



PERPA A BLOK

# bülten

Perpa A Blok Yönetimi  
Kat Malikleri Bülteni  
Haziran 2010

## Perpa Ticaret Merkezi A Blok Kat Malikleri Yönetim Kurulu



**Erol Ergel**  
Başkan Yardımcısı



**Hasan Sezgin**  
Başkan



**Cengiz Özcan**  
Başkan Yardımcısı



**Alattin Erik**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**Aziz Kılıç**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**Cengiz Fırat**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**Coşkun Yılmaz**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**Erol Kartal**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**İsmail Bölük**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**Şükrü Türker**  
Yönetim Kurulu Üyesi



**Ümral Orak**  
Yönetim Kurulu Üyesi

## Perpa Ticaret Merkezi A Blok Kat Malikleri Denetim Kurulu



**İrfan Bilgin**  
Denetim Kurulu Üyesi



**Bilant Baylan**  
Denetim Kurulu Üyesi

**Saygıdeğer Perpa A Blok Kat Maliklerimiz, 04.02.2010 tarihinde yapılan olağan genel kuruldan sonra göreve başladık. Göreve geldiğimizdeki tablo ve sonrasında bizim yaptığımız faaliyetler hakkında 4' er aylık periyodlarla sizleri bilgilendireceğiz.**



### 1- ARSALAR

2007 yılında Şişli Belediyesi'nin, İmar yasası 18. madde uygulaması neticesinde, Perpa'nın arsalarındaki haklarımız, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından elimizden alınmıştır.

Ayrıca tapularımız, 27/08/2007 tarihinde değiştirilmiş ve akabinde yönetime gönderilmiştir.

Maalesef o dönemdeki yönetim, yeni tapuları kat maliklerine tebliğ etmediği gibi, arsa kayıplarımızla ilgili herhangi bir hukuki işlem de yapılmamıştır. Ancak arsalarla ilgili belediyece yapılan işlemlerden bir çok kat malikinin haberi ve bilgisi yoktur.

Şu anda İBB tarafından satılmak istenen arsalarımızın, yeniden geri kazanılması ile ilgili, yönetime geldiğimiz günden itibaren çalışmalarına başladık. Bu konuda uzman hukukçular ile görüşmeler yapılmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin arsa ihalesinden hemen önce çeşitli televizyon ve gazetelere basın bildirgesi ve röportajlar vererek kamuoyu oluşturmaya çalıştık. Arsalarımızın geri kazanımı hakkında sizlere, en kısa zamanda detaylı bilgi ve hukuki destek sağlayacağız. Ayrıca bu konuda, kamuoyu oluşturmak için yaptığımız "BASIN BİLDİRGESİ" ve gazete haberlerini de ekte bulabilirsiniz.

### 2- SOĞUTMA SİSTEMİ

Binamızda 2007 yılında, fizibilite çalışması yapılmadan, projersiz olarak ısıtma soğutma tesisatına başlanmıştır. 58 kolonda toplam 1062 adet dükkana borulama yapılmış ve Fancoilleri kısmen bağlanmıştır. Ancak bunlardan 180 adet dükkan soğutma sistemine geçirilebilmiştir.

Bu proje ile ilgili bu güne ka-



dar toplam işçilik dahil 1.500.000 TL. harcama yapılmıştır. 2010 Mayıs ayı itibariyle bu sistem proje ve fizibilite çalışmaları olmadığından geçici olarak durdurulmuştur. Hazırlanacak proje ve fizibilite çalışmalarından sonra ısıtma ve soğutma işine devam edilecektir.

Bu konuda da Makine Mühendisleri Odası'nın bize ücretsiz danışmanlık hizmeti vermesini sağladık. Ayrıca Üntes firmasından fancoil alımında durdurulmuştur. Çünkü daha verimli ve ucuz fancoil alternatifleri piyasada mevcuttur. Kat malikleri kendi bütçe ve istekleri doğrultusunda kullanacakları fancoilleri kendileri alabileceklerdir.

### 3- UCUZ ENERJİ ALIMI

Ortak alanlarda kullanılan elektriği daha ucuz alarak, tasarruf etmek amacıyla, Kartet Karadeniz Toptan Elektrik A.Ş. Firmasıyla sözleşme yapmıştır. Bedaş faturası üzerinden % 22 indirim sağlanarak,



yıllık yaklaşık 100.000 TL. tasarruf hedeflenmiştir.

### 4- KALORİFER KAZANLARI

2006 yılından beri, bakımı yapılmayan kalorifer kazanlarımızın çürüyen iç boruları değiştirilmeye başlanmıştır. Kazan boruları işçiliği tamamen Teknik Kadro personeli tarafından yapılmaktadır.

### 5- JENERATÖRLER

Mevcut iki adet 1000 KWA, 1 adet 2000 KWA ve 1 adet 500 KWA'lık dört adet jeneratörlerimizin 2006 yılından beri bakımları yapılmadığından, susturucuları çü-





# FAALİYETLERİMİZ

## ŞUBAT - HAZİRAN 2010



rümüştü. Jeneratör bakımları için, Perpa'daki Devmak Elektrik Jeneratör Tek. Ser. San ve Tic. Ltd. Şti. ne ihale edilmiştir.

