

KONU : BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİNDEKİ SU TESİSAT DEĞİŞİKLİĞİ HAKKINDA -7

Rev:7 _ İstanbul, 26.04,2018

Sayın Kat malikleri, Kiracıları ve Sakinlerimiz,
Sayın Yetkili / Yetkilendirilmiş Emlak Müşavirleri / Gayrimenkul Danışmanları,
Sayın Kompleksimizden Satış ve Devir Yolu İle Bağımsız Bölüm Devri Yapmayı Arzu Eden Talep Sahipleri

(* Bu yazının güncel halini daima <https://goo.gl/gW3KwQ>
veya http://www.mayaresidences.com/duyuru/394_Tes_Deg_guncel.pdf linklerinden indirebilirsiniz.

BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİNDEKİ SU TESİSATLARININ DEĞİŞTİRİLMESİ GEREĞİ :

Kompleksimizdeki bloklarda kullanım sıcak su sirkülasyon hatlarında korozyon sorunu bir süredir bulunmaktadır. Blok yapı genel kurulları söz konusu bloklardaki kullanım sıcak ve soğuk su borularının değişimi için kararlar almış / almaya devam etmektedir. **Plan doğrultusunda aşağıda belirtilen tarihlerde farklı bloklarda farklı son tarihlerde eski tesisat sisteminden su kullanma imkanı kalmayacaktır.**

Bu yazının yazıldığı tarihte kararı alınan bloklar;

Blok Adı	Genel Kurul Karar Tarihi	Ortak Tesisat Durumu	Eski Tesisatın İptal Tarihi	Notlar
A Blok	15.01.2018	Yapılacak - Nisan 2018	30.04.2018	Eski tesisatın kapatılmasına 1 ay
B Blok	05.11.2016	Yapıldı - Haziran 2017	15.06.2019	Eski tesisatın kapatılmasına 14 ay
C Blok	08.02.2017	Yapıldı - Eylül 2017	30.09.2019	Eski tesisatın kapatılmasına 17 ay
D Blok	11.12.2017	Yapıldı – 26.02.2018	31.08.2018	Eski tesisatın kapatılmasına 4 ay
E Blok	05.12.2017	Yapılacak – 26.04.2018	30.09.2019	Eski tesisatın kapatılmasına 17 ay
F Blok	05.04.2017	Yapıldı – Mayıs 2017	31.08.2017	Tüm blok dönüştü! Eski Su İptal
G Blok	21.11.2015	Yapıldı – 20.03.2016	28.02.2017	Tüm blok dönüştü! Eski Su İptal
H Blok	05.11.2016	Yapıldı - Mayıs 2017	31.05.2019	Dikkat! Blok Su Patlamaları Arttı.
I Blok	06.12.2017	Yapıldı – 12 Ocak 2018	15.03.2018	Dikkat Su Patlamaları Arttı. Son Tarih Geçti! Tesisat Kapatılacak
K Blok	07.11.2016	Yapıldı - 08.02.2017	08.02.2019 31.12.2017	Dikkat! Sadece üç daire kaldı. Son Tarih Geçti! Tesisat Kapatılacak
M Blok	12.07.2017	Yapıldı - 07.12.2017	31.12.2018	Eski tesisatın kapatılmasına 8 ay
N Blok	09.11.2016	Yapıldı - 15.12.2016	15.12.2018	Eski tesisatın kapatılmasına 7 ay
O Blok	09.11.2016	Yapıldı - 20.03.2017	20.03.2019	Eski tesisatın kapatılmasına 10 ay

Karar alma aşamasında olan bloklar;

L Blok	Bekleniyor...	Yapılacak - ??? 2018	?????	Blok Genel Kurulu Belirleyecek
--------	---------------	----------------------	-------	---------------------------------------

Yukarıda belirtilmiş Ortak Tesisat Durumu tarihlerinde blokların ortak alanda bulunan sıhhi tesisat boruları , ekipmanları, boilerleri ile pompaları tamamlanmış / tamamlanacak olup, **bağımsız bölüm daireler "Eski Tesisatın İptal Tarihinde" eski su tesisattan su kullanamayacak durumda olacaklardır.**

Belirtilen son tarihlere kadar iç tesisatlarını tamamlamamış olan daireler yeni tesisat sistemine uygun bir tarihte bağlanabilir, daha sıcak , konforlu, hijyen ve temiz su kullanabilirler.

