

GÖLKENT-1 SİTESİ YÖNETİM KURULU

2013 YILI FAALİYET RAPORU

Değerli Kat Malikleri/Sakinleri,

13.01.2013 tarihinde yapılan Gökent-1 Sitesi Genel Kurulunda 2013 yılı için seçilen yönetim kurulumuz 14.01.2013 tarihinde yapılan ilk toplantıda görev bölümü yaparak, Yücel GERGER'i Başkan, Emin KANTARCI'yı Sayman Üye, Zafer KAYATEMUR'ü 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.

2013 yılı Genel Kuruluna sunulan gündemin 7. maddesi aşağıya çıkarılmıştır.

a- Site içinde bozuk olan yaklaşık 3.500 m²'lik kilitli parka yolların yenilenmesi.

b- Sitemizde güvenlik personeli istihdam edilmesi.

c- Sitemizin girişine güvenlik elemanı için uygun bir bina yapımı.

d- Binaların bodrum katlarına her daire için 2-3 m²'lik depo yapımı.

e- Site bahçesindeki çim alanların genişletilmesi, otomatik sulama sistemi yapılması.

f- Apartmanlara görüntülü diyafon sistemi yapılması.

g- Apartmanlara ısı yalıtımı/mantolama konusunun görüşülmesi.

h- Sitemizin önüne yapılan 30 katlı inşaatların hukuki durumunun değerlendirilmesi.

Ancak yukarıda belirtilen işlerin bir İşletme projesi olmadığından dolayı 2013 yılında yapılacak faaliyet ve yatırımlarla ilgili olarak yeni seçilen yönetim kuruluna yetki verilmesini, yönetim kurulu tarafından piyasa araştırması yapılmasını, teklif alınmasını her bir iş kalemi için ayrı ayrı maliyetlerin belirlenmesini, gerekli görüldüğü takdirde Olağanüstü Kongrenin toplanması önerildi.

Genel Kurulda verilen görevlerin yerine getirilmesi için yapılan çalışmalarımız da, Yaz aylarında kat maliklerimizin büyük bir bölümü yaz tatiline gittiği için çoğunluk sağlanamayacağı, oysa yukarıda belirtilen kararların çoğunlukla alınması gereken kararlar olduğu, ayrıca çoğunluk sağlansa dahi, aidatların artırılması, zamanında toplanması, işlerin ihale edilmesi ve altı ay gibi kısa bir sürede bitirilmesinin mümkün olmadığı kanaatine varan yönetim kurulumuz Haziran ayında Olağanüstü Genel Kurulu toplamanın çok yararlı olmayacağı görüşüne varmıştır. Çalışmalarımızın Olağan Genel Kurula sunulmasına karar verilmiştir.

2014 yılında yapılacak işlerle ilgili piyasa araştırması yapılmış, ilgili firmalardan teklifler alınmış, tahmini fiyatlar üzerinden bir bütçe hazırlanarak Genel Kurulun takdirine sunulmuştur. Böylece yeni seçilecek Yönetim Kuruluna rahat çalışacak bir ortam sağlanmış olacaktır.

13 Ocak 2013 tarihli Genel Kurul sonucu yönetimi devraldığımızda bankalarda toplam 125 TL. kasada 49 TL. olduğu görülmüştür. Önceki yönetim 2012 yılı faaliyet raporunda 19.000 TL. borç devir ettiğini beyan etmiştir. Oysa ödeme günü geçmiş ve ileriye dönük ödenmesi gereken faturaların dökümü aşağıya çıkarılmıştır.

<u>Firmalar</u>	<u>Tarih</u>	<u>Tutar</u>
Esinti Grup	14.01.2013	2.300,00 TL.
Esinti Grup	01.02.2013	8.000,00 TL.
Esinti Grup	25.02.2013	8.000,00 TL.
UDEM Asansör		2.080,00 TL.
Omak Asansör	29.09.2012	778,00 TL.
Omak Asansör	31.10.2012	2.318,70 TL.
Omak Asansör	30.11.2012	831,90 TL.
Omak Asansör	31.12.2012	778,80 TL.
Ismak Elektronik	02.10.2012	150,00 TL.
Aksa Jeneratör	30.11.2012	177,00 TL.
Aksa Jeneratör	02.01.2013	826,00 TL.
Av.Mert Kilciler	31.01.2013	3.000,00 TL.
“ “ “	2013 Mar.Ni.May	4.500,00 TL.

