

01.04.2018 - 31.03.2019 TARİHLERİ ARASINDA YAPILAN FAALİYETLER

A. GENEL YÖNETİM FAALİYETLERİ :

1. Her yıl olduğu gibi bu sene de gelenekselleşen "YAZA VEDA" etkinliği düzenlenmiştir.
2. Güncel Aidat, Isınma ve Demirbaş borçlarının toplanması için düzenli ve sürekli bir takip mekanizması kurulmuş ve bu alanda önemli ölçüde gelişme sağlanmıştır.
Aralık 2018 Tarihinde gerçekleştirilen Olağan Üstü Genel Kurul'da, Site Sakinlerimizin önerileri doğrultusunda, Aidat ve Isınma vb. borcu belli bir eşik değeri aşan Site Sakinlerimizin, Site Avukatımız tarafından öncelikle sözlü ve yazılı olarak uyarılması ve yine sonuç alınamaz ise, yasal süreç marifeti ile tahsilatın gerçekleştirilmesi yöntemi uygulanmaya başlanmıştır.
3. 01.01.2018 tarihinden 31.03.2019 tarihine kadar geçen süre zarfında, Sitemizde bulunan 171 Dairein 12 tanesi satılarak el değiştirmiştir. Ayrıca 5 Kiracı Sitemizden ayrılmış, 5 yeni Kiracı ise Sitemize giriş yapmıştır. Bu hareketlere paralel olarak gerçekleşen tüm taşınma süreçlerinin problemsiz (hasarsız) olarak gerçekleşmesi konusunda Site Yönetimi olarak gerekli gözetim ve kontrol gerçekleştirilmiş ve takiben Site Yönetiminde bulunması gereken tüm kayıtlar güncellenmiştir.

B. İDARİ FAALİYETLER :

1. İş Sağlığı Güvenliği alanında "ANKARA MERKEZ SAĞLIK HİZMETLERİ" Firması ile sözleşme yenilenmiştir. İSGB Firmasının yapmış olduğu denetim neticesinde, Yönetime bildirilen eksikliklerin giderilmesi için gerekli işlemler gerçekleştirilmiştir.
2. Çalışan personellerimiz için Periyodik olarak Haftalık ve Aylık olarak yapılması gereken Rutin İşlerin Planı oluşturularak Site Personeline bildirilmiş ve ayrıca Site Sakinlerimize de ilan edilmiştir.
3. Sitenin güvenliği açısından araçların ve yayaların giriş/çıkış kayıtlarının tutulması sağlanmıştır.
4. Site Sakinlerimize, Site Yönetimi olarak yapmış olduğumuz çalışmalar ile ilgili duyurular olabildiğince sık aralıklar ile dağıtılmak sureti ile güncel bilgi akışı sağlanmıştır. (Banka IBAN Duyurusu, Yangın Merdiveni Duyurusu, Yaza Veda Etkinliği Duyurusu vb.)
5. Aralık 2018 Tarihinde sona eren güvenlik hizmetleri için alınan teklifler doğrultusunda, KOLART GÜVENLİK HİZMETLERİ ile 1 (Bir) yıl geçerli olacak şekilde sözleşme yenilenmiştir.
6. Süresi biten Site Aidatlarının takibini yaptığımız "ŞEFFAF YÖNETİM" Programının Sözleşmesi yenilenmiştir. Ayrıca "ŞEFFAF YÖNETİM" Programı üzerinden yıllık 20.000 Toplu SMS gönderimi için yeni bir Sözleşme yapılmıştır.
7. Çalışan personelimizin takibini yaptığımız "TABİİ NET BORDRO" Programı yenilenmiştir.
8. Site Avukatımız Nilay Ergün ile olan Sözleşmemiz güncel şartlara göre revize edilerek uzatılmıştır.
9. Site Muhasebecimiz Can Sönmezocak ile olan Sözleşmemiz güncel şartlara göre revize edilerek uzatılmıştır.
10. Sosyal Sorumluluk Projelerimiz devam etmektedir. (Omurilik Felçlileri Derneğine Kapak Toplama, Yardıma muhtaç kişilere Elbise Toplama, Atık Pil Toplama vb.)