### 6- ASANSÖRLER

14 adet asansörümüz ile 11



adet yürüyen merdivenlerimizin bakımları ve 15, 16, 17, 18 nolu panoramik asansörlerin kabin revizyonu ve parça değişimi işi, fenni yetki belgeli Akımsan Lift Asansör firmasına ihale edilmiştir.

Mevcut asansör kadromuzda olan 2 adet personelin de Akımsan kadrolarına alınmasına karar verilmiştir. İlk etapta 18 nolu asansörden başlatılmış, yapılan asansörün beğenilmesi durumunda diğer 3 adet asansörün de yaptırılmasına karar verilmiştir. Bu arada yürüyen merdiven ve asansörlerimizin, önceki dönemlerden belediyeye yaklaşık olarak 100.000 TL. civarında ödenmemiş ruhsat harcı borcu bulunmaktadır.

### 7- KATLARIN BOYANMASI



2006 yılından beri bakım ve boyaları yapılmayan tavan, kolon ve iç duvarların boyanması için, en ucuz teklifi veren Polisan fabrikası ile 40.000 TL. lık boya anlaşması yapılmış ve boyalar alınmıştır. Boyama işlerinde, işçilikten tasarruf etmek amacıyla kendi personelimiz ile çalışmalarını başlattık ve halen devam etmektedir.

### 8- PERSONEL ÜCRETLERİ

Üç yıldır personele zam yapılmamış olduğundan, personele liyakata göre ortalamada %10.85 artış yapılarak ücretlerde iyileştirme yapılmıştır.

Bu arada soğutma sistemine geçici olarak ara verildiğinden personel fazlası oluşmuştur. Burada da personel içinde ayırım yapılmadan, tensikat kaidesine (Son işe alınan personel, ilk işten çıkarılır) uyularak, personelden toplam 7 kişinin



iş akdi sonlandırılmıştır. Kıdem ve ihbar tazminatları ödenmiştir.

### 9- FUAR CAFE

Daha önce Yönetim tarafından 200 TL. Bedelle kiraya verilen, ancak hiç kira alınmadığı gibi, tüm masrafları da yönetim tarafından karşılanan ve ayrıca Cafe'nin işletilmesinde Teknik Bürodan 4 adet personel de takviye edilen Fuar Cafe yönetime ağır yük getirmiştir.

Teslim aldığımızda, yapılan giderlerden gelirler düştüğünde, yaklaşık 17.000 TL. Borcu bulunmakta idi. Fuar Cafe olarak kullanılan bu yeri aylık 1.200 TL. kira bedeli ve 15.000 TL. demirbaş kul-

lanım bedeli alınarak Tat Gurme Firmasına ihale edilmiştir.

### 10- FUAR ALANI

Eski yönetim tarafından açılan, Daimi Sergi Alanı'ndaki Elektirikçiler Fuarından 2009 yılında hiçbir kira ödemesi alınmamıştır. Hiçbir gelir sağlamadığı gibi, per-



sonel, elektrik, temizlik giderleri olarak toplam 46.365.60 TL. da yönetimin kasasından ödenmiştir. Bundan dolayı fuar alanındaki firmalara standları boşalttırılmıştır. Bu alanın daha verimli ve kira getirebilir hale getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır.

### 11- SESLİ YANIT SİSTEMİ

Eski sistem olan mevcut telefon santraline, teknik yönden değişiklik yapılması mümkün olmadığından (sesli yanıt, anons sistemi ve kayıt sistemi) tüm özelliklere haiz yeni santral için, Asya Telekomünikasyon San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne 2.147.30 TL. bedel ile ihale edilmiştir.

### 12- KOLON KAPLANMASI

Bina girişi görünümünün daha cazip hale getirilmesi amacıyla, 8. Kat A Blok tarafındaki ilk kolonda revizyon yapılmış ve beğenilmesi halinde diğer kolonlarında aynı şekilde kaplanmasına karar





## Hürriyet/Yalçın Bayer 24 Mart 2010

### Büyükşehir'in emrivakisi

BUNDAN bir süre önce şehir planlamacısı Prof. İlhan Tekeli ile karşılaşmış ve kendisine bazı sorular sormuştuk. PERPA'nın 35.3 dönümlük ön ve arka bahçeleri mülk sahiplerinden habersiz imara açılıyor. Verdiği yanıtlar, bugünkü imar uygulamalarının iç yüzünü gösteriyor. Tekeli, belediye meclislerinin "Ben yaptım oldu" diyerek kentleri yağmaladığını söylüyor; özellikle de İstanbul ve Ankara büyük şehirlerinde...

