



# 17ON. YEDI

Yönetim & Danışmanlık

360 DERECE  
YÖNETİM

2019

03-04  
360 Derece Yönetim

06  
Proje Geliştirme Sürecinde  
Danışmanlık

07-08  
Proje Şerefileyendirme

09-10  
Yönetim Planı Hazırlama

11-12  
Konut Teslim Organizasyonu  
Satış Sonrası Hizmetler

13-14  
360 Derece Site Yönetimi

15-16  
Site Yönetimi Kurulumu

17  
İdari Süreç Yönetimi  
İşletme Bütçesi Hazırlama  
Bütçe Yönetimi

18  
Teknik Hizmetler  
Temizlik  
Güvenlik

19-20  
Diğer Hizmetler

21  
Kiralama / Satış

22  
Vip Hizmetler

## Hoş geldiniz

17, özellikle toplu konut projelerinin, **başta site yönetimi olmak üzere** her aşamasına hizmet verebilecek bir yapı ile çalışmaktadır. Arazi geliştirme de dahil olmak üzere proje geliştirme aşamasından başlayarak ortaya çıkan tüm süreçleri, gerek ayrı ayrı gerekse bütün olarak değerlendirip yönetmekte ya da danışmanlığını vermektedir.

**17ON.**  
**YEDİ**  
Yönetim & Danışmanlık

## 360 DERECE YÖNETİM



M.Ö 10 – 12 binli yıllara uzanan, insanoğlunun barınma, korunma ve karnını doyurma ihtiyaçları ile başlayan yerleşik hayat, bugün bambaşka bir standarda ve ihtiyaçlar silsilesine evrilmiş durumdadır. Tarihin en eski uygarlıklarına misafirlik yapmış Anadolu'da ve tarihin en büyük imparatorluklarının başkentliğini yapmış İstanbul'da bu süreç bugün çok farklı noktalarda talepler üretmekte ve iş alanları yaratmaktadır.

Bundan 500.000 yıl önce ağaç kovuklarında yaşayıp balık tutma ve avlanma ihtiyacı ile yaşayan insanoğlu, bugün tüm hayatını dijital aletlerle koordine ederken, 500.000 yıl önce doyma ihtiyacını karşılamak üzere yaptığı aktiviteyi bugün stres atmak için hafta sonu aktivitesine çeviriyor.

Ancak temelde yine barınma yine korunma ve yine doyma ihtiyaçlarını gidermek üzere yaşıyor. 8.000 yıl önce ilk köyleri kurmaya başlayan insanoğlu bugün adını "köy" koyduğu siteler kuruyor. Aradaki fark, yeni köylerde tarımdan ve hayvancılıktan uzaklaşarak teknolojiye ve yaşam konforuna yaklaşmış olmasından başka bir şey değil aslında.

Günümüzde metropollerin yaşam alanları kapalı sitelerin içine kaymaya başladı. Kalabalık ve büyük siteler, kendi sosyal tesislerini, kendi ticari alanlarını, kendi eğlence alanlarını, hatta kendi yaşam standartlarını yaratmaya başladı. Bu durum doğal olarak beraberinde çok çeşitli ihtiyaçlarında doğmasına sebep oldu. Şehir merkezlerinde yapılamayan projeler, genelde şehrin az gelişmiş bölgelerine kaymaya başladı ancak site ve site sakinlerine yönelik ihtiyaçların bu alanlarda ve lokasyonlarda karşılanamaması, çözüm arayışlarını ve dolayısıyla yeni standartları da beraberinde getirdi.

Kendi içinde çelişik bir durum yaratan bu alanlar, lüks ve üretildiği bölge halkının ulaşamayacağı fiyatlara satılırken, bölge halkının ihtiyaçlarını gidermek üzere düzen bulmuş olan lokasyon, bir anda lüks ihtiyaçların karşılanabilmesi gereken alanlara ve sosyolojik çatışma alanlarına dönüşmeye, site sakinleri ise ihtiyaçlarını mümkün olduğunca ya yaşadığı site içerisinde ya da kendi imkanlarını kullanarak şehir merkezlerinde çözme yolunu kullanmaya başladı.

