**ÖMER BULUT’UN CEVAP METNİ**

Önay Garden Residence adına tarafınıza iletilen olumsuz ifadeler şahsım ve grubumu oldukça üzmüştür. Sizin konuya gösterdiğiniz hassasiyet bizleri ziyadesiyle memnun etmiştir. Sizler gerçeklerin ne olduğunu zattan bilmektesiniz ancak bazı hususları detayı ile açıklamak hâsıl olduğundan sizlerin zamanını işgal ediyor olmamdan dolayı hakkınızı helal ediniz.

Önay Garden Residence proje tasarım özelliği ve yapım kalitesi ile başta İstanbul olmak üzere Beylikdüzü mevkiinin tek binasıdır. 16. katında denize nazır yarı olimpik yüzme havuzu, manzara eşliğinde sağlıklı yaşam alanı, fitnesi ve tamamen panoramik cam kapamalı cafe terası ile buhar banyolu, 30 kişilik saunası, masaj salonu ile kese için ikinci göbek taşı olan hamamı bulunan ve bütün bu alanları kendi mülkiyetinde tutmayıp ortak kullanım alanı olarak tapusu kat maliklerine verilmiş, girişinde ticari kazanç anlayışı gütmeyerek dükkan alanlarına katmak gibi bir imkanı elinin tersi ile iterek 400 metrekare lobi olan, ayrıca doğaya katkı olması amacıyla tüm ortak alan aydınlatmalarında sarfiyatı düşük led aydınlatma armatürleri kullanılmış ve yağmur sularının arıtılarak geri dönüşü sağlanan ve ortak sulama için kullandığımız bir projeyi maliklerine iskanı alınmış, kat mülkiyet tapusu dağıtılan ve bütün bunları kimseyi mağdur etmeden zamanında teslim eden firma sahipleri olarak kıvançlıyız.

Önay Garden Residence sitesi yönetim planı ve kat mülkiyet kanunu dâhilinde yasal gereklerin yerine getirilmesi konusu bina yönetimi esasları hakkında tarafınızı bilgilendirmek istedik.

Binamız projelendirilirken 373 daire(mesken) ve 15 adet ticari alan, 15 adet ticari alanın biri başka maksat ile kullanılmasın diye ileride satışı yapılsa dahi fonksiyonu değiştirilmesin maksadı ile kreş (ana okulu) olarak belirlenmiş toplam 388 bağımsız bölüm olarak tasarlanmıştır.

2010 yılında satışına başlanan projenin, satış elemanları tarafından satış esnasında sorulan sorular arasında yaklaşık aidat bedelleri 120 ila 150 TL olacağı ifadesi doğrudur. Ancak bu aidat bedelleri hesabı yapılırken yönetim tahmini bütçesi içinde, yönetim personeli ve sistem bakım onarım harcamaları öngörülmüştür. Daha sonradan binanın enerji giderleri kalemleri ortak alanlar gideri olarak sistem gereği ve kat mülkiyet kanunu çerçevesinde aidat içine alınması ile bütçe tahmin üzerinde gerçekleşmiş olup, kişilerin kullanımına dayalı değişen ve artan bu kalemler dairelerin aidatlarına yansımıştır. Bunun gereği 120 ila 150 TL arasında söylenen aidatlar 185 ila 230 TL arasına yükselmiştir. Takdir edersiniz ki, kişilerin kullanımına bağlı olarak sıcak su, klima ve ısınma giderlerinin sabit düşünülmesi mümkün değil, kimi malik çok kullanırsa çok, az kullanırsa az ödemeli ve kullanan kişinin ödemesi gereken bir bedeli kullanmayanın ödemesi ne kanun nede adaletli olur. Yeni binalarda kanuna dayalı olarak merkezi sistem zorunlu olmuştur. Kanun gereği bu zorunluluk ortak kullanımı bağlanması sebebiyle, kazan dairesi, boyler, hidroforlar ve klimaların enerji giderleri ortak alan gideri olarak hesaplanmak ve dairelerin girişlerine konulan elektronik sayaçlar üzerinden paylandırma sonucu aidat üzerine eklenerek yansıtılması sebebiyle bu konu hasıl olmuştur.

