

YENİ LEVENT SİTESİ G BLOKYÖNETİCİLİĞİ

(Konaklar Mahallesi, Yeni Levent Basın Sitesi, G Blok, Beşiktaş/İstanbul)

Sayı : 0000...../2024

22.08.2024

Konu : Kapsamlı Çatı Tadilatı Hk,

YENİ LEVENT SİTESİ G BLOK KAT MALİKLERİ'NE,

..... tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında, yöneticiye çatı tadilatı konusunda teklif **teklif toplama ve diğer ilgili işlemler konusunda yetki verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.**

Komisyon ve yönetimimiz tarafından binamızda yaşanan çatı sorununa yönelik yapılan teknik incelemeler ve uzman firmalarla gerçekleştirdiğimiz görüşmeler sonucunda yapılacak işin detayları ortaya çıkarılmıştır.

Durum Tespiti ve Teknik İncelemeler

Apartman çatısının yaklaşık 700 m² olduğu tespit edilmiş olup mevcut çatı durumu incelendiğinde, yıllar içinde maruz kaldığı çevresel etkiler nedeniyle ciddi aşınma ve deformasyonların meydana geldiği tespit edilmiştir. Özellikle son yağışlarda çatıda sızıntı ve izolasyon kaybı belirtileri gözlemlenmiştir. Bu durum, hem binanın yapısal bütünlüğünü tehdit etmekte hem de üst kat dairelerde nem ve rutubet sorunlarına yol açmaktadır.

Çatı Sorunları ve İhtiyaç Analizi:

- **Çürük Ahşap Elemanlar:** Çatının temel yatay ve dikey taşıyıcı ahşap yapısında kiremit altı membranları ömrünü bitirmesi ve çok eski malzeme olması sebebiyle çürüme ve zayıflama belirtileri görülmüştür. Bu durum, hem çatının güvenliğini hem de uzun ömürlülüğünü olumsuz etkilemektedir. Çürük ahşapların acilen yenilenmesi gerekmektedir.
- **Kırık ve Defolu Kiremitler:** Uygunsuz kullanım ve çevresel etkiler sebebiyle zamanla kırılan ve yerinden oynayan uygunsuz kullanım kiremitler, çatının su sızdırmasına neden olmakta ve yağışlı havalarda daha büyük sorunlar yaratmaktadır. Sağlam kiremitlerin korunarak, kırıkların ayıklanması gerekmektedir. Aynı zamanda çatının genelinde kiremitlerin yerinden kayması ve devrilmesi sorunları yaşanmaktadır. Bu durumun önüne geçmek amacıyla, her 3 sırada bir kiremitlerin sabitlenmesi gerekmektedir.
- **Ahşap Tahtalardaki Zararlı Çiviler:** Çatının mevcut ahşap tahtalarında bulunan çıkıntılı ve paslı çiviler, hem membran döşenmesine engel olmakta hem de kırık kiremitler arasından sızarak çatı iskeletine ve genel yapıya zarar verme potansiyeli taşımaktadır. Bu çivilerin temizlenmesi ve gerekli düzenlemelerin yapılması önemlidir.
- **Keçeli Kiremit Altı Membran Uygulaması:** Çatının genel su yalıtımını artırmak ve uzun vadeli dayanıklılığı sağlamak amacıyla keçeli kiremit altı membran döşenmesi gerekmektedir. Bu uygulama, su sızdırmazlığı artırarak iç mekanları koruyacaktır.
- **Baca ve Aydınlık Çevresi İzolasyon:** Baca ve aydınlık çevrelerinde su sızıntılarını önlemek için dönüşlü membran kaplaması yapılmalıdır. Bu bölümler, sızıntılara karşı zayıf noktalar olduğundan, ekstra izolasyon gerekmektedir. Çatının en çok su alan ve sızıntı riski taşıyan

bölmelerinden biri olan baca ve aydınlık çevrelerine keçeli arduazlı membran kaplanarak su yalıtımı sağlanacaktır.

- **Dere Ek Yerlerinin İzolasyonu:** Çatıda yer alan derelerin ek yerlerinde yıpranma ve açılmalar görülmektedir. Tüm ek yerlerinin izole edilmesi, ya da derelerin komple yenilenmesi gerekmektedir.

Bu analiz doğrultusunda, çatının yeniden güçlendirilmesi ve uzun vadeli koruma sağlanması adına yukarıda sıralanan işlerin titizlikle ve zamanında yapılması elzemdir. Yapılacak bu kapsamlı tadilat ile G Blok sakinlerinin yaşam kalitesi artırılabilecek, olası daha büyük yapısal hasarların önüne geçilecektir. Yapılacak işler aşağıda madde madde sıralanmıştır.

- Çürük dikey ve yatay ahşap elemanların yenilenmesi
- Kırık ve defolu kiremitlerin değiştirilmesi ve kiremitlerin sabitlenmesi
- Ahşap tahtalardaki zararlı çivilerin temizlenmesi
- Keçeli kiremit altı membran uygulaması
- Baca ve aydınlık çevresi izolasyonu
- Dere ek yerlerinin izolasyonu ya da çekme dere yapılması.

Teklifler ve Ödeme Şartları

Çatı tadilatı için üç teklif alınmıştır:

1. **Cihat Akkan (Akkan Yapı) tarafından sunulan teklif:** Bu teklifte çatıdaki kiremitlerin komple kaldırılması, kırık ve çürümüş tahtaların değiştirilmesi, keçeli kiremit altı membran döşenmesi ve çatıdaki diğer işlemlerle ilgili detaylar yer almakta olup toplam maliyet 440.000 TL + KDV olarak belirlenmiştir.
2. **Ahmet Coşar tarafından sunulan teklif:** Ahmet Coşar'ın teklifinde, çatıda bölümler halinde işlem yapılması, çürük ahşapların yenilenmesi, kiremit altı membran döşenmesi ve baca çevresinde izolasyon çalışmaları gibi detaylar yer almakta olup toplam maliyet 445.000 TL + KDV olarak belirtilmiştir. Ayrıca, teklif kabul edilirse maliyetin %40'ının peşin, kalan %60'ının 13 taksit şeklinde ödenmesi öngörülmüştür.
3. **Rasim Koç (Baba Oğul İnşaat) tarafından sunulan teklif:** Bu teklifte, çatıdaki ahşap iskeletin güçlendirilmesi, dekoratif çekme dere montajı, membran kaplama ve su izolasyonu gibi işlemler yer almakta olup toplam maliyet 460.000 TL + KDV olarak belirtilmiştir. Teklif, 5 yıl garanti süresi sunmakta ve belirli referans projelere de vurgu yapmaktadır.

Yapılan değerlendirme sonucunda, **Ahmet Coşar'ın teklifi** uygun bulunmuştur. Bu karar, teklifin içerdiği teknik detaylar, ödeme planının esnekliği, daha önce binada çeşitli çatı tadilatı işlerinde bulunmuş olması, bölgede referanslarının bulunması, montaj sonrası destek ve maliyetin uygunluğu göz önünde bulundurularak verilmiştir. Bu kararın ardından tadilat süreci, arsa payı oranına göre kat maliklerine yansıtılacak şekilde başlatılacaktır. Daha önce toplanan avans bedelleri kat maliklerinden düşülecektir.

Yeni Levent Basın Sitesi Yönetim Planı **ORTAK GİDERLER başlığı altında 8. Maddede belirli hususlar haricindeki tüm harcamaların arsa payı ile paylaşılacağı belirtilmiş olup,**

G Blok için arsa payları aşağıdaki şekildedir.

- 1-2-3-4. kattaki köşe daireler: 15/384
- Dupleks daireler: 17/384
- Kapı giriş hizası zemin daireler: 13/384
- Bodrum daireler: 12/384

Arsa paylarına göre ödeme tablosu EK'1 de gösterilmiştir.

Değerli Kat Malikleri ve sakinleri, çatı tadilatı süreci boyunca sizlerin sabrına ve iş birliğine ihtiyaç duyuyoruz. Yaklaşık 1 ay sürecek tadilat kapsamında sorunu kalıcı bir şekilde çözmek için tüm teknik ekiplerimizle birlikte çalışmaktayız. Bu konuda sizi sürekli bilgilendireceğiz.

Anlayışınız ve iş birliğiniz için teşekkür ederiz. Yaşadığınız olumsuzluklardan dolayı özür dileriz. Herhangi bir sorunuz olursa lütfen bizimle iletişime geçmekten çekinmemenizi rica ederiz.

Firmalardan alınan teklif tablosuna ve ödeme tablosuna ekte yer verilmiştir

EKLER:


EK 1 – Teklif Tablosu

EK 2 – Ödeme Tablosu

Yeni Levent Sitesi G Blok Yöneticiliği

Gereği: Yeni Levent Sitesi G Blok Kat Malikleri

EK 1 – Teklif Tablosu

 <p>YENİ LEVENT BASIN SİTESİ G BLOK FİRMA TEKLİFİ DEĞERLENDİRME FORMU</p> <p>26.08.2024</p>						
S/N.	İhtiyaç Duyulan Malzeme/Hizmet	Birimi	İhtiyaç Duyulan Miktar	1. Teklif (TL)	2. Teklif	4. Teklif
				Firma Adı		
				AKKAN YAPI	AHMET COŞAR	BABA OĞUL İNŞAAT
1	Çatı Tadilatı	AD	1,00	₺440.000,00	₺445.000,00	₺460.000,00
				₺528.000,00	₺534.000,00	₺552.000,00
TEKLİFLERİN DEĞERLENDİRMESİ (TEKLİFLER EKTEDİR)				AHMET COŞAR'ın teklifi bölgede referanslarının bulunması, apartmanda daha önce iş yapmış bir firma olması, ödeme koşullarının uygunluğu sebebiyle uygun bulunmuştur.		
FİRMANIN TEKLİF GÖNDERME TARİHİ						
YÖNETİM KURULU				Cihat Akkan	Ahmet Coşar	Rasim Koç