Site içinde yaratılan ihtiyaç çözüm alanları yine geçmişten beri süregelen kooperatif yönetimi, profesyonel olmayan emekli kişi ya da askerler gibi yönetim metotlarının da yetersiz kalmasına yol açtı. Dahası ciddi paralar ödeyerek satın alınan evler bu tip teknik donanımı olmayan ekiplere emanet edilince değer kaybı yaşamaya ve memnuniyetsizlik yaratmaya başladı. Bu noktada herkesin hayatına, ihtiyaçların karşılanması beklentisi ile birlikte memnuniyet seviyesi de girdi. Maketten yapılan satışlarda yapımçı/yüklenici firmaların yarattığı sanal dünyanın satın alanlarda yarattığı beklenti, yaşam başladıktan sonra doğru yönetilemeyen alanlarda ciddi memnuniyetsizlikler yaratmakta ve etkisi o alandan uzaklaşmak, siteyi terk etmek, alternatif yaşam alanları aramak hatta mülkü satmak noktasına kadar gidiyor.

17, tüm bu ihtiyaçları bir arada çözen bir anlayış ve bu anlayışı temsil eden **360 Derece Yönetim** modeli ile çalışıyor. Yapımçı/yüklenici firmanın projeyi geliştirme aşamasından başlayan iş modeli, sitede yaşayan çocukların oyun alanlarının bakımından havuzunuzun hijyen kontrolüne, çöpünüzün alınmasından komşularınızla ortak organizasyonunuza, evinizin kiralanmasından kiracınızın aidatının ödenip ödenmediğine kadar tüm süreci yönetiyor.



## Neler Yapıyoruz?

## PROJE GELİŞTİRME SÜRECİNDE DANIŞMANLIK

Projelerin yapımcı / yüklenici firmalar tarafından geliştirilmesi süreci çoğunlukla masa başında geçirilen bir süreçten ibaret. Firmaların tecrübeleri bu süreçte çok etkili ve önemli hale geliyor. Ancak birçok noktada mimari öncelikler yaşamsal önceliklerin önüne geçebiliyor ya da dikkate alınmayabiliyor. Bu hususlar özellikle yaşam başladıktan sonra yaşayan sakinlerin gerek projeyi gerekse firmaları sorgulamasına, en çok da memnuniyetsizliklerine sebep olabiliyor. 17, bugüne kadar edindiği saha tecrübesi ile projelerin geliştirilme aşamasında, yaşadığı tecrübeler üzerinden müşterilerinin beklentilerini karşılayacak noktaları belirleyip firmalara sunuyor.



## PROJE ŞEREFİYELENDİRME

Yapımcı/yüklenici firmaların en sık karşılaştıkları sorun, fiyat-maliyet-ödeme planı kısır döngüsüdür. Satış öncesi planlama safhasında doğru değerlendirme, analiz ve fiyatlandırma yapılamadığı takdirde sübjektif ve firmanın fiyat güvenilirliğini sorgulatan bir proje ile bu projeden aynı dönemde aynı özelliklere ama farklı fiyatlara gayrimenkul satın almış memnuniyetsiz müşterilerden oluşan bir problem yumağı yöneticilerin önünde kalmaktadır.

17, yapımcı/yüklenici firmaların yeni geliştirdikleri projelerinin satış stratejilerini belirlemek, doğru fiyatlandırma yapmalarını sağlamak için projenin tüm dinamiklerini dikkate alarak geniş bir formülasyon ile her bir bağımsız bölüm için şerefiye çalışması yapar. Ortaya çıkardığı şerefiye tablosunu, detayları ile birlikte geniş bir sunumla yapımcı/yüklenici firmaya sunar.



## YÖNETİM PLANI HAZIRLAMA

Ülkemizde gayrimenkul yönetimleri Kat Mülkiyeti Kanunu'na bağlı olarak yapılıyor. Kat Mülkiyeti Kanunu her birimin (apartman, site, bina vb.) kendi özel şartlarını belirlemesi için Yönetim Planı adı altında özel yönetim kurallarını belirlemesini istiyor. Plan aynı zamanda kat irtifakının kurulması içinde yapımçı/yüklenici firmalar tarafından hazırlanması zorunlu bir doküman.Yönetim Planı, bir yandan zorunlu doküman iken aslında bir yandan da, özellikle sitelerin yaşam kurallarını oluşturan bir yönerge olması açısından hayati öneme sahiptir. Doğru hazırlanmaması ve kuralların doğru oluşturulmaması, hem yapımçı/yüklenici firmalar hem de malikler açısından yaşamın başlamasından sonra ciddi sorunlar oluşturmaktadır.

