

Nahariyakiez Kiracı Girişimi

Berlin, xx.xx.2026

Adler Immobilien Management GmbH

George-Stephenson-Str. 17

10557 Berlin

Lichtenrade'deki Nahariyakiez sakinlerinin acil mektubu

Adler Immobilien Management GmbH'nin değerli yetkilileri,

Biz, Lichtenrade'deki Nahariya mahallesindeki kiracılardan oluşan bir inisiyatifiz ve Nahariyastraße, Skarbinastraße ve Groß-Ziethener-Straße'deki yaklaşık 700 dairenin kiracılarını temsil ediyoruz. Berlin Kiracılar Derneği, "Deutsche Wohnen & Co enteignen" inisiyatifi ve Lichtenrade Solidarisch tarafından destekleniyoruz.

Dairelerin sahibi ve yöneticisi olarak, evlerimizi ve dış mekanları bakımlı tutmakla yükümlüsünüz. Ne yazık ki bu yükümlülüğünüzü yerine getirmiyorsunuz. Dairelerimizin çoğunda **çok sayıda, önemli ve kısmen sağlığa zararlı kusurlar** bulunmaktadır. Kusur bildirimlerimize **çok az tepki** veya hiç tepki göstermiyorsunuz. Dairelerimizin dışında da binalarda ve dış mekanlarda ciddi kusurlar ve eksik onarımlar bulunmaktadır. Aşağıda, sakinler olarak topladığımız çeşitli kusurların bir özetini sunuyoruz. En büyük ve en sık görülen kusurlar vurgulanmıştır:

Su ve borularla ilgili kusurlar

- Arızalı sıcak su
- Eski ve kısmen bozuk borular
- **Su kalitesi** iyi değil, hatta iğrenç
- Su borusu kırılmaları
- Musluk suyunda lejyoneller

Pencerelerle ilgili kusurlar

- **Sızdıran pencereler**
- Kırık pencere menteşeleri
- Bununla bağlantılı enerji kaybı ve **küf oluşumu**
- Sadece basit camlama

Duvarlar, kapılar ve duvarcılıkta kusurlar

- **Su hasarları:** Duvarlarda ve tavanlarda nem
- **Duvarlarda küf**
- Duvarlarda asbest içeren çatlaklar

- Balkona açılan çatlaklar, farelerin dairelere girmesine neden oluyor
- Dairelerin duvarlarında çatlaklar
- Sızıntı yapan, çarpık, yalıtımsız daire kapıları

Isıtma ve havalandırma kusurları

- Çalışmayan veya yazın bile açık olan arızalı ısıtıcılar
- Minimum sıcaklığa ulaşamayan ılık ısıtıcılar
- Geceleri kısılan ısıtıcılar
- **Arızalı veya tıkanmış havalandırma cihazları**, bakım veya temizlik yapılmıyor
- Gürültülü havalandırma cihazları

Merdiven boşlukları ve giriş kapılarındaki kusurlar

- Bina girişleri, merdiven boşlukları, koridorlar ve asansörlerin bakımsızlığı
- Binaların temel temizliğinin yapılmaması
- Asansörden gelen gürültülü sesler
- Merdiven boşluklarında fareler ve sıçanlar
- Merdiven boşluklarında ve dairelerde hasarat
- **Düzenli olarak arızalanan asansörler**, hareket kabiliyeti kısıtlı kiracıların dairelerinde mahsur kalmasına veya dairelerine geri dönmemesine neden oluyor
- **Kırık ana kapılar, farelerin ve yabancı kişilerin binalara girmesine neden oluyor**
- Arızalı kapı kilitleri
- Arızalı interkomlar

Diğer

- **Bina yönetimi ulaşamıyor ve hiçbir şey yapmıyor, resmi irtibat kişisi, güvenlik personeli veya ofis yok**
- Bodrumlarda su hasarı, arızalı kablo nedeniyle bodrumda yangın
- Arızalı aydınlatma
- Arızalı yer altı garaj kapıları
- Çöp dolu iç avlu, dolu çöp alanları
- **Balkonlarda ve avluda fareler**
- Onarılmayan ve çocuklar için tehlikeli olan bozuk oyun alanları
- **Yanlış işletme gideri faturaları**
- Erişilemeyen veya görülemeyen elektrik sayaçları
- Skarbinastraße'deki anaokulu kendi girişi yok
- Kiracılar için ayrılmış park yerleri başkaları tarafından kullanılıyor
- Yer altı otoparkının kullanımı ile ilgili sorular cevaplanmıyor
- Işık sistemlerindeki hareket sensörleri arızalı ve bütün gece yanıyor.

