



# KAYABEYLER

Bina ve Tesis Yönetim Hizmetleri Ltd.Şti.



# İÇİNDEKİLER



## ORTAK ALAN HİZMETLERİMİZ

Kurumsal Kimliğimiz.....	1
Yönetim Kadromuz.....	2-3
Yönetim.....	4
Özel Güvenlik.....	5
İş Sağlığı ve Güvenliği.....	5
Temizlik.....	5
İlaçlama.....	5
Asansör Bakımı.....	6
Peyzaj - Park Bahçe - Havuz ve Oyun Alanı Bakım ve Düzenlemesi.....	6
Ortak Alan Arıza Tamirat, Tadilat ve Revizyon..	6
Ortak Alanların Sigortalanması.....	6



Site, Tesis, Apartman, Rezidans, AVM ve diğer Yaşam alanlarınızda sizler iş ve özel hayatınız ile ilgili yaşamınızı sürdürürken mevcut yaşam alanlarınızın yönetimini biz üstleniyoruz.

# KURUMSAL KİMLİĞİMİZ



1997 Yılından beri yapmakta olduğumuz yönetim işimizi 2020 yılı başlarında kurmuş olduğumuz **KAYABEYLER BİNA VE TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.**

şirketiyle birleştirerek daha güçlü daha geniş imkanlarla, hizmet vermekteyiz. Site, Tesis, Apartman, Rezidans, AVM ve işletmelerin tüm ortak yaşam alanlarındaki sevk ve idareyi üstleniyor. Sizleri bu yükten kurtarıyoruz.

Her alanda sahip olduğumuz ekip ve ekipmanlarla Yaşam kalitenizi en üst düzeye yükselterek, sağlıklı, huzurlu ve mutlu bir yaşam ortamı sağlamayı amaçlıyoruz. Açık ve kapalı alanların temizliği, güvenliği, tanzimi, düzenlemesi bakımı onarımı ve işlevciliğini sürdürebilir her türlü sorumluluğu yerine getirip devamlılık esasına göre yürümesini sağlıyoruz.





# KAYABEYLER

Bina ve Tesis Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.

## YÖNETİM KADROSU



**Genel Müdür**  
**Veçhettin KAYA**



2

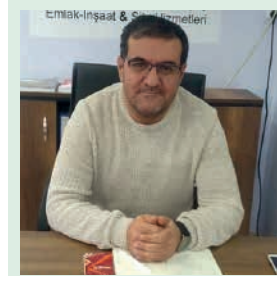
1965 doğumlu, 32 yıl kamuda hizmet vermiş, çeşitli alanlarda eğitim almış, devlet terbiyesi ve disiplini ile yetişmiş, lisans mezunudur. 1997 yılından beri yöneticilik görevi üstlenerek bu alanda uzmanlaşmıştır, profesyonel yönetim anlayışına sahip, geliştirdiği fiziki ve teknik yöntemlerle hızlı ve kaliteli hizmet ortamını sağlar. Hizmet verdiği alandaki herkesle birebir iletişim kurarak hizmet kalitesini artırmayı ve geliştirmeyi amaçlar. Çalışma arkadaşları ile birlikte sahada bulunarak yapılan çalışmalarını yerinde gözlemler, görülen eksik ve aksaklıklara anında müdahale ederek çözüm üretmeyi sağlar. Verilen hizmetin devamını sağlayan yönetim ve denetim zinciri ile hizmette kalite ve devamlılık esasını korur. Ara bulucu, uzlaştırıcı ve hoş görülü yönetim anlayışına sahiptir.





**Yunus KAYA**  
Genel Müdür Yardımcısı

1970 doğumlu, lisans mezunudur. 26 yıl kamuda yönetici düzeyinde çalışmış, deneyim ve birikim sahibidir. “İş Sağlığı Güvenliği Uzmanlık” sınavlarına hazırlık konusunda çeşitli eserleri mevcut olup, bu alanda da bilgi ve birikim sahibidir. [www.isgkitap.com](http://www.isgkitap.com) sayfasının sahibidir. Youtube kanalında Yunus Kaya akademi çalışmaları ve video yayınları büyük bir beğeni ve kabul görmektedir. Teoride geliştirdiği tüm bilgi ve birikimini pratiğe ve sahada uygulamakta, iş ve çalışma sahasındaki planlama, ve stratejisi ile sağlık ve güvenlik riskini ortadan kaldırmaktadır.



**İdris KAYA**  
Genel Müdür Yardımcısı

1972 doğumlu, Ön lisans mezunudur. 24 yıl kamuda çalışmış, çeşitli alanlarda bilgi ve birikim sahibidir. Ulaşım ve iletişim konusunda uzmanlaşmış, işlerin yürütülmesinde plan program, zamanlama ve stratejiyi iyi bilen ve uygulayan yönüyle iş ve çalışma sahasının denetim ve kontrolünü en üst düzeyde tutar. Titizliği ve hassasiyetini her alana yansıtır. çalışanları da bu yönde motive eder. Azimle çalışmalarını ve işlerini yapmayı sağlar. Dikkatli, duyarlı ve grup ekip olarak çalışma ruhuna sahiptir.



**Merve GÜNDOĞAN**  
Proje Finansmanı Sorumlusu

Trakya üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat mezunudur. Finans ve muhasebe alanında deneyimli ve tizlikle yaptığı çalışmaları işletmemizin hizmet alanına büyük katkı sağlamaktadır. Güncel ve sistemli takip ve çalışması sayesinde hizmet verdiğimiz kat malikleri ve sakinleri ile hizmet aldığımız sektör ve kişilere hızlı, doğru anlaşılabilir finansal bilgilerin akışını sağlamaktadır. kolay anlaşılabilir anlatım ve sunum yeteneğiyle muhatap ile doğru iletişim sağlamaktadır. Aylık Yıllık işletme projeleri, Mali tabloların hazırlanması hususunda oldukça dikkatli ve hassas bir yapıya sahiptir.

”

“GÜVENİLİR TİCARİ ORTAĞINIZ”

3

# ORTAK ALAN HİZMETLERİMİZ



## YÖNETİM

Site, Tesis, Apartman, Rezidans, AVM ve işletmelerinizi biz yönetiyoruz. Ortak yaşam alanının yönetim, güvenlik, temizlik, ilaçlama, asansör, havuz, bahçe, çocuk oyun alanı, park ve yürüyüş parkurlarının düzeni, tanzimi, bakımı tamiratını tadilatını ve yönetimini biz üstleniyoruz.

Toplu yaşam alanlarındaki sakinlerimizin özel hizmet taleplerini karşılıyoruz. Ev iş yeri temizlik, ilaçlama, tamirat, tadilat, kişisel tamamlayıcı sağlık sigortası, BES gibi sigorta işlemlerinizi destekliyoruz. Sizin istek ve taleplerinizi hayati gereksinimlerinizi en kısa zamanda en iyi kalitede yerine getiriyoruz.

## İşletme Projesi Hazırlama

Yönetimini üstlendiğimiz Site, Tesis, Apartman, Rezidans, AVM ve işletmelerin açık kapalı tüm ortak alanlardaki hizmet alanları tespit edilir. Ortak açık ve kapalı alan temizliği, güvenlik, ilaçlama, asansör, iç alan ve dış alan aydınlatması, havuz, bahçe, otomatik sulama ve diğer ortak alanı oluşturan tüm yerlerin korunma, bakım, onarım, sarfiyat ve yönetim giderleri tespit edilir. Ayrıca bir yıl içinde varsa yapılacak ek iş ve işlemlerde dikkate alınarak tahmini bütçe hazırlanır, ve hazırlanan tahmini bütçe kat maliklerinin sahip olduğu bağımsızının hissesi oranında pay edilir ve işletme projesi hazırlanır. Bir yıl içinde bu işletme projesinin uygulaması kabul edilen bütçe ile sağlanır.



