



**MANTOLAMA YAPTIRIRKEN FİRMA SEÇİMİNDE
DİKKAT EDİLECEK KRİTERLER...**

FİRMA SEÇİMİNDE DİKKAT EDİLECEK KRİTERLER



İSTANBUL
TİCARET
ODASI
— 1882 —

TİCARET ODASI KAYDI

Risk: Bir firmanın ticaret odasına kaydı olmaması durumunda yapılan sözleşmenin bir geçerliliği olmayacak, garanti süreci işlemeyecek ve apartman yönetimlerinin firma üzerinde bir yaptırımı olamayacaktır. Firmanın ticaret odasına kayıtlı olması işveren için önem teşkil eder. Kayıtlı olmaması durumunda karşılaşılabilecek her risk karşısında devlet nazarında sorumlu sadece işverendir. Ticaret odasına kaydı olmayan üstlenici firma herhangi bir sorumluluk almakla yükümlü değildir. Apartman yönetimi olarak teklif toplama sürecinde öncelikle uygulayıcı firmaların ticaret odası kayıtlarını mutlaka soruşturunuz...

Uygulayıcı firmanın ticaret odası kaydını internet üzerinde sorgulayabilmek için arama motoruna “ticaret odası kaydı sorgulama” yazarak, açılan ;

www.ito.org.tr/wps/portal/bilgibankasi/detay seçeneğine tıklayıp, uygulayıcı firmanın unvanını yazmanız yeterli olacaktır.

FİRMANIN SERMAYE YAPISI

Risk: Yüklenici firmanın sermaye yapısı ne kadar düşükse apartman yönetimlerinin riski o derece artacaktır. Çünkü firma ortaklarının sorumluluğu sahip olduğu sermaye oranı kadardır. Sermaye yapısı güçlü olmayan firmalar uygulamayı yarım bırakma ve benzer sorunlarla karşılaşma riski taşırlar.

Uygulayıcı firmalar projeyi kendi sermayelerinden finanse ederek ödeme yapmakta ve ardından da uygulama süresince bu ödemeyi daire sakinlerinden taksitle tahsis etmektedirler. Uygulayıcı firmaların sermaye bilgisini öğrenebilmek için faaliyet belgesini kontrol ediniz ve faaliyet belgesinde yer alan sermaye tutarının iş bedelinden fazla olduğundan emin olunuz.

Firmaların sermaye yapısı aynı zamanda ticaret odası kaydı sorgulama esnasında, ticaret odasına kayıtlı olan firmaların sicil numaralarına tıklanılarak da öğrenilebilmektedir.



UYGULAYICI FİRMANIN FAALİYET BELGESİ

Risk: Uygulama sonrasında yaşanabilecek aksaklıklarda firmanın işinin arkasında durmaması yönetimler için en büyük risktir. Bu konuda firmaların belirli aralıklarla firma ismi değiştirerek doğabilecek sorunlardan kurtulma yoluna gittiği gözlemlenmektedir.

Uygulayıcı firmanın, vaat edilen mantolama performansını sağlayabilmesi ve apartman yönetimlerinin de firmanın daha önce gerçekleştirdiği uygulamaların kalite sonuçlarını gözlemleyebilmesi için firmanın en az 5 yıllık bir firma olması gerekmektedir. Firmaların gerçekleştirdikleri uygulamaların arkasında durduklarını anlamak ve tüketicileri mağdur etmediklerinden emin olmak için firmanın kuruluş yılını faaliyet belgesinden mutlaka kontrol ediniz.



“SGK ya da VERGİ BORCU YOKTUR!” BELGESİ



E-Borcu Yoktur Kullanıcı Girişi

Kullanıcı Adı	
Sistem Şifresi	
Şifre Şifresi	

Güvenlik Anahtarını yanında bulunan kutuya yazıya basınız.

2661

Risk : Uygulayıcı firmaların “SGK” ya da “Vergi Borcu” nu ödememesidurumunda, uygulama devam ederken gelecek olan herhangi bir yasal yaptırımda, firmanın binadan topladığı iş bedeline el konulabilmekte veya iş için kullanılması gereken bedel yasal yaptırım için harcanabilmektedir. Bir firmanın vergi borcu olması demek yeterli anlamda likiditeye sahip olmadığına göstergesidir. Bu durumda mantolama projesinin tamamlanması riske girecektir.