Değiştirilmesine yönelik kanun maddesinin zorluğu da (tüm kat maliklerinin 4/5 çoğunluğu gerekir) çözüm konusunda ciddi hukuki sorunlar doğurmaktadır. Bu nedenle yönetim planının, tüm projeye hakim olacak bilgilerin toplanarak hazırlanması ve profesyonel bir bakış açısı ile düzenlenmesi tüm kullanıcıların ve tarafların süreçlerini kolaylaştıracaktır.

17, bugüne kadar birçok proje için hazırlamış olduğu plan tecrübeleri ile firmalara yönetim planı danışmanlığı yapmaktadır. Ayrıca sitelerin yönetimi tarafında da yönetim planının uygulanması ile ilgili süreçlerde danışmanlık vermektedir.





## KONUT TESLİM ORGANİZASYONU / SATIŞ SONRASI HİZMETLER

17, bugüne kadar 16 projede 16.000'den fazla teslim edilmiş konutun tecrübesi ile kuruldu. Bu teslimlerin ev sahipleri için önemi göz ardı edilmeden, onların hayatlarındaki en mutlu günlerinden birini yaşamalarını sağlamak üzere organizasyonlar yapıldı.

Bu konuda sektördeki en deneyimli organizasyonlardan biri olarak yapımçı/yüklenici firmalara teslim ve teslim sonrası hizmet konusunda içeriğini belirleyebilecekleri hizmet paketleri sunulmakta, yapımçı/yüklenici firmaların bu tip süreli organizasyonlar için sürekli personel ve lojistik bulundurma maliyetinden tasarruf etmeleri sağlanmaktadır.



360 DERECE

SİTE YÖNETİMİ







## SİTE YÖNETİMİ KURULUMU

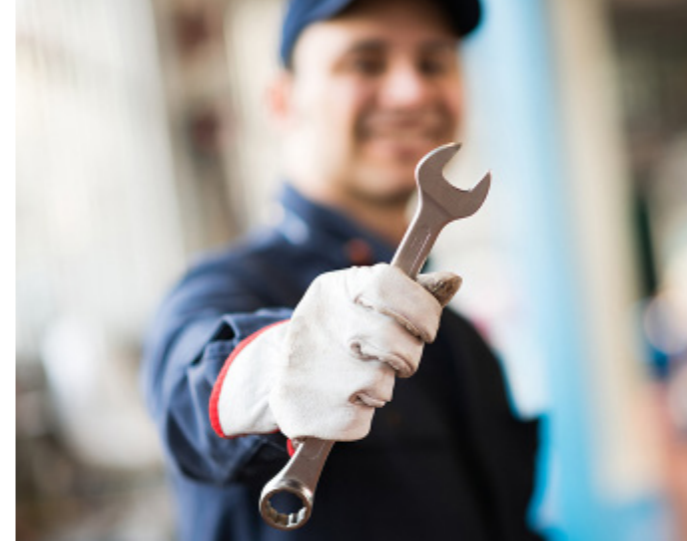
Site Yönetimi, gayrimenkul hizmetleri içerisinde (AVM, İş merkezleri, Tesis Yönetimi vb.) en zorlu alan. Diğerlerinin aksine her bir bağımsız bölüm sahibinin en kıymetli vaktini geçirdiği, buna karşın ortaya çıkan sorunların, mutsuzluğu en üst noktaya çıkardığı yer. Bu nedenle de verilen tüm hizmetlerin her şeyden önce memnuniyet odaklı olması firmalar için bir zorunluluk. Beklentilerin rasyonellikten ziyade duygusal olduğu bir alan ve bu alanda **360 Derece Yönetim** modeli, site sakinlerinin beklentilerinden başlayıp mutluluğunda bitecek şekilde tasarlanmalıdır.

17, 360° yönetimi planlarken, site sakinlerinin beklentilerinin seviyesini bilen ve bu seviyeyi karşılayabilecek tecrübeye sahip bir fikir yapısı ile hareket etmektedir. Bu bilinç ile de site yönetim hizmetlerini verirken, en öne memnuniyeti ve beraberinde hızlı müdahale ve birebir iletişimi koymaktadır.



## İDARİ SÜREÇ YÖNETİMİ

Sitelerin tüm hizmetleri oluşturulan idari ekiple yönetilmektedir. İşletme Müdürü önderliğinde sitenin ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulan ekip, sitenin tüm alt ekiplerinin yönetimi ile birlikte bütçe ve şikayet yönetimini de profesyonel bir bakış açısı ve memnuniyet ölçümü ile yapmaktadır.



