

AYIŞIĞI SİTESİ YÖNETİMİ FAALİYET RAPORU

SAYI : 2014/1
KONU : 2013 Yılı Faaliyet Raporu

POLSAN-I AYIŞIĞI SİTESİ KAT MALİKLERİ/SİTE SAKINLERİNE

12 Ocak 2013 tarihinden itibaren yürütmekte olduğumuz Site Yönetim Kurulu görev süresini tamamlayarak yeni bir ekibe bırakmak amacıyla toplanmış bulunmaktayız.

Bu maksatla; Site Yönetim Planı gereğince yapılacak Blok Malikleri Genel Kurulu öncesinde görüşülmek üzere Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince hazırlanan POLSAN-I Ayışığı Sitesi Yönetimi 2013 Yılı Faaliyet Raporu aşağıya çıkartılmıştır.

A-İDARİ KONULAR

a)-Dönem İçerisinde Yapılan İş Ve İşlemler

✓ Udem Uluslarlar Arası Belgelendirme Denetim Eğitim Ltd.Şti tarafından 24-25-26/12/2012 tarihleri arasında, 46478 Ada üzerinde kurulu bulunan sitemizdeki (6) blokta yer alan (12) adet asansörün yapılan yıllık kontrol raporunda, sitemizde bulunan 12 adet asansörün Asansör Bakım ve İşletme Yönetmeliğine uygun olmadığını tespit ederek. Asansörlere kırmızı barkod yapıştirarak belirtilen eksikliklerin tamamlanması için süre vermiştir. Belirtilen eksikliklerin yapılması amacıyla 4 asansör firmasından teklif istenmiştir. Alınan tekliflerin 47.000-55.000 TL aralığında olduğunun görülmesi üzerine site yönetimi tarafından yaptırılması kararı alınmış, site yönetimi tarafından dışardan hizmet ve malzeme almak suretiyle verilen en düşük teklifin yaklaşık 10.000 TL altında yaptırılarak, UDEM tarafından yapılan denetim sonrası geçerlilik uygunluk belgesi alınarak YEŞİL BARKOD yapıştirilmiştir.

✓ Yukarıda konusu geçen asansörlerin bakımının yapılması sırasında, asansörlerin mekanik kısımlarının kimyasal madde ile temizliğinin yapılması sırasında kompresör ihtiyacı hasıl olmuş, dışarıdan hizmet alınmak istenmiş ancak asansör başına 50 TL istenmesi üzerine, 279 TL karşılığında sitemiz demirbaşına kayıt etmek üzere kompresör alınmıştır.

✓ 2013 Yılı Mart ayı içerisinde meydana gelen fırtınadan dolayı kopan ve hasar gören D-E ve F Blokların yağmur suyu boruları yenisi ile değiştirilerek onarılmıştır.

✓ Kat maliklerinin ödemekte olduğu aidat ve avansları sağlıklı bir şekilde kayıt altına almak, yapmış oldukları ödemeleri takip etmek ve ödeme yapmayan kat maliklerini tespit etmek, uyarı ve ikazlara rağmen ödemelerini gerçekleştirilmeyen, diğer kat maliklerinin haklarını koruma adına, KMK'nun ilgili maddesinde ve site yönetim planı hükümleri çerçevesinde, Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliklerine ödemede geciktiği günler için aylık % 5 hesabıyla gecikme cezası uygulamak amacıyla muhasebe programı alınarak uygulamaya konulmuştur.

✓ Kat maliklerinin Site yönetiminin çalışma ve faaliyetleri hakkında, daha detaylı bilgi sahibi olabilmeleri, ödeme kayıtlarını online sorgulayabilmeleri ve her türlü öneri ve şikayetlerini yapabilmeleri için Web sitesinin kurularak devreye alınmıştır. (Muhasebe programı ile WEB sitesinin kurulmasının maliyeti 1400 TL'dir) muhasebe programının uygulamaya konulmasından sonra program kendini amorti etmiştir.

**POLSAN-1 46478/1 ADA AYIŞIĞI SİTESİ 01.01.2013-31.12.2013 YILI
SİTE YÖNETİMİ FAALİYET RAPORUNUN 2. SAYFASIDIR.**

✓ Ekonomik ömrünü tamamlayan, aydınlatması düşük, elektrik sarfiyatı yüksek olan, sık sık arıza çıkartarak ek maliyet getiren çevre aydınlatma lambalarının yenilenmesi amacıyla önceki tarihlerde yönetimin almış olduğu karar doğrultusunda, yaptırılması konusunda, dışarıdan teklif alınmış lambaların direkleri ile birlikte 750-950 TL arasında olduğu görülmüştür. Sitemizde bulunan mevcut LED'li lambaların üretiminin yapıldığı yerde 590 TL olduğu görülmüş TEMİSAN isimli firmadan deneme amaçlı olarak lambalar temin edilmiş sitemizde aydınlatma şiddeti ve görseelliği test edildikten sonra 27 adet alınması kararlaştırılmıştır. Çevre aydınlatma lambalarının LED'li hale dönüştürülmesinden sonra aydınlatmadan yüksek performans elde edilerek, elektriğe gelen zamlara binaen yaklaşık olarak % 30 oranında tasarruf sağlanmıştır.

