

GÖLKENT-1 SİTESİ YÖNETİM KURULU

2016 YILI FAALİYET RAPORU

Değerli Kat Malikleri/Sakinleri,

31.01.2016 tarihinde yapılan Gölkent-1 Sitesi Genel Kurulunda 2016 yılı için seçilen yönetim kurulumuz 03.02.2016 tarihinde yapılan ilk toplantıda görev bölümü yaparak, Sait ÇOBAN'ı Başkan, Metin DENİZ'i Sayman Üye, Mustafa ARICAN'ı 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 bu doğrultuda da her yönüyle şeffaf olmayı çok önemli bir yönetim anlayışı olarak almıştır. Görev süresi içerisinde Yönetim Kurulumuz, Kat Mülkiyeti Kanunu, Site Yönetim Planı ve Genel Kurul kararları çerçevesinde kalmaya azami özen göstererek çalışmalarını bu doğrultuda yürütmüştür. Görevi devraldığımız 04.02.2016 tarihinden itibaren önceliğimiz, zorunlu hizmetlerin yürütülmesi, zorunlu ödemelerin yapılması ve yasal zorunlulukların yerine getirilmesinin yanında aslında en önemli önceliğimiz 31.01.2016 tarihinde yapılan genel kurulda oy çokluğu ile karara bağlanan Sitemiz Dış Cephe Isı Yalıtımı (Mantolama) işinin yapılması ile ilgili yönetim kurulumuza verilen görevi en iyi şekilde nasıl yerine getiririz konusu olmuştur.

Genel Kurulda Yönetim Kurulumuza verilen yetkiye dayanarak yapılan çalışmalar aşağıda özet olarak verilmiştir.

1) Dış Cephe Isı Yalıtımı (Mantolama) ile ilgili Çalışmalar;

Sitemizde yapılacak olan Dış Cephe Isı Yalıtımı (Mantolama) işi ile ilgili bizlere yardımcı olacak teknik bilgi birikimi ve tecrübelerinden faydalanmak amacı ile site sakinlerimizden ve sitemiz dışında oturan katmalıklarımız da dahil olmak üzere bir komisyon kurulmuş ve bu komisyonumuz ile birlikte firmalarla uzun süren görüşme trafiği sonrasında, yalıtım malzemesinin piyasada bulunan birçok malzemenin içinden, yangın yönetmeliğine de uygun olan ömürlük mantolama malzemesi TAŞYÜNÜ olmasına karar verilmiş ve komisyonun da uygun gördüğü firmalardan teklifler alınmıştır. Firmalardan gelen teklifler komisyon huzurunda açılmıştır. Daha sonra teklif aldığımız firmaların çalıştığı mevcut şantiyeleri ve iş teslimi yapmış oldukları sitelerden katmalıkları ile bizzat yapılan görüşmelerimizde, mantolama işi ile ilgili memnuniyetleri sorularak saha araştırmaları da yapılarak Teklif veren firmalardan TOPRAK YAPI İZOLASYON SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İle pazarlıklarda yapılarak yapmış olduğu işler, iş bitirmeleri, sitemiz mantolama işinin daha sağlıklı ve sorunsuz bir şekilde ilerlemesi ve sonuçlanması açısından firmanın da yapım gücü göz önünde bulundurularak KDV Dahil: 1.327.564,09TL. fiyatta anlaşmaya varılmış ve sözleşme imzalanmıştır. Yer teslimi yapılmıştır.

Yönetimimiz ve ilgili firma arasında imzalanan sözleşme iş kalemlerinde Yer alan 1. Blok Engelli rampasının şu anki mevcut blok giriş merdiveninin standartlara uygun olmadığından mevcut merdiven eksenli yapılması mümkün görünmemekte olