

Türkiye'nin En Büyük Ticaret Merkezi

PERPA

Perpa Ticaret Merkezi Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Sezgin'in İstanbul'un son harikası diye lanse ettiği Perpa Ticaret Merkezi hakkında detaylı bilgileri kendisinden aldık...

Perpa Ticaret Merkezi 1987 yılında temeli atılarak, 89 yılında faaliyete geçmesiyle bir merkez halini alıyor. Binanın toplamda oturma alanı 45 bin m2, toplamda ise 650 bin m²'lik bir alana sahip. 13 katlı ve Orta Doğu'nun en büyük monoblok binası olma özelliği taşıyor. Bina A ve B blok olmaz üzere toplamda iki bloğu barındırıyor ve her blokta 2.200 işyeri A.Blokta olmakta beraber totalde 4.500'lük bir dükkan faaliyet gösteriyor. Tabii ki bunun yanı sıra kapalı



**Perpa Ticaret Merkezi
Yönetim Kurulu Başkanı
Hasan Sezgin**

zemindeki otoparklarıyla birlikte 4, 7 ve 10. katlarında araç otoparkları ve araç yükleme, boşaltma alanları mevcuttur.

“Orta Doğu'nun en büyük monobloğu”

Altı ay öncesinde % 95'lerde olan doluluk oranı son aylardaki yaşanan olumsuzluklar sebebi ile biraz artmasına rağmen Perpa ticaret merkezi bir yaşam ve cazibe merkezi olmaya devam ediyor. Bazı firmalara dükkanların küçük gelmesi sebebiyle taşınmak durumun-

da kalıyorlar. Binada ortalama 25 bin civarında kişi çalışmakta olup her gün bir o kadar da ziyaretçi alış veriş yapmak için Perpa Ticaret merkezine geliyor. Öğle bir bina ki günde ortalama 16 bin civarında araç giriş çıkış yapıyor. Bu kadar hareketli olmasına rağmen güvenlikte bir o kadar sıkı.

Perpa Ticaret merkezinde, elektrik-elektronik, aydınlatma, kablo, kamera güvenlik sistemleri ve adını sayamadığımız bir çok sektörde faaliyet gösteren firmaların yanında, Ticaret Merkezinin içerisinde 16 tane banka şubesi, Noter, Bedaş, İTO temsilciliği ve daha birçok kamu ve kuruluşları da faaliyet gösteriyor. Hatta A blokta bir bankanın iki şubesi bulunmakla beraber, çoğu fabrika yönetimlerinin ve tedarikçilerin tercihi oluyor. Perpa Ticaret Merkezi Yönetim Kurulu Başkanı Hasan Sezgin Perpa'yı bizlere şöyle özetliyor; "binamız 30 Anadolu ilinden daha büyük bir ticaret hacmine ve ekonomiye sahip. Dışarıdan bakıldığında soğuk bir bina olarak gözüke de içeride oldukça hareketli bir ambiyans var. Bir kapısından girip diğer kapısından çıktığımızda fabrika kurmak için ihtiyacınız olan her şeyi temin edebilirsiniz. Binamızı sürekli yenileyerek inavosyan çalışmalarını sıkı bir şekilde yönetiyoruz. Binanın tüm gelirleri, kat maliyetinde topladığımız aidatlar ve onun dışında kiralılarımız mevcut. Her blok yapılan genel kurulda kendi bütçelerini oluşturuyor. A. blok ve B.Blok yönetimi olarak ayrılıyor" diyor ve Perpa Ticaret Merkezi'nin birkaç sorununa değiniyor; "Binamızın en büyük sorunu tamamıyla yönetimidir. Şu anda yönetim planı gereği A ve B blok yöneticilerinden oluşan, 6 kişilik temsilciler üst kurulu olmasına rağmen binanın yönetimi tamamen blokların yönetimindedir. Üst kurulun aktif olmaması, bir çok sorunu da beraberinde getiriyor. Şu anda Üst kurul yönetimi var gibi gözüke de binanın ihtiyaçlarına cevap veremez durumda.. Otoparklar İşletme ve güvenlik dışında her hangi bir işlevi yok..yöneticilerinden oluşan bir üst kurulumuz var."

