

PUSULA

Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

K) GAYRİMENKUL İŞLETMECİLİĞİ



K-1) Gayrimenkul Değerleme & Ekspertiz Hizmetleri

Bir gayrimenkulün değerine ilişkin teknik inceleme yapılarak görüş oluşturulur. Bu görüş oluşurken bölgede mevcut gayrimenkul piyasasında aynı koşullar altındaki gayrimenkullerin fiyatları karşılaştırılır. Gayrimenkulün kendi durumunu inceleyerek yatırımcının kısa ve uzun vadelerdeki beklentilerine entegrasyonu ile gayrimenkulün değerini oluşturur. Aynı zamanda bu değer tutarı alıcılar için kredi değeri belirlemelerinde yardımcı olacaktır.

Yapılan işlemler!

Piyasa Pazar Araştırmaları!

Kiralama Planın Hazırlanması ve Kiracı Karması Çalışması!

Kiralama Koşullarının Hazırlanması!

Kiracı-Alıcı Araştırma Raporları!

Ticari Bölümler Mağaza Karması Çalışması, yapılmaktadır.

Gayrimenkul değerleme çalışmalarında, SPK lisanslı uzmanlarımız, Mali Müşavirlerimiz veya çözüm ortaklarımız ile Uluslararası Değerleme Standartlarını, sorumluluk ve bağımsızlık ilkeleriyle birleştirerek firma risklerinin minimize edilmesine katkıda bulunmaktayız.

Bu doğrultuda yapılan detay çalışmalarımız, aşağıda yer almaktadır.

Konutlar – Villalar – Yalılar

Arsa – Arazi

İş Merkezleri – Plazalar – Ofisler

Oteller – Tatil Köyleri – Turistik Tesisler

Alışveriş Merkezleri

Sinema-Eğlence Merkezleri

Fabrika – İmalathane ve Üretim Tesisleri

Depolama Alanları – Lojistik Tesisler

Akaryakıt Satış İstasyonları – Dolum Tesisleri,!

Rafineriler

Limanlar – Marinalar – Tersaneler

Devre Mülkler

Hastaneler – Sağlık Tesisleri

Eğitim Tesisleri

Kongre – Fuar Alanları

Makine ve Diğer Sabit Kıymetler

Enerji tesisleri (HES – RES)

Madenler – Kaynaklar

Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar

Gayrimenkul Projeleri

UFRS (Uluslararası Finansal Muhasebe Standartları) ile TMS (Türkiye Muhasebe Standartları) çerçevesinde raporlama



K-2) Gayrimenkul Proje Geliştirme Hizmetleri

Medeni Kanunu' muza göre Taşınmaz & Gayrimenkul mülkiyetinin konusu, yerinde sabit olan şeyler (nesneler) olarak tarif edilmektedir. Taşınmaz mülkiyetinin geçerli olması için tapuya tescil edilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Geniş anlamda gayrimenkul, bir arazi üzerindeki ayrılmaz nitelikteki bina vb. yapıların tamamını kapsayan yasal bir tanımdır. Taşınmaz (Gayrimenkul) mülkiyetinin konusu nesneler, arazi, tapu kütüğünde bağımsız ve sürekli olarak yazılan haklar (örneğin, kat mülkiyeti, irtifak hakları) ve madenler olarak belirtilmektedir. Arazi, arsa, tarla, konut, ev, daire, iş yeri taşınmaz kavramı altında anlatılmaktadır.



Arazi ve Bina Geliştirme işlerimizin tümünü Gayrimenkul & Taşınmaz projesi geliştirme işi olarak değerlendirmekteyiz. Arazi ve Bina Geliştirme kısaca Gayrimenkul & Taşınmaz Projesi Geliştirme,

Taşınmaz yenileme,

- 1) Boş bulunan taşınmazların yeniden kiraya verilmesinden
- 2) Ham arazilerin satın alındıktan sonra parsellenerek satılmasına kadar birçok işi içine alan bir kavramdır.

Arazi ve Bina geliştiricisi olarak aşağıda hizmetleri sunmaktayız.

- * Arsa,
- * Konut,
- * İşyeri (ofisler),
- * Endüstriyel
- * Küçük ticaret yerleridir

Gayrimenkul & Taşınmaz Geliştirme projesinin başlama aşamasından, bitme aşamasına kadar, geliştirmenin yapılacağı bir arazinin bulunması, fizibilite çalışmaları, gerekli kişi veya kuruluşlarla bağlantıların yapılması, alternatif projelerin tasarımı, pazar araştırmaları, projenin finansmanı, yüklenicilerle çalışılması, parselasyon sonucunda ortaya çıkan arsaların, taşınmaz yönetiminden ve ürünlerin satışından oluşur.

Her arazi parçası bulunduğu lokalde ve genelde kendine özgü bir özeliğe ve değere sahiptir.

Üzerine inşa edilecek yapının (ofis, konut, avm, vb) değer katacağı ve genel ciroda farklılaşma getireceği açıktır. Malumunuz olduğu üzere, ciro değerinin olumlu yada olumsuz olarak hangi oranda etkileneceği, lokalde ve geneldeki spekülasyon ve manipüle hareketler gözlemlenerek, finansal ve analiz teknik metotları ile belirlenir. Spekülasyonların ve manipülasyonların pazarlama üzerindeki izdüşümleri genel cirosal değerinde azalma veya artışlar yaratacağı

açıktır. Binalar kısmen veya tamamen talep sahiplerine satılır veya nakit akışı sağlanması amacıyla kiraya verilir.



Özetlemek gerekirse, Arsa temini ve geliştirilmesi aşamasından, bu arsa üzerine yapılandırılacak projenin yapım süreci ve satışına kadar tüm basamaklardaki danışmanlık hizmetlerini kapsar.

Fizibilite Etütleri

Arz Miktarı ve Fiyat Araştırmaları

Bölgesel ve Sektörel Analizler

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizleri

Finansal Analizler

Pazar Araştırmaları

Konsept Geliştirme Danışmanlığı

Hedef Kitle Tanımlaması

Mimari Grupla Entegre Müşteri Odaklılık

Proje Miksinin ve Ürünlerin Kurgulanması

Projeye Uygun Konsept Geliştirme

Reklam ve Pazarlama Çalışmalarına Danışmanlık

!Strateji Geliştirme Danışmanlığı

Fiyatlandırma / Şerefiyelendirme

Kampanya Önerileri

Satış Senaryoları Hazırlığı

Ödeme ve Finansman Alternatifleri

!Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Gayrimenkul Geliştirme Danışmanlığı

Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

Finansal Danışmanlık

Fizibilite Etüdları

Çünkü “beklentiler” alınır, “gerçekler” satılır. Bu bağlamda Fayda-maliyet analizleri, sosyal ve duyarlılık analizleri yapılarak, Gölge fiyatların belirlenmesine katkı sunmak öncelikli işimizdir. “

K-3) Kentsel Dönüşüm Hizmetleri

Sektörde ki tıkanan süreci, deneyimli, profesyonel kadrosuyla ve çözüm ortakları ile **Hukuki çözümleri**,

Mimari çözümleri, **Gayrimenkul değerlemesi**, ve **Proje yönetimi** süreçleri ile Binaları yeniden projelendirilerek en optimum şekilde çözüme ulaştırmak için hizmetler sunmaktayız.

Kentsel Dönüşüm Nedir?

Kentsel sorunlar ve ihtiyaçlar göz önüne alınarak bir bölgenin ekonomik, toplumsal ve mekansal özelliklerinin incelenmesi sonucunda uygulanabilir bir yol haritasının oluşturulmasıdır. Kentsel dönüşüm insan odaklı Uygulamalar, ekonomik, sosyal ve toplumsal temeller üzerine inşa edilmelidir.

Kentsel Dönüşüm Uygulama Süreci

Ülkemizde, kentsel dönüşüm çalışmaları yerel yönetimlerin yer seçimi yaparak, belediye meclis kararı alınması sonucu başlamaktadır.

Yerel yönetimler alınan meclis kararı ile birlikte Toplu Konut İdaresi Kentsel Yenileme Daire Başkanlığı'na müracaat etmesi sonucu ön protokol imzalanır.

İmzalanan ön protokol de yerel yönetimler 6 aylık süre zarfında harita işlemleri, hak sahipliği tespiti, zemin

etüd çalışmaları, taslak imar planlama çalışması ve fizibilite çalışmasını tamamlamak zorundadır.

Hazırlanan çalışmalar, Toplu Konut İdaresi tarafından incelenerek yatırıma uygun bulunması halinde protokol imzalanarak çalışmalar sürdürülmektedir.

Kentsel Dönüşüm Yer Seçimi

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yer seçiminde dikkat edilmesi gereken kriterler aşağıda verilmiştir.

- Yaşam güvenliği açısından riskli bir bölge olması,
- Zemin durumu,
- Mülkiyet sahiplerinin isteği,
- Altyapı ve ulaşım eksikliği,
- İmar ve mülkiyet problemleri,
- Fiziki ve sosyal donatı alanı yetersizliği,
- Arsa bedelleri,
- Nitelikli konut alanı ihtiyacı



Kentsel Dönüşüm İle İlgili Mevzuat Düzenlemeleri

Kentsel dönüşüm alanına ilişkin genel düzenleme Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde düzenlenmiştir.

644 Sayılı KHK'de kentsel dönüşüm uygulamaları hakkında usul ve esasların belirlenmesine ilişkin yetki

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilmiştir.

Bakanlık tarafından hazırlanan " Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun tasarısı " nda

ise afet riski altındaki alanlar ile sağlıklı ve güvenli yaşama imkanı sunmayan yapıların iyileştirmesi, tasfiyesi ve yenilemesine dair usul ve esaslar belirlenmiştir.

Uygulamada Karşılaşılan Problemler

- Yerel yönetimlerden kaynaklanan sorunlar,
- Konu hakkında yeterli bilgi birikimine sahip personelin bulunmaması,
- Mevzuat eksikliğinden kaynaklanan sorunlar,
- Yer seçiminin sağlıklı bir şekilde seçilmemiş olması,
- Projelerin bilgilendirme çalışmalarında karşılaşılan problemler,
- Danışman firmaların uygulama yaklaşımlarındaki farklılıklar,
- Finansman sorunu, diğer faktörler.



Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Uygulama Süreci

- * Taşınmaz ile ilgili imar durumunun sorgulanması
- * İmar durumuna uygun taşınmaz ile ilgili tecrübeli mimarları tarafından avan proje/taslak proje hazırlanarak sunumlar yapılması
- * Kat maliklerinin bu projeler üzerinden görüşlerinin alınması
- * Genel kabul gören taslak/avan proje üzerinden hukuki şartnamenin ve teknik şartnamenin gayrimenkul avukatları desteği ile hazırlanması
- * Taslak / Avan proje ve hukuki / teknik şartnamenin hazırlanması sonrasında inşaat firmaları ile yapılacak olan ön şartnamenin hazırlanarak inşaat firmalarının tekliflerinin alınması
- * İnşaat firmaları tarafından alınan tekliflerin mimari ve hukuki anlamda değerlendirilmesi ve analizlerin yapılması
- * Yapılan görüşmeler sonucunda kabul edilen teklif üzerinden ilgili inşaat firması ile sözleşmelerin imzalanması sürecine refakat edilmesi
- * Tapu müdürlüğü nezdinde sürecin malikler veya maliklerce belirlenen teknik heyetle beraber yürütülmesi
- * 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında risk analizinin alınması (Müteahhit firma ile anlaşıldığı takdirde bu firma tarafından yapılacaktır.)
- * 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında riskli yapı tespitine itirazlar varsa sürecin takibi, itiraz sonrası muafiyet belgelerinin takibi, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi sonrasında yıkım süreçlerinin takibi
- * 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında riskli yapı ile ilgili SPK lisanslı kuruluş değerlendirme raporu sürecinin yönetimi.
- * 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında resmi-gayri resmi toplantıların yapılması, riskli yapı toplantısının noter marifeti ile yapılması
- * sürecinin organize edilmesi
- * 6306 sayılı yasa kapsamında karara katılmayan/katılamayan maliklere 15 günlük sürede karara katılması
- * ihtarinın yapılması
- * 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında karara katılmayan maliklerle ilgili açık arttırma sürecinin yönetimi
- * 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında tüm iş ve işlemlerin apartman adına yürütülmesi
- * Müteahhit firma ile imzalanan sözleşme kapsamında inşaat yapılıp teslim edilinceye kadar periyodik olarak binanın teknik olarak denetimi ve denetimin rapor olarak maliklere veya malik teknik heyetine yazılı bildirimi şeklinde olacaktır.



İŞ AKIŞ SÜRECİ

1) Vatandaşların Risk Tespiti Yaptırması !

Vatandaşlar yapılarını, Bakanlığa, Belediyelere, il özel idarelerine, Büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyelerine, Büyükşehir ilçe Belediyelerine veya Bakanlıkça lisanslandırılacak, kurum ve kuruluşlara tespit ettirebilirler. Bu aşamada herhangi bir çoğunluk aranmaz. Maliklerden birinin veya kanuni temsilcisinin müracaatı ile bu tespit yapılabilir. Müracaat için Tapu belgesinin ve kimlik belgesinin fotokopisi gereklidir. Riskli yapılar, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre tespit edilir.



2) Riskli Tespit Edilen Yapılar

Yapılan tespitler neticesinde Riskli olduğu tespit edilen yapılar, tespiti yapanlar tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri raporları inceler, raporlarda eksik veyahut yanlış hususların bulunması halinde raporlar ilgisine iade edilir, diğer raporlar ise ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

3) Maliklere Tebligat Gönderimi

İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe dilekçe ile itiraz Edilebileceği aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdarece, altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir.

4) Riskli Yapı Tespitine İtiraz

İtirazları inceleyecek olan teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin istiraki ile teşkil edilir. Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.



5) Riskli Yapıların Yıktırılması !

Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması istenilir.

6) Yıkım Süreci ve Kontrolü !

Riskli yapıların altmış günlük süre içinde maliklerince yıktırılıp yıktırılmadığı, Müdürlükçe mahallinde kontrol edilir ve riskli yapı, malik

tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur. Bu süre sonunda da riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

7) Bakanlıkça Yıkım Kararı

Riskli yapının yine de yıktırılmadığı tespit durumlarda Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynî ve şahsî hak sahiplerine bilgi verir.

!

8) Yıkım Sonrası Uygulama

Yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile kat malikleri kurulu toplantıya çağrılır. Bu toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda bütün maliklerce oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde, öncelikle riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır, anlaşma sağlanamaması durumunda, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır.

En az üçte iki çoğunluk ile alınan karar, karara katılmayanlara ve kat malikleri kurulu toplantısına iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde, on beş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.

9) Nitelikli Çoğunluğun Sağlanması

En az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartları Müdürlüğe bildirilir. Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları; Bakanlıkça tespit ettirilen arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır.

10) Satış ve Tahsis İşlemleri

Satış ve tahsis işlemleri sonlanınca uygulamaya geçilir.



ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

KİRA YARDIMI UYGULAMALARI KILAVUZU

(Riskli Olarak Tespit Edilmiş Yapılar)

1. Amaç

Bu kılavuzun amacı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 5. Maddesi ve Uygulama Yönetmeliği'nin 16. Maddesi hükümleri uyarınca riskli olarak tespit edilen yapılardaki hak sahiplerine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından yapılacak olan kira yardımları ile ilgili olarak başvurunun alınmasını, incelenmesini ve ödeme yapılınca kadar olan süreci tanımlamaktır.

2. Tanımlar

Bakanlık : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı,

Müdürlük : Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nü,

Genel Müdürlük : Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nü,

Hak sahibi : 6306 sayılı Kanun kapsamında kira yardımı ödemesi yapılan malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi gerçek veya tüzel kişileri ifade eder.

3. Başvuru Süreci

Konutu veya İşyeri riskli olarak tespit edilen hak sahipleri, kira yardımı için bulundukları ildeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne başvuru yapacaklardır. İl Müdürlüğü, hak sahipleri tarafından yapılan kira yardımı başvurularını aşağıda belirtilen hususlara göre değerlendirecek, uygun gördüklerini onaylayarak ödeme evrağına bağlayacaktır.

3.1 Riskli Olarak Tespit Edilen Konutta İkamet Eden Maliklerden

a) Başvuru dilekçesi, (Islak imzalı olmalıdır.)

b) Nüfus cüzdanı fotokopisi,

c) Riskli Yapı Tespit Raporu (Yetkilerce Onaylı),

d) Tapu belgesi ve taşınmaza ait güncel tapu kaydı,

Bağımsız bölümü belli olmayan arsa paylı tapularda ayrıca riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres ve ada/parsel bilgileri ile uyumlu olacak şekilde bağımsız bölümü gösterir emlak vergi beyannamesi istenecektir.

e) Riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres ile uyumlu olacak şekilde malik adına kayıtlı (elektrik, su, doğalgaz, telefon hizmetleri ile ilgili) son üç aya ait fatura,

f) Yıkılan Yapılar Formu (Islak imzalı ve mühürlü),

Binanın yıkıldığını teyit eden Belediye/İlgili Kurumca verilmiş ıslak imzalı ve mühürlü yazı istenecektir.

- g) Malikin riskli olarak tespit edilen yapıda ikamet ettiğine ve riskli olarak tespit edilen yapıyı tahliye ettiğine dair eski ve yeni adresini gösteren İl/ilçe Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğünden alınacak, imzalı ve mühürlü Adres Bilgileri Raporu,
- h) Hak sahibine/vekiline ait vadesiz, TL, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.' ye ait hesap cüzdanı fotokopisi alınacaktır.

3.2 Riskli Olarak Tespit Edilen İşyerinde İkamet Eden Maliklerden;

- a) Başvuru dilekçesi, (Konut maliki için istenen başvuru dilekçesi alınacaktır ve dilekçe ıslak imzalı olmalıdır.)
- b) Nüfus cüzdanı fotokopisi, (Firmayı temsile yetkili kişilerin)
- c) Riskli Yapı Tespit Raporu (Yetkilerce Onaylı),
- d) İmza sirküleri, (Firmayı temsile yetkili kişilerin)
- e) Tapu Belgesi ve Taşınmaza Ait Güncel Tapu Kaydı,
Bağımsız bölümü belli olmayan arsa paylı tapularda ayrıca riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres ve ada/parsel bilgileri ile uyumlu olacak şekilde bağımsız bölümü gösterir emlak vergi beyannamesi istenecektir.
- f) Malikin riskli yapı onay tarihinden önce riskli yapıda işyeri bulunduğu dair riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres bilgileri ile uyumlu ve bağımsız bölümü gösteren firma veya firma sahibi üzerine kayıtlı son üç aya ait elektrik, su, doğalgaz, veya telefon faturası ve riskli yapı onay tarihinden önce riskli yapıda işyeri bulunduğu dair riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres bilgileri ile uyumlu son üç aya ait bağlı olduğu oda sicil kaydı,
- g) Yıkılan Yapılar Formu (Islak imzalı ve mühürlü), Binanın yıkıldığını teyit eden Belediye/İlgili Kurumca verilmiş ıslak imzalı ve mühürlü yazı istenecektir
- h) Riskli yapının onay tarihinden sonra tahliye edildiğine dair yeni adresini gösteren vergi dairesinden alınmış yazı veya bağlı olduğu ilgili meslek odasından alınacak sicil kaydı,
- i) İşyerinin kapatılmışsa kapatıldığına dair ilgili vergi dairesi veya meslek odasından alınacak yazı,
- i) Gerçek/Tüzel kişiye ait vadesiz, TL, T.C. Ziraat Bankası AŞ'ye ait hesap cüzdanı fotokopisi alınacaktır.