Uygulayıcı firmadan geçmişe yönelik SGK ve vergi borcu olmadığına dair belgeleri isteyiniz ve mutlaka verilen belgelerdeyer alan kod numaralarını kullanarak internet üzerinden belgelerindoğruluğunu teyit ediniz.

Vergi Borç Kontrol:

https://intvd.gib.gov.tr/internetvd/template.jsp?page=IVD_DILEKCE_DOGRULAMA

SGK Borç Kontrol:

<https://uyg.sgk.gov.tr/EBorcuYoktur5510/amp/EBYkontrol>

FİRMA SEÇİMİNDE DİKKAT EDİLECEK KRİTERLER

BANKA REFERANS MEKTUBU ve BANKA KREDİBİLİTESİ



Risk: Uygulayıcı firmaların banka kredibiliteleri, mevcut limitleri ve doluluk oranları hakkında bilgi sahibi olmamak, yönetimlerin ileride doğabilecek riskleri üzerine alması anlamına gelmektedir. Referans mektubu, uygulayıcı firmanın o bankadaki limitlerinin toplamını ve mektubu veren banka tarafından firmanın finansman gücünü gösteren bir belgedir.

Uygulama esnasında yaşanabilecek olumsuzluklar karşısında mağdur olmamak için teklif sürecinde firmalardan mantolama uygulaması bedelinin en az 10 misli hacminde bir referans mektubu isteyiniz.

BANKA TEMİNAT MEKTUBU

Risk: Bazı uygulayıcı firmalar mantolama uygulaması başlamadan önce belirli bir miktar peşinat talep etmekte ancak peşinatı aldığı halde uygulama başlangıcını geciktirmektedir.

Banka teminat mektubu, uygulama gerçekleştirilecek bina için ayrılan belirli bir miktar paranın bloke edildiği ve bir risk anında nakde çevrilerek bina için kullanılacağı anlamına gelmektedir. Dolayısıyla yönetim olarak mağduriyet yaşamamak ve uygulamanın yarım kalma riskini bertaraf etmek adına uygulayıcı firmalardan mutlaka en az peşinat miktarı kadar bir banka teminat mektubu isteyiniz.



UYGULAYICI FİRMANIN İZODER ÜYESİ OLMASI

Risk: Bir uygulayıcı firmanın sektöre yön veren üretici firmaların ana bayii olmaması ve İZODER'e üye olmaması, kontrolden yoksun ve işverenin yaptırım gücünün olmaması anlamına gelmektedir.

İZODER, yalıtım bilincini yurt çapında yaygınlaştırmak amacıyla kurulan ve ısı, su, ses ve yangın yalıtım malzemesi üreticilerini, satıcılarını ve uygulayıcılarını bir çatı altında toplayan sivil toplum örgütüdür. Sektörün gelişimi ve tüketici memnuniyeti adına alınan kararların hayata geçirilebiliyor olması için İZODER üyesi olmak önem teşkil etmektedir.

Uygulayıcı firmaların İZODER üyeliğini sorgulamak için www.izoder.org.tr adresini ziyaret ediniz ve "üyelerimiz" başlığına tıklayarak sorgulamak istediğiniz firmanın unvan bilgilerini yazarak aratınız. Arama sonucu sorguladığınız firma "diğer üye" statüsünde ise firmanın İZODER üyesi olmadığını ve üretici firmalar tarafından verilen listelerde yer aldığını lütfen göz ardı etmeyiniz.



UYGULAYICI FİRMAYA OFİS ZİYARETİ

Risk: Mantolama uygulaması tamamlandıktan sonra yaşanabilecek olumsuzluklarda muhatap arandığında, birçok firmaya belirtilen adreste ulaşılamamaktadır.

Bir uygulayıcı firmanın kendi işyerindeki mevcut durumundan sektörde kalıcı olup olmadığı kolayca anlaşılabilmektedir.

Firmanın yapısı ve teknik kadrosu hakkında daha iyi bir izlenim elde etmek ve nasıl bir yapıyla hizmet verdiklerini görebilmek için görüştüğünüz firmaları son aşamaya gelmeden önce mutlaka kendi ofislerinde ziyaret ediniz...



FİRMA SEÇİMİNDE DİKKAT EDİLECEK KRİTERLER

FİRMA BÜNYESİNDE ÇALIŞAN TEKNİK PERSONEL KADROSU



Risk: Az sayıda teknik personelin faaliyet gösterdiği uygulayıcı firmalarda eksik tecrübe ve zaman problemi gibi unsurlar uygulama sonrası yaşanacak problemleri kaçınılmaz kılmaktadır. Bir kişinin tüm işleri yapmaya çalışması projede kalitesizliğe neden olacaktır.

Mantolama uygulaması teknik uzmanlık gerektiren bir iştir ve firmada faaliyet gösteren teknik kadronun kendi alanında tecrübeli olması gerekmektedir. Uygulamadan profesyonel bir sonuç alabilmeniz için firma bünyesinde çalışan teknik personel sayısı kadar aldıkları eğitim ve deneyimlerini de araştırınız. Firmaya, bünyesinde çalışan teknik personel sayısını sorunuz ve gerekli görülen durumlarda eğitim diplomalarını görmeyi talep ediniz.

MÜŞTERİ İLİŞKİLERİ SORUMLUSU

Risk: Uygulama süreci müşteri ilişkileri tarafından yürütülemediğinde birçok olumsuz durumla karşılaşmakta ve çözüm süreci uzamaktadır.

Sözleşme aşamasından uygulama bitimine kadar zorlu bir süreç olan mantolama uygulamalarını yürütürken yaşanabilecek aksaklıkları gidermek ve sorularınıza cevap bulmak için firmaların müşteri ilişkileri yönetimini yürütüyor olması önemlidir. Uygulayıcı firmadan projeniz adına sıkıntılarınızı önemseyerek süratle çözüm getirecek bir müşteri ilişkileri sorumlusu atamasını talep ediniz.



YALITIM DANIşMANLARI

Risk: Mantolama süreci öncesinde apartman yönetimleri daire sakinlerinin sorularını cevaplamakta yetersiz kalabilmekte ve sorularına cevap bulamayan daire sakinleri uygulamaya karşı çıkabilmektedir.

Alanında uzman yalıtım danışmanlarının talep ettiğiniz zaman dilimlerinde bilgilendirme toplantıları gerçekleştirebiliyor olması sürecin daha hızlı ve sağlıklı ilerlemesini sağlamaktadır.

Yalıtım danışmanları daire sakinlerinin merak ettikleri tüm soruları yanıtlamanın yanı sıra karar alım aşamasında da yönetimlere destek vermektedirler. Yönetimlerin hâkim olmadıkları bir konuda açıklama yapması yerine konunun uzmanı yalıtım danışmanlarının tüm kat maliklerinin sorularını cevaplaması sürecin hızlanmasını sağlar.

Uygulayıcı firmanın bünyesinde yalıtım danışmanı bulundurduğundan ve talep ettiğiniz zamanlarda bilgilendirme toplantıları gerçekleştirebiliyor olduklarından emin olunuz...



HUKUKİ DANIşMANLIK



Risk: Yapılan araştırmalarda, mantolama kararı alan apartmanların %70 'e yakın oranının hukuki açıdan hatalı kararlar aldığı ve ileride oluşması muhtemel bir anlaşmazlık durumunda apartman yönetimlerinin yasal açıdan zor durumda kaldığı gözlemlenmektedir.

Uygulayıcı firmalar tarafından sağlanacak hukuki danışmanlık hizmeti yönetimlerin sorumluluklarının belirlenmesi ve yaşanacak mağduriyetlerin önüne geçilmesi açısından önemlidir. Hukuki bir süreç olan mantolama kararını doğru alabilmek ve yasal açıdan zor durumda kalmamak için uygulayıcı firmanın mantolama uygulamalarında şirket avukatları ile birlikte hukuki destek sağlanmasını talep ediniz.

FİRMA SEÇİMİNDE DİKKAT EDİLECEK KRİTERLER

3D RENKLENDİRME ÇALIŞMASI



Risk: Apartmanlarda yalıtım yaptırılırken dış cephesinde estetik tasarıma önem verilmediğinde, yakıt tasarrufu sağlamasına karşın dairelerin değeri maalesef artmamaktadır. Bu da tüm kat malikleri için gözükmeyen bir kayıptır.

Mantolama uygulamalarında ki öncelikli beklentilerden biri uygulama sonrasında binaların yenilenmesi ve değer kazanmasıdır. Başarılı bir estetik tasarım uygulaması ile bina değerinin %40 ile %50 arasında artış gösterdiği gözlemlenmiştir.

Uygulayıcı firmanın tasarım ekibi apartman yönetimlerinin dış cephe görünüm taleplerini toplar ve talepler doğrultusunda gerçekleştirdikleri çalışmaları yönetimlere sunarlar. Uygulama sonrasında olumsuz sürprizlerle karşılaşmamak ve binanızın alacağı görüntüye önceden müdahale edebilmek için uygulayıcı firmadan 3D renklendirme çalışması isteyiniz.

BİNA TESPİT RAPORU

Risk: Binalarda yapılması planlanan tadilatların mantolama uygulamasına zarar vermemesi için, sonrasında değil sırasında yapılması gerekmektedir. Bu akışta ilerlenmediğinde uygulama zarar görmekte ve maduriyetler olmaktadır.

Binanın tüm eksikliklerinin mantolama uygulaması ile birlikte tek seferde giderilebiliyor olması hem maliyet hem de zaman açısından daire sakinlerinin lehine bir durumdur. Binanın, işin ehli proje keşif uzmanları tarafından incelenmesi sizin görmediğiniz ancak mevcutta var olan eksikliklerin tespit edilmesini sağlar. Uygulama sonrasında tam performansa sahip ve çok daha konforlu binalara sahip olabilmek için çalışacağınız uygulayıcı firmadan mutlaka tespit raporu isteyiniz...



TERMAL KAMERA RAPORU

Risk: Binalardaki tüm ısı kaçaklarının doğru tespit edilememesi durumunda mantolama uygulamasından istenilen tasarruf sağlanamamaktadır ve yapılan yalıtım için ödenen bedel boşa gitmektedir.

Bina yapılarının farklılıklarından dolayı ısı kaçak noktaları da değişkenlik gösterir ve doğru tespit için her binaya özel bir çalışma yapılması gerekir. Mantolama performansı ancak uygulama öncesi ve sonrası gerçekleştirilecek termal kamera çekimlerinin karşılaştırılması ile anlaşılabilir. Termal kamera çekimleri binanın kaçak noktalarını gözler önüne serdiğinden uygulamaya itiraz eden veya gereksiz gören kat maliklerinin ikna olmasında da etkilidir. Binanızın ısı kayıplarının doğru tespit edilebilmesi ve uygulamanın doğru yapıldığından emin olmak için uygulayıcı firmadan mutlaka termal kamera raporu talep ediniz.



ENERJİ KİMLİK BELGESİ DANIŞMANLIĞI

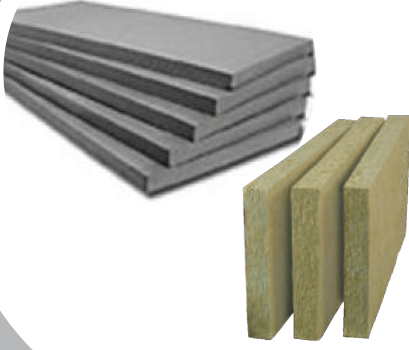


Risk: Konutlarda enerji performans yönetmeliğine göre; 1 Ocak 2020'ye kadar konutların enerji kimlik belgelerinin temin edilmesi gerekmektedir. 2020 Ocak tarihi itibari ile ev alım-satım, kiralama ve abonelik işlemleri gerçekleşebilmesi için enerji kimlik belgesi sorulacak, yoksa işlem yapılmayacaktır.

Binalar yüksek enerji sınıfına sahip olduklarında devlet tarafından sağlanacak elektrik, doğalgaz, emlak ve çevre vergilerinde teşvik amaçlı indirimlerden yararlanma fırsatı doğacaktır. Enerji kimlik belgesinde üst sınıflarda yer alabilmek için binaların mimari projelerinin uygulayıcı firmaya verilmesi ve yapılan tespitler doğrultusunda yer alınmak istenilen enerji sınıfının belirtilmesi yeterli olacaktır. Yeterli deneyime sahip uygulayıcı firmalar binanın üst sınıfta yer alabilmesi için gerekli olan uygulamaları yönetime rapor halinde hazırlarlar ve uygulama sonrasında resmi geçerliliği olan üst sınıf enerji kimlik belgelerini yönetime sunarlar. Enerji verimliliğinde üst sınıflarda yer alarak binanızın değerinde artış sağlamak için uygulayıcı firmalardan enerji kimlik belgesi danışmanlığı talep ediniz.

FİRMA SEÇİMİNDE DİKKAT EDİLECEK KRİTERLER

LEVHA KALINLIĞI



Risk: Mantolama uygulamalarında, ülkemizdeki iklim koşulları doğrultusunda TS 825'e göre belirlenmiş levha kalınlıklarının kullanılmaması durumunda istenilen yalıtım elde edilemeyecek ve yakıt tasarrufu sağlanamayacaktır.

TS 825 Isı Yalıtım Yönetmeliği'ne göre; İstanbul ve Kocaeli İlleri için uygulanması gereken minimum levha kalınlığı 5 cm'dir.

5 cm karbonlu EPS levhalardan alınan performans için beyaz EPS levhaların 6 cm ve taş yünü levhaların 5 cm veya üzeri kullanılması gerekmektedir.

Unutulmamalıdır ki, levha kalınlığı arttıkça mantolamadan faydalanılacak yakıt tasarrufu da artar. Uygulayıcı firmanın standartlara uygun kalınlık kullandığından emin olunuz. Mümkünse tüm bu standartları siz belirleyin ve karşılaştırmayı daha sağlıklı yapabilmek için tüm firmalardan bu standartlarda teklif vermelerini isteyiniz...

PAKET SİSTEM VE KALİTE BELGELERİ

Risk: Türkiye'de birçok firma mantolama uygulamalarında toplama malzeme kullanmayı tercih etmekte ve paket sistem kullanmamaktadır.

Bu malzemeler çoğu zaman birbiri ile uyumlu olmamakta dolayısıyla uygulama sağlıklı bir şekilde tamamlanamamaktadır. Paket sistem olmayan malzemeler garanti kapsamında olamayacağından uygulamadan verim alınamadığı durumlarda uygulama tekrarlanmak zorunda kalınmakta ve ciddi maliyetlere neden olmaktadır.

Avrupa standartlarına uygun paket sistemlerin kullanılması hem enerji tasarrufunu hem de uzun yıllar dayanıklılığı garantilemektedir. Uygulama sonrasında beklediğiniz tasarrufu sağlayabilmek için firmanın paket sistem kullanmasını ve bu sistemlerin mutlaka ETAG 004 ve TSE 13499 onayına sahip olmasına dikkat ediniz.



MALZEME VE GERÇEK İŞÇİLİK GARANTİSİ

Risk: Kullanılan malzeme ve yapılan işçilikten kaynaklı birçok uygulamada bir iki yıl içinde sorunlar çıkmakta ve bu sorunlarla ilgili yönetim karşısında bir muhatap bulunamamaktadır. Bu gibi durumlarda uygulayıcı firmanın bir üretici firmanın ana bayii olması yeterli değildir. Önemli olan malzeme garantisinin yanı sıra işçilik garantisine de sahip olmasıdır.

Uygulama ya da kullanıcı hatası kaynaklı oluşabilecek problemlerde uygulayıcı firmanın, apartman yönetimlerinden gelecek talepleri karşılayabilecek alt yapıya sahip olması dikkate alınmalıdır. Uygulama sonrasında yaşanacak sorunları bertaraf etmek adına firmanın, güvenilir bir uygulayıcı olduğundan, işinin arkasında durduğundan ve bu tür taleplerine karşılık hizmet verebilecek bir alt yapısı olduğundan emin olunuz...



DAİRE SAKİNLERİNİN HER AŞAMADA BİLGİLENDİRİLMESİ



Risk: Daire sakinlerinin bilgilendirilmesi sağlıklı bir şekilde yapılmadığında birçok sıkıntı ve problem yaşanmakta ve yönetimle kat malikleri arasında sorunlar çıkmaktadır.

Daire sakinlerinin tüm süreç ile ilgili bilgilendirilmesi uygulamanın başarılı sonuçlanması ve risklere karşı önlem alınabilmesi açısından önem teşkil etmektedir. İskele kurulumu öncesinde tüm daire sakinleri tek tek aranarak kurulum tarihi ile ilgili bilgilendirilmeli ve panjur, klima, anten vb. ekipmanların sökümü ile ilgili uyarılmalıdır. Aksi takdirde uygulama devam edemeyecek ya da eksik kalacaktır. İskele sökümü öncesinde ise daire sakinleri tekrar aranarak uygulama ile ilgili eksikler belirlenip, daire sakinlerinin talepleri varsa değerlendirmeye alınmalıdır.

Mantolama uygulaması yaptıracağınız firma daire sakinleri ile irtibat sağlayacak bir yapıya sahip mi? Mutlaka öğreniniz...

FİRMA SEÇİMİNDE DİKKAT EDİLECEK KRİTERLER

İNŞAAT MÜHENDİSİ YA DA TEKNİKER PROJE SORUMLULARI



Risk: Mantolama uygulamalarında inşaat mühendisi ya da inşaat teknikeri atanmaması durumunda apartman yönetimleri ustalarla iletişim kurmak zorunda kalmaktadır. Bu durum, sürecin ciddi şekilde aksamasına ve yaşanabilecek problemlere geç müdahale edilmesine neden olmaktadır.

Proje sorumlularının en önemli görevleri mantolama uygulamasının teknik anlamda doğru yürümesini sağlamak, apartman yönetimleri ile ustalar arasındaki iletişimi ve koordinasyonu kurmaktır.

Mantolama uygulamanızın eğitimli kişiler tarafından koordineli şekilde ilerletilebilmesi ve istenildiği an teknik destek alınabilmesi için yüklenici firmadan uygulama ile ilgilenecek mühendis ya da tekniker bir proje sorumlusu atamasını talep ediniz.

İŞ GÜVENLİĞİ UZMANI VE İŞ HEKİMİ

Risk: Firmaların bünyesinde iş güvenliği uzmanı ve iş hekimi çalıştırılmaması durumunda her biri için ayrı ayrı 01.01.2017 tarihi itibarıyla 20.280 TL cezai yaptırım uygulanacak ve giderilmediği ürecek her ay tekrarlanacaktır.

6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu doğrultusunda firmaların bünyesinde 1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla iş güvenliği uzmanı ve iş hekimi çalıştırma zorunluluğu getirilmiştir. Diğer sağlık personeli (işyeri hemşiresi) çalıştırılmaması durumunda 10.137 TL cezai yaptırım uygulanacaktır. Uygulayıcı firmanın bu kanuna uymaması durumunda işveren olarak apartman yöneticileri de sorumlu olacağından firmalardan iş güvenliği uzmanı ve iş hekimi çalıştırdığına dair belgeleri mutlaka isteyiniz...



İŞVEREN MALİ SİGORTASI VE İNŞAAT TÜM RİSKLER SİGORTASI

Risk: İşveren mali sigortası yada inşaat tüm riskler sigortasının yapılmaması durumunda doğabilecek bir iş kazası ile işveren ve yüklenici firmaya tazminat davaları açılmaktadır. Yüklenici firma sözleşmeden doğan sorumluluğu üzerine almış olsa dahi tüm sorumluluk hukuken işverene ait olacaktır. Devlet nazarında muhatap işveren olmaktadır.

İşveren mali sigortası ve inşaat tüm riskler sigortası yüklenici ve işverenin doğabilecek iş kazalarında kendilerine açılan maddi ve manevi tazminatları karşılayan özel bir sigortadır.

Uygulayıcı firmadan talep etmeniz gereken işveren mali ve inşaat tüm riskler sigortalarını mutlaka isteyin ve bu belgeyi veren sigorta şirketini arayarak aktif olup olmadığını tespit ediniz...



3. ŞAHIS SİGORTASI



Risk: Mantolama uygulamaları sırasında iş kazaları yaşanabilmekte ve çevrede büyük maddi zararlar oluşabilmektedir. Bu tür kazalarda kat malikleri ve yönetimler ciddi bedeller ödemek zorunda kalmaktadır.

3. Şahıs sigortası gerçek ya da tüzel kişilerin, kendilerinin veya çalışanlarının üçüncü şahıslara verebilecekleri her türlü bedeni ve maddi zararlar nedeniyle kendisine yöneltilebilecek tazminat talepleri ile ilgili sorumluluklarını teminat altına alan sigorta türüdür.

Uygulama esnasında yaşanabilecek iş kazaları ve ya da oluşabilecek büyük çapta maddi zararların karşılanabilmesi ve yönetimlerin mağdur olmaması için firmadan mutlaka 3. Şahıs sigortası talep ediniz...

FİRMA SEÇİMİNDE DİKKAT EDİLECEK KRİTERLER



YÜKSEKTE ÇALIŞMA EĞİTİMİ VE SAĞLIK RAPORU

Risk: Ülkemizde en çok ölümlü iş kazası inşaat sektöründe meydana gelmekte ve bu ölümlü iş kazalarının birçoğu yüksekte düşme şeklinde gerçekleşmektedir. Uygulama esnasında gerçekleşebilecek iş kazalarında kanunen firma ile işveren müteselsil olarak sorumludur.

Yüksekte çalışanların bu konuda özel olarak eğitilmesi gerekmektedir. İSG eğitimleri her çalışan için ayrı ayrı yapılmalıdır.

Yapılmadığı durumda 547 TL cezai yaptırım bulunmaktadır. Sağlık raporları için cezai yaptırım kişi başı 1.350 TL'dir. Bu nedenle uygulayıcı firmadan çalışanların SGK giriş belgeleri, sağlık raporları ve yüksekte çalışma eğitimi aldığına dair belgeleri mutlaka isteyiniz...

MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİ

Risk: Yalıtım ustalarının en az 3. Seviye mesleki yeterlilik sertifikasına sahip olması zorunludur. Uygulanmadığı takdirde yüklenici firma ve işverene cezai yaptırım uygulanmaktadır.

6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu gereğince 1 Ocak 2015 tarihi itibarı ile çalışan tüm ustaların çalıştıkları alanla ilgili mesleki yeterlilik belgesi alması gerekmektedir.

Yalıtım ustalarının mesleki yeterlilik belgesine sahip olmaları mantolama alanında uzman oldukları anlamına gelmektedir. Mesleki yeterliliğe sahip olmayan usta çalıştırılması durumunda cezai yaptırım uygulanacağından uygulayıcı firmalardan yalıtım ustalarının mesleki yeterliliğe sahip olduğuna dair belgeleri kontrol ediniz.



GÜVENLİKLİ İSKELELER

Risk: 02.06.2012 tarihli ve 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu kapsamına giren yapı işlerinin yapıldığı tüm işyerlerinde güvenli iskele kullanımı zorunludur. Kullanılmadığı süre boyunca 8.106 TL cezai yaptırımı bulunmaktadır.

Güvenlikli iskeleler mantolama sektöründe iş kazalarının ve can kayıplarının önlenmesi için en önemli tedbirlerden biridir. Aynı zamanda kurulum ve sökümü daha pratik olduğundan daire sakinlerinin uygulama sürecini daha konforlu geçirmelerini sağlar.

Uygulama yaptıracığınız firmaya güvenli iskele kullanıp kullanmayacaklarını mutlaka sorunuz...



ÖDEME TOPLAMA SİSTEMİ



Risk: Firmanın ödemeleri toplamak adına görevlendirilmiş uzman bir ekibinin olmaması durumunda tüm sorumluluk apartman yöneticisinin üzerine kalacak ve yönetim daireleriyle tek tek görüşüp yüksek tutarları bulan ödemeleri toplamakla uğraşmak zorunda kalacaktır.

Bu durumun önüne geçebilmek adına firmaların ödeme toplama ekibinin olması ve daireler ile tek tek görüşerek tüm sorumluluğun firma tarafından üstlenildiği bir sistem ile yürütülmesi gerekmektedir. Bu sistem sayesinde daire sakinleri istedikleri tarihlerde ve istedikleri şekilde ödemelerini gerçekleştirebilmekte, ödemesini gerçekleştirmeyen daire sakinleri yüzünden uygulama etkilenmemekte ve her daire kendi ödemesinden sorumlu olmaktadır. Bu sistem ile komşuluk ilişkileri de etkilenmemektedir.