Toplam 33.741,20 TL. yönetimimiz tarafından ödenmiştir.

Görevi devir aldığımız 14.01.2013 tarihinden itibaren önceliğimiz, zorunlu hizmetlerin yürütülmesi, zorunlu ödemelerin yapılması ve yasal zorunlulukların yerine getirilmesi olmuştur. Bu bağlamda ilk işimiz 6331 sayılı İş Sağlığı ve İş Kanunu ile buna ilişkin çıkarılan muhtelif yönetmelikler gereği 01.01.2013 tarihinde yapılması gereken ancak önceki yönetim tarafından yapılmayan sitemizde her blok için ayrı ayrı risk değerlendirmeleri yapılarak yasal yükümlülüklerimiz yerine getirilmiştir.

Diğer yasal zorunluluk Etimesgut Belediye Başkanlığının 27.6.2012 tarihli yazılarında “Asansör Bakım ve İşletme Yönetmeliği” gereğince yıllık kontrollerin belediye adına “UDEM Uluslar arası Belgelendirme Denetim Eğitim Ltd.Şti.” tarafından yapılacağı bildirilmektedir. Adı geçen kurum tarafından sistemiz asansörlerinde tespit edilen eksikliklerin giderilmesi için 3 firmadan teklif alınmıştır.

Buna göre;

1-Akademik Asansör	KDV Hariç	56.302,00 TL.
2-Gema Asansör	KDV Hariç	52.814,00 TL.
3-Omak Lift Asansör	KDV Hariç	43.404,00 TL.

Teklif verdikleri görülmüştür. En uygun teklifi veren aynı zamanda sitemizin asansörlerinin bakımını da yapan OMAK Asansör firmasıyla yapılan görüşmelerde teklifini revize ederek KDV hariç 35.990,00 TL'ye çekmiştir. Bu durumda en uygun teklifi veren OMAK Asansör firmasıyla sözleşme imzalanmıştır.

Sitemizde bir takım yasal belgelerin temini için ilgili kurumlarla resmi yazışmalar yapılmış, onaylı Yönetim Planı Etimesgut Tapu Sicil Müdürlüğünden, inşaat projeleri (mimari, elektrik tesisat, statik, peyzaj projeleri) Etimesgut Belediye Başkanlığından temin edilmiş ve evrak kayıtlarına alınmıştır.

Muhasebe işlemlerimizin düzenli yürütülebilmesi için önceden web sayfamızı düzenleyen site yönetim programı bilgisayar destek güncelleme hizmeti veren OBES Bilgisayar adına Ferhat Şimşek'e aylık 150,00 TL. karşılığında yaptırılmaktadır.

Sitemiz kapıcılık hizmetlerini yürüten Cafer TAŞÇI'nın Ankara SGK İl Müdürlüğünden almış olduğu 24033795/707-18314412 sayılı kıdem tazminatı almaya hak kazandığı 01.06.2013 tarihli dilekçesine istinaden 15.06.2013 tarihinde iş akdi sonlandırılmış olup, bütün yasal hakları ödenmiştir. Cafer TAŞÇI'nın yerine Nihat BİRLİK ile 15.06.2013 tarihi itibarıyla kapıcı sözleşmesi imzalanmıştır. Bu durumda sitemizin kapıcı hizmetleri Nihat BİRLİK ve Kenan PEKGÖZ tarafından yürütülmektedir.

Sitemizde bulunan toplam 6 blokdaki kapıcı dairelerinin ikisi çalışanlara lojman olarak tahsis edilmiş, bir tanesi Yönetim Kurulumuza hizmet vermekte olup, diğer 3 adet kapıcı dairesinden birisi 375,00 TL. diğer 2'si ise 400,00'er TL. karşılığında kiraya verilmiştir.

Sitemiz iki, sekiz ve dokuzuncu bloklarında bulunan kapısı daireleri pencerelerinin demir korkuluk ve montajı yapılarak dairelerin güvenliği sağlanmıştır.