Başvurunun firma yetkilileri tarafından yapıldığı durumlarda, gerçek kişinin TC Kimlik Numarası ve Hesap Numarasının uyumlu olmasına dikkat edilmelidir. Aynı şekilde başvuru tüzel kişilik adına yapılmış ise Ticaret Ünvanı, Vergi Kimlik Numarası ile Hesap Numarası uyumlu olmalıdır.

NOT: Tüm belgelerin aslı veya fotokopisi alınacaktır. (Fotokopi alınmışsa "aslı görülmüştür" kaşesi vurulacak, işlemi yapan kişinin adı-soyadı yazılacak ve imzalanacaktır.)

3.3 Riskli Olarak Tespit Edilen Konutta İkamet Eden Kiracılardan

- a) Başvuru dilekçesi, (Islak imzalı olmalıdır.)
- b) Nüfus cüzdanı fotokopisi,
- c) Riskli Yapı Tespit Raporu (Yetkilerce Onaylı),
- d) Riskli yapıda ikamet ettiğine dair riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres bilgileri ile uyumlu olacak şekilde riskli yapı onay tarihinden önceki son üç aya ait elektrik, su, doğalgaz veya telefon faturası,
- e) Kiracının riskli olarak tespit edilen yapıda ikamet ettiğine ve riskli olarak tespit edilen yapıyı tahliye ettiğine dair eski ve yeni adresini gösteren İl/ilçe Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğünden alınacak, imzalı ve mühürlü Adres Bilgileri Raporu,

- f) Yıkılan Yapılar Formu, (Islak imzalı ve mühürlü) Binanın yıkıldığını teyit eden Belediye/İlgili Kurumca verilmiş ıslak imzalı ve mühürlü yazı istenecektir
- g) Kiracı/vekiline ait vadesiz, TL, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ye ait hesap cüzdanı fotokopisi alınacaktır.

Not: Tüm belgelerin aslı veya fotokopisi alınmalıdır. Fotokopi alınmışsa “aslı görülmüştür” kaşesi vurulmalı, işlemi yapan kişinin adı-soyadı yazılmalı ve imzalanmalıdır.

3.4 Riskli Olarak Tespit Edilen Konutta İkamet Eden Sınırlı Ayni Hak Sahiplerinden

- a) Başvuru dilekçesi, (Konut maliki için istenen başvuru dilekçesi alınacaktır ve dilekçe ıslak imzalı olmalıdır.)
- b) Nüfus cüzdanı fotokopisi,
- c) Riskli Yapı Tespit Raporu (Yetkilerce Onaylı),
- d) İntifa hakkını gösteren Tapu Belgesi ve Taşınmaza Ait Güncel Tapu Kaydı, Bağımsız bölümü belli olmayan arsa paylı tapularda ayrıca riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres ve ada/parsel bilgileri ile uyumlu olacak şekilde bağımsız bölümü gösterir emlak vergi beyannamesi istenecektir.
- e) Yıkılan Yapılar Formu (Islak imzalı ve mühürlü),
Binanın yıkıldığını teyit eden Belediye/İlgili Kurumca verilmiş onaylı yazı istenecektir.
- f) Riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres ile uyumlu olacak şekilde sınırlı ayni hak sahibi adına kayıtlı riskli yapı onay tarihinden önceki son üç aya ait elektrik, su, doğalgaz veya telefon faturası,
- g) Sınırlı ayni hak sahibinin riskli olarak tespit edilen yapıda ikamet ettiğine ve riskli olarak tespit edilen yapıyı tahliye ettiğine dair eski ve yeni adresini gösteren İl/İlçe Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlüğünden alınacak, imzalı ve mühürlü Adres Bilgileri Raporu,
- h) Sınırlı Ayni Hak Sahibine/vekiline ait vadesiz, TL, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye ait hesap cüzdanı fotokopisi alınacaktır.

NOT: Tüm belgelerin aslı veya fotokopisi alınmalıdır. Fotokopi alınmışsa “aslı görülmüştür” kaşesi vurulmalı, işlemi yapan kişinin adı-soyadı yazılmalı ve imzalanmalıdır.

3.5 Riskli Olarak Tespit Edilen Yapıda İşyeri Bulunan Sınırlı Ayni Hak Sahiplerinden

- a) Başvuru dilekçesi, (İşyeri maliki için istenen başvuru dilekçesi alınacaktır ve dilekçe ıslak imzalı olmalıdır.)
- b) Nüfus cüzdanı fotokopisi, (Firmayı temsile yetkili kişilerin)
- c) Riskli Yapı Tespit Raporu (Yetkilerce Onaylı),
- d) İmza sirküleri, (Firmayı temsile yetkili kişilerin)
- e) İntifa hakkını gösteren Tapu Belgesi ve Taşınmaza Ait Güncel Tapu Kaydı,
Bağımsız bölümü belli olmayan arsa paylı tapularda ayrıca riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres ve ada/parsel bilgileri ile uyumlu olacak şekilde bağımsız bölümü gösterir emlak vergi beyannamesi istenecektir.
- f) Sınırlı ayni hak sahibinin riskli yapı onay tarihinden önce riskli yapıda işyeri bulunduğuna dair riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres bilgileri ile uyumlu ve bağımsız bölümü gösteren firma veya firma sahibi üzerine kayıtlı son üç aya ait elektrik, su, doğalgaz veya telefon faturası ve riskli yapı onay tarihinden önce riskli yapıda işyeri bulunduğuna dair riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres bilgileri ile uyumlu son üç aya ait olduğu oda sicil kaydı,
- g) Yıkılan Yapılar Formu (Islak imzalı ve mühürlü),
Binanın yıkıldığını teyit eden Belediye/İlgili Kurumca verilmiş ıslak imzalı ve mühürlü yazı istenecektir.

- h) Riskli yapının onay tarihinden sonra tahliye edildiğine dair yeni adresini gösteren vergi dairesinden alınmış yazı veya bağlı olduğu ilgili meslek odasından alınacak sicil kaydı,
 - i) İşyerinin kapatılmışsa kapatıldığına dair ilgili vergi dairesi veya meslek odasından alınacak yazı,
 - k) Gerçek/Tüzel kişiye ait vadesiz, TL, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye ait hesap cüzdanı fotokopisi alınacaktır.
- Başvurunun firma yetkilileri tarafından yapıldığı durumlarda, gerçek kişinin TC Kimlik Numarası ve Hesap umarasının uyumlu olmasına dikkat edilmelidir. Aynı şekilde başvuru tüzel kişilik adına yapılmış ise Ticaret Ünvanı, Vergi Kimlik Numarası ile Hesap Numarası uyumlu olmalıdır.

Tüm belgelerin aslı veya fotokopisi alınacaktır. (Fotokopi alınmışsa “aslı görülmüştür” kaşesi vurulacak, işlemi yapan kişinin adı-soyadı yazılacak ve imzalanacaktır.)

3.6 Riskli Olarak Tespit Edilen Yapıda İşyeri Bulunan Kiracılardan

- a) Başvuru dilekçesi, (Islak imzalı olmalıdır.)
- b) Nüfus cüzdanı fotokopisi, (Firmayı temsile yetkili kişilerin)
- c) Riskli Yapı Tespit Raporu (Yetkililerce Onaylı),
- d) İmza sirküleri, (Firmayı temsile yetkili kişilerin)
- e) Kiracının riskli yapı onay tarihinden önce riskli yapıda işyeri bulunduğu dair riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres bilgileri ile uyumlu ve bağımsız bölümü gösteren firma üzerine veya firma sahibi üzerine kayıtlı son üç aya ait elektrik, su, doğalgaz veya telefon faturası ve riskli yapı onay tarihinden önce riskli yapıda işyeri bulunduğu dair riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres bilgileri ile uyumlu son üç aya ait bağlı olduğu oda sicil kaydı,
- f) Riskli yapının onay tarihinden sonra tahliye edildiğine dair yeni adresini gösteren vergi dairesinden alınmış yazı veya bağlı olduğu ilgili meslek odasından alınacak sicil kaydı,
- g) Gerçek/Tüzel kişiye ait vadesiz, TL, T.C. Ziraat Bankası AŞ'ye ait hesap cüzdanı fotokopisi alınacaktır. Başvurunun firma yetkilileri tarafından yapıldığı durumlarda, gerçek kişinin TC Kimlik Numarası ve IBAN Numara sının uyumlu olmasına dikkat edilmelidir. Aynı şekilde başvuru tüzel kişilik adına yapılmış ise Vergi Kimlik Numarası ile IBAN Numarası uyumlu olmalıdır.

NOT: Tüm belgelerin aslı veya fotokopisi alınmalıdır. Fotokopi alınmışsa “aslı görülmüştür” kaşesi vurulmalı, işlemi yapan kişinin adı-soyadı yazılmalı ve imzalanmalıdır.

3.7 Riskli Olarak Tespit Edilen Lojmanda İkamet Eden Kiracılardan

- a) Başvuru dilekçesi, (Kiracılar için istenen başvuru dilekçesi alınacaktır ve dilekçe ıslak imzalı olmalıdır.)
- b) Nüfus cüzdanı fotokopisi,
- c) Riskli Yapı Tespit Raporu (Yetkililerce Onaylı),
- d) Riskli yapı olarak tespit edilen kamu lojmanlarında ikamet ettiğine dair riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres bilgileri ile uyumlu son üç aya ait elektrik, su, doğalgaz veya telefon faturası,
- e) Riskli yapı olarak tespit edilen kamu lojmanlarında ikamet ettiğine dair riskli yapı tespit raporunda belirtilen adres bilgileri ile uyumlu ilgili kurumdan aldığı lojman tahsis ve tahliye yazısı,
- f) Lojmanda ikamet eden kişiye/vekiline ait vadesiz, TL, T.C. Ziraat Bankası AŞ'ye ait hesap cüzdanı fotokopisi alınacaktır.

NOT: Tüm belgelerin aslı veya fotokopisi alınmalıdır. Fotokopi alınmışsa “aslı görülmüştür” kaşesi vurulmalı, işlemi yapan kişinin adı-soyadı yazılmalı ve imzalanmalıdır.