✓ Site Yönetiminin 2012 yılı içerisinde almış olduğu kararla yaptırılması planlanan ancak, sitemizde bulunan çatıların bakım ve onarımını yapan yüklenicinin vermiş olduğu taahhüdü yerine getirmemesinden kaynaklı problemden, yaptırılması ertelenen site kamera güvenlik sisteminin kurulması amacıyla firmalardan teklif alınmış alınan tekliflerin 47.000-65.000 TL olduğu görülmüştür. Site Temsilciler Kurulu yapmış olduğu toplantı sonrası PGS (OİS) Profesyonel Güvenlik Sistemleri isimli firmanın vermiş olduğu teklif üzerinde karar kılarak Kamera Güvenlik Sisteminin adı geçen firmaya 53.000 TL karşılığında yaptırılmasına karar vermiştir. İlgili firma Kameraların kurulumunu yaparak 2013 yılı Ekim ayı içerisinde devreye alarak teslim etmiştir.

✓ Sitemizin Güney Batı Cephesinde bulunan açık otoparkın, Etimesgut Belediyesinden imar planının çıkartmak suretiyle Ankara Büyükşehir Belediyesi ile yapılan yazışmalar sonrası sitemize kazandırılarak güney istikametinde bulunan araç girişi trafiğe kapatılarak, otoparka giriş için bariyer yaptırılmış ve Erzurum Kongresi Caddesi üzerinden sitemize araç girişi için yol açtırılmıştır.

✓ Sitemize ait 6 blokta yer alan çatıların yaptırılması amacıyla 29.08.2012 tarihinde teklif usulüyle Ertu Yapı isimli firmaya verilmişti. Ancak anılan firma sözleşmede yer alan çatı ile ilgili yapması gereken iş ve işlemleri eksik ve sözleşmeye uygun olarak yapmamasından dolayı mahkemeye verilmiş mahkemesi devam etmektedir. Yaklaşan kış ayları öncesi çatılarda yapılmayan yapıyı eksik olan ve akan yerlerin tamir ve onarımı amacıyla çalışma başlatılmış, dışarıdan hizmet ve malzeme alımı ile çatıların %98 oranında sıkıntı giderilmiştir.

✓ Dönem içerisinde; Duyarsız kat malikleri tarafından mutfak ve tuvalet giderlerine atmış oldukları evsel atıklardan sık sık arızalanan ve tıkanan 1F Blokta 3 adet 1A Blokta 1 adet olmak üzere toplam 4 adet logar boruları üzerinde meydana gelen tıkanma ve çöküntüler giderilmiş, 2013 yılı yaz aylarında sitemize ait 70 adet logar bağlantı merkezlerinin genel temizliği yaptırılmıştır.

✓ Önceki tarihlerde İkili İlişkiler kullanılmak suretiyle, yapılan girişimler neticesi duvarları ve dolgu işlemleri yapılan sitemize ait halı sahanın zemini İlçe Belediyemiz tarafından yaptırılmıştır. Kısa zaman içerisinde halı sahanın tel örgüleri de yaptırılacaktır.

✓ Sitemiz maliklerine ve kiracılarına güncel borç, bakiye konularında etkin ve hızlı şekilde bilgi vermek amacıyla Turatell isimli firma ile sözleşme yapılarak SMS Programı alınmıştır. Program, muhasebe programına entegre ettirilerek periyodik aralıklarla SMS göndererek kat malikleri bilgilendirilmiştir. Bu yolla yapılan uygulama neticesi 2013 yılı Ekim ayı sonunda yaklaşık 17.000 alacak bakiyemiz bulunmakta iken, yıl sonu itibarı ile 2236,85 Türk Lirasına düşmüştür. Alacak bakiyemiz sitemizin kuruluşundan bu yana en düşük seviyededir.

✓ 1F Blokta yer alan kapıcı dairesinin zemini yenilenmiş bakım ve onarımı yapılarak 400 TL karşılığında kiraya verilmiştir.

✓ Site hizmetlerinde kullanılan ve ekonomik ömrünü tamamlayan PC yazıcısı değiştirilmiş 458 TL Karşılığında yenisi alınmıştır.

**POLSAN-1 46478/1 ADA AYIŞIĞI SİTESİ 01.01.2013-31.12.2013 YILI
SİTE YÖNETİMİ FAALİYET RAPORUNUN 3. SAYFASIDIR.**

✓ Yukarıda belirtildiği üzeri sitemize yaptırılan 42 adet güvenlik kamerasının sayısının az olması alanın geniş olması dolayısıyla ortak alana 5 adet daha güvenlik kamerasının gerektiği görüşü temsilciler kurulunda benimsenerek ilave kamera taktırılması kararlaştırılmıştır. Bu maksatla sitemize ait kamera güvenlik sistemini kuran firma yetkilileri ile irtibata geçilerek kendilerinden konusu geçen kameraların yaptırılması istenilmiştir. Bahse konu firma alt yapı ve kablolama çalışmalarını yapmıştır. Sadece direk ve kameraların montaj işlemleri kalmıştır. İş bitiminde ücreti ödenecektir.

✓ Site aidatlarının yatmış olduğu ve sitemize ait bankacılık işlemlerinin yapıldığı Vakıflar Bankası Emniyet Genel Müdürlüğü Şubesinin yaklaşık 8 aydan beri bankacılık işlemlerinde ve yatan aidatların tahsilinde işlem gideri alması üzerine 31.03.2014 tarihinden itibaren Vakıflar bankası nezdinde bulunan sitemize ait hesap kapatılarak, **Garanti Bankası** Eryaman Şubesi ile otomatik fatura tahsilat sistemine göre anlaşma yapılmış olup, buna göre;

01.04.2014 Tarihinden itibaren;

64 POLSAN 1. KISIM 46478-1 ADA Yönetimi kurum kodu ile;

ATM Kartlı, ATM Kartsız, Cep Bank, Alo Garanti, Gişe, İnternet ve Otomatik talimat vererek tahsilatlarını belirtilen kanallardan ödeme yapılabilecektir.

Bu sisteme göre;

Mesken blok ve daire numaraları kimlik numarası olarak kabul edilmiş;

(B3-3-1-A) 1A BLOK > 01
(B3-2-1-B) 1B BLOK > 02
(B3-3-1-C) 1C BLOK > 03
(A2-2-1-D) 1D BLOK > 04
(A2-2-1-E) 1E BLOK > 05
(A1-1-A) 1F BLOK > 06

İlgili bloğun ön kodlarıyla daire numaraları yan yana yazılacaktır.

Örneğin;

A Blok 34 numarada oturan dairenin kimlik numarası (0134);
B Blok 18 numarada oturan dairenin kimlik numarası (0218);
C Blok 34 numarada oturan dairenin kimlik numarası (0334);
D Blok 27 numarada oturan dairenin kimlik numarası (0427);
E Blok 19 numarada oturan dairenin kimlik numarası (0519);
F Blok 20 numarada oturan dairenin kimlik numara (0620);

(NOT: ATM Kartsız işlemlerde banka 1,5 TL işlem ücreti almaktadır. ATM'lerden yatırılacak olan aidatlarda POLSAN 1. KISIM 46478-1 ADA ibaresine dikkat edilmesine özen gösterilmelidir.)

✓ 20/6/2012 tarihli ve 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Risk Değerlendirmesi yönetmeliği uyarınca, kamu kurum ve kuruluşlarına ait işyerleri hariç olmak üzere ondan az çalışanı bulunanlardan, çok tehlikeli ve tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde çalışanların eğitimi ile ilgili ARDA İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmetleri Ltd. Şti. isimli firma tarafından çalışan personele eğitim verilerek, raporları alınmıştır. Ancak uygulamadaki eksiklikler devam etmektedir.

b-) Dönem İçerisinde yapılması düşünülen ancak yapılamayanlar;

1-Blok TV Santrallerinin bakım ve onarımı,

POLSAN 1.KISIM 46478-1
ADA YÖNETİMİ

Göksu Mah.86 Sok.Polsan Kömürü
Eryaman / Etimesgut / ANKARA
Çiğemesgut V.D 378 013 5002

**POLSAN-1 46478/1 ADA AYIŞIĞI SİTESİ 01.01.2013-31.12.2013 YILI
SİTE YÖNETİMİ FAALİYET RAPORUNUN 4. SAYFASIDIR.**

2-Binaların Çevresinde bulunan çöküntü ve bozuk alanlarının yaptırılması, 1A Blok yağmur suyu borularının değiştirilmesi,

3-Blokların İç Kesimlerinin Boyanması,

4-İş Sağlığı ve Güvenliği Risk Değerlendirmesinde belirtilen hususlarda, kurulan komisyon kurulmuş ancak konu ile ilgili ve bazı eksikliklerle ilgili olarak çalışma yapılamamıştır.

5- Blok yangın hidroforlarının ve su depolarının bulunduğu alanların zemininin fayans ile yaptırılması işlemleri yaptırılmamıştır. (Maddi İmkansızlıklardan dolayı)

B-ADLİ KONULAR

Dönem içerisinde; Tüm iyi niyet, ikaz ve uyarılara rağmen Gider ve avans payını ödemeyen 1 F Bloкта (1) kat maliki 1 E Bloktan (1) kat maliki olmak üzere toplam (2) kat maliki olmak üzere haklarında, Site yönetim planına ve KMK'nun genel hükümlere göre yasal işlemler başlatılmıştır. (1) kat malikinden alacağın tamamına yakını tahsil edilmiştir. 1 kat maliki ise borcunun yarısını ödemiş ve icra işlemi devam etmektedir.

Kat görevlilerinden Yamen AVCI tarafından sitemiz aleyhine açılan dava dosyasına, Tehir-İ İcra Kararı almak amacıyla Depo edilmek üzere 20.018,50 TL yatırılmış, dava dosyası Yargıtay'da bulunmaktadır.

Ayrıca; Çatıların bakım ve onarımının ihalesini alan ancak vermiş olduğu taahhüdü yerine getirememesinden dolayı sitemiz tarafından mahkemeye verilen ER-TU yapı isimli firma ve yetkilisi hakkında 42820 TL'lik tazminat davasına karşılık ER-TU yapı isimli firma tarafından itiraz edildiği, dava devam etmekte olup 18.04.2014 günü mahkeme bilirkişi heyeti tarafından keşif yapılacaktır.

C- MALİ KONULAR

2013 Yılı Gelir-Gider Tablosu Ek'te sunulmuştur.

D-ÖNERİLER

1-Bahçe Sulama sisteminin elden geçirilerek mevcut yapı üzerinde yer alan otomatik su vanalarını ve su fiskiyelerinin, yenileme, bakım ve onarımının yaptırılması,

2-Bahar öncesi bahçe bakımının temizlik ve budama işlemlerinin yapılması,

3-Bloklarda yer alan Su Depolarının yıllık genel temizliğinin yaptırılması,

4-1-A ve 1F-Blokların güney cephesinde bulunan yeşil alan (DİK YAMAÇ) ile site yeşil alanında bulunan kuruyan ağaçların ve lükstürümlerin yerine ağaçlandırma yapılması,

5- Personel Kıdem İhbar tazminat hesabına düzenli olarak tekrardan para yatırılmasına,

6- Gider veya avans payını ödemeyen kat malikleri hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya blok yöneticisi veya ada yönetimi tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılmasına, Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme cezası ödettilmesi konusunda ödün verilmeyerek devam edilmesine;

E-DİĞER KONULAR :

Yıl Sonu itibariyle;

A-Blk :374,85 TL

B-Blk : 30,14 TL

C-Blk :292,66 TL

D-Blk :353,08 TL

E-Blk :291,36 TL

F-Blk :894,76 TL Toplamda 2236,85 TL aidat ve avans alacağı

bulunmakta olup, alacakların %25'i bir kat malikine aittir.

POLSAN 1/46478-1

ADA YÖNETİMİ

Göksu Mah.85.Sok. Polsan Konutları

Eryaman / Etimesgut / ANKARA

Etimesgut / 0312 / 378 013 0132

**POLSAN-1 46478/1 ADA AYIŞIĞI SİTESİ 01.01.2013-31.12.2013 YILI
SİTE YÖNETİMİ FAALİYET RAPORUNUN 5. SAYFASIDIR.**

Dönem Sonu itibari ile sitemizin;

- Asansörlerin Periyodik Bakımını yapan ANIL asansör isimli firmaya ödenmemiş, Ekim ve Kasım aylarına ait 1771,18 TL
- Omak Asansöre Mart 2013 Tarihine ait 1917,41 TL
- Gedikoğlu Yapı Malzemeleri isimli firmaya 1168,20 TL borcu bulunmaktadır.
(NOT :Ocak 2014 İçerisinde borçların tamamı ödenmiştir)

2014 yılının kat maliklerimiz ve site sakinlerimiz için sağlık, sıhhat ve başarı dolu bir yıl olması dileğiyle ve saygıyla bilgilerinize sunulur. 10.01.2014

POLSAN-1 KİŞİ 46478-1
ADA YÖNETİMİ
Göksu Mah. 85 Sok. Polisan Köyü
Eyyama / Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL
Etiler Mah. 135 Sok. No: 13 Beşiktaş / İSTANBUL
Tayyar BULUT
Site Yön.Bşk

Eyyup YURDUSEVER
Site Yön.Krl Üyesi

Gülcan DEMİR
Site Yön.Krl Üyesi