## TEKNİK HİZMETLER

Gayrimenkul projeleri içeriği ne olursa olsun (konut, ticari, avm) artık teknik açıdan her noktası ayrı ayrı yönetilmesi gereken aksamardan oluşmaktadır. Asansörden ısıtma sistemlerine, göletlerden peyzaja, sosyal tesislerden havuzlara kadar bir çok teknik aksamın doğru bakım uygulamaları ile yönetilmesi gerekmektedir. 17, bu uygulamaların zamanında ve doğru yapılmasının makine ve teçhizatın ömründen site bütçesine etkisine kadar tüm sürecini günlük, haftalık, aylık ve yıllık bakım periyodlarında takip eder ve raporlar.

## İŞLETME BÜTÇESİ HAZIRLAMA

Siteler, giderleri üzerinden hazırlanan bütçelere karşılık toplanan gelir kalemleri ile yönetilen organizasyonlardır. Dolayısıyla giderlerinin doğru belirlenmesi, doğru hesaplanması gerekmektedir. Aksi durumda ortaya çıkan tablolar sitelerin genel huzurunu etkileyecek hizmet eksikliklerine dönüşmekte ve istenmeyen durumlar oluşturmaktadır. 17, doğru bütçeleri doğru fizibilitelemlerle ortaya çıkarma konusunda gerekli tüm hesaplamaları, profesyonel tablolar ve hesaplama yöntemleri ile detaylı sunumlarla sitelere hazırlamaktadır.



## TEMİZLİK

Site sakinlerinin, yönetimleri en sık değerlendirdikleri konuların en başında gelen iki konudan biri temizlik hizmetleridir. Bu nedenle temizlik en dikkatle yönetilmesi gereken hizmetlerin başında gelmektedir. 17, temizlik hizmetlerini sitenin bütçesini de göz önüne alarak minimum maliyetlerle maksimum verimle sunmak üzere, bu konuda profesyonel partnerler ile çalışmaktadır.



## BÜTÇE YÖNETİMİ

Bütçenin doğru hazırlanması ne kadar özen gerektiriyorsa, yönetimi de aynı bir profesyonellik ve bakış açısı gerektirmektedir. Gider kalemlerinin düzenli olarak takibi ile gelirlerin düzenli kontrolü ve zamanında alınması gereken önlemlerin doğru raporlarla tespiti ve takibi, ortaya çıkacak sorunları ve en başta da bütçe açıklarını engelleyecektir. 17, günlük, haftalık, aylık özel raporlarla gerekli takipleri yaparken birçok farklı metotla da karşılıklı kontrol mekanizmalarını işleterek doğru bütçe yönetimi yapar.