4 Kİra Yardımı Ödemeleri Hakkında Genel Hususlar

Hak sahiplerine ilişkin olarak alınan evrakların Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından incelenmesi sonucunda başvurusu uygun görülenlerin;

4.1 Kira yardımı ödemeleri her yıl alınacak Bakan Olur'una göre yapılacaktır.

4.2 Konut/işyeri maliklerine Bakan Olur'una göre belirlenen tutarda ve 18 ay boyunca kira yardımı yapılacaktır.

4.3 Konut/işyeri kiracılarına iki aylık kira yardımı (bulunduğu ilin aylık kira yardımı tutarı baz alınarak) tek seferde (defaten) verilecektir.

4.4 Konut/işyerinde sınırlı aynı hak sahibi olarak ikamet edenlere beş aylık kira yardımı (bulunduğu ilin aylık kira yardımı tutarı baz alınarak) tek seferde (defaten) verilecektir.

5 Kİra Yardımı Başvurularında Dikkat Edilecek Diğer Hususlar

5.1 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı maliklerine her yıl alınacak Bakan Olur'una göre sadece ikamet ettikleri bir bağımsız bölüm için 18 ay kira yardımı yapılacaktır.

5.2 Kira yardımı ödemelerinde riskli yapıda ikamet şartı aranmakta olup, malik, kiracı ve sınırlı aynı hak sahiplerinden sadece bu şartı sağlayanlara ödeme yapılacaktır.

5.3 Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı hem de faiz desteği ödemesi yapılmayacaktır. Dolayısıyla hak sahibinin kira yardımına başvurması durumunda faiz destekli krediye başvuramayacağı hususuna dikkat edilmelidir. Başvuru dilekçesinde yer alan hususlar ayrıca hak sahibine anlatılacaktır.

5.4 Bağımsız bölüm numarası (konut/işyeri - iç kapı numarası) önemli olup; A, B, C vb gibi blok numaraları mevcut ise bu belirtilmeli ve sisteme ayrıntılı olarak girilmelidir.

5.5 Kat mülkiyeti ve kat irtifakı bulunan tapularda bağımsız bölüm numarası bulunmasına rağmen arsa paylı tapularda bağımsız bölüm bulunmamaktadır. Bu nedenle bağımsız bölüm tespitinde belediyelerden alınacak emlak vergi beyannamesi ve faturalar üzerinde bağımsız bölüm numaralarının gösterilmiş olması gerekmektedir. Belediyelerden alınan emlak beyanlarının onaylı, ilgili bağımsız bölümün ve bağımsız bölüm hissesinin açık bir şekilde yazılmış olması gerekmektedir. Bağımsız bölümün faturaemlak vergi beyannamesiyle tespit edilemediği köy tüzel kişiliklerine sahip yerleşim yerlerinde İl Müdürlüğünün riskli yapıyı yerinde incelemesi sonucunda ekli tutanak düzenlenecek ve buna göre işlem yapılacaktır. Bağımsız . bölüm hiçbir şekilde tespit edilemiyorsa kira yardımı başvurusu kabul edilmeyecektir.

5.6 Binanın riskli olduğu kesinleştikten sonra bağımsız bölümün satıldığı durumlarda, yeni malik kira yardımına başvuramaz.

5.7 Vekâletname ile yapılan başvurularda vekâletin 6306 sayılı Kanun çerçevesinde düzenlenip düzenlenmediği kontrol edilmelidir. Başvuru yapmak için Vekaletnamede "6306 Sayılı Kanun kapsamında kira yardımı başvurusu yapmaya" hem başvuru hem de kira yardımı almak için ise "6306 Sayılı Kanun kapsamında kira yardımı başvurusu

yapmaya ve kira bedellerini almaya" yetkilidir ibaresi yer almalıdır. Hak sahibinin vekâlet vermesi halinde vekâletin noterden onaylı aslının ve vekilin kimlik fotokopisinin alınması gerekmektedir.

5.8 Bağımsız bölümün hisseli olduğu başvurularda, her hak sahibi için ayrı ayrı başvuru dilekçe alınacaktır. Kira yardımı başvuru dilekçesinde adres, hak sahibinin adı ve soyadı, başvuru sahibine ait banka hesap numarası, iletişim bilgileri ve imza hususlarına dikkat edilecektir. Vekalet ile başvuru halinde vekilin adı soyadı ve imzasının eksiksiz olmasına dikkat edilecektir.

5.9 Hesap numarasının hak sahibine ait olup olmadığını kontrol amacıyla başvuru sahibinden vadesiz, TL hesap cüzdanı fotokopisi istenmelidir. Adı soyadı ve TC Kimlik numarası, banka hesap numarası ile örtüşmüyorsa kira yardımının havalesi gerçekleşmeyecektir.

5.10 T.C. Ziraat bankası A.Ş. ile protokol imzalanmış olup, kira yardımı ödemeleri sadece bu banka aracılığıyla yapılacaktır. Ziraat Bankası hesabı olmayan hak sahiplerine ödeme yapılamayacaktır.

5.11 Düzenlenen emlak vergisi beyanname türü bina için olmalı, ilgili bağımsız bölüm ve hissesi açıkça gösterilmelidir. Arsa emlak vergisi beyannamesi kesinlikle kabul edilmeyecektir.

5.12 Hak sahibinin vefatı halinde, kira yardımı ödemesi durdurulacaktır. Kalan kira yardımı taksitlerinin varislere ödenmesine devam edilebilmesi için Mirasçılık Belgesi istenmelidir. Varisler sisteme yeni hak sahipleri olarak girilecek ve aylık kira yardımı tutarları hisseleri oranında belirlenecektir.

5.13 Riskli Yapı Tespit Raporunda belirtilen bağımsız bölüm sayısı ile başvuru belgelerindeki bağımsız bölüm sayısı (konut/işyeri iç kapı numarası) karşılaştırılmalıdır. Riskli Yapı Tespit Raporunda belirtilen bağımsız bölüm sayısı ile ödeme yapılan bağımsız bölüm sayısı birbirine eşit olmalıdır. Aksi durumda; İl Müdürlüğünce Riskli Yapı Tespit Raporunu düzenleyen lisanslı kuruluşa durumu bildirilecek ve şüpheli durumun ortadan kaldırılmasından sonra başvuru tekrar değerlendirilecektir. (Örneğin; riskli yapı tespit raporunda 7 adet bağımsız bölüm olduğu yazılı iken başvurularda 8 numaralı daire var ise, başvuru kabul edilmeyecek rapordaki bilgiler ile başvuru esnasında sunulan belgelerin uyumlu olması sağlanacaktır.)

K-4) Satış & Pazarlama ve Marka Danışmanlığı

Satış Danışmanlığı

Satış tüm şirketlerin önem verdiği ana konuların başında gelir. Bugün sadece satış değil, tahsilat da sorun olmaktadır. Bu nedenle önemli olan paranın tahsil edilebildiği satışları yapabilmektir.

Doğru pazarlama, satışı da destekleyecek ve kazanılan güvenle satışlarda istenilen hamlelerin yapılmasına yol açacaktır. CRM programı ile database oluşturularak, gerekli analizlerin yapılması ve konut projelerinin ise Konutmatik programı ile müşteriye detaylı sunumu yapılarak, CRM programı ile entegre hale getirilmesi sağlanmaktadır.

Amaç : Satış organizasyonun geliştirilmesi, satış hedeflerinin gerçekleştirilmesi ve vizyonuna ulaşması için planların hazırlanmasına, sistemlerin yapılandırılmasına, böylelikle dinamik, işlevsel ve sürekli gelişen organizasyon yapının kurulmasına destek olmaktır.



Satış danışmanlığında

1. Mevcut satış ekibinin incelenmesi ve durum analizinin yapılması
2. Satış ekibinin gerekirse yenilenmesi
3. Satış operasyon sisteminin oluşturulması
4. Satış ekibinin pazarlama ağıyla entegrasyonunun sağlanması
5. Satış ekibinin proje eğitimi
6. Satış hedeflerinin belirlenmesi
7. Satış prim sisteminin oluşturulması
8. Satış takip ve raporlama sisteminin teşkili
9. Satış performans ölçüm sisteminin oluşturulması
10. Satış ofisi fonksiyonel planlaması
11. Satış ekibi koçluğu
12. Satış ekibi temel, ileri ve ustalık eğitimlerinin verilmesi

Pazarlama ve Marka Danışmanlığı

Günümüz şirketlerinde, karlılık için iki önemli konu vardır. Birincisi, Finansın doğru yönetimi, İkincisi de Pazarlamanın doğru yapılması ve bunun Satışla kapanmasıdır.

Pazarlamanın ana atardamarlarından biri de Markalaşma dır.

Dolayısıyla bu alanlarda yapılacak her türlü iyileşme şirkete karlılık ve sağlam bir gelecek olarak dönecektir.

Amaç : Pazarlama alanında gerçekleşecek atılımlar sonucunda, şirketin bilinirliği artırmak, piyasada sağlam ve kalıcı bir yer edinmesini sağlamaktır.. Doğru pazarlama kurumsal itibarı da destekler.

Pazarlamada üç ana konu

1. Pazarlama stratejilerini oluşturmak
2. Pazar payını artırmak
3. Yeni pazarlar oluşturmak

Doğru pazarlama satışı da destekleyecek ve kazanılan güvenle satışlarda istenilen hamlelerin yapılmasına yol açacaktır.

Pazarlama ve marka danışmanlıklarında

1. Pazarlama bölümünün yapılandırılması
2. Rakiplerin ve Pazar analizinin yapılması
3. Pazarlama stratejilerinin oluşturulması buna göre satış stratejilerinin oluşturulması
4. Pazarlama stratejilerinin paralelinde pazarlama iletişim stratejilerinin (medya, pr çalışmaları, reklam) oluşturulması
5. Yeni ürün/kategori için pazar analizlerinin yapılması
6. Yeni ürün, ön talep toplama, lansman süreç yönetiminin yapılması
7. Marka konumlandırma ve markalaşma sürecinin oluşturulması
8. Marka kimliğinin oluşturulması
9. Marka değerlendirme / denetimi sürecinin yapılandırılması gerçekleştirilecektir.

K-5) Tapu & Kadastro Müşavirlik Hizmetleri

Ülkemiz Hukuk Sisteminde, yasalar doğrultusunda, Kurumsal İşletme ciddiyeti ve sorumluluğu ile hareket ederek, Tapu Kadastro Danışmanlık hizmetleri (634 sayılı yasa uyarınca Kat irtifakı ve/veya Kat Mülkiyeti işlemlerinin hazırlıkları, Yönetim planlarının projenize özgü hazırlanması vb) tek çatı ve Uzmanlığımız altında Güven, Kalite ve Sorumluluk anlayışıyla profesyonel olarak sunmaktayız.



Tapu- Kadastro Müşavirlik Hizmetlerimiz, aşağıda yer almaktadır.

- Harita Kadastro
- Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Hazırlanması
- Kat Karşılığı Satış ve İnşaat Teminat İpoteği
- Kat İrtifakı
- Yönetim Planlarının Oluşturulması
- Cins Tashihi
- Kat Mülkiyeti
- Alım-Satım Tapu İşlemleri
- Site, Apartman ve AVM yönetim planlarının hazırlanması,
- Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinimi
- Üst Hakkı
- Kooperatif Üyelerine Tapu Tahsisi
- İnşaat ve Gayrimenkul sektöründe bulunan firmaların, Gayrimenkul birimlerinin kurulumu, geliştirilmesi ve bu birimlerde görev alanların eğitimleri ve eğitim yenilemeleri.

K-6) Profesyonel Site, AVM , İş Merkezi, Apartman Yönetimi

«ISMIC Danışmanlık Ailesi» olarak “ Biz Danışmanlık & Hizmet Şirketiyiz, İnsana ve Çevreye Değer Katarız. Rezidans, Ofis, Konut Binaları, AVM, Karma Binalar, Site, Okul, Hastane, Hava Alanları vb yapılara proje hizmeti vermekteyiz.



Her yapı, Her işletme bizim için bir projedir. Her projenin kendine özgü kapsamı vardır. Hizmet vermeye başlamadan önce belirlenen kapsam doğrultusunda İşletmeye ve binaya özgü Entegre Bina Tesis ve Enerji Yönetim hizmetleri, İdari, Mali, Hukuki hizmetler, Güvenlik, Temizlik, Teknik, Bahçe Bakım onarım gibi operasyonel hizmetleri planlayıp, yetişmiş insan gücümüz ile en iyi şekilde destek sağlarız.

Mühendislik, peyzaj, hukuk, gayrimenkul bilgileri, estetik, işletme, teknik, iletişim, T.K.Y, Kaizen, proje metodolojisi vb birçok disiplinle ilgili olduğu, neticede iyi bir know-how sahip olunması gerekeceği aşikar dır.

ISMIC Ailesi bu disipline ve bilgiye sahiptir. Bu disiplin ve bilgimizle Hizmet sunulan müşterilerimizde, öncelikle yüksek memnuniyet sağlamak ve bunun yanında insan ve doğal kaynakları doğru yönlendirerek verimliliği artıran pozisyonları yaratarak “ verimliliğin artırılması ile kar maksimizasyonu “ sağlamaktır.



Entegre Bina Tesis yönetimi olarak genelleştirdiğimiz hizmetlerimizin önemli bir ayağını, aidatların toplanması, takibi, aidat ve demirbaş tahmini işletme bütçelerinin gerçekçi bir şekilde hazırlanması, yönetim planlarının hazırlanması, Teknik yönetim sistemlerinin planlanması , Bahçe bakım ve düzenlemesi ve yukarıda sayılı diğer hizmetlerimiz yanında temizlik hizmetleri oluşturmaktadır.

Günün büyük çoğunluğunu çalışarak geçirdiğimiz ofislerimizin veya bürolarımızın

yanında son dönemlerde ağırlıklı olarak zaman geçirdiğimiz yerler haline gelen AVM ve benzeri yerlerin temizliği hijyen ve sağlığımız bakımından büyük önem taşımakla beraber, iş sağlığı ve güvenliği, asansör yönetmeliğine göre performanslarının takibi, merkezi ısıtma sistemlerinin doğru ve yönetmeliğe uygun faaliyetler sunmasını sağlayıcı tedbirleri sağlamaktan, enerji verimliliğine kadar bir çok hizmeti çalışma performansında olumlu etkileyecek müşteri memnuniyetini esas almaktayız.

Tüm bu hizmetleri sunarken, kurumsal bir işletmenin ciddiyeti ve sorumluluğu ile hareket ederek, Güven, Kalite ve İSG ‘le ilgili tüm yeterliliğe sahip, verdiğimiz hizmetten dolayı personellerimizin mali mesuliyet sigortasının yapılmasına özen göstermekteyiz.



Bahçe Bakım & Projelendirme Hizmetleri

Yüksek maliyetler ödenerek oluşturulan PEYZAJ (BAHÇE) alanları uygun aylık maliyetlerle sürekliliğinin sağlanmasını ve yanlış bakımlar sonucu iki - üç yılda bir yeniden peyzaj çalışması yapma gerekliliğini ortadan kaldıracaktır.

Bahçe bakımı ve düzenlemesi konusunda uzmanlaşmış ekibimizle bahçenize özel projeler üretip, sonrasında Bahçe bakımı için düzenlenen zamanlı iş planına uygun olarak Düzenli Çim Biçimi, Çim Havalandırması,

Çim Gübrelemesi, İlave sulama, Mevsim Dâhilinde Budama, Seyreltme ve Gençleştirme Budamalarının Yapılması, Çit Bitkilerinin Formuna Uygun Budanması, Mevsimlik Çiçek Ve İlave Bitki Dikimi, Bitki Hastalık ve Zararlılarla Mücadele, İlave Proje Hizmetleri, Düzenli ve Kontrollü Bahçe ilaçlama bakımlarını gerçekleştiriyoruz.

Site, AVM, Rezidans gibi Bina ve Tesislerin, yönetim hizmetlerini yerine getirilmesi esnasında Bahçe Bakım Hizmetlerimiz yanında, Süs havuzlarının bakımları ile Yüzme Havuzlarının bakımlarını yüzme havuzlarının tabi olacağı sağlık esasları hakkında yönetmelik kapsamında titiz bir şekilde yerine getiriyoruz. Kullanılan ve tedarik edilen Havuz kimyasallarının da başta İnsan ve Çevre sağlığına zarar vermeyen standartlara uygun belgeleri ürünleri tercih ediyoruz.

Bahçe Bitki İlaçlaması
Bahçe Periyodik Bakımları,
Bahçe Ekim ve Dikim İşlemleri,
Peyzaj Etüt ve uygulamaları,
Çim ekimi ve bakımı,
Bahçıvan temini,



Site, Rezidans, Apartman Yönetimi - MALİ Hizmetler (İşletme Bütçesi & Projesi)

• Profesyonel Site, AVM, İş Merkezi, Apartman Yönetimlerinde, İstenmeyen harcamaları tespit ederek, Aidat Giderlerini nasıl azaltabilir ve kontrol altına alabiliriz ?

Profesyonel Site Yönetimi Firmasına taşere etmek.

• Tahmini İşletme (Projesinde) Bütçesinde, büyük sapmalar olmasını nasıl engelleyebiliriz ?

Site, Rezidans, AVM, İş merkezi ,Apartman yönetimlerinde, dikkat edilmesi gereken en önemli hususların başında, Sitenin, Rezidansın, Apartmanın kısaca Bina ve tesislerin Yıllık iştirak (Genel Giderler aidatı) ve Demirbaş (Yatırım) tahmini işletme Bütçelerini hazırlayarak Kat Malikleri kurulu onayına (+),(-) %5 sapmayı aşmayacak şekilde sunmak çok önemlidir.

Site ve apartman yöneticilerinin de en büyük sorunlarının, Maliyetleri yönetmek olduğunu, bugüne kadar verdiğimiz hizmetlerden, tecrübemizle bilmekteyiz.

• Maliyetlerimizi nasıl yöneteceğiz ?

Profesyonel Site yönetim firması olan ISMIC Danışmanlık Ailesi, İşletme Bütçelerini profesyonel olarak hazırlar. Gelir & Gider dengesini sağlayarak esnek bir yönetim sergiler.

• Mali Hizmetlerimiz nelerdir ?

a) Sitenin, rezidansın, Apartmanın kısaca Bina ve tesislerin Yıllık iştirak (aidat) ve Demirbaş (Yatırım) tahmini işletme Bütçelerini standart sapmaları aşmayacak şekilde hazırlayarak Kat



Malikleri kurulu onayına sunmak, sonrasında hazırlanan Tahmini işletme bütçesini en optimum şekilde gereğini yaparak yönetmek,
 b) Kolay anlaşılır Mali ve idari raporlar sunmak,
 c) Online ve kredi kartı ile aidatları tahsil etmek,
 d) Gelir & Gider tablolarına anında ulaşma imkanı ,
 e) Anlık olarak aidat işlemleri & aidat takibi,
 f) İşletme Bütçesi, Demirbaş & yatırım bütçesi oluşturulması, takibi,
 g) Merkezi Isıtma & soğutma fatura oluşturma ve tahsilat hizmetleri,

- h) Aidat Takip sisteminin oluşturulması, Aidat tahsilatı, Aidat Tahsilatı için telefon aramaları yanında hukuki ve icra-i aidat takibi,
- i) İşletme Projesi'nde belirtilen avans ve aidatların takibi, tahsilâtı,
- j) Yönetimin üçüncü şahıslarla ilgili ödemelerin yapılması,
- k) Personelinin tüm yasal işlemlerinin takibi ve ücretlerinin ödenmesi gibi
- l) Detaylı Anlaşılır site, apartman & Mali Yönetim raporları sunumu,

• Aylık dönemler halinde düzenlenecek raporlar nelerdir ?