C. BAKIM - ONARIM FAALİYETLERİ VE SÖZLEŞMELERİ:

1. Sitemizde bulunan BUDERUS marka kazanın bakım ve onarımı için alınan teklifler doğrultusunda, BOSCH BUDERUS Firması ile 1 (Bir) yıllık Kazan Bakım ve Onarım Sözleşmesi yenilenmiştir.
2. Mevcut Asansör Firması ile devam eden bakım maliyetleri (Tefe+Tüfe oranındaki artışa bağlı olarak) son derece yüksek bir noktaya ulaşmıştır. Bu bağlamda, teknik yeterliliğe sahip olan alternatif firmalar belirlenerek teklifler alınmış ve pazarlıkla en uygun teklifi veren THYSENKRUPP Asansör Firması ile 01/04/2019 Tarihinden itibaren 3 (Üç) yıl süre ile geçerli yeni bir sözleşme yapılmıştır.
3. Sitemizdeki mevcut Yangın Tüplerinin dolum, bakım ve onarımı için "ÜNİVERSAL GRUP YANGIN GÜVENLİĞİ SİSTEMLERİ" Firması ile sözleşme yapılmış ve Yangın Tüplerinin kontrolleri sağlanmıştır.
4. Jeneratör bakım sözleşme süresi biten "TEK-SAN" Firması ile sözleşme yenilenmiştir.
5. Grundfos Marka tüm hidrofor ve pompa sistemlerinin Yıllık Bakım hizmetini vermekte olan "UĞUR SU POMPALARI" Firması ile Sözleşme yenilenmemesi kararı alınmıştır. Grundfos Marka tüm hidrofor ve pompalarda arıza meydana gelmesi durumunda, parça değişim ücreti ve hizmet bedeli ödeyerek çalışmaya devam edilecektir.
6. Yangın Alarm detektörlerinin bakım ve onarım sözleşme süresi biten "ASİSTA" Firması ile Sözleşme yenilenerek, 1 (Bir) Yıllık Sözleşme yapılmıştır.
7. Sitemiz Isı Sayaçları Gider Bildirimi yapan "KODSAN TERMOSAR" Firması ile 2019 Yılı aylık fatura ödeme tutarında indirim yapılması yönünde anlaşmaya varılmış ve yeni şartları içerecek şekilde Sözleşme yenilenmiştir.

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 06/07/2018 Tarih ve 30470 Resmi Gazete Sayılı Isı Sayacı Yönetmeliği "ISI SAYAÇLARININ 5 YILDA 1 PERİYODİK MUAYENELERİNİN YAPTIRILMASI" kapsamında üretim tarihi 2014 Yılı olan 107 Adet Daire Sakinimize ait Isı Sayaçları periyodik muayeneleri 2019 Yılı içerisinde yapılacaktır. Diğer Site Sakinlerimizimizin Isı Sayacı periyodik bakımları sayaç üretim tarihleri kontrol edilerek süresi içerisinde gerçekleştirilecektir.

D. PROJE FAALİYETLERİ :

1. Son zamanlarda Sıcak Su başta olmak üzere sularımızda ciddi oranda "bulanıklık" meydana gelmiş ve bu neticede bir dizi çalışma gerçekleştirilmiştir.

Kazan Dairesinde yapılan çalışmalar:

- Akümülayon Tankının temizlenmesi yetkili Firma tarafından sağlanmıştır.
- Akümülayon Tankında bulunan mevcut Magnezyum Anot Çubukları deforme olduğundan dolayı değiştirilmiş ve ilaveten 2 adet Magnezyum Anot Çubuğu yetkili Firma tarafından takılmıştır.
- Kazan Dairesindeki bazı borular deforme olmuştur. Deforme olan borular, Site Teknik Personeli tarafından değiştirilmiştir.
- Kazan Dairesine Kum Filtreleme Sistemi alınmış ve montaj işlemi yetkili Firma tarafından gerçekleştirilmiştir.
- Kazan Dairesinde bulunan Eşanjörlerin yetkili Firma tarafından bakımı yapılmış ve Conta değiştirilme işlemi gerçekleştirilmiştir.