EK 1 – Ödeme Tablosu

*

Daire Sayısı	26
Katılım Oranı	Arsa Payı Oranında
ÇatımTadilatı Bedeli	534000

Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Net Metrekare (m ²)	Kat	Arsa Payı	Arsa Payı Oranı	Çatı Tadilatı Giderleri	Toplanan Avans	Kalan Bedel	Ekim Taksit	Kasım Taksit
A	1	104,74	1. Bodrum	12,00	3,13%	₺16.687,50	₺15.000,00	₺1.687,50	₺845,00	₺845,00
	2	104,74	1. Bodrum	12,00	3,13%	₺16.687,50	₺15.000,00	₺1.687,50	₺845,00	₺845,00
	3	89,87	Giriş	13,00	3,39%	₺18.078,13	₺15.000,00	₺3.078,13	₺1.540,00	₺1.540,00
	4	88,36	Giriş	13,00	3,39%	₺18.078,13	₺15.000,00	₺3.078,13	₺1.540,00	₺1.540,00
	5	101,05	1. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	6	101,05	1. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	7	102,94	1. Normal Dupleks	17,00	4,43%	₺23.640,63	₺15.000,00	₺8.640,63	₺4.320,00	₺4.320,00
	8	101,05	2. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	9	101,05	2. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	10	101,05	3. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	11	101,05	3. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	12	102,94	3. Normal Dupleks	17,00	4,43%	₺23.640,63	₺15.000,00	₺8.640,63	₺4.320,00	₺4.320,00
	13	101,05	4. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	14	101,05	4. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
B	1	89,87	Giriş	13,00	3,39%	₺18.078,13	₺15.000,00	₺3.078,13	₺1.540,00	₺1.540,00
	2	88,36	Giriş	13,00	3,39%	₺18.078,13	₺15.000,00	₺3.078,13	₺1.540,00	₺1.540,00
	3	101,05	1. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	4	101,05	1. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	5	102,94	1. Normal Dupleks	17,00	4,43%	₺23.640,63	₺15.000,00	₺8.640,63	₺4.320,00	₺4.320,00
	6	101,05	2. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	7	101,05	2. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	8	101,05	3. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	9	101,05	3. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	10	102,94	3. Normal Dupleks	17,00	4,43%	₺23.640,63	₺15.000,00	₺8.640,63	₺4.320,00	₺4.320,00
	11	101,05	4. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
	12	101,05	4. Normal	15,00	3,91%	₺20.859,38	₺15.000,00	₺5.859,38	₺2.930,00	₺2.930,00
		2594,47		384,00	1,00	534000,00	390000,00	144000,00	72010,00	72010,00

AKKAN YAPI İNŞAAT MAZEMELERİ

BASIN SİTESİ G BLOK

1. ÇATIDA YAPILACAK İŞLEMLER
2. ÇATIDA BULUNAN KİRAMİTLER KOMPİLE KALDIRILACAKTIR
3. ÇATI İSKELETİNDE BULUNAN KIRIK VE ÇÜRÜMÜŞ TAHTALAR DEYİŞTİRİLECEKTİR
4. ÇATININ ÜSTUNE KEÇELİ KİRAMİT ALTI MEBRAN ÇATININ TİM YERLERİNE SERİLECEK
5. ÇATI DERESİ SOKULUP YENİ GALVANİZLİ PASLANMAZ DERE TAKILACAK
6. ÇATIDA BULUNAN KIRIK KİRAMİTLER ÇÖPE ATILACAK
7. KİRAMİTLER DÜZELTİLİRKEN KAYMAMASI İÇİN 3 SIRA KİRAMİTTE BİR BAĞLANTI ATILACAKTIR
8. ÇATIDA ÇIKABİLECEK TİM MOLOZLAR TEMİZLENİP ÇÖPE ATILACAKTI

ÇATI FİYATI=440.000 TL KDV HARİÇ

CİHAT AKKAN

0545 392 42 29

BABA OĞUL

inşaat

22.07.2024

TEKLİF NO : 2024-218

ADRES : BASIN SİTESİ G BLOK LEVENT

İLGİLİ : ADA ADA YÖNETİM

KEŞFİ YAPAN: RASİM KOÇ 0532 270 31 60

ÇATIDA BULUNAN KİREMİTLERİN MAHYALARIN SÖKÜLMESİ AHŞAP İSKELETİN GEREKLİ YERLERİNE TAKVİYE YAPILMASI ASMA DERENİN SÖKÜLÜP ATILMASI YERİNE ELEKTROSTATİK BOYALI DEKORATİF ÇEKME DERE TAKILMASI MEVCUT GİDERLERE BAGLANMASI AHŞAP İSKELET ÜZERİNE POLYESTER KEÇELİ MEMBRAN SERİLMESİ BACALARIN AYDINLIK ÇEVRESİNDE BULUNAN ALANLARIN POLYESTER KEÇELİ ARDUAZLI KURLU MEMBRAN İLE ISITMALI ŞALOMALI SU İZOLASYONU YAPILMASI KALDIRILAN KİREMİTLERİN KIRIK VE ÇÜREKLERİ AYIKLANARAK DİZİLMESİ MAHYALARIN HARÇLANMASI YAPIM ESNASINDA ÇIKAN MOLOZUN ATILMASI İÇİN ;

**TÜM MALZEME VE İŞÇİLİK DÂHİL TOPLAM FİYATIMIZ [460.000]TL + KDV'DİR.
TEKLİFİMİZ 5 GÜN OPSİYONLUDUR.**

BU YAPILAN İŞLER DÂHİLİNDE **BABA - OĞUL 1937 İNŞAAT SAN. TİC. LİMİTED.ŞİRKETİ** TARAFINDAN **5 YIL GARANTİ** VERİLECEKTİR. 5 YIL ZARFINDA DOĞACAK TÜM AKSAKLIKLAR " AFETLER HARİCİNDE " ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN **ÜCRETSİZ ONARILACAKTIR.**

REFERANSLARIMIZ: TÜRK HAVA YOLLARI, SABANCI HOLDİNG, BAKIRKÖY BELEDİYESİ, BAKIRKÖY AKIL HASTANESİ VAKFI, İŞ BANKASI KULELERİ, İSTANBUL DEFTERDARLIĞI, BORUSAN-SUPSAN MOTOR PARÇALARI, HALIÇ ÜNİVERSİTESİ, AKYÜZ GIDA, AKAL İNŞAAT, MOTİF YAPI, TAKSİM KEBAN OTELİ, KARTAL TOYOTA SA, MECİDİYEKÖY YAPI SAĞLIĞI MERKEZİ, ATAKÖY GAZİ SİTESİ, TARABYA ADALET SİTESİ, KARAKÖY SABANCI ÜNİVERSİTESİ, LÖSEMİLİ ÇOCUKLAR VAKFI, YEŞİLYURT SPOR KULÜBÜ, BAKIRKÖY SPOR KULÜBÜ, DAMGA MATBAASI/BEŞİKTAŞ, PINAR TÜKETİM MALLARI PAZ. A.Ş. MERTER/GÜNEŞ OTEL, SULTAN HOSPITAL/FATİH, NOVARTİS İLAÇ SAN. A.Ş. DERİ SARAYI/Z.BURNU, ULUS/VADİ KONUTLARI, BEYLİKDÜZÜ/AVKON SİTELERİ, KOM TEKSTİL/YENİBOSNA, AUTOMALL/BAĞCILAR, KIRAÇ CİVATA/KIRAÇ, FLYINN2 SİTESİ/FLORYA MASLAK 89 SİTESİ/İSTİNYE, VALİDE HOTEL/ŞİŞLİ, ALTIN OTOMOTİV İNŞAAT/BAHÇELİEVLER, İHLAS MARMARA EVLERİ VİLLA YAKUPLU, ÖMÜR PLAZA/İNCİRLİ, SAİDE TEKSTİL/YENİBOSNA, KAYIKCI GIDA/ KAĞITHANE, MAYA HOLDİNG/TARABYA, DÖNSA TEKSTİL/KIRAÇ, ELBİSTAN SAATÇİLİK/ESENLER, DENT A DENT/BAKIRKÖY, ARDIÇLI EVLER/BAHÇEŞEHİR, ALTAŞ TEMİZLİK/BAKIRKÖY, SAĞLIK İŞ SENDİKASI/LALELİ, LİFE İN VERA/ESENYURT, SALTEKS TEKSTİL/ÇATALCA, GÖKSU EVLERİ/BEYKOZ, MEVA REHABİLİTASYON MERKEZİ/ÜMRANİYE, TINKDAVET/SKYPOR

Merkez: İncirli cad. No: 115 / 6 Bakırköy – İST

RASİM KOÇ 0532 270 31 60 / web: www.babaogulcati.com.tr

