplantıları ile bunların verimliliği
Resmi kurumlar ile yönetim kurulu ilişkileri
Resmi kurumlar ile site yönetim kurulu ilişkileri
Resmi kurumlar ile güvenlik birimi ilişkileri
Saha hizmetleri ölçüm formlarının değerlendirmesi
İş güvenliği mevzuatına uygun operasyon sağlanması
İletişim araçlarının düzenlenmesi
İnsan kaynağı imkanları değerlendirmesi
Çevre sitelerle idari paylaşımlar



SOSYAL

Sakinlerin hayatını kolaylaştırıcı düzenlemeler
Sakinler asarındaki sosyal bağıın oluşturulması
İleri yaştaki sakinlere yönelik düzenlemeler
Küçük yaştaki sakinlere yönelik düzenlemeler
Sakin ihtiyaçlarına yönelik düzenlemeler
Sakin beklentilerine yönelik düzenlemeler
Sakin konforuna yönelik düzenlemeler

MEVZUAT

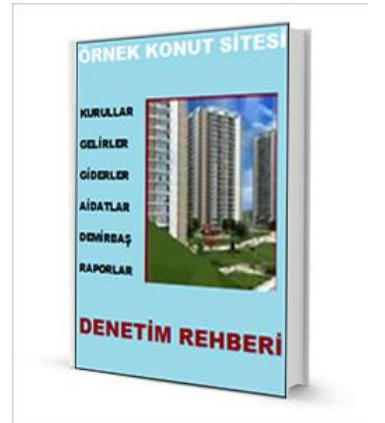
Uygulamada Kat Mülkiyeti Kanununa uygunluk
Uygulamada yönetim planına uygunluk
Uygulamada genel kurul kararlarına uygunluk
Uygulamada temsilciler kurulu kararlarına uygunluk
Uygulamaların yönetim kurulu defterine diktesi
Uygulamalarda dörtlü uyumun gözetilmesi
Uygulamada denetim kurulu ile uyum

İLETİŞİM

Resmi mercilerle iletişim
Çalışanlarla iletişim
Maliklerle iletişim
Sakinlerle iletişim
Tedarikçilerle iletişim
Web sitesi
Ofis imkanları
Face grup yönetimi
Whatsapp yönetimi
Genel sosyal medya yönetimi
Matbuu bülten kullanımı
Pano-askı-SMS ile iletişim
Yaşam rehberi
Hoş geldiniz mektubu
Bilgi formu

YÖNETİM

Dosyalama
Evrak kabul
Evrak cevaplama
Matbuu arşiv
e-arşiv
Üye kopyaları
Duyurular
Formlar
Kararlar
Toplantılar
Resmi merci ziyaretleri
Personel kaynağı
Tasarruflar
Aidat dışı gelirler



OPERASYON

Ofis hizmetleri
Muhasebe hizmetleri
Teknik bakım hizmetleri
Güvenlik hizmetleri
Temizlik bakım hizmetleri
Peyzaj hizmetleri
İlaçlama hizmetleri
Havuz bakım hizmetleri



OFİS

Ofis karşılama ambiansı
Ofis ağırlama hizmetleri
Ofis uğurlama hizmetleri
Sakinlerle iletişim

MUHASEBE

İşletme projesi
Gider avansı
Merkezi ısınma giderleri
Aidat dışı gelirler
Site müdürü denetimi

TEKNİK

Teknik bakım planı
İmalat koruma yönetimi
Site müdürü denetimi
Sarf malzeme yönetimi
Taşeron yönetimi
Depo yönetimi
Malzeme
Enerji yönetimi



GÜVENLİK

Siteye uygun emniyet prosedürü
Emniyetin bir parçası olarak güvenlik
Güvenlik firması seçimi
Güvenlik hizmetleri yönetimi
Güvenlik resmi denetim uyumu
Güvenlik idari denetim uyumu
Güvenlik sosyal denetim uyumu
Güvenlik gider disiplini
5188 sayılı Kanun mevzuatı
Personel-yer-zaman yönetimi
Site müdürü denetimi

PEYZAJ

Peyzaj planı
Su planı
Su-hava-bitki uyumu
Peyzaj deposu
Peyzaj ekipmanı
Peyzaj yedek personeli
Mevsime endeksli peyzaj
Havuz ve gölet bakımı
İlaçlama ve haşere ile mücadele
Site müdürü denetimi



TEMİZLİK

Temizlik planı
Sarf malzeme planı
Temizlik dereceleri
Mavi temizlik
Sarı temizlik
Yeşil temizlik
Hijyen temizliği
Temizlik bakımı
Temizlik hissi
Site müdürü denetimi



AR-GE

Sakinler memnuniyeti
Emlak değeri artışı
Resmi mercilerle ilişkiler
Ulaşım kolaylığı
Sosyal aktiviteler katılımı
Teknik atölye
Hayvanat parkı
Çiçek serası
Hobi çalışmaları

ÜCRETLENDİRME

Yönetim kurulları, sanılanın aksine karar değil, icra makamıdır. Karar makamı kat malikleri-temsilciler kurulumdur. İşte bu detaya hakim olarak haftalık yönetim kurulu formatlaması yeterli ve ücreti de ekonomik olacaktır. Danışman özellikle yönetim kurulunun toplandığı zamanlarda olmak üzere haftada fiziki olarak iki saat azami yarım gün olarak sitede bulunur ve uygulama kararları ve sahaya yansımalarının mevzuatlar çerçevesinde olmasına nezaret, tavsiye ve raporlamada bulunur. Danışmanlık, sözleşme süresince tüm zamanlar 7x24 saat web-face-mail-tel iletişimi olmak üzere fiziki olarak haftada iki saat (1.750 TL+KDV), haftada yarım gün (3.000 TL +KDV) olarak ücretlendirilir.

Birlikte çalışmak temennisi ile...

Nihat Dönmez/ 0 (532) 716 92 65 yoneticim@gmail.com

Site Yönetimleri Danışmanı/ Makine Mühendisi/ Üniversite Eğitmeni/ Emlak Müşaviri