## Yıllık Bilanço ve Gelir Gider Tabloları Hazırlama

İşletme projesi kapsamında oluşturulan bütçenin gelir ve gider türleri ana başlıklar ve detaylandırılarak tablolar halinde tüm ortak yaşam alanında bulunan sakinlerinin bilgisine ve onayına sunulur.

## Mali Müşavirlik - Muhasebe

Yönetimini üstlendiğimiz yaşam alanlarının işletme projesi dahilinde elde edilen gelir ve yapılan tüm giderleri yasal mevzuata uygun bir şekilde kayıt altına alınması, çalışanların maaş bordroları, SGK primleri, ihbar, kıdem tazminatları, yasal izinleri, çalışma saatleri tüm yasal haklarını kapsayan iş ve işlemler usulüne uygun yerine getirilip kayıt altına alındığı gibi, ortak yaşam alanında bulunan sakinlerimizin bu kapsamda olan özel sorunlarının çözümü konusunda da katkı sağlanır.

## Hukuk Müşavirliği - Avukat

Yönetimi üstlenmiş olduğumuz ortak yaşam alanındaki yapılan tüm iş ve işlemlerin yasal mevzuata uygun yürütülmesi, hizmetlerin yerine getirilmesinde karşılanacak aksaklıkların hukuki çerçevede çözümlenmesi, hukuki yöntemlerin uygulanması, sakinlerimizin hak ve hukukunu korumak, ve yasal görevlerini eşit, sağlıklı ve aksatmadan yerine getirilmesinin sağlanması aidat ödemelerini geçirenler hakkında yasal takibat uygulama konusunda gerekli işlemlerin yürütülmesi ile birlikte ortak yaşam alanında bulunan sakinlerimizin şahsi ve özel hukuki sorunlarına da çözüm sağlamak ve katkıda bulunmak amacındayız.

## ÖZEL GÜVENLİK - DANIŞMANLIK

Yönetimini üstlenmiş olduğumuz Ortak Yaşam alanında bulunan sakinlerimizin mal ve can güvenliğini sağlamak, güvenli, Huzurlu, Sağlıklı ve Rahat bir ortamda yaşamlarını temin etmek hususunda tüm açık ve kapalı alanların fizibilitesi ve çalışması yapılarak araç ve yaya giriş çıkış noktaları elektronik ve dijital cihazlarla birlikte özel güvenlik görevlileri de görevlendirerek, bu hizmeti sağlamaktayız. Araç ve yaya giriş çıkışlarını elektronik ve dijital yöntemlerle sağlamakla birlikte 24 saat güvenlik kameraları ve 5188 Sayılı Özel güvenlik hizmetlerine dair kanun kapsamında eğitim almış sertifika sahibi özel güvenlik görevlileri görevlendirip, özel güvenlik görevlilerimizle izleyerek de desteklemekteyiz.



## İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ

Yönetimini üstlendiğimiz toplu yaşam alanında yaşayan sakinlerimizin ve sakinlerimize hizmet veren çalışanlarımızın yaşam alanı içinde ve dışında gelebilecek her türlü tehlike, güvenlik ve sağlık riskleri ya da para cezaları gibi yasal yaptırımlarla karşı karşıya kalmamaları açısından 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve 4857 Sayılı İş Kanununun 77. maddesine göre iş verenlerin vekili olarak alınması gereken tüm tedbirleri alarak uygulamaya koyarız. Risk Analizi Raporu, Acil Durum Planı, Yangın Yönetmeliği Kaçış güvenliği esasları, Elektrik tesisatı ve sistemlerin özellikleri Asansör Yönetmeliği, Bina ve Tesis Yönetiminde İş Kazaları ve Meslek Hastalıkları Bina ve Tesis Yönetiminde Risk ve Tehlikeler Yüksekte Çalışma gibi tüm sorumluluklar yerine getirilerek çalışanların ve yaşam alanındaki sakinlerin sağlık ve güvenliği yönünden gerekli tedbirler alındığı gibi yaşam alanında bulunanların vekili olarak da sakinlerin yasal sorumluluklarını yerine getirmiş oluruz.

## TEMİZLİK

Yönetimini Üstlendiğimiz Toplu Yaşam alanının Açık ve kapalı tüm alanının temizliği Profesyonel Elemanlarımız, Ekip ve ekipmanımızla yapılır. Kapalı alanların ortak alanları, merdivenler, sahanlıklar, Asansör kabinleri iç ve dış temizliği, merdiven korkulukları, tırabzanlar sahanlık, yangın merdivenleri, Aydınlatma pencereleri, kapı, pencereler, yangın tüpleri her tarafın tümüyle temizliği yapılır. Temizlikten sonra dokunulan yerler dezenfektanla dezenfekte edilir kat araları ve asansör kabinlerine oda kokusu sıkılır . Açık alan bahçe, oyun alanı, spor sahası, yürüyüş parkuru, park alanının temizliği ve bakımı yapılır. Ağaç ve bitki bakımı ve sulaması yapılır.



## İLAÇLAMA

Yönetimini Üstlendiğimiz Yaşam Alanında yaz ve kış mevsimine göre periyodik zamanlı olarak haşereye karşı koruma ve önleme amaçlı ilaçlanma yapılır. Bit, Pire, Tahta kurusu, Akrep, Fare, Hamam böceği, Kalorifer böceği, Kene, güve, Yılan gibi kemirgen ve haşerelere karşı açık ve kapalı alanlarda insan sağlığına zarar vermeyen türde ilaç ile ilaçlanması yapılır.





# ORTAK ALAN HİZMETLERİMİZ

## ASANSÖR BAKIMI

Yönetimini Üstlendiğimiz Yaşam alanındaki Asansörlerin, Sanayi ve Teknoloji bakanlığının Asansör Bakım ve İşletme Yönetmeliği gereği Aylık Bakım ve Yıllık Periyodik bakım ve onarım sorumluluğu sağlanacaktır. Asansörlerle ilgili olarak; Makine dairesinin temizlenmesi, Makine/Motor temizliği ve ekipman lastiği kontrolü, Yağ ve rulman gresi seviye kontrolü ve temizlenmesi, Motor kontaktörlerinin kontrolü ve temizlenmesi, Kumanda panosunun kontrolü ve temizlenmesi, Motor fren ayarının kontrolü ve (gerekirse) ayarı, Kapıların menteşe, kilit ve fiş kontaklarının kontrolü, Otomatik kapı kat ve kabin eşiklerinin temizlenmesi, Kabin üstü Revizyon anahtarının kontrolü, Kabin ALARM ve DUR (varsa) buton/düğmesinin kontrolü, Kabin üstü platformunun temizlenmesi, Göstergelerin, yön ışıklarının, buton yerlerin işlerliği ve tüm ampullerin kontrolü, Taşıyıcı çelik halatların kuyu boyunca kontrolü, Kabin ve Karşı Ağırlık yağdanlıklarının yağ seviyesinin kontrolü ve (gerekirse) bunların tamamlanması, Kabin ve Karşı Ağırlık yağdanlıklarının (gerekirse) ayarı, Motor milinde boşluk kontrolü, Katta durma hassasiyetinin kontrolü ve (gerekirse) ayarı, Aşırı yük sisteminin kontrolü, Kabin içi acil durum haberleşme, aydınlatma ve imdat sisteminin kontrolü, Yangın söndürme cihazının yerinde ve çalışır olduğunun kontrolü, Kat ve kabin içi işletme talimatlarının kontrolü gibi işlemler yapılmaktadır.