1.1. Muhasebe Kayıtları

- Muhasebe kayıtlarının girişi
- Muhasebe kayıtlarının kontrolü
- Genel mizan kontrolü

1.2. Tahsilâtlar

- Aylık Giderlere İştirak avanslarının tahsilinin takibi
- Gecikmiş alacakların takibi

1.3. Ödemeler

- Haftalık ve aylık ödeme bütçelerinin hazırlanması veya hatırlatılması
- Kontrolü ve ödemelerin takibi,

1.4. Finans İşlemleri

- Nakit akış tablolarının hazırlanması

1.5. Gider Paylaşımı

1.6. Raporlama

1.7. İşletme Projelerinin Hazırlanması

1.8. Mali Denetim

- Planlı ve ani denetimler

1.9. Defter ve Kayıtları



Teknik Hizmetler

- Sitenizde, İş Merkezinizde, Teknik Sistemlerinizin, Online Olarak, İzlenmesi ve Kontrolü'nü istermisiniz ? Site , AVM , İş merkezi Apartman gibi bina ve tesislerde profesyonel yönetimin en önemli unsurlarından olan teknik sistemlerin (ünitelerin)

Tam veya yarı online bina otomasyon sistemleri ile « izlenmesi ve kontrolü » , sonrasında proseslerine uygun yönetilmesi , personellerin eğitimi, denetimleri, bu sayede Enerji verimliliğini esas alarak , daha az enerji tüketimi , daha az hava kirliliği, makinelerin kullanım ömürlerinin uzamasına katkı, Maliyet kontrolünün sağlanması gibi teknik sistemlerin yönetimi ve operasyonunda profesyonel stratejik partnerlerinin katkısı ile hizmet vermektedir.



Site, AVM, İş merkezi Apartman gibi ve endüstriyel alanlarda bina ve tesislerin teknik işletim ve bakım/onarım hizmetleri; tesis, cihaz, makine /ekipman ve ortak alanların kullanıldıkları zaman dilimi içinde işletilmesi ve fonksiyonlarının kendilerinden beklenen şekilde yerine getirmelerini sağlamak üzere gerekli çalışmaların yapılması, tesis ve alt yapı sistemlerinin faal ve çalışır halde tutulması; işletme, periyodik /planlı bakım, onarım, acil bakım /onarım ve arıza giderme hizmetleri yaptırılması ile teknik işletim ve bakım /onarım uygulamalarının yönetim ve denetim, Maliyetlerinin yıllık bütçe içinde takibi gibi hizmetlerimiz büyüklüğü, hacmi, işlevi ne olursa olsun titizlikle sunduğumuz hizmetlerimizdendir.

- Teknik Bina & Tesis Yönetim Sistemlerinin Oluşturulması,
- Teknik Bina Otomasyon Sistemleri ile İzleme & Kontrol,
- Teknik İşletim,
- Periyodik Teknik bakım ve kontrol,
- Teknik Ekipman ve Bina otomasyon Sistemleri tedariki
- Teknik Sözleşme hazırlanması,
- Teknik Ünitelerin Enerji Tüketim ve Maliyet Kontrolleri,



Enerji Yönetim Hizmetleri

- Havuz, Sosyal Tesislerde Tüketilen Doğalgaz ve Elektrik Enerjisinden Dolayı Aidatlarınız mı Artıyor ? Günümüzde enerji kaynakları giderek sınırlı hale gelmesiyle, yükselen enerji maliyetleri, tesislerde işletme giderlerinin ciddi bir kısmının enerjiye harcanmasına sebep olmaktadır. Bu sebeple ISMIC, Site, Rezidans, AVM, Hava Alanı, Okul gibi Bina ve Tesislerde sürdürülebilir enerji yönetimi konusunda stratejik partnerleriyle «

enerji verimliliğine» büyük katkı sağlamaktadır.

5627 sayılı Enerji Verimliliği Yasasında tanımlandığı üzere, Enerji Yönetimi Hizmetleri Kapsamında, Site, AVM, İş merkezi Apartman, Bina ve Tesislere, Enerji Yöneticisi atanması, bu atama ile ilgili belge ve bilgilerin süresi içinde düzenlenerek, Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğüne gönderilmesi, takibi ile birlikte Enerji Verimliliği ölçümleri, raporlama, sanayi ve altyapı tesislerinde tasarruf potansiyelini açığa çıkartılması ile teknik ünitelerin izleme ve kontrollünü sağlayacak sistemlerin kurulmasına kadar hizmetleri stratejik partnerlerinin de katkısı ile daha mükemmel hizmet vermeyi hedeflemektedir.



Özel Güvenlik & Danışma- Kılavuz Eleman Hizmetleri

Kendi alanında uzmanlaşmış partnerleri aracılığıyla bu hizmeti sunan, güvenliğin stratejik öneminin bilincinde olan özel yetişmiş personeliyle kuruluşların yanı sıra, Rezidans, Site, AVM, İş Merkezi Apartman, Bina ve Tesislerin de güvenlik ihtiyacını karşılamaktadır.

Etkinliklerin gerçekleştirilmesiyle ilgili olarak, müşteri adına 5188 sayılı yasanın gerektirdiği izinler, ISMIC Partnerleri tarafından alınır ve

bildirimler yapılır.

Valilik ve Özel Güvenlik Şube Müdürlüğünde gerekli yasal süreçler titiz şekilde takip edilerek sonuçlandırılır.

Güvenlik hizmeti 5188 Sayılı özel Güvenlik Hizmetlerine dair Kanun, bu kanunun tüzük ve yönetmenlikler çerçevesinde belirtilen Koruma, Güvenlik ve Eğitim hizmetlerinin yenilikçi, güler yüzlü, güvenilir ve sonuç odaklı bir anlayışla verilmektedir.

Eğitime verilen önem doğrultusunda gerekli eğitimler verilerek, denetim olmazsa olmaz ilkemiz olduğundan gerekli denetimlerde Planlı ve Habersiz saha denetimleri yapılarak, Güvenlik hizmetinden en üst seviyede fayda sağlanmaktadır.

Rezidans, Site, AVM, Apartman, Bina Tesis güvenliği yanında, Danışma ve Kılavuz Eleman ihtiyaçları da karşılanmaktadır.

Fiziki güvenlik, gözetleme, koruma, kollama ve danışma, Resepsiyon hizmetleri,

Güvenlik Otomasyon Yönetimi,

Açık alan devriye hizmetleri,

Sunarken, kurumsal bir işletmenin ciddiyeti ve sorumluluğu ile hareket ederek, Güven, Kalite ve İSG 'le ilgili tüm yeterliliğe sahip olup personellerimizin mali mesuliyet sigortaları da ayrıca yapılmaktadır.

Bina & Tesis Destek ve Eğitim Hizmetleri

Site, tahmini işletme bütçelerinin hazırlanmasında, sitede, apartmanda, rezidans da, kısaca bina ve tesis de yaşam başlamadan önce yönetim ve işletim alt yapısının kurulmasına esas teşkil edecek çalışmaların yapılmasında, Fizibilite çalışmaları ile yanınızda yer alarak, aidatların ne kadar olacağı, yönetim şeklinin, iş organizasyon yapısının planlanmasına katkı sunabilmekteyiz. Yönetimle ilgili tüm eylem içi ve eylem dışı planları proje metodolojisi yöntemlerini kullanarak, planlar ve uygulama safhasına geçmenizi sağlarız.

Uygulama safhasında yapılması gereken planlı denetimlerde, habersiz saha denetimlerinizi yapar, Üst yönetime düzenli raporlar sunar ve daha iyi yönetim hizmeti üretmenize katkıda bulunuruz. Personellerinizi faaliyet alanlarına uygun olarak, Temizlik, Teknik, Bahçe bakımı, İdari ve Mali konularda eğiterek, verimliliklerinin artmasını sağlarız, En az senede bir kez yapılan Kat Malikleri Genel Kurul Toplantılarınızın düzenlenmesine, sürecin yönetilmesine de katkı sağlarız. Aynı zamanda firmaları, Site, AVM, İş merkezi gibi bina tesisleri; personel bordro işlemleri için sürekli personel istihdam etme zorunluluğundan ve geçici veya proje bazlı oluşan eleman



taleplerinde ilave istihdam masrafından kurtarmak ve böylece kendi asli faaliyetlerine yönelerek daha verimli çalışmalarını sağlamaktayız. Bunu yaparken ihtiyaç duyulan insan kaynağına hızlı ve güvenilir bir şekilde ulaşıp, deneyimli elemanlarla kaliteli hizmet alınmasını ve bunun sonucunda da rekabet gücünün maliyet avantajına bağlı olarak artırılmasını hedeflemekteyiz.

İstihdam edilen personelin, İşe giriş, işten çıkış işlemlerini gerçekleştirir, Özlük ve diğer çalışma bilgilerinin girişini yaparak, Çalışanın belirli ya da belirsiz süreli iş sözleşmelerini düzenler, Ödenekler, sigorta, net ücret ve bordroya ilişkin her türlü resmi listenin ve raporun hazırlanmasını sağlar, Personele ait ücret bordrolarının sahiplerine iletilmesini, İzin ve satış primlerinin takibi, izin defterlerinin düzenlenmesi, Resmi dairelere verilmesi gereken her türlü dönemsel bildirge ve listelerin hazırlanması, SGK vizite, izin, bordro ve personel giriş-çıkış bilgilerinin web üzerinden şirketin kullanımına açılmasını, İşe giriş sigorta bilgilerinin hazırlanması, işten ayrılıştta hesaplanması gerekli her türlü tazminat ücret hesaplamalarının yapılması ve insan kaynakları yönetiminin onayı ile bankaya iletilmesini, Personellerin İş Sağlığı ve Güvenliği ile ilgili iş ve İşlemlerini ve işletmenin Risk Planlarını, Acil Durum Eylem planlarını Tehlike grubuna uygun belgesi bulunan ISG uzmanlarımızla birlikte yerine getirmektediriz.