Önay Grup A.Ş uygulamacı firma olarak bina yapımı esnasında kat irtifakı kurulmasını ve kanun gereği yönetim planı oluşturarak tapu müdürlüğüne, tapuya tescil için sunmak zorunluluğundan kaynaklı yönetim kurulu oluşturmanın getirdiği bir zahmete girmiştir. Ayrıca yeni yapılarda oturumun % 100 sağlanması aşamasına kadar yapımcı firmalar yönetim kurulunu kendileri veya profesyonel firmalar vasıtasıyla yaparlar. Bu vesile ile eksik veya hatalı işleri hızla tamamlayarak müşteri memnuniyetini sağlarlar. Bizler de bu nedenle böylesi zor bir zahmete rağmen bu görevi üstlendik. Kat mülkiyeti kanunun 11. maddesi gereği üstlenilen bu göreve bağlı olarak, henüz tam yerleşim sağlanamayan ve kurumlar tarafından fatura edilmeyen enerji giderlerinin kat maliklerinin çok yüksek rakamlar ile karşılaşmaması için kanunun verdiği yetkiye bağlı olarak m2 bazında kıyas yaparak enerji paylandırması karşılığı daha sonra faturası gelip daire tüketim sayaç okumalarına mahsuben avans toplamak durumunda olduğumuzu beyan ettik.

Ayrıca bazı sakinlerin yanlış anlamaları sonucu kreş (anaokulu) alanının ortak alan gibi değerlendirmeleridir ki, bu yanlışlık eksik bilgi veya iyi niyet içermediğidir. Çünkü proje ve tapu kayıtları ile en önemlisi kendilerine tebliğ edilen tahmini bütçede Önay Grup A.Ş’ye ait olan mülkiyetin en fazla aidat ödeyen bağımsız bölüm olarak kayıtları mevcut iken ortak alan gibi düşünmeleri manidardır.

Diğer bir konu yönetim ortak tesisler için demirbaş alımları kat mülkiyet kanununda belirlenmiş olmasına rağmen bazı maliklerin bunları bilmez görünerek fitness cihazları, soyunma dolapları, SPA içinde havlu ve kimyasal ürünleri ile yönetim ofis malzemeleri gibi kalemleri yapımcı firmadan bekliyor olmaları da çok manidardır.

Bazı kat maliklerinin 16. kat sosyal tesisler için olumsuz ifadeleri söz konusudur. Bu konu oldukça kapsamlı araştırma ve incelemeler yapmamıza gerek duyduğumuz bir konudur. 388 bağımsı bölümü olan ve her bağımsız bölümün iki kişiden ibaret olduğunu düşündüğümüzde 776 kişinin bu tesislerden hizmet alması gereği bu alanların yeterli olamayacağından hareketle toplum psikolojisinde göz önüne getirdiğimizde; benim malım, benim param ile istediğim kadar kullanırım mantığının doğuracağı olumsuz gerginliklerin yaşanmaması ve buranın giderlerinde oldukça yüksek maliyetinin kişilerin aidatlarına yansıtılmadan, aksine aidatların bir kısmına da katkı alabileceğimiz düşüncesiyle işletmenin ihale edilmesi uygun olacağı kanaatine vardık. Ve pırıl pırıl işletiliyor. Özellikle belirtme durumundayım. Önay Grup A.Ş’nin taahhüttünde olmamasına rağmen işletmenin daha verimli ve hizmet alanlarında daha huzurlu olması için firmamız 100.000-TL’lik bir harcamayı bütçesinden fedakârlık yaparak kalıcı tesis, cafe önündeki teras alanın cam kapama ve bar ile havuz önünde aqua bar oluşturmuştur. Bunuda her ne kadar teşekkür etmekten imtina eden bazı malikler olsa da sayısı önemsenecek kadar, anlayışlı makul ve olgun olan ve de toplantılarda; broşür-katalog ve görsellerimizde ne varsa ise, eksiği yok fazlası var diyen komşularımıza hediye olarak sunduk.

Sonuç olarak bölgesinde emsali olmayan, son derece modern kaliteli bir projeye imza atan grubumuz yapmış olduğu her projenin arkasındadır. Ülkemizde parmakla sayılabilecek kadar az olan, iskanlı ve kat mülkiyet tapulu bir projeyi teslim etmenin gurur ve kıvancı ile saygılarımızı sunar. İşlerinizde kolaylıklar dileriz.

Önay Grup A.Ş