"Ekonomiye katkımız 6 milyar dolar"

Binanın yönetimi tek bir çatıda olsa yıllık asgari 2-3 milyon TL arası para tasarruf edilerek, binamızın giderlerinin azalacağını söyleyen Sezgin, Perpa Ticaret Merkezi'ndeki esnafın ekonomiye kattığı değer ise 6 milyar dolar civarında olduğunu belirtmeden geçemiyor. Buda yaklaşık 30 ilden daha büyük bir ticaret hacmi demektir. Özellikle bu araştırmayı 2014-2015 yılları arasında yaparak bu bilgiyi elde ediyorlar.

Buradaki dükkanların çoğu ithalat ve ihracatın yapıldığı, aydınlatmadan tutun da bankaya kadar bir çok firma bulunuyor. Özellikle ;"kamera güvenlik sisteminin merkezi

olduk. Son yıllarda özellikle Türkiye'de led aydınlatma ve kamera güvenlik sistemlerine ayrı bir yoğunlaşma var. Perpa Ticaret Merkezi'de tam bu alanda merkezi olarak faaliyet gösteriyor" diyerek altını çiziyor.

"Perpa, dünyadaki tek proje!"

Burayı tercih etmelerinin en büyük nedeni ise sektörel bütünlüğün bir arada olması ve insanların bütün firmalara hemen hemen bu merkez sayesinde toplu bir şekilde kolayca ulaşması. "Fabrikalar uzak yerlerde de olsa tüm merkezlerin satış ve idari merkezleri Perpa'dadır" diye belirten Sezgin, toptancıdan üreticilere kadar hepsinin Perpa'yı tercih ettiklerini söylüyor.

Binada merkezi ısıtma ve soğutma sistemleri mevcut olup, ortak alanların temizliği, güvenlik, çevre aydınlatma, otopark vb. hizmetlerin tümü blok yönetimleri tarafından yapılmaktadır. Dükkan sahipleri sadece faaliyet gösterdikleri işletmelerin ihtiyaçlarını ve yönetim giderlerinin karşılanması içinde her metre kare için yaklaşık 3 TL aidat ödemekteler. Binada birçok eksiklik olmasına rağmen doluluk oranı da epey bir yüksek. Mesela dükkanların en küçüğü 25 m², en büyüğü ise 550 m²'yi geçmiyor. 2.250 dükkanın 1.400'ünde su bulunuyor. Monoblok bir bina olduğu için içeri kısımların ışık görmemesi, dükkan sahiplerinin dezavantajlarından biri oluyor. Yönetim şeklinde biraz sıkıntılı süreçte ilerlese de Perpa Ticaret Merkezi, günümüzün en büyük projelerinden biri olarak faaliyet göstermeye devam ediyor.

"4.500 tane dükkanın tapuları değiştirildi"

Ayrıca yakın zamanda 2007 yılında yapılan yeni imar uygulaması ile Perpa Ticaret Merkezi'nin de içinde bulunduğu alan üç bölünerek. Yeni parseller yaratılarak kat maliklerine ait arsa payları azaltılmıştır. Kat maliklerimiz bu konuda mağdur edilmiştir. Yapılan haksızlığın ortadan kalkması için kat maliklerimiz tarafından 2010 yılından bu yana açılan davalarda, İstanbul idare mahkemesinin Mayıs 2016'da verdiği karar ile birlikte bu süreç kat maliklerimizin lehine sonuçlanmıştır. Şimdibüyük bir heyecan ile mahkeme kararının Danıştay tarafından taçlandırılmasını bekliyoruz. Hasan Sezgin durumu şöyle özetliyor; 2007 yılında yapılan bu uygulamanın, Dünyada başka emsali yok. Kat mülkiyetli 4500 tane dükkanın tapuları hak sahiplerinin haberi olmadan değiştirildi. Bu yanlış uygulamanın bir an evvel olumsuz sonuçları ile birlikte ortadan kaldırılmasını bekliyoruz. Yapılması düşünülen projelerin binamıza vereceği zarar projenin ederinden daha fazla olur. ●