

Değerli Site Sakinlerimiz,

1. 01.07.2015 yılında kurulan Tema İstanbul Sitesi güvenlik hizmeti 31.12.2019 tarihine kadar BURGA Güvenlik hizmetleri şirketinden, 01.01.2020 tarihinden 30.06.2023 tarihine kadar da TAV Güvenlik hizmetleri şirketinden alınmaktaydı. Güvenlik hizmetinin taşere edilmesi ile “**güvenlik sorumluluğu**” site yönetimi üzerinden alınıp **güvenlik firmasına devredilmemektedir**.

a. Taşere edilen güvenlik personelinin kıdem tazminatı yükü aylık olarak Tema İstanbul Site Yönetimi tarafından taşere edilen şirkete ödenmekteydi.

b. Taşere edilen şirkete personel sayısına göre %20 KDV ile birlikte kar payı ödenmekteydi. 01.01.2024 ile 31.12.2024 arası yapılan KDV ve şirket kar payı ödemelerinin site sakinlerine yükü yaklaşık 5 Milyon TL olacağı hesaplanmıştır.

c. Taşeron güvenlik şirketi ile çalışılırken, güvenlik sorumluluğu site yönetiminde olduğundan, personelin siteye uyumu, sakinlerle ilişkileri ve genel davranış kuralları konusunda bizzat Site Yönetim Kurulu ve Site Md.lüğü tarafından yakın eğitim ve kontrol ihtiyacı oluşmaktaydı.

d. Taşeron şirket ile çalışmanın getirdiği zorlukları ve mali yükleri göz önünde bulundurarak, site güvenlik hizmetleri 2023 Haziran'da site yönetimi bünyesine alınmıştır.

2. Geçen 14 ay süresince her ay yapılan iş değerlendirilmiş ve Güvenliğin Site Yönetimi bünyesine alınmasıyla ilgili münferit olaylar dışında herhangi bir aksaklık yaşanmamıştır. Karşılaşılan sorunlar işin doğası gereği elimine edilebilecek ölçekte. Bu kapsamda;

a. Taşeron şirket ile çalışırken güvenlik personelinin kendi şirketi ve site yönetimi ikilemi ortadan kalkmıştır.

b. Güvenlik personelinin tüm siteye fiziki hâkimiyeti artmıştır.

c. Güvenlik personelinin aidiyet duygusu artmıştır.

d. Uyum sorunu yaşayan personelin daha kısa sürede ilişiği kesilmekte yeni personel alımında önemli bir sorunla karşılaşmamaktadır.

e. Site sakinlerinin güvenlik personeli hakkındaki tespit ve değerlendirmeleri daha kısa sürede sonlandırılmaktadır.

3. Site içinde karşılaşılan güvenlik sorunlarından dairelerdeki yüksek ses, hatalı park, misafir girişleri, sosyal alanların uygunsuz kullanımı vb. sorunlar toplu yaşam alanlarında sıkça karşılaşılan sorunlardır. Site yönetimi tarafından güvenlik ekibi ile yasaların verdiği yetkiler çerçevesinde tüm sorunlara müdahale edilmektedir. Site sakinleri tarafından bildirilen sorun veya personel şikâyetleri hızla inceleme yapılmakta, gerektiğinde disiplin süreci işletilmektedir.

4. Site içinde gözlenen yabancı kişi fazlalığı ile ilgili olarak;

a. Sitedeki tüm kartların değiştirilmesi önerilmiştir. Site giriş kartları ile ilgili süreç, bir daire boşaldığında eğer taşınanlar kiracı ise tüm kartlar, malik ise tapu sahibi hariç diğer aile bireylerinin kartları otomatik iptal edilir. Dairelerdeki yardımcı kartları 30 günde bir otomatik kapanmaktadır. Çalışmaya devam eden yardımcının kartının site sakinimiz tarafından güncellenmesi gerekmektedir. Ticari ünitelerdeki çalışanlarda da aynı prosedür uygulanmaktadır. Site sakinlerimizin bildireceği birey bazındaki ihbarlar hızla değerlendirilecektir.

b. Tüm site giriş kartları tek basım olacak şekilde ayarlanmıştır, 2nci kişinin girişine izin verilmemektedir.

