

GÖLKENT-1 SİTESİ YÖNETİM KURULU

2014 YILI FAALİYET RAPORU

Değerli Kat Malikleri/Sakinleri,

12.01.2014 tarihinde yapılan Gökent-1 Sitesi Genel Kurulunda 2014 yılı için seçilen yönetim kurulumuz 15.01.2014 tarihinde yapılan ilk toplantıda görev bölümü yaparak, Yücel GERGER'i Başkan, Emin KANTARCI'yu Sayman Üye, Zafer KAYATEMUR'u Üye olarak görevlendirmiştir.

Yönetim Kurulumuz görev dağılımını yapar yapmaz, tüm site kat maliklerinin/sakinlerinin yönetimi olduğu bilinci ile yönetim içinde birbirine güven ve uyumu esas almıştır. Bu nedenle yönetim kurulumuz, gerek personel ve yönetim arasındaki ilişkiler, gerekse site sakinleri ve yönetim arasındaki ilişkilerde karşılıklı güven ve uyumu sağlamayı çok önemli bir yönetim anlayışı olarak almıştır. Bu husus tüm yönetim kurulu üyelerinin her konuda aynı düşündükleri anlamına gelmemektedir. Yapılan farklı düşüncelerden, uygulanabilir en geniş mutabakatın sağlanması, mutlaka ortak görüşe ulaşılabilmesi için gayret gösterilmesidir. Bu nedenle bütün kararlarımız oy birliği ile alınmıştır.

Görev süresi içerisinde Yönetim Kurulumuz, Kat Mülkiyeti Kanunu, Site Yönetim Planı ve Genel Kurul kararları çerçevesinde kalmaya özen göstererek çalışmalarını bu doğrultuda yürütmüştür.

Sitemiz geçmiş Genel Kurul toplantılarına baktığımızda pek de verimli çalışmalar yürütülmediğini üzülerek söylemek zorundayız. Yönetim Kurullarının Genel Kurullara hazırlıklı gelmedikleri, İşletme Projesi hazırlamadıkları, dolayısıyla çalışma döneminde neyin nasıl ne ile yapılacağı bir kurala bağlanmadığı için aidatlar şu kadar mı olsun? Bu kadar mı olsun? Diğer yandan ben şunu yaptım, ben bunu yaptım gibi bir takım kısır çekişmelere sahne olduğunu hep birlikte izledik. 2013 yılı Genel Kurulu da böyle olmuştur.

Mevcut Yönetimin geleceğe dönük bir projesi olmadığı gibi yönetime de aday olmamışlardır. Böyle bir durumda başka adaylar da çıkmamıştır. Kısacası Genel Kurul ortada kalmıştır. Bu durumda birilerinin taşın altına elini koyması gerekiyordu. Kat Maliklerimizin oy birliğine yakın bir çoğunlukla bu görevi bize verme konusundaki ısrarlı çabaları karşısında ben ve arkadaşlarım bunu onurlu bir kamu görevi olduğu bilinciyle kabul ettik.

Görevi devraldığımız 14.01.2013 tarihinden itibaren önceliğimiz, zorunlu hizmetlerin yürütülmesi, zorunlu ödemelerin yapılması ve yasal zorunlulukların yerine getirilmesi olmuştur. Bir taraftan zorunlu hizmetler yürütülürken diğer yandan sitemizde yapılması gereken ilave işler için piyasa

araştırması yapılarak ciddi bir işletme projesi (seçenekli) hazırlanarak 2014 yılı Genel Kurul Onayına sunulmuştur. Yapılan tartışmalar sonucunda 2014 yılı tahmini bütçe taslağının B maddesinin II. Seçenekte belirtilen işler;

- 1- Yürüyüş yolları ve otoparkta bozuk olan kilit taşlarının yenilenmesi,
- 2- evre düzenlemesi (peyzaj) otomatik sulama,
- 3- 2. ve 3. blok arasına otopark yapılması,
- 4- Yangın merdivenlerinin kapatılması,
- 5- Tv-Uydu sisteminde iyileştirme yapılması,
- 6- Asansör bakım onarımları,
- 7- Altyapı kanalizasyon onarımları,
- 8- Beklenmeyen giderler olarak sıralanmıştı.

Görüşmeler sonucunda, Divan Kurulu yukarıda belirtilen işlerden sıralamaya bakılmaksızın bütçe imkânları çerçevesinde hangilerinin yapılabileceği konusunda yönetime yetki verilmesini Genel Kurulun onayına sundu. Öneri oy birliği ile kabul edildi. Yönetime yetki verildi.

2014 Yılı İçerisinde Yapılan İşler Özet Olarak Aşağıda Belirtilmiştir.

İş Sağlığı ve İş Güvenliği ile ilgili alışmalar;

Yönetimimiz ilk iş olarak 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile buna ilişkin yönetmelikler gereği, bloklardaki elektrik sayaç ve panoları, jeneratör odaları, çatı katı kapıları ve zemin katlarda bulunan depolar kilit altına alınmış. Tek şifreli anahtarla açılır duruma getirmiştir. Kapılardaki eksik kollar ve kilit kasaları değiştirilmiş ayrıca blok giriş kapılarındaki çalışmayan hidrolikli kapı iticileri yenilenmiştir.

Tv-Uydu Yayınları ile ilgili alışmalar;

Sitemizde Tv yayınlarının kesintisiz ve daha kaliteli izlenebilmesi için geçen dönem 4. ve 9. blokların santralleri değiştirilmişti. Bu dönemde 1.2.3. ve 8. blokların santrallerinin değiştirilmesi için Vizyon Digital firmasından teklif alınmış. Her bir blok için 1.550+KDV.olmak üzere dört blok için toplam 7.316 TL. teklif vermiştir. Yaptığımız piyasa araştırmasında malzemeyi kendimiz almamız halinde işçilik dahil toplam 4.750,00 TL'ye mal olacağı hesaplanmıştır. O nedenle malzemesi tarafımızdan alınarak

yukarıda belirtilen bloklarda antenlerden gelen hatlar yenilenmiş, antenlerin ayarları tek tek yapılmış, panodaki santraller tamamıyla yenilenmiş, santraller arası kablolar değiştirilerek şaft arasındaki havada kalan tüm kablolar sökülüp panolar içerisinde düzenlenmiştir.

8. ve 9. bloklarda santraller ilk yapıldığı yıllarda asansör makine dairesine konulmuş bulunmaktaydı. Yeni yönetmelikte asansör makine dairesinde asansör ile alakalı olmayan hiçbir nesne veya cihazın konulmasına kesinlikle müsaade edilmemektedir. O yüzden her şey tamamıyla sökülüp ara kata pano ve santraller monte edilmiştir. Antenden gelen hatlar yenilenmiş, antenlerin ayarları tek tek yapılmış. Panodaki santraller tamamıyla yenilenmiş, santraller arası kablolar değiştirilerek şaft arasındaki havada kalan tüm kablolar sökülüp panolar içerisinde düzenlenmiştir.

Asansör Bakım ve İşletme Yönetmeliği'ne göre asansör makine dairesi kapılarının dışa açılması zorunludur. O nedenle kapılar yönetmeliğe uygun hale getirilerek dışa açılması sağlanmıştır. Site 8. ve 9. blok çatı tamirati pazarlık usulü yapılmıştır.

Çevre ve Altyapı İle İlgili Çalışmalar;

Çim biçme makinelerimizden bir tanesinin bakımı yapılmış, ikincisinin tamiri için 1.000,00TL. istendiği, yapılan piyasa araştırmasında tamir yerine aynı fiyata (Alpina AL5) marka yeni bir makine alınmıştır.

Kanalizasyon tıkanıklıklarının ve kötü kokuların önlenmesi için 16 adet rögar kapağı açılarak içerisinde biriken çamur, taş ve pislikler temizlenmiştir.

Bahçe sulama tesisatımız yetersiz olduğundan dolayı, malzemesi tarafımızdan alınmak kaydıyla, sitemizde sulamaya uygun yerlere 10 adet vana konulmuş, vanalar vana kutusu içine alınmıştır. Vanalar arası yaklaşık 120 mt. Kazı yapılarak hat çekilmiştir.

Asansör, Jeneratör Servis ve Revizyon Çalışmaları;

Sitemiz asansörlerinin periyodik bakım ve servis hizmetleri Omak asansör tarafından verilmektedir. 12 Asansör için periyodik bakım bedeli Aylık 720,00TL+KDV.= 849,60 TL.'dir.

Jeneratör bakım hizmetleri Yılmazlar Jeneratör tarafından verilmektedir. 6 Adet Jeneratörün 2 aylık periyodik bakımı 210,00TL+KDV.=247,80TL'dir.

Asansör yönetmeliği gereğince sitemiz asansörlerinin muayeneleri her yıl Etimesgut Belediyesi adına UDEM "Uluslararası Belgelendirme Denetim Eğitim Ltd. Şti." tarafından yapılmaktadır. 2014 yılı asansör muayene bedeli olarak 2.080,00TL. ödenmiştir. 11.03.2014 tarihinde yapılan yıllık

kontrollerinde tespit edilen eksikliklerin (her bir asansör için ortalama 12 kalem) giderilmesi için gerekli piyasa araştırması yapılmış en uygun teklifi veren aynı zamanda sitemiz asansörlerinin periyodik bakımını da yapan Omak Asansör firmasıyla 11.03.2015 tarihine kadar bu eksikliklerin giderilmesi ve kullanıma uygunluk belgesi alınması kaydıyla 01.08.2014 tarihinde KDV. Dahil toplam 34.220,00 TL. toplam bedelle sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmeye istinaden 21.220,00TL. ödenmiş olup, kalan 13.000,00TL. yeni bütçe dönemine borç olarak aktarılmıştır.

Udem tarafından tespit edilen eksikliklerin sözleşme gereği Omak asansör tarafından tamamlama çalışmaları sırasında teknik personelin gördüğü ancak Udem raporlarında görülmeyen eksiklikler için genel kurula giderken yeni bir ihale açmanın teknik ve zaman açısından mümkün olmadığı, iş esnasında ortaya çıkan, yapılması teknik açıdan zorunlu olan, piyasa fiyatlarına göre de çok uygun olan bu işlerin daha önceki sözleşmede belirtilen birim fiyatları üzerinden aynı zamanda bakımçı firmamız Omak asansöre 15.000,00TL. bedelle yaptırılmasına karar verilmiş olup, sitemizde çalışmalar devam etmektedir. Bu miktarın yeni bütçeye devreden bir borç olarak algılanmaması gerekir. Bedeli bütçe imkânlarına göre 2015 yılı içinde ödenecektir.

Sitemiz Sınırlarının Belirlenmesi ile ilgili Çalışmalar;

Tapuda tescilli Yönetim Planına göre 46455 Ada üzerinde yetkili belediyelerince onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre inşa edilmiş "1.2.3.4.5.6.7.8.9." bloklar işbu yönetim planına göre yönetilir denilmektedir. Buradan da anlaşılacağı gibi aynı ada üzerinde, Gökent-1 Site Yönetimi ve Havacılar Site Yönetimi (Kooperatif) bulunmaktadır. Bu durum her iki site yönetiminin bir birinden bağımsız iş yapması önünde çok ciddi yasal bir engel teşkil etmektedir. Buna karşı kat maliklerimizin site sınırlarının ayrılması konusunda yoğun taleplerini dikkate alan yönetim kurulumuz, Havacılar Sitesi Yönetimi ile bir araya gelerek sorunu çözüme konusunda ciddi çalışmalar yürütmüştür. (Sınırların resmi olarak belirlenebilmesi için, her iki sitenin ortak genel kurul yapması, kat maliklerinin 5/4 çoğunlukla karar alması, her site için ayrı yönetim planı yapılması, noter onayı yapılması, tapuya tescil edilmesi gerekir. Bu durumda kat maliklerinin tapuları da değişecektir. Ciddi bir maliyet ve zamana ihtiyaç duyulacaktır.) O nedenle ileri yıllarda yapılacak bu çalışmalara da kolaylık sağlaması açısından yararlı olacağını düşünerek yetkili özel bürolardan G.G.B. Mühendislik Harita Bürosu tarafından her iki sitenin arsa tahsis oranları dikkate alınarak aplikasyon krokisi çizilmiş, kroki üzerinde site sınırı belirlenmiştir. İki site arasına 120 mt. Uzunluğunda istinat duvarı çekilerek duvar üzerine

panel çit tel uygulaması yapılmıştır. Toplam maliyeti KDV dahil 27.000,00TL. bedel iki site arasında ortak pay edilerek ödemesi yapılmıştır.

Otopark ve Yürüyüş Yollarının Yenilenmesi Çalışmaları;

2014 yılı genel kurul kararlarına istinaden sitemiz mevcut otopark ve yürüyüş yollarının çok kötü ve kullanılamaz durumda olduğundan, eski taşlar sökülüp tesviye yapıldıktan sonra dolgu malzemesi serilmiş, silindirle sıkıştırıldıktan sonra yeni kilit taşı döşenmiştir. Ayrıca bahçe yürüyüş yollarında kısmi tadilat yapılmıştır. Sitemiz 2 ve 3. blok arasında yaklaşık 600 m2 alanda projeye uygun 26 araçlık yeni otopark yapılmıştır. Böylece 3 ve 4. blokların oto park sorunu çözülmüştür. Sitemiz su ve çamur birikintilerinden arındırılarak temiz bir çevreye kavuşturulmuştur. Bu işlerin toplam maliyeti KDV. Dahil 144.317,00TL. olmuştur. 114.317,00TL. ilgi firmaya ödenmiş olup, kalan 30.000,00TL. sözleşmede belirtilen ödeme planına göre 4 eşit taksitte (23 Ocak 2015/23 Şubat 2015/23 Mart 2015/23 Nisan 2015) ödenecektir.

Yangın Merdivenlerine Çıkış Balkonlarının Kapatılması Çalışmaları;

Kat Maliklerimizin talepleri ve Genel Kurul kararlarına istinaden sitemizde bulunan altı blokta (1.2.3.4.8.9) toplam 64 adet yangın merdivenleri çıkış balkonları, ısı yalıtımlı alüminyum doğrama ile kapatılmıştır. Bu iş için beş firmadan teklif alınmış, en uygun teklifi veren Hakemşan Pvc Sis.İnş.Taah.San.ve Tic. Ltd.Şti. ile 70.150,00TL.+KDV.'ye (82.777,00TL) yaptırılmıştır. 30.000,00TL. ödeme yapılmış. Kalan miktar bankada vadeli hesabımızın vade bitim tarihi olan 21.01.2015 günü ödenmiş olacaktır.

Muhasebe ve İdari İşlerle İlgili Çalışmalar;

Muhasebe işlemlerimizin düzenli yürütülebilmesi için önceden web sayfamızı düzenleyen site yönetim programı, bilgisayar destek güncelleme hizmeti veren OBES Bilgisayar adına Ferhat Şimşek'e aylık 150,00TL., Lisans bedeli olarak da yıllık 600,00TL. ödenmektedir. Böylece aidatlar düzenli olarak tahsil edilmektedir. (31.12.2014 tarihi itibarıyla 4.989,74 TL. gecikme zammı tahsil edilmiştir.)

Sakinlerimizin aidatlarını yatırdığı, site yönetimi adına açılan AKBANK Göksu Şb. Vadesiz hesapta toplanan paraların zorunlu ödemeler dikkate alınarak açıkta kalan miktarın vadeli hesapta değerlendirilerek sitemize ek gelir sağlanmıştır. (31.12.2014 tarihi itibarıyla 5.329,06TL. faiz geliri elde edilmiştir.)

Sitemizin kapıcılık hizmetleri Nihat Birlik ve Kenan Pekgöz tarafından yürütülmektedir.

Sitemizde bulunan toplam 6 blokdaki kapıcı dairelerinin 2'si çalışanlara lojman olarak tahsis edilmiş, 1 tanesi Yönetim Kurulumuza hizmet vermekte olup, diğer 3 adet kapıcı dairesinden 1'si 430,00TL. diğer 2'si ise 400,00'er TL. karşılığında kiraya verilmiştir.

Hukuki Sorunlarımız;

- 1) Kooperatif tasfiye süreci ile ilgili kooperatif muhasebecisi Ahmet Babuşçu ile yapılan telefon görüşmesinde, tasfiye işlemlerinde bir problemin olmadığı, tasfiye işlemlerinin son aşamaya geldiği ifade edilmiştir.
- 2) Ankara 39. Asliye Hukuk Mahkemesi 2012/394 E sayılı dosya 26.07.2011 tarihinde site yönetimi ile Orhan Işıldak arasında bir kısım inşaat işlerinin (drenaj ve izolasyon) yapılması konusunda sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede kararlaştırılan işlerin eksik, kusurlu ve zamanında yapılmadığı sözleşme hükümlerine uyulmadığı iddiasıyla önceki yönetim tarafından Orhan Işıldak aleyhine 64.169,00TL. alacak davası açılmıştır. Yapılan yargılamada mahkemece 02.12.2014 tarihinde karar verilmiştir. Dava kısmen kabul edilmiş sitemiz lehine toplam 26.400,00TL. ödenmesine karar verilmiştir. Ancak karar henüz yazılmamıştır. Kararın yazılarak taraflara tebliği sonrasında tarafların temyiz hakkı bulunmaktadır.
- 3) Ankara Batı (Sincan) 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2013/310 E sayılı dosya yukarıda 2. maddede belirtilen aynı işlerle ilgili Orhan Işıldak sözleşme dışı fazla işler yaptığı ve parasını alamadığı iddiası ile sitemiz aleyhine 55.150,00TL. tutarında alacak davası açmıştır. Yargılama halen devam etmektedir. Mahkemece Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesindeki davanın sonucunun beklenmesine karar verilmiştir. Duruşması 22.01.2015 günüdür.
- 4) 12.01.2014 tarihli Genel Kurul'da
 - 2011 yılı faaliyet raporunun (yönetimin) ibra edilmediği
 - 2012 yılı imalatlarından bloklar etrafına yapılan tretuvarlarda yer yer çökmeler ve kırılmalar olduğu, 1. blok önünde yapılan merdivenlerin standartlara uygun olmadığı,
 - Yukarıda belirtilen işlerle ilgili varsa yönetim kusurlarından ötürü siteye verilen zararların tespiti ve hukuki sürecin başlatılması ile ilgili yönetim

kurulumuza yetki verilmiştir.

Yönetim Kurulumuz yapmış olduğu araştırmalarda, bu konunun yukarıda özetini verilen davalarla ilişkili olduğu, davaların 22.01.2015 tarihinde karara bağlanacağı, o nedenle davaların sonucunun beklenmesine, davaların sonucuna göre hareket edilmesine, bu arada 2015 yılı genel kurulu da yapılacağından, bu işlerin yeni seçilecek yönetim kurulu tarafından takip edilmesine karar verilmiştir.

SONUÇ

Çalışma dönemi içerisinde yönetim kurulumuz bütçe imkânları çerçevesinde azami tasarrufa dikkat ederek, gereksiz harcama yapılmamıştır. 2014 yılı genel kurulunda verilen görevler (çevre otomatik sulama hariç) eksiksiz yerine getirilmiştir. Böylece mütevazî aidat ödemeleri ile başarılı bir çalışma dönemi geçirdiğimiz inancıyla çalışmalarımızı takdirlerinize sunar, 2015 yılı Genel Kurul toplantımızın başarılı geçmesini diler, kat maliklerimize saygılar sunarız.

Zafer KAYATEMUR
GERGER
Üye
BAŞKAN

Emin KANTARCI
Üye

Yücel