

TDKS & Profesyonel Bina Yönetimi



Bina Yönetimi ve Operasyon Yapısı

Bu sunum, bina yönetiminin günlük işleyiştten ibaret olmadığını; doğru bir operasyon yapısı kurulduğunda, yapının değerinin korunabildiğini ve artırılabilğini ortaya koymak amacıyla hazırlanmıştır.

Bir binadaki sorunların büyük bölümü, arızalardan değil; kontrol eksikliği, plansızlık ve gecikmiş kararlar nedeniyle oluşur. ATLAS, bina yönetimini bu sorunlar ortaya çıktıktan sonra değil, önceden tespit ederek yöneten bir yapı olarak ele alır.



1 Yerinde Değerlendirme ve Eksik Tespiti

Her bina; konumu, kullanım yoğunluğu ve fiziksel durumu itibarıyla kendine özgü riskler ve potansiyeller barındırır.

Bu nedenle yönetim yaklaşımı, standart kalıplarla değil, yerinde yapılan değerlendirmelerle şekillendirilir.

ATLAS, binaya gelerek operasyonel, teknik ve yapısal eksikleri belirler; bu eksikleri yalnızca mevcut sorunlar üzerinden değil, ileride değer kaybına yol açabilecek riskler üzerinden ele alır.



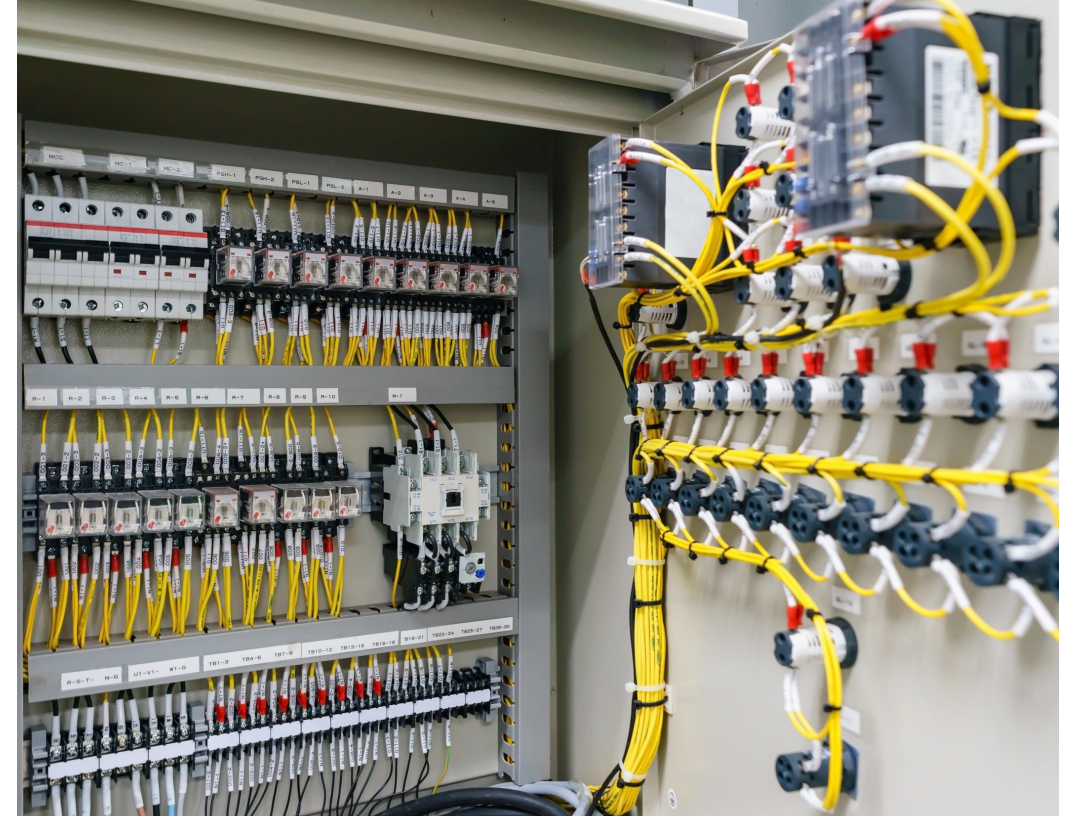
2 Operasyonel Kontrol ve Süreklilik

Bina yönetiminde asıl fark, tek seferlik müdahalelerde değil, süreklilik sağlayan bir kontrol yapısında ortaya çıkar.

ATLAS'ın yaklaşımı; sorumluluğu netleştiren, takibi mümkün kılan ve plansız müdahaleleri azaltan bir operasyon düzeni kurmaya dayanır. Bu yapı sayesinde bina yönetimi, kişilere bağlı geçici çözümlerden çıkarak öngörülebilir ve düzenli bir sisteme dönüşür.

3 Su Kesintisi ve Su Yönetimi Eylem Planları

Azalan su kaynakları ve artan kesinti riskleri, bina yönetiminde suyu önceden planlanması gereken bir risk alanı haline getirmiştir. ATLAS, binalarda su kesintilerine karşı; mevcut altyapının değerlendirilmesi, depolama ve alternatif çözüm ihtiyaçlarının belirlenmesi ve olası senaryolara yönelik eylem planlarının oluşturulması yaklaşımıyla hareket eder. Amaç, kesinti yaşandığında çözüm aramak değil; binayı kesinti öncesinde hazırlıklı hale getirmektir.



4 Enerji ve Elektrik Sürekliliği Yaklaşımı

Enerji kesintileri, bina işleyişini doğrudan etkileyen önemli operasyonel riskler arasında yer alır.

ATLAS, bu riski; altyapının mevcut durumunun değerlendirilmesi, kritik alanların belirlenmesi ve kesinti senaryolarına uygun operasyonel planlama ile ele alır. Bu yaklaşım, bina kullanımında ani aksaklıkların ve kontrolsüz müdahalelerin önüne geçmeyi amaçlar.

5 Acil Durum ve Afet Hazırlık Planları

Beklenmeyen durumlar karşısında bina yönetiminin gücü, anlık tepkilerden değil, önceden hazırlanmış planlardan gelir. ATLAS, acil durum ve afet risklerini; yapının özellikleri doğrultusunda değerlendirir, organizasyon ve yönlendirme süreçlerini kapsayan hazırlık planları çerçevesinde ele alır. Amaç, kriz anında karar vermek değil; kriz anında uygulanacak düzeni önceden belirlemektir.



6 Destekleyici Operasyonel Süreçler

Sağlıklı bir bina yönetimi, saha uygulamalarının yanı sıra idari ve mali süreçlerin de birbirini tamamladığı bütüncül bir yapı gerektirir.

ATLAS, yönetim süreçlerini; mali takibin şeffaflığı, hukuki süreçlerde yönlendirici destek ve operasyonel kararların mevzuata uygun ilerlemesi esaslarıyla ele alır. Bu süreçler, ayrı ayrı hizmetler değil; yönetimin sorunsuz işlemesini sağlayan tamamlayıcı unsurlar olarak değerlendirilir.

7 Değer Odaklı Yönetim Yaklaşımı

Bir bina yalnızca ayakta tutulması gereken bir yapı değil; doğru yönetildiğinde değer üreten bir varlıktır. Yerinde yapılan değerlendirmeler ve kurulan operasyon yapısı sayesinde; gereksiz maliyetler azaltılır, riskler kontrol altına alınır ve yapının uzun vadeli değeri korunur.



ATLAS Gayrimenkul Varlık Yönetimi için bina yönetimi; işleri yürütmek değil, yapının bugününü ve geleceğini birlikte yönetmektir. Bu yaklaşım, bina yönetimini bir gider kalemi olmaktan çıkarır ve değeri koruyan bir yönetim sürecine dönüştürür.