## PEYZAJ – PARK BAHÇE - HAVUZ VE OYUN ALANI BAKIM VE DÜZENLEMESİ



Yaşam alanındaki sosyal alanın ihtiyaca ve amaca uygun düzenlenmesi yapılır, bakıma ihtiyaç duyulan yerlerin bakımı tamiri tadilata yapılarak kullanmaya hazır ve uygun hale getirilir, park, bahçe, yürüyüş parkuru, çocuk oyun alanı, spor alanları, havuz ve kamelyalar gibi yerlerin tamiri tadilatı, ve eksiklikleri gözden geçirilip kullanıma hazır hale getirilir, bahçedeki bitki bakımı, ağaç budaması, çimlendirme ve koruyucu ilaçlaması yapılır. Bu yerlerin günlük, haftalık aylık bakımı temizliği yapılır.

## ORTAK ALAN ARIZA TAMİRAT, TADİLAT VE REVİZYON

Yönetimini üstlendiğimiz Yaşam alanının ortak alanında meydana gelen her türlü arıza tamirat ve tadilatı ehil kişilerden oluşan ekiplerimize anında yaptırmaktayız. çatı, merdiven, kapı, pencere, Elektrik, Su tesisatı, Asansör ve diğer tüm alanlardaki arızalar tamirat ve tadilatları profesyonel ekip ve mevcut ekipmanlarımız ile anında giderilmektedir.



## ORTAK ALANLARIN SİGORTALANMASI

Yönetimini Üstlendiğimiz Yaşam alanı Site, Tesis, Apartman, Rezidans, AVM ve işletmelerin ortak alanında bulunan taşınmazları Deprem, yangın, kaza, sel, ve tabii afet gibi olaylara karşı Sigortalıyoruz böylelikle maddi kaybın önüne geçiyor, Çalışanların iş kazaları esnasında maruz kalacak maddi ve manevi sorumlulukları sigorta kapsamı alanına alıyoruz.





# KAYABEYLER

Bina ve Tesis Yönetim Hizmetleri Ltd. Şti.

## **KAYA BEYLER BİNA VE TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ. OLARAK SİZLERE HİZMET ETMEKTEN ONUR DUYARIZ...**

1997 YILINDAN BERİ YAPMAKTA OLDUĞUMUZ SİTE TESİS YÖNETİMİ ALANINDAKİ DENEYİMİMİZ UZMAN KADROMUZ, ŞEFFAF , DÜRST, İLKELİ VE GÜVENİRLİLİĞİMİZ İLE HİZMET ETMEKTEYİZ.

ORTAK YAŞAM ALANLARINDAKİ MEVCUT HİZMET SAHASINA HAKİMİZ, DURUM TESPİTİ VE SORUN ÇÖZÜMÜNDE İDDİALİYİZ. PROBLEMSİZ VE SIKINTISIZ HİZMET ANLAYŞIMIZLA YÖNETTİĞİMİZ ALANDA HUZURLU, GÜVENLİ VE SAĞLIKLI YAŞAM ORTAMI SAĞLAMAKTAYIZ.

## **YILLARIN BİRİKİMİ VE DENEYİMİ, UZMAN VE PROFESYONEL EKİBİMİZ İLE HER KONUDA HER ALANDA YANINIZDAYIZ.**



ORTAK YAŞAM ALANINDAKİ SAKINLERİMİZİN ORTAK ALAN HİZMETLERİNİ ÜSTLENİYORUZ. ÖZEL ALAN HİZMETLERİNİZE DESTEK OLUYORUZ.

Önünüze çıkan sorunları birlikte aşıyoruz... Çözüm odaklı çalışıyor, işin gerektirdiği tüm desteği sağlayarak müşteri memnuniyetini hedefliyoruz.

**ÖNCE İNSAN!**

**“ GÜVENİLİR TİCARİ ORTAĞINIZ.”**



Atalar Mahallesi, Çanakkale Caddesi  
No:77 Kat:4 Daire: 8  
Kartal / İstanbul



0216 671 14 88  
0850 640 01 65  
0552 677 04 54



[www.kayabeyler.com](http://www.kayabeyler.com)  
[info@kayabeyler.com](mailto:info@kayabeyler.com)