c. Site sakinlerimizden gelen talep nedeniyle giriş kapılarına 1 (bir) güvenlik personeli toplam 6(altı) güvenlik personeli 01.09.2024 tarihi itibarıyla takviye edilecektir. Takviye güvenlik personelinin 2024 Eylül ayı itibarıyla site bütçesine aylık yükü 302.000TL 'dir.

d. Sitemizde dairesini kiraya vermiş olan kat maliklerinin (sadece tapu sahiplerinin) site girişine Kat Mülkiyeti Kanunu gereği yalnızca kısıtlı izin verilmektedir. Bu kişilerin havuz, sosyal tesis gibi alanlara girişi/kullanımı kısıtlıdır. Malik harici diğer aile üyelerinin kartları iptal edilmektedir.

e. Sitemize ziyaretçiler daire sakinlerinin onayı ile alınmaktadır. Bu ziyaretçiler yasal bir suç işleyeceği ana kadar site sakinimizin sorumluluğu altındadır. Olası bir yasal suçta güvenlik biriminizin müdahale hakkı doğmaktadır. Özellikle ailelerimizin çocuklarını genç misafirler konusunda uyarmaları yüksek önem arz etmektedir. Site güvenliğinin daire sakininin kabul ettiği misafiri ve işletme yetkililerinin bildirdiği misafirlerini içeri almamak gibi bir yetkisi bulunmamaktadır.

f. Site sakinlerimizden araçla site girişlerinde kartlı geçişin yasaklanması yerine OGS ile girişin zorunlu hale getirilmesi talebi gelmiştir. Sitemize günlük olarak sakinlerden teyit ile en az 1000 misafir aracı ile bu araçlarda ortalama 1500 kişi misafir girişi ve ortalama 700 motor kurye girişi olmaktadır. Kartlı geçişin yasaklanması durumunda, misafir olarak gelenlerin yanı sıra, taksi ile gelenler, okul servisleri, o gün ikame araç kullanan sakinlerimizi dikkate aldığımızda, teyitle giriş koridorunda olağanüstü bir sıra oluşacak ve site sakinleri uzun bekleme süreleriyle giriş zorluğu yaşamak durumunda kalacaklardır. Bu yoğunluk özellikle 1nci ana giriş önünde uzun sıralar oluşturacağı gibi ana caddenin de trafiğe tıkanmasına yol açacaktır.

g. Site kurulduğunda teslim alınan ortak alan kamera sayısına ilave olarak 2023 yılında satın alınan 82 adet kamera ile site çevre yolunda bulunan kameralarla değiştirilmiştir. Çevre yolundan çıkan kameraların otopark bisiklet park alanlarını görecektir. 2024 yılında asansör içlerinde kullanılmak üzere 145 adet ip kamera satın alınmış ve asansör içlerine montajı gerçekleştirilmiştir.

h. Site sakinlerimiz oyun sahalarının özellikle iki adet halı sahamızın misafir çocuklar tarafından kullandırılmamasını talep etmişlerdir. Çözüm olarak da oyun sahaları girişine kartlı geçişe izin veren turnike sistemi önermişlerdir. Site sakinlerimizin yaptığı bu çözüm önerisi bir turnike için 190.000TL maliyet yükü dışında, kişilerin ailesinin kartlarını kullanarak site dışından gelecek arkadaşlarının kolayca halı sahalarla girmesine izin verecektir. Ayrıca bu turnikelerin tek geçişli yapılması halinde ise özellikle site sakini çocuklarımızın kullanımında güçlük yaşatacaktır. Oyun sahalarını kullanan/kullanacak sakinlerimiz, oyun alanında site dışından kişileri tespit ettiklerinde site yönetimine/güvenliğine haber vermeleri halinde söz konusu kişiler oyun alanı dışına çıkarılabilecektir.

5. Doğru bilgiye sahip olmadan, yönetimle paylaşım yapmadan sosyal medyadaki yanlış ve eksik bilgilendirmeler ve değerlendirmeler, site yönetimindeki ekip arkadaşlarımızın verimli çalışmasını engellemektedir. Talep ve şikâyetlerinizi doğrudan site yönetimi ile paylaşmanız çözüm odaklı olacaktır.

Anlayışınız için teşekkür eder saygılar sunarız.

SİTE YÖNETİM KURULU