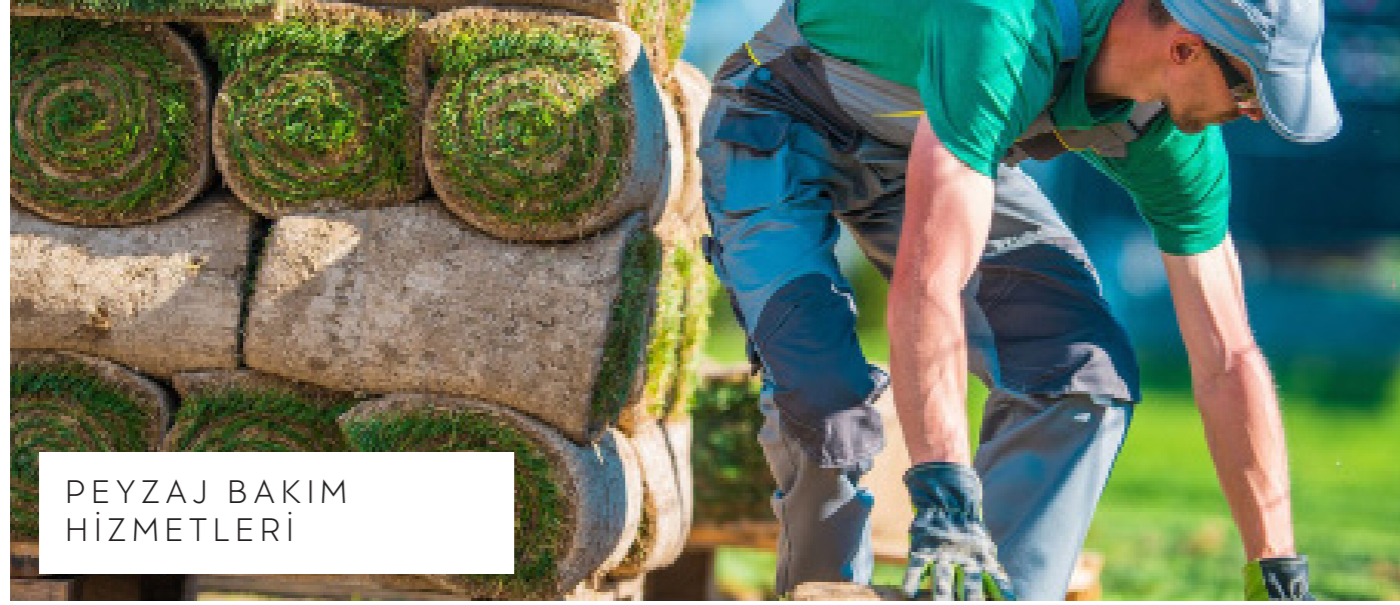
## GÜVENLİK

Site sakinlerinin, yönetimleri en sık değerlendirdikleri konuların en başında gelen iki konudan bir diğeri de güvenlik hizmetleridir. Site girişinde başlayan ilişki, güven ve huzurun sağlanması ve bu hissin site sakinlerine hissettirilmesi ile son buluyor. 17, güvenlik hizmetlerini 24 saat esaslı olarak konusunda uzman partnerleri ile sunmaktadır.



DİĞER

HİZMETLER



PEYZAJ BAKIM  
HİZMETLERİ



SOSYAL TESİS  
YÖNETİMİ



SOSYAL  
ORGANİZASYONLAR



REKLAM  
YÖNETİMİ



## VIP HİZMETLER

### KİRALAMA - SATIŞ

Toplu yaşam alanlarının yaşam kalitesi, malik/sakinlerinin standartları ile eşdeğer. Özellikle İstanbul'da sitelerde yaşayanların % 50-60 civarındaki kısmı kiracılardan oluşmaktadır. Kiracılık birçok şekilde suistimal edilen bir alan olduğundan, sitenin yapısına uymayan her türlü durum (konutların içine izin verilmemesine rağmen ofis açılmasından günlük kiralamaya kadar) sitenin huzuruna ve yaşam kalitesine, toplamda da gayrimenkullerin değerine ciddi etki etmektedir.

17, yönetimini yaptığı/yapacağı tüm sitelerde anlaşmalı olduğu kaliteli hizmet sunan emlak ofisleri ile çalışmakta, kiralama yapmak isteyen kişileri her türlü yasal kontrol mekanizmasını kullanarak elemekte ve doğru fiyatlardan kiralama yapılmasını sağlamaktadır. Üstelik 17 üzerinden yapılan tüm kiralama ve satış işleminden site yönetimi bütçesine pay aktarılmaktadır.

Özellikle son yıllarda devlet desteği ile de iyice hızlanan yabancıya gayrimenkul satışı, beraberinde bu müşterilere verilmesi gereken yeni hizmet alanları yarattı. Yılın sınırlı bir zamanını ülkemizde geçiren müşteriler, gerek site, gerekse bağımsız bölümleri ile ilgili hizmetleri takip edebilecek bir organizasyona ihtiyaç duymakta, bu eksikliğin yarattığı maddi ve manevi mağduriyetlerle baş etmek zorunda kalmaktadır. Aynı zamanda ülkemize yapacakları yeni yatırımları içinde olumsuz bir ortamla karşı karşıya kalmaktadırlar.

17, özellikle yabancılara satış yapan acenteler ile partner olarak hareket ederek, onların satışlarını kolaylaştıracak ve pazarlama argümanı olarak söylemlerini güçlendirecek içeriği esnek hizmet paketleri sunmakta, bu paketlerle yabancı müşterilerin ülkemizde geçirecekleri zamanı kıymetli hale getirerek keyif almalarını sağlamaktadır.

İLETİŞİM

ADRES:

17 Yönetim Hizmetleri ve  
Danışmanlık Ltd. Şti.

Acıbadem Mah. Çeçen Sk.  
Akasya Evleri A (Kule) No:25  
A/150 Üsküdar 34460 PK /  
İSTANBUL

TELEFON:

0216 228 43 24

WEB:

[www.17yonetim.com.tr](http://www.17yonetim.com.tr)  
[info@17yonetim.com.tr](mailto:info@17yonetim.com.tr)