İmalat Tanımı ve Süresi:

Daire içi tesisat işi; "koridor ve banyo tavanlarının parçalar halinde kesilmesi ile boruların montajı ardından kapatılarak eski vana noktalarına bağlanması" işidir. Bu işlem daire büyüklüğüne ve tipine göre 3-5 gün arasında sürmekte, imalat sırasında dairedeki sıcak ve soğuk su kesilmemekte, gerekli koruma önlemleri alındığında eşyalar ve evin iç mahalli zarar görmemektedir. Bu imalat tanımı ile dairelerin aynı anda imalata girmesi zorunluluğu ortadan kalkmış, imalatın yapımı kolaylaşmış, maliyeti ekonomikleşmiştir. **Daire içi maliyet daire sahibine aittir. Bu maliyet ortak alan için genel kurulda karara alınan ve Blok Yöneticiliği tarafından toplanan ortak tesisat giderine dahil değildir.**

Kiracısı Çıkan / Maliki Değişen Bağımsız Bölümlerde 3-5 Gün İçinde Tamamlanabileceği:

Tüm bloklarda kiracı tahliyelerinde mevcut maliklerin, yeni satın almalarda yeni maliklerin kendi bağımsız bölüm daire içlerinde onaylanmış yeni sıhhi tesisat projesi, metraj ve keşif çalışmalarını talep etmelerini, bu amaçla arka sayfadaki iletişim numaralarımız ile irtibata geçmelerini rica ederiz.

Kime Yaptırılabilir ?

Bağımsız bölüm içinde yapılacak tesisat işlemi iç dekorasyona zarar vermeyen , daire büyüklüğüne göre 3-5 gün içinde tamamlanabilen bir işlemdir. Residence Yönetimi tarafından yetkilendirilmiş olan **ŞİRKET ve USTA EKİBİ (Mert Mekanik - Sn.Metin ÇETİN 0537 636 97 42 - 0545 772 33 69)** ile çalışılabilir veya bir önceki paragraftaki belgeler ile dilediğiniz başka usta ekibi veya şirkete ortak projeye bağlı kalmak ve belirlenen çapta belirlenen boru cinsini kullanmak şartı yaptırabilirsiniz. Ancak üretilmiş projenin özelliklerine göre boru cinsi, boru markası, çapı ve bağlantıları ile vana uygulaması zorunlu olup, **Residence Yönetimi proje özelliklerinden uzaklaşmış iç tesisatlara su vermemektedir.**

ARKA SAYFA ÖNEMLİDİR!

LÜTFEN DOĞRU UYGULAMA İÇİN BU YAZIYI GÖREVLENDİRDİĞİNİZ EKİP, USTA GRUBUNA MUTLAKA VERİNİZ.

Daire İçlerinde Yeni Boru Sistemi İmalatı :

1) Daireler; blok yöneticiliği ortak alan imalatını tamamladıktan sonra (veya daha önce de dairelerini hazır hale getirebilirler) , daire önlerinde blok ortak alanından kapılarının üstüne kadar gelen sıcak su , soğuk su ve sirkülasyon hatlarına (yeni boru sistemi) bağlanacaklardır.

2) Kendi daire koridorlarında ve ıslak hacimlerde (banyo, tuvalet, mutfaklar) bulunan alçıpan tavanlarda 3-4 metre ara ile 50x50 cm olarak kesiler yapılması sureti ile ıslak hacimlerde daireye eski sıcak-soğuk ve sirkülasyon borularının bağlandığı eski shaft noktasına kadar yeni sıcak su , soğuk su ve sirkülasyon hatlarını çekeceklerdir. **Daire içi işlerin yapımı ve maliyeti genel kurul kararlarına göre bağımsız bölüm malikine aittir.**

3) Tüm blok ortak alanında ve dairelerde kullanılan borular gibi daire içlerindeki tesisat boruları da **AQUATHERM marka SDR 9VE SDR 7 cam elyaf takviyeli pprc boru ve fittings ürünleri olmak zorundadır. Başka boru markası kullanımına izin verilmemektedir.**

4) **Boru çapları** her daire için farklı olmak üzere **çizilmiş as-built projelerdeki boru çapları ile uyum sağlamak zorundadır. Aksi halde bağımsız bölümlerde basınç ve debi sorunları oluşabilir.**

5) **Metal boru kullanımı (galvaniz kaplama dahi olsa) kesinlikle yasaktır.**

6) Banyo, tuvalet ve mutfakların olduğu shaftlarda (eski boru sistemine bağlantı noktası) mevcutta kesme vanaları bulunmaktadır. Bu kesme vanaları eski blok ortak alan boru sisteminde bağlantı noktalarıdır. Kesme vanalarından lavabo, duş, tuvalet ve küvetlere dairenin duvarları içinde pprc (plastik) boru hattı bulunmaktadır. Bu borunun değişmesi gerekmekte **yani daire duvarlarında yatay kırım yapılması zorunluluğu BULUNMAMAKTADIR. Yeni çekilecek boru hatları KESİNLİKLE eski kesme vanalarına BAĞLANMAYACAK**, eski kesme vanaları kapatılarak daireye doğru tarafı körlenecektir. Körlenmeme durumunda eski borunun son kullanım tarihine kadar su baskını riski oluşabilir. Daire isterse bu shaft noktalarında ilgili ıslak hacim için ilave yeni kesme vanası koyabilir. **Eski boru sistemi ile yeni boru sisteminin suyunun karışmasına KESİNLİKLE İZİN VERİLMEMELİDİR.**