Mantolama uygulamasını gerçekleştirecek firmaya ödemelerle ilgili sorumluluğu üzerine alıp almadığını sorgulayınız.

FİRMA SEÇİMİNDE DİKKAT EDİLECEK KRİTERLER

UYGULAMA ÖNCESİ PEŞİNAT TOPLAMA



Risk: Uygulama öncesinde firmalar tarafından peşinat istenmesi durumunda daire sakinleri uygulamaya karşı çıkabilmekte ve karar alımında çoğunluk sağlamakta zorluk çekilebilmektedir.

Uygulama öncesinde firmalar tarafından talep edilecek peşinat zorunlubir uygulama değildir. Uygulayıcı firmanın sermaye yapısı bu aşamayı karşılayabilecek yeterlilikte olmalıdır.

Uygulama peşinat talebi olmaksızın başlatıldığında daire sakinlerinin ikna süreci daha kolay tamamlanacak ve apartman yöneticileri tüm daire sakinleri ile görüşerek peşinatı toplama zahmetinden kurtulmuş olacaktır. Firmalardan uygulamaya peşinatsız başlamasını talep ediniz...

FATURA SİSTEMİ

Risk : Fatura kesimlerinde usulsüzlük yaşanması durumunda işveren olarak apartman yönetimlerine ve yüklenici firmaya cezai yaptırım uygulanır.

Vergi usul kanununa göre ödeme kim tarafından yapılıyorsa faturanın da o isme kesilmesi zorunluluğu mevcuttur. Ödeme yönetim tarafından yapılıyorsa faturanın yönetimin adına, kat malikleri tarafından yapılıyorsa ise faturanın kat maliklerinin adına kesilmesi gerekmektedir. Unutulmamalıdır ki fatura demek garanti demektir...

Faturasız uygulama tekliflerini reddediniz ve uygulayıcı firmanın faturayı kime keseceğini öğreniniz...



UYGULAYICI FİRMA REFERANS LİSTESİ

Risk: Yalıtım sektöründe çok sayıda uygulayıcı firma yer almaktadır. Firmanın geçmişi ve daha önce yapmış olduğu işlerden referans alınmadığında birçok mağduriyet ve sıkıntılar yaşanmaktadır.

Bir firmanın gücü, daha önce tamamladığı işlerden anlaşılır. Uygulayıcı firma tarafından vaatlerin yerine getirilmemesi durumunda daire sakinleri ve özellikle apartman yönetimleri mağdur olmaktadır. Firmanın daha önce gerçekleştirdiği mantolama uygulamalarının başarısı ve performansını öğrenmenin en doğru yolu daha önce firma ile çalışmış apartman yönetimleri ile iletişime geçebilmek ve yorumlarını öğrenebilmektir.

Firmanın çalışmaları, geçmişi ve kurumsal yapısı hakkında fikir edinebilmek için firma web sitelerini incelemek de önemlidir. Firmanın vaat ettiklerini gerçekleştirdiğinden emin olmak için daha önce firmanın çalıştığı tüm referansların adres, telefon ve yönetici bilgilerini içeren referans listesini mutlaka görmek isteyiniz ve referans listesinde yer alan kişiler ile irtibata geçiniz.



TEKLİF ANALİZİ



Risk: Uygulayıcı firmalar tarafından verilen teklifler kalem kalem belirtilmediği takdirde teklifler arasında doğru karşılaştırma yapılmamasına ve hatalı değerlendirmelere sebebiyet vererek firma seçiminde yanlış karar alınmasına neden olacaktır...

Yapılacak işler süresince kalemlerin teklifte tek tek belirtilmemiş olması apartman yöneticilerinin karşılaştırma yapmasını engeller ve yapılacak işler değerlendirilemeyeceğinden uygulama sonrasında işlemlerin eksik kalma riski doğar. Teklifte yer alan toplam tutara dahil olan tüm kalemler incelenmeli ve verilen tüm tekliflerde aynı kalemler yer aldığından emin olunmalıdır. Uygulayıcı firmalardan teklif isterken analiz edilebilir olmasını ve tüm işlerin kalem kalem yazılmasını talep ediniz...



Mantolama

ile evinize değer katın...

Alınan mantolama kararından daha önemlisi;
**Beklentinizi Karşılayacak
Profesyonel Uygulayıcıya
Karar Vermektir.**