2. Sitemizdeki mevcut Yüzme Havuzunda bir dizi çalışma gerçekleştirilmiştir.

Yüzme Havuzunda yapılan çalışmalar;

- Gerek Site Sakinlerimizden gelen şikâyet ve talepler doğrultusunda, gerekse Site Yönetiminin yapmış olduğu araştırma ve değerlendirmeler neticesinde, halihazırda kullanmakta olduğumuz Hidrojen Peroksit Kimyasalından vazgeçilerek yeniden Klor Sisteminin devreye alınması kararlaştırılmış ve Klor Dozlama Sistemi yenilenerek faal duruma getirilmiştir.
- Site Yönetimi tarafından yapılan araştırmalar neticesinde uygun olan Duvar Kaplama malzemesi tespit edilerek, Yetkili Firma tarafından Duvar Kaplama işlemi montajı sağlanmıştır.
- Yüzme Havuzu tavanının kısmi olarak Tadilat ve Boya işlemi gerçekleştirilmiştir.
- Yüzme Havuzu Temizlik Malzemelerin konulması için Metal Dolap yaptırılmış ve görüntü kirliliği ortadan kaldırılmıştır.
- Yüzme Havuzu içerisinde eksik olan ışıklandırmalar temin edilerek faal duruma getirilmiştir.
- Yüzme Havuzunun girişindeki Elektrik Panosu, Site Teknik Personeli tarafından Makine Dairesine taşınmıştır.
- Yüzme Havuzu Klima Santrali ile Makine Dairesinin bakım ve temizliği Site Teknik Personeli tarafından yapılmıştır.
- Yönetim Katından Yüzme Havuzuna bakan camların önlerine denizlik yaptırılmıştır.
- Havuzun Duş kısımlarında bulunan kırık fayanslar ve camlar tamir edilerek yenilenmiştir.
- Havuzun Duş kısımlarında bulunan armatür takımları sökülerek yenileri takılmıştır.
- Havuzun günlük değerlerini gösterir (Sıcaklık, Klor ve Ph oranı) Ölçüm Panosu yenilenmiştir.
- Havuz koşullarına uygun havuz bitkileri konulmuştur.

E. OPERASYONEL FAALİYETLER :

1. Makine Mühendisleri Odası tarafından ŞUBAT 2019 Tarihinde yapılan denetimde bütün Asansörlerimiz "YEŞİL ETİKET" almıştır.
2. İSGB Tarafından tutulan rapor doğrultusunda her yıl alınması gereken Site Elektrik Tesisat Uygunluk Belgesi, yetkili firma tarafından kontrol edilmiş, hiç bir eksiklik ve/veya hata tespit edilememiş ve bu durumu teyid eden rapor Yönetim Ofisinde bulunan "İş Sağlığı Güvenliği Dosyası"na kaldırılmıştır.
3. Site Araç Yol güzergâhında Rögar Kapaklarının altında bulunan Konik Yükseltme Halkası eksik ve/veya kırık olanlar tedarik edilerek yerine konulmuş, Rögar Kapakları çevresine Paslanmaz Çelik montajı yapılmış ve Asfalt İmalatı gerçekleştirilmiştir.
4. Katlarda, Asansör içlerinde ve Çevre Aydınlatmalarda bulunan Kırık Aynalar değiştirilmiştir.
5. Yangın Merdiveni ve Kapalı Otopark Aydınlatmalarında bulunan Kırık Camların tamamı değiştirilmiştir.
6. Kapalı Otopark aydınlatma alanlarında bulunan kapıların kendiliğinden kapanması için Kapı Hidroliği yapılmıştır.
7. Nizamiyenin üstündeki yer alan Giriş Takındaki eksik seramikler temin edilerek, montajı sağlanmıştır.
8. (-1) Katta bulunan İlan Panolarının LED ışıkları değiştirilmiş ve "DUYURULAR" A4 PVC içerisine asılmıştır.
9. Kapalı Otoparkta bulunan Yangın Borularının iki defa temizliği sağlanmıştır.

10. Spor alanında bulunan duş kabin fitillerinin değiştirilmesi, havuz ve soyunma odalarında bulunan duş spirallerin değiştirilmesi ve detaylı temizliğinin yapılması sağlanmıştır.
11. Spor Salonu, A Blok (-1) giriş, Kapalı Otopark giriş, Kapalı Otopark Acil Çıkış Duvarları ile Kapıları (Duvar ve Kapı Yazıları) Kısmi Tamirat, Alçı ve Boya işlemi gerçekleştirilmiştir.
12. Blok Yangın Kapılarının Kısmi Tamirat ve Boya işlemi gerçekleştirilmiştir.
13. Spor Salonumuzda bulunan Spor Kondisyon aletlerinin periyodik bakımı ve arızalı parçaların değiştirilmesi sağlanmıştır.
14. Blok İçlerindeki ortak alan Camları Site Personelimiz, Blok Dışlarındaki ortak alan Camları ise Firma tarafından Temizlenmiştir.
15. (-1) Katta bulunan Depo ve Elektrik Odalarının temizlenmesi sağlanmıştır.
16. Yangın merdivenlerinin detaylı temizliği sağlanmıştır.
17. Sitemiz içerisinde bulunan Bahçe ve Çevre Aydınlatma elemanlarının yenilenme (kumlama, boyama) ve temizlenme işlemleri gerçekleştirilmiştir.
18. Çocuk Oyun Bahçelerinde bulunan yapısı bozulmuş Tüp Kaydırakların yenileri temin edilerek montaj ve düzeltilmesi sağlanmıştır.
19. Çocuk Oyun Parkı zemininde kullanılamayacak durumdaki kauçuk yer döşemeleri atılmış, yenileri alınmış ve Site Teknik Personelleri tarafından tekrar döşenmiştir.
20. Bina Çatı oluk giderlerinin temizlenmesi sağlanmıştır.
21. Kazan Dairesi, Elektrik Odaları, Jeneratör, Süs Havuzu Mekanik Odalarının detaylı temizliği yaptırılmıştır.
22. Karasal Yayın düzenlemesi yapılmıştır.
23. A ve B Blok'ta bulunan bazı çatılarda oluşan problemler usta çağrılmak sureti ile giderilmiştir.
24. Zemin Kat Bina Girişlerine Sensörlü Işıklandırma yapılmıştır.
25. Süs Havuzu Temizliği, Personelimiz tarafından gerçekleştirilmiştir.
26. Site Sakinlerimize ait Posta Kutularının temizliği, Personelimiz tarafından gerçekleştirilmiştir.
27. Yürüş yolunda yer alan çöp kovalarının kapakları zamanla deforme olduğundan yenisi temin edilerek değiştirilmiştir.
28. Sitemiz içerisinde bulunan Kuyu Suyu Dalgıç Pompası arızalanmış ve tamirati mümkün olmadığından yenisi alınarak faal hale getirilmiştir.
29. B1 Blok Depo'da bulunan Hidrofor arızalanmış ve yetkili firma tarafından tamirati gerçekleştirilmiştir.
30. Site Sakinlerimizin talep ve önerileri üzerine B1 Bloktaki depoda bulunan Hidrofordan gelen sesi engellemek üzere "Ses Yalıtım Kafesi" yapılmıştır.
31. Yönetim Katında bulunan deforme olmuş Mutfak Tezgâhı ve kırılan fayansların yenileme işlemi yapılmıştır.
32. Sosyal Tesisde kullanılmakta olan 3'lü oturma grubunun 2 tanesinin kumaşları yıpranmış olduğundan dolayı yüz yenilemesi yapılmıştır.
33. Yönetim Katında ve Sosyal Tesisde bulunan Stor Perdelerin temizliği Site Personeli tarafından yapılmıştır.
34. Bahçe Katı çiçeklik kısmından Kapalı Otoparka akan su kaçak yerleri tespit edilmiştir. Su Kaçak yerlerinin fazla olmasından dolayı, öncelikle deneme amaçlı olarak sadece A-3 Blok çiçeklik kısmı ile B Bloкта bulunan Personel Lojmanlarının bahçe tarafına bakan kısımlarına yalıtım işlemi gerçekleştirilmiştir.
35. B Blok Personel Lojmanlarının bahçe tarafına bakan kısımlarına yapılan yalıtım işlemi esnasında bozulan peyzaj alanı nedeni ile eksik olan şev taşı ve ağaç temin edilerek Site Personellerimiz tarafından bahçe düzenlemesi yapılmıştır.

36. Halihazırda kullandığımız Sitemize ait 2 adet Web Sayfası güncellenerek, tek bir Sitede konsodile edilerek aktif duruma getirilmiştir.

F. PERSONEL FAALİYETLERİ :

1. Çalışan Personellerimize ait kişisel dosyalar elden geçirilmiş, güncel olmayan ve/veya eksik Olan Personel Sözleşmeleri, Görev Tanımları ve İzin Formları yenilenmiştir.
2. Faaliyet Dönemi içerisinde Sitemiz kadrosuna 2 Temizlik Elemanı alınmıştır.
3. Sitemiz Kadrosunda bulunan 1 Bahçıvan ve 2 Temizlik Personelimizin tüm hak ve alacakları verilerek çıkış işlemi sağlanmıştır.
4. Personellerimiz için yasal zorunluluk olan "KIDEM FONU" için bankaya ayrı bir vadeli hesap açılmıştır.
5. Sitemiz Kadrolu Personelinin yazlık ve kışlık kıyafetleri alınmış ve zimmetli olarak teslim edilmiştir.
6. İş Sağlığı ve Güvenliği nedeni ile Sitemizde bulunan Kadrolu Personelin koruyucu ekipmanları tedarik edilmiş ve zimmetli olarak teslim edilmiştir.
7. Kadrolu Personelin 2019 yılı içerisinde maaş ayarlaması yapılmış ve özlük hakları standart hale getirilmiştir.
8. İş Sağlığı ve Güvenliği Firması tarafından İlk Yardım Eğitimi eksikliği olarak tutulan rapor doğrultusunda 2 Personelimize İlk Yardım Eğitimi aldırılarak sertifika almaları sağlanmıştır.
9. Site Yönetimi olarak 2 Personelimize Yüksekte Çalışabilir Eğitimi aldırılmış ve sertifika almaları sağlanmıştır.

G. DEMİRBAŞ ALIMI İLE İLGİLİ FAALİYETLER :

1. Sitemizde bulunan Demirbaşlara ait Güncel Liste hazırlanmış ve dosyalanmıştır.
2. Nizamiye ye 1 Adet Sekreter Koltuk alınmıştır.
3. Süs Havuzunda kullanmış olduğumuz Havuz Temizleme Makinesinin aynı marka ve modelinden 1 Adet yeni Havuz Temizleme Makinesi alınmıştır.
4. Spor Salonunda kullanılmak üzere 1 adet Düz Sehpa ve 1 adet Kondisyon spor aleti alınmıştır.
5. 2 Adet 3 Basamaklı Portatif Merdiven alınmıştır.
6. Site Sakinlerimizin kullanımına yönelik 1 adet AKÜ ve 1 adet Takviye Kablosu alınmıştır.
7. Site Araç Yolu üzerinde bulunan arızalı Hız Kapanları sökülüş ve 5 Adet yeni Hız Kapanı alınarak yerine montajı sağlanmıştır.
8. Sosyal Tesiste deforme olmuş Masa Tablaları sökülüş ve 2 Adet Masa Tablası tedarik edilerek montajı sağlanmıştır.
9. Yönetimde kullanılmak üzere 1 adet Derin Dondurucu alınmıştır.
10. Sosyal Tesis Erkekler Tuvaletinde bulunan kırık klozet yenisi ile değiştirilmiştir.
11. Site içerisinde ışıklandırma zayıf olan alanlara ek ışıklandırma yapılmıştır.
12. Sitemiz peyzaj alanında kullanılmak üzere 1 adet Çapa Makinesi alınmıştır.
13. Sosyal Tesis Bay ve Bayan Soyunma Odalarında kullanılmak üzere 2 Adet Saç Kurutma Makinesi alınmıştır.
14. Nizamiye Girişinden Kapalı Otopark kısmını görebilmek amacı ile 1 adet Kamera alınmış ve montajı sağlanmıştır.
15. Tuvaletlerin tıkalı olan gider kanallarını açmakta kullanmış olduğumuz Rothenberger 16+22 mm Kanal Açma Makinesinin eksik olan aparatları tedarik edilmiş ve faal bir şekilde kullanımı sağlanmıştır. "Teknik Personel İş Risk Çizelgesi" oluşturmuş ve Daire içinde yapacakları çalışma öncesinde Site Sakinlerimizden imza alınması kararlaştırılmıştır.

16. Spor Salonunda kullanılmak üzere 1 Adet Duvar Saati alınmıştır.
17. Bir Site Sakinimiz tarafında Sosyal Tesisde kullanılmak üzere 1 Adet Duvar Saati hediye edilmiştir.
18. Yönetim Odasında kullanılmak üzere 1 Adet Yazı Tahtası ve 1 Adet Yıllık İş Takvim Panosu alınarak duvara monte edilmiştir.
19. Bir Site Sakinimiz tarafından Sosyal Tesisde kullanılmak üzere 2 Adet 2'li koltuk hediye edilmiş ve koltukların yüz yenilemesi gerçekleştirilerek kullanıma sokulmuştur.
20. Sosyal Tesisde kullanılmak üzere 1 Adet Çay Makinesi alınmıştır.
21. Sosyal Tesisde bulunan 2 Adet Stor Perde (yıprandığından dolayı) yenisi temin edilmek sureti ile değiştirilmiştir.
22. Sosyal Tesis ve Yönetim Katında bulunan tuvaletlere 2 Adet sensörlü ve 1 Adet Manuel Havlu Makinesi alınmıştır.
23. Nizamıye çıkış kısmında arızalı 1 Adet Nice Marka Bariyer ve 1 Adet çalışır durumdaki Nice Marka Bariyer sökülerek, yeni nesil Teta Marka 2 adet Bariyer ile değiştirilmiştir.

H. YASAL SÜREÇLER İLE İLGİLİ BİLGİLENDİRME :

1. Site Yönetimi tarafından Dış Cephe uygunsuzluğuna ilişkin açılan davalar;
 - a. Uygun olmayan Klima Kompresörü Montaj Yerleri ile ilgili 5 Kat Malikine açılan davaların tamamı Site Yönetimi lehine sonuçlanmış, 4 Kat maliki Klima Kompresörünün yeri konusunda karşılıklı mutabakat sağlanmış, 1 kat Malikine ise Mayıs 2019 sonuna kadar aksiyon alınması konusunda karşılıklı mutabakat ile zaman tanınmıştır. Ancak Karşılıklı muatabakat sağlanan Kat Maliklerinden bir tanesi Davanın Temyizine başvurmuştur.
 - b. Uygun olmayan Dış Cephe uygulamaları ile ilgili 3 Kat Malikine açılan davanın 2 Kat Maliki Site Yönetimi lehine sonuçlanmış ve her 2 Kat Maliki ile bire bir görüşülerek Mayıs 2019 sonuna kadar aksiyon alınması konusunda karşılıklı mutabakat ile zaman tanınmıştır.
Diğer Kat Malikimiz ise; dava açıldıktan sonra satış işlemi gerçekleştirdiğinden dolayı Davanın Reddine Karar alınmış ve yeni Kat Maliki'ne Davanın ihbarı yapılmış ve Mayıs 2019 sonuna kadar aksiyon alınması konusunda bilgilendirilmiştir.
2. Bir Kat Malikimiz tarafından Site Yönetimine açılan dava;
 - a. Süz havuzu ve baca tadilatı ile ilgili olarak, Sitemizde süz havuzu ve baca olmadığı ve bu işlemler ile ilgili katkı payı vermeyeceğine yönelik açılan dava, Site Yönetimi lehine sonuçlanmış ve bahse konu Kat Maliki, ilgili ödemeleri yapmıştır.
 - b. Site içine belli bir maddi katkının garanti edilmesi ön şartı ile şartlı reklam alınmasına yönelik Olağan Genel Kurul kararı aleyhine açılan dava, Site Yönetimi aleyhine sonuçlanmış ve bağlamda maddi katkı sağlayabilecek bu faaliyet hayata geçirilememiştir.