7) Söz konusu shaftlarda imalatlar yapılması gerektiğinden shaftların daire tavanında kalan kısımlarının yalıtımları bozulacaktır. Bu yalıtımların (shaft ile daire arasında hava boşluğu kalmamalıdır) yenilenmesi önemlidir. Bu hususa dikkat edilmediği takdirde alt ve üst komşuların yemek kokuları, kanalizasyon kokusu gibi kokular daire içindeki tavadan dairenin diğer odalarına tavandaki menfezler vasıtası ile yayılacaktır.

8) Yeni yaptırdığınız su borularının dışının yalıtım ceketini ile sarılması, 3 metreyi geçmeyecek şekilde tavana sabitlenmesi ileride terleme ve sarkma yaparak kaçak yapma ihtimalini ortadan kaldıracaktır.


9) Daire içi boru tesisatının çapı ince olan sıcak su sirkülasyon vanasının en son noktaya kadar götürülmesi ve daire giriş kapısının üzerindeki sirkülasyon hattına bağlanması önemlidir. Bu yapılmaz ise ileride giriş kapısında en uzakta olan banyolarda sıcak su alınması için uzun süre suyu boşa akıtmak gerekecektir. Bu durum konforsuzluk yaratacaktır.

10) Kat malikleri ve kiracıları , Residence Yönetimi tarafından yetkilendirilmiş olan **ŞİRKET ve USTA EKİBİ** dışında kendi usta ve ekipleri ile çalışmakta serbest olup, bununla birlikte yukarıda yazılı hususlara dikkat etmek ve söz konusu tesisat yenileme işleminin **Residence Yönetimi tarafından denetlenmesi için** aşağıdaki iletişim numaralarımız ile irtibata geçmelidir. Bağımsız Bölümünüzde yaptıracağınız tesisat değişikliği için Site Yönetimi tarafından kaşe ve imza edilmiş **"TESİSAT İŞİ TAMAMLANMA BELGESİ"** ni teslim almadan **yetkilendirilmemiş** usta ve şirketlere ödeme yapmamanızı öneririz.

11) Yukarıdaki açıklamalara dikkat edilmemesi halinde ileride daire içinde oluşabilecek tesisat sorunlarından kat maliki mesul olacaktır. Bununla beraber dairelerin kapı önlerinde kesme vanaları olduğundan oluşabilecek sorunların ileride çözümü komşulara zarar vermeden daima mümkün olacak , ancak bu çözüm ilgili alanlarda yeniden kırım ve imalat durumu olacak, bu imalat için gerekli maliyetin ilgili kat maliki tarafından karşılanması gerekecektir.

Dairelerde Yeni Boru Sistemi Toplam Maliyetini Öğrenmek:

Kat maliklerine daire kapısı dışında bulunan ve vana takılmış ortak tesisata bağlanacak şekilde iç tesisatlarının çekilerek hazır hale getirilmesine ilişkin Tesisat İşleri Maliyetleri, tesisat işinin ardından daire kapısı üstü, ıslak hacimlerdeki shaftların yalıtılması, imalat sırasında işlem gören duvar, tavan, alçıpan, seramik, sıva imalatlarının yapılması, işlem yapılan tavan ve duvar yüzeyinde boya işlerinin yapılması gibi İnşaat İşleri Maliyetleri ile bu işlerin yapılması için zemin, kapı, aksesuar, dekorasyon, mobilyaların korunmasına ilişkin olarak Malzeme+ İşçilik+ Vergiler+ SGK Primleri vs. gibi TÜM YAN GİDERLER DAHİL / KDV HARIÇ olmak üzere tercih edilmesi halinde kendi daireleri için bir uygulama fiyatı verilmektedir. Bu bedeller liste halinde Residence Müdürlüğünde hazır olarak bulunmaktadır.

Saygılarımla

Maya Residences Etiler Yönetimi Adına
Residence Müdürlüğü

Detaylı Bilgi İçin : Residence Yönetimi tarafından yetkilendirilmiş olan **ŞİRKET ve USTA EKİBİ (Mert Mekanik - Sn.Metin ÇETİN 05376369742 - 0545 772 3369)**