Profesyonel Apartman Yönetimi

Entegre Bina Tesis yönetim Firması olarak « Uzman ve deneyimli kadromuzla, profesyonel olarak yaşam alanlarınızı, Apartmanlarınızı sizin için yönetiyoruz. »

Apartman yönetiminde, Profesyonel Yönetim Hizmetleri olarak genelleştirdiğimiz hizmetlerimizin önemli bir ayağını, aidatların toplanması, takibi, aidat ve demirbaş tahmini işletme bütçelerinin gerçekçi

bir şekilde hazırlanması, Aidatlar için Hukuki ve İcra 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 %75 lerin üzerinde tutmak öncelikli hedefimizdir.

Profesyonel Site Yönetimi

Entegre Bina Tesis yönetim Firması olarak « Uzman ve deneyimli kadromuzla profesyonel olarak yaşam alanlarınızı ve sizin adınıza Site yönetimi yapıyoruz.

Site yönetiminde, Profesyonel Yönetim Hizmetleri olarak genelleştirdiğimiz hizmetlerimizin önemli bir ayağını, aidatların toplanması, takibi, aidat ve demirbaş tahmini işletme bütçelerinin gerçekçi bir şekilde hazırlanması, Aidatlar için Hukuki ve İcra 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 %75 lerin üzerinde tutmak öncelikli hedefimizdir.



Profesyonel Rezidans Yönetimi

Entegre Bina Tesis yönetim Firması olarak « Uzman ve deneyimli kadromuzla profesyonel olarak yaşam alanlarınızı Rezidansları sizin için yönetiyoruz. »
 Rezidans yönetiminde, Profesyonel Yönetim Hizmetleri olarak genelleştirdiğimiz 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, Rezidans da mevcut temizlik, Danışma, Teknik gibi personellere iş programları hazırlanması ve denetlenmesi Diğer önemli hizmetlerimizden olup, aidat tahsilatlarını her daim %75 lerin üzerinde tutmak öncelikli hedefimizdir.

AVM Yönetimi

Entegre Bina Tesis yönetim Firması olarak « Uzman ve deneyimli kadromuzla profesyonel olarak yaşam alanlarınızı AVM yönetimini sizin için yapıyoruz.

AVM yönetiminde, Profesyonel Yönetim Hizmetleri olarak genelleştirdiğimiz 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 AVM ' de mevcut temizlik, Danışma, Teknik gibi personellere iş programları hazırlanması ve denetlenmesi Diğer önemli hizmetlerimizden olup, aidat tahsilatlarını her daim %75 lerin üzerinde tutmak öncelikli hedefimizdir.

Housekeeping (Ev Yönetimi Temizlik Hizmetleri)

Yönetim Hizmetlerini Gerçekleştirdiğimiz projelerde (Site, İş Merkezleri vb) Housekeeping (Ev Yönetim Hizmetleri) ile Temizlikle ilgili her türlü sorunuzda, Evinizin veya işyerinizin Özel Temizlik Görevlisi mantığıyla hijyen kurallarına azami dikkat ederek sizlere Güvenli ve Özel hizmetler sunmaktayız.

Ailenize ve evinize özel temizlik programı uygulayarak, haftanın belirli gün ve saatlerinde temizliğinizi yapar, halıları ve koltuklarınızı yerinde buharla yıkar, camlarınızı belirli dönemlerde programa uygun siler, evinizi derleyip toparlar, İşyerlerinizde çalışma alanlarınıza, zamanlı temizlik programları uygular, çalışma ortamlarınızı, ofislerinizi, iş mekanlarınızı, titiz bir şekilde programa uygun olarak temizleriz.



İnşaat Sonrası Temizlik

Site, İş Merkezi, AVM gibi binalarda yönetim hizmeti vermeye başlamadan ve sizler huzurlu konutlarınıza ve işyerlerinize taşınmadan önce sizin için ana yapıda, mevcut Bağımsız bölümlerinizi (Daire, İşyeri, Ofis, Dükkan vb) kat holleri, şaft boşlukları, yangın dolapları,



Servis & yangın Merdivenleri, Otopark, Teknik odalar, Asansörler ve Tüm camlar iç ve dış olmak üzere, hijyen kurallarına azami dikkat ederek, hizmet sunmaktayız.

Her Müşteri bizim için özeldir ilkesi ile hareket ederek, müşteriye standart hizmet vermek yerine müşterinin ihtiyaçlarına özel hizmetler sunarak, sizlerin, satın aldığınız, konut ve/veya iş yerlerinize huzur içinde temizliği yapılmış olarak taşınmanıza katkı sağlamaktayız.

Kuru Temizleme

Yönetim Hizmetlerini Gerçekleştirdiğimiz projelerde (Site, İş Merkezleri, vb) « Kuru Temizleme» Hizmetleri ile alakalı her türlü sorunuz da , Evinizin veya İşyerinizin, hijyen kurallarına azami dikkat ederek sizlere, Kuru Temizleme hizmeti sunmaktayız.

Teknik Servis

Yönetim Hizmetlerini Gerçekleştirdiğimiz projelerde (Site, İş Merkezleri, vb) elektrik arızaları, mobilya demontajları ve montajları su tesisatı, musluk arızaları, lavabo değişimleri , duşa kabin , kartonpiyer, vb gibi «Teknik Servis» Hizmetleri ile ilgili her türlü sorunuzda, Evinizin veya İşyerinizin, İş sağlığı ve güvenliği kurallarına azami dikkat ederek, sizlere hizmet vermekteyiz.



Bilişim ve İletişim Hizmetleri

Yönetim Hizmetlerini Gerçekleştirdiğimiz projelerde (Site, İş Merkezleri vb) « Bilişim ve İletişim Servis » Hizmetleri ile alakalı, ses ve görüntü sistemleri, internet, data hatları vb. her türlü sorunuzda, Evinizin veya İşyerinizin, İş sağlığı ve güvenliği kurallarına azami dikkat ederek, sizlere hizmet vermekteyiz.

Pest Kontrol (Kemirgenlerle Mücadele - İlaçlama)

Yönetim Hizmetlerini Gerçekleştirdiğimiz projelerde (Site, İş Merkezleri vb) «PEST Kontrol Kemirgen ve Yürüyen Haşerelerin ilaçlaması» Hizmetleri ile alakalı her türlü sorunuzda, ISMIC, Alanında uzman kuruluşlardan sağladığı Know-how la, Kemirgenler ve Yürüyen haşerelerle Mücadelede Apartmanınıza, Binanıza ve Sitenize özel, Kemirgen & Haşere İlaçlama hizmetini, aşağıdaki konularda sunmaktadır.



- Daire İlaçlama,
- Bina ortak alan İlaçlama,
- Site ortak alan İlaçlama,
- Fabrika, Depo İlaçlama,

Bakım & Onarım

Yönetim Hizmetlerini Gerçekleştirdiğimiz projelerde (Site, İş Merkezleri vb) Boya Badana, mobilya demontajları ve montajları, su tesisatı, musluk arızaları, lavoba değişimleri, duşa kabin kartonpiyer

vb gibi, Bakım & Onarım Hizmetleri ile alakalı her türlü sorunuzda, Evinizin veya İşyerinizin, İş sağlığı ve güvenliği kurallarına azami dikkat ederek sizlere hizmet sunmaktayız.

Eşya Taşıma (Konut - Ofis)

Yönetim Hizmetlerini Gerçekleştirdiğimiz projelerde (Site, İş Merkezleri vb) Ofis ve/veya Konutlarından eşyalarınızı alıp, önceden temizliği ve hijyeni sağlanmış Hayalinizde ki Ofisinize veya Yaşam yerinize, yuvanıza, Dairenize, huzur içinde taşıyoruz. Arzu ederseniz, Taşınma sonrasında, Temizlik hizmeti veriyoruz.

GAYRİMENKUL ALIM - SATIM İŞLEMLERİNDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR



Emlak ve Çevre Temizlik Vergilerinin Kontrol Edilmesi

Gayrimenkul alım-satım işlemleri resmi şekilde tapuda yapılması gerekmektedir. Bu işlemleri gerçekleştirirken dikkat edilmesi gereken birtakım hususlar vardır. Bunlardan birisi gayrimenkulün eski vergi borcudur. Zira Emlak Vergisi Kanunu'na göre gayrimenkulün satıldığı yıla veya önceki yıllara ait "Ödenmemiş emlak vergisi borcu"ndan alıcı ve satıcı müteselsilen, yani birlikte sorumludurlar. Bu şekilde gayrimenkulün

birikmiş vergileri gayrimenkulün yeni sahibinden de tahsil edilebilir. Bu durumda gayrimenkulü satın alan kişinin ödediği bu tutar için kendinden önceki malike rücu etmesi gerekecektir. Bu gibi durumları önlemek için gayrimenkul satanların emlak ve çevre temizlik vergileri konusunda bir takiple karşılaşmamak için ilgili belediyeye gayrimenkulün satışının yapıldığını bir dilekçeyle bildirmelerinde fayda vardır.

Gayrimenkul'ün Tapu'da Beyan Edilen Değerinin Kontrol Edilmesi

İkinci dikkat edilmesi gereken husus; "Gayrimenkulün tapuda beyan edilen değeri"dir. Gayrimenkullerin edinim tarihinden itibaren 5 yıl içinde elden çıkarılmasından elde edilen kazançlar gerçek kişiler açısından "Değer artış kazancı" olarak beyan edilmekte ve %15-35 arasında değişen oranlarda gelir vergisine konu olmaktadır. İlgili gayrimenkul 5 yıldan erken sürede elden çıkarılır ve tapuda değeri düşük beyan edilmiş olursa satan kişi için yüksek tutarda gelir vergisi ödenmesi söz konusu olabilmektedir. Ancak gayrimenkul miras ya da bağış yoluyla edinilmiş ise satış bedeli ne olursa olsun gelir vergisi ödenmeyecektir. Aynı şekilde en az 5 yıl elde tutulan gayrimenkullerin satışında da gelir vergisi ödenmesi söz konusu değildir.