Bu konuyu biraz açmasını istiyoruz Tekeli'den: Yanıtını keşke partililer ve meclis üyeleri dinleseler: "Ortada bir meşruiyet sorunu var. Seçilmişler, atanmışların üzerinde tahakküm sürdürmek istiyorlar. Siyasetçiler oraya halkın temsilcisi olarak girdik diyorlar. Üstün sayıyorlar kendilerini... Maalesef kural dinlemiyorlar. Bürokratların yasalara ve kurallara dayalı raporlarını (örneğin, İSKİ, ASKİ, Ulaşım A.Ş. gibi...) dikkate almıyorlar. Bürokrasinin meşruiyet alanını işgal etmiş oluyorlar. İmar bürokrasisinin meşruiyet alanının içinde siyasetçinin ne işi var? Bürokrasinin bilim alanı ve estetik alanına girmeye hakları yoktur."

Yerel yönetimlere karşı bir emrivaki mi demek gerekiyor buna, özellikle de imar uygulamalarında... Aynen öyledir... İstanbul emrivakilerle büyümüştür. Her şey emrivakilerle yapılmaktadır. Gecekondulaşma bir emrivakidir.. KİPTAŞ belediyenin bir emrivakisidir. TOKİ de iktidarın... TOKİ iktidar tarafından müthiş bir yetki ile donatılmıştır. Tabii bunlar yasal yolla yapıldığından bu durum da iktidarın bir emrivakisidir.

Sonuçta, baskı meşruiyet alanlarını işgal etmektedir.

Şimdi size bu sözlere uygun bir işlem den söz etmek istiyoruz. Konu PERPA'nın, 35.3 dönümlük ön ve arka bahçeleri mülk sahiplerinden habersiz imara açılıyor. PERPA biliyorsunuz Dalan döneminde 1985-89 döneminde yapıldı. A ve B bloklar olarak toplam 4500 işyeri bulunuyor. İki ayrı yönetim de var...

B blok yönetimi, Büyükşehir Belediyesi ile anlaşılıyor. 2007 döneminde Şişli Belediyesi'nden İmar Kanunu'nun 18'inci maddede uygulaması yapılıyor. Bu ortak girişimden A blok yönetiminin çok sonra haberi oluyor. O ana kadar 18'e göre tapular çıkartılıyor. Bu durum bazı mülk sahipleri işyerlerini sattığında ortaya çıkıyor. PERPA, Büyükşehir'in verdiği arsalarda yapıldığından şüyalandırma hakkı bulunuyor. Şüyalandırmayı bin liradan alıyor, 13 bin liradan da satışa çıkartıyor. Satış tutarı 191 milyon TL; satış bugün Büyükşehir Belediyesi'nde yapılacak.

PERPA'nın, 22.8 ve 12.4 dönümlük ön ve arkada bulunan donatı alanlarının (yeşil alan, otopark) imara açılması nedeniyle bazı büyük inşaat firmalarının iştahının kabardığı belirtiliyor. Bura 50'şer katlı otel, alışveriş merkezi ve iki rezidans olmak üzere dört blok yapılması öngörülüyor.

A bloktan bazı mülk sahipleri, uygulamaya karşı yasal haklarını kullanmak üzere harekete geçtiklerini söylediler... "Emrivaki ile yapılan plan değişikliğinin iptalini isteyeceklerini ve ihaleye karşı da yasal haklarını kullanacaklarını" söylüyorlar.

<http://arama.hurriyet.com.tr/arsivnews.aspx?id=14198648>

## Milliyet/25 Mart 2010



### Perpa Towers'a Kat Malikleri Vetosu

İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İstanbul İmar A.Ş.'nin birlikte satışa çıkardıkları toplam 35 bin 343 metrekarelik arsaya veto geldi. Arsa satışına veto, Perpa Çarşısı A blok maliklerinden geldi. Elde edilen bilgilere göre, A blok kat malikleri, Perpa Towers projesinin uygulanacağı arsaların 2007 yılında yapılan imar planı tadilatı sonucu haklarının zayı olduğunu düşünüyor. Bu yüzden satışa kat malikleri olarak katılmalarının mümkün olmadığını ilan eden A blok kat malikleri, gazetelere verdikleri ilanla İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Perpa Towers Projesi kapsamında önce arsa, ardından da burada yapılması planlanan 4 kuledeki hisselerini satışa çıkarmasının kendi rızaları dışında gerçekleştiğini öne sürdüler. Perpa A Blok kat malikleri, bu emrivaki karşısına her türlü yasal haklarını kullanacaklarını vurguladılar.

Tahmini bedeli 190 milyon TL

Satışa çıkan Perpa Towers Kulelerinin arsasının yüzde 45'i 35 bin 343 metrekare büyüklükte. Büyükşehir Belediyesi ve İstanbul İmar Ltd. hisselerine toplamda tahmini bedel olarak 190 milyon 371 bin 600 TL biçildi. Geçici teminat ise 5 milyon 711 bin 148 TL olarak belirlendi.

<http://www.milliyet.com.tr/perpa-towers-a-kat-malikleri-vetosu/ekonomi/haberdetay/25.03.2010/1215973/default.htm>

## Perpa A Blok Kat Maliklerinin Gazetelere verdikleri ilanlar



## CNN Türk Perpa A Blok Haberleri ve Videolar 24 Mart 2010

<http://www.cnnturk.com/2010/turkiye/03/24/perpanin.bahcesi.imara.acildi.ama/569296.0/index.html>