Kiracılar bu eksiklikleri size telefonla veya yazılı olarak defalarca bildirmiştir. Mektubumuza fotoğraf belgeleri ekledik.

Bireysel kiracıların talepleri sizin tarafınızdan dikkate alınmadığı için, kiracılar topluluğu olarak size başvuruyor ve **Adler Immobilien Management GmbH**'ye aşağıdaki talepleri iletiyoruz:

Genel

- Evlerimizdeki tüm kusurların giderilmesini talep ediyoruz.
- ADLER yetkilileri ile kiracılar arasında evlerimizin durumu hakkında doğrudan bir görüşme yapılmasını talep ediyoruz.

İletişim ve irtibat kişisi

- Kiracıların sorularının zamanında yanıtlanmasını talep ediyoruz.
- Bir veya daha fazla kapıcı görevlendirilmesini talep ediyoruz. Kapıcılar, kusurlar, onarımlar veya diğer sorunlar konusunda ulaşılabilir olmalıdır. Hafta sonları da ulaşılabilir olmalıdırlar.
- Nahariykiez'de, bu irtibat kişilerinin bizim için ulaşılabilir olduğu ve kiracıların sorunlarından sorumlu olduğu bir ofis talep ediyoruz.

Temizlik

- Dairelerimizdeki küfün giderilmesini talep ediyoruz.
- Evlerimizin içinde ve önünde düzenli olarak temizlik yapması için bir temizlik hizmeti şirketinin görevlendirilmesini talep ediyoruz.
- Çöp alanlarından çöplerin hızlı ve düzenli bir şekilde alınmasını talep ediyoruz, böylece bu alanlar artık aşırı dolu ve kirli olmayacaktır.
- Çöp alanlarının kapılarının kilitlenebilir hale getirilmesini ve kilitli tutulmasını talep ediyoruz.
- Yeşil alanların ve ağaçların düzenli bakımının yapılmasını talep ediyoruz.

Yenileme ve onarım

- Tüm ısıtma sistemlerinin onarılmasını talep ediyoruz.
- Bozuk asansörlerin derhal onarılmasını talep ediyoruz.
- Küf vb. sorunların sadece belirtileriyle mücadele etmekle kalmayıp, binaların kötü durumunun nedenlerini ortadan kaldırmayı talep ediyoruz.
- Binaların tamamen yeni yalıtımla donatılmasını talep ediyoruz.
- Eski pencerelerin yenilenmesini ve değiştirilmesini talep ediyoruz.
- Banyoların yenilenmesini talep ediyoruz.
- Asansörlerin onarılmasını, yenilenmesini veya değiştirilmesini talep ediyoruz, böylece artık bu kadar sık bozulmayacaklar.
- Boruların yenilenmesini talep ediyoruz.

Diğer

- Evlerde olası lejyonella bulaşması nedeniyle alınan ve alınacak su numunelerinin sonuçlarının yayınlanmasını talep ediyoruz.

- Lejyoner bakterisi bulaşmasının derhal ortadan kaldırılmasını talep ediyoruz.
- Elektrik sayaçlarının erişilebilir ve görülebilir hale getirilmesini ve sıcak su sayaçlarının onarılmasını talep ediyoruz.
- Işık sistemlerine hareket sensörleri takılmasını talep ediyoruz.

Diğer

- Isınma ve ek masrafların doğru bir şekilde faturalandırılmasını talep ediyoruz.

Anayasa'nın 14 (2) maddesini hatırlatmak isteriz: "Mülkiyet yükümlülük getirir: Mülkiyetin kullanımı aynı zamanda kamu yararına da hizmet etmelidir." Bu yükümlülüğünüzü yerine getirin!

Nahariyakiez Kiracılar İnisiyatifi

Ek 1: İmza listesi

Ek 2: Kusurların fotoğraf belgeleri