Tapu Harcı

Alım-satım sırasında ödenecek tapu harcı da asgari emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanmaktadır. Beyan edilecek olan bedel söz konusu gayrimenkulün "gerçek" alım-satım bedeli olmak durumundadır. "Asgari emlak vergisi değerleri" 4 yılda bir tespit edilmekte, sonrasında da her yıl VUK hükümlerine göre yeniden değerlendirilme oranının yarısı kadar artırılarak yeni değerler belirlenmektedir. Tapuda beyan edilecek alım-satım bedelleri o yıl için belirlenmiş asgari emlak vergisi değerinin altında olamaz.



Emlak Vergisi

Gayrimenkul satın alanların, alımın yapıldığı yılın sonuna kadar ilgili belediyeye "Emlak vergisi bildirimi"

vermeleri gereklidir. Gayrimenkulün satın alındığı yılın emlak vergisi satıcı tarafından ödenir, alıcı ise takip eden yılın emlak vergisinden sorumludur.

İvazsız İktisap Nedir ?

Gayrimenkulün eş veya çocuklar adına satın alınması ancak bedelinin aile reisi tarafından ödenmesi halinde “İvazsız İktisap” söz konusudur. Karşılıksız intikal durumu veraset ve intikal vergisine tabidir. Gayrimenkule sahip olan eş veya çocuğun beyanname vererek oranı %5-15 arasında değişebilen veraset ve intikal vergisini ödemesi gereklidir. Ancak aile reisi gayrimenkulün bedelini borç olarak vermiş ise veraset ve intikal vergisi konu olmaz.



Ticari işletmelerin aktifinde kayıtlı gayrimenkullerin satışı halinde ticari işletmeler fatura kesmek ve ayrıca KDV tahsil etmek zorundadır. Ancak gayrimenkul ticareti ve kiralaması ile uğraşmayan kurumsal en az 2 yıl aktiflerinde yer alan gayrimenkulleri sattıklarında, satış bedelini satışın yapıldığı takvim yılını izleyen iki yıl içinde nakit olarak tahsil etme ve satışın yapıldığı yılı izleyen 5. Yılın sonuna kadar istisna edilen satış bedelini pasifte özel bir fon hesabında tutmaları

koşuluyla, gayrimenkul kazancının %50'lik kısmı için kurumlar vergisi ödemezler, satış işlemi KDV'ye tabi tutulmaz ve gelir vergisi stopajı da ödemezler.

Gayrimenkul Alım- Satımı İçin Gerekli Belgeler

- Satılacak gayrimenkule ilişkin tapu bilgileri
- Alıcı ve satıcının nüfus cüzdanları
- 2'şer fotoğrafları
- Tüzel kişiler için vergi dairesi bilgileri
- Temsil söz konusu ise vekaletname, temsilcinin nüfus cüzdanı ve bir adet fotoğrafı
- Gayrimenkule ilişkin ilgili belediyeden alınmış emlak vergisi değerini gösteren belge

Tapu memuru işlemi gerçekleştirmeden önce bu belgelerin varlığını kontrol eder ancak belgeler tamam olsa da işlemi yapacak kişilere ilişkin bazı kısıtlamalar alım-satım işlemlerinin gerçekleştirilememesine yol açabilir.

Tapuda alım-satım işleminin gerçekleşmemesine yol açabilecek Gerçek kişilere ait kısıtlamalar

- Kişinin vesayet altında olması
- Temyiz kudretine sahip bulunmaması (akli melekelerinin yerinde olmaması)
- Kişinin reşit olmaması
- Kişinin kısıtlı olması (Kayyum ya da yasal danışman tayin edilmiş olması)
- Kişinin yabancı uyruklu olması



Gerçek kişilere ilişkin kısıtlar yanında gayrimenkulün tapu kütük sayfasının şerhler ve beyanlar hanesindeki aşağıdaki kayıtlar da alım-satım işleminin gerçekleşmesine engel olabilir:

- İhtiyati tedbir
- Kamu haczi
- İflas
- Konkordato ile verilen süre
- Kamulaştırma Kanunu'nun 31/b maddesine göre şerh
- Aile yurdu ve aile konutu şerhleri
- Vakıf şerhi
- Askeri yasak ve güvenlik bölgesi belirtmesi
- Kültür ve tabiat varlığı belirtmesi
- 2510 sayılı İskan Kanunu'na göre şerh
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu'na göre şerh
- Belediye Gelirleri Kanunu'na göre masraflara katılma payı şerhi

Kural olarak tapudaki alım-satım işlemlerinde alıcı satıcı veya bunların vekillerinin mevcudiyeti yeterlidir. Ancak aşağıdaki hallerde iki tanığın da bulunması gereklidir.



- Taraflardan biri veya birkaçı okuma, yazma veya imza bilmiyorsa
- Taraflardan biri veya birkaçı sağır, kör veya dilsiz ise
- Tarafların kimliğinde kuşkuya düşülmüş ise
- Ölünceye kadar bakma akitlerinde
- İlgilinin Türkçe bilmemesi halinde yeminli tercüman bulundurulur.

Şirketlerin alım-satım işlemleri için ise şirket mukavelesinde şirketin gayrimenkul işlemleri yapılabileceğine ilişkin açık

hüküm bulunmalıdır. Bu işlemler şirketin yetkili temsilcisi aracılığıyla gerçekleştirilir. Tapu Kanunu'na göre, tapu memuru tescili yapacak şirket memurunun yetkili olduğuna dair Tescil Sicil Müdürlüğü'nden yetki belgesi getirilmesini talep edecektir. Tapu Müdürlüğü'nde şirketin hangi işlemleri yapabileceği incelenecektir. Şirket ana sözleşmesinde açık olarak –şirketin gayrimenkul tasarrufuna izinli olduğu- ibaresine yer verilmiş olmalıdır.

Kira Sözleşmesi Yaparken Nelere Dikkat Edilmelidir?

Kira sözleşmesi, hem kiracının hem de ev sahibinin haklarının korunması açısından büyük önem arz eder. Kira sözleşmesinin nasıl doldurulacağına ve kira sözleşmesi yapmadan önce nelere dikkat edilmesi gerektiğine dair kısaca açıklamak gerekirse,

Kira sözleşmesinin standartları, 2011 yılı itibariyle 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile belirlenmiştir. Kira kontratı şablonunu birçok yerden kolaylıkla temin edebilirsiniz. Bu şablonda; taşınmazın durumu, adresi, kiranın ödeme günü, ödenme şekilleri gibi detaylar yer alır. İlgili yasa gereğince kira sözleşmesinde genel ve özel koşullar ayrı ayrı belirtilmiştir.



Sözleşme Koşulları

Genel koşullar, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu tarafından belirlenen ve bütün kira sözleşmeleri için geçerli olan şartlardır. Bu şartlar, kanunda belirtilen kiracı ve ev sahibi arasındaki temel ilişkileri belirler.



Özel şartlar ise tamamen kiracı ve ev sahibi arasında belirlenir. Özel şartlar, ilgili kanundan bağımsızdır. Evin hangi şartlar altında kiralanacağı, kiracının uyması gereken yükümlülükler, ev sahibinin talepleri gibi ayrıntılara özel koşullar başlığı altında yer verilir.

6098 sayılı kanunda belirtilen genel koşullara uygun hazırlanan bir kira kontratının, noter veya herhangi bir resmi devlet dairesinde onaylatılmasına gerek yoktur.

Kira Sözleşmesinin Yenilenmesi

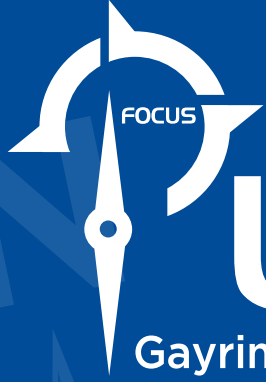
Kira sözleşmelerinin yenilenmesi esnasında en büyük anlaşmazlık, kiraya yapılacak zam oranı konusunda çıkar. Yapılacak zammın üst sınırı yine 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda belirtilmiştir. Kanunun 344. maddesi gereğince, yenilenen kira kontratında yapılacak kira zammının üst sınırı, bir önceki yılın Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi olarak belirlenmiştir. Bunun üst sınır olduğunu, ev sahibinin her yıl belirli oranda zam yapmak zorunda olmadığını bilmekte fayda var.

Sözleşme İmzalanırken Nelere Dikkat Edilmeli?

Kiralama işlemi esnasında ister ev sahibi olun ister kiracı, dolandırıcılık kurbanı olmamak için aşağıdaki hususlara dikkat etmenizde fayda bulunmaktadır.

- Kira sözleşmesinde karşı tarafın gerçekten ilgili taşınmazın sahibi ya da resmi varisi olup olmadığına dikkat edilmeli,
- Karşı tarafın TC kimlik numarası, ad ve soyad gibi özlük bilgilerini doğru verdiğine emin olunmalı,
- Anlaşma dahilinde depozito varsa tutarını ve hangi şartlar altında verildiğini özel koşullar kısmında yazılması,
- Sözleşme sürecinde kiraya bir zam yapılacaksa bu zammın hangi ayda ve hangi tutarda yapılacağını mutlaka belirtilmesi,
- Kiranın elden ödenmesi yerine banka aracılığıyla ödenmesine özen gösterilmeli, Kira bedelinin, hangi hesap numarasına, hangi tarihler arasında yatırılacağını açık açık yazılması uygun olacaktır..





PUSULA

Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı

YENLİKÇİ ÇÖZÜMLER YÖNETİM DANIŞMANLIĞI LTD. ŞTİ.

Cevizli Mah. Zuhul Cad. No: 46/C
Ritim İstanbul AVM A3 Blok K: 3 D: 12
P.K. 34846 Maltepe/İSTANBUL - TÜRKİYE
Tel. +90 216 519 48 98
info@pusulagyd.com | www.pusulagyd.com