İki, üç, dört ve sekizinci bloklarda hidrofor pompalarının bakım ve onarımları yapılmış, birinci blokta pompa kolektörü değiştirilmiştir.

Sakinlerimizin yoğun şikayetleri üzerine bozuk olan Tv yayınlarının düzeltilmesi amacıyla dört ve dokuzuncu blokta Tv-Uydu Santralleri değiştirilmiş, açıkta dağınık olan kablolar, kablo kanalları içerisine alınarak, tehlike ve görüntü kirliliği ortadan kaldırılmıştır. Ayrıca dokuzuncu blok asansör dairesinde bulunan Tv-Uydu Santral ve kabloların Asansör Yönetmeliğine uygun olarak asansör dairesi dışına çıkarılmıştır.

Sitemiz içerisinde çevreye yayılan pis kokuların giderilmesi için, rögarlar içerisinde biriken taş ve topraklar temizlenip tazyikli sularla yıkanarak kokular önlenmiştir.

Hukuki Sorunlarımız:

- 1) Kooperatifimiz tasfiye sürecinde olup, tasfiye işlemleri henüz sonuçlanmamıştır.
- 2) 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 talepleri olduğu gözlenmektedir.

Bu talepleri 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. İleri 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. Havacılar Sitesi Yönetimi ile ortak mutabakata varılmıştır.

- 3) Sitemizin 25.12.2011 tarihli Kat Malikleri Kurulu toplantısında Yönetim Kurulu çalışmaları ibra edilmemiştir. Aynı Genel Kurulda ibra edilmeyen Yönetim Kurulu üyelerinden Metin ÖZGÜVEN yeniden 2012 yılı Yönetim Kuruluna seçilmiştir. Ve seçilen yönetim kuruluna ibra edilmeyen

yönetim kurulu ile ilgili olarak gerekli incelemelerin yapılması konusunda 2012 yılı Genel Kurul'da yetki verilmiştir. Ancak konu sonuçlandırılmamıştır.

4) 2011 yılında sitemizde yapılan Drenaj ve izolasyon işlerinin eksik, kusurlu ve zamanında yapılmadığı sözleşme hükümlerine uyulmadığı iddiası ile ilgili yüklenici firma adına Orhan IŞILDAK'a 64.169,00 TL. tutarında dava açılmış (Ankara 3.Asliye Sulh Hukuk Mahkemesi Esas No: 2012/396) hukuki süreç devam etmektedir.

5) Aynı iş ile ilgili yüklenici firma adına Orhan IŞILDAK sözleşme dışı fazla işler yaptığı ve parasını alamadığı gerekçesiyle sitemiz aleyhine 55.150,00 TL. tutarında alacak davası açmıştır. (Ankara 14. Asliye Hukuk Mahkemesi Esas No: 2012/600) Hukuki süreç devam etmektedir.

6) Sitemiz ön tarafına yapılan KAŞMİR Konutları ile ilgili avukatlarla görüşmeler yapılmış, hukuki olarak site yönetimlerinin değil şahısların tek tek dava açabilecekleri yönünde görüş bildirmişlerdir. Bu durum sitemizde yapılan sohbet toplantısında kat maliklerine duyurulmuştur.

Sonuç:

Çalışma dönemi içerisinde yönetim kurulumuz öncelikle zorunlu hizmetlerin yürütülmesine ve harcamaların buna göre yapılmasına karar verilmiştir. Daha önce belirtilen nedenlerden dolayı büyük yatırım işlerine girilmemiştir. Bütçe imkanları çerçevesinde azami tasarrufa dikkat edilerek gereksiz harcamalar yapılmamıştır.

Yeni dönemde yapılması planlanan inşaat ve imalat işlerinin gerçekleştirilmesi için kaynak yaratmaya dönük çabalarımız sonucunda 72.608,06 TL. banka hesaplarında 2.227,02 TL kasada ve 9.587,00 TL aidat alacakları olmak üzere toplam 84.422,08 TL yeni döneme aktarılmıştır.

Yukarıda özet olarak verilen çalışmalarımızı takdirlerinize sunar, 2014 yılı Genel Kurul toplantımızın başarılı geçmesini diler, kat maliklerimize saygılar sunarız.

Zafer KAYATEMUR
Üye

Emin KANTARCI
Üye

Yücel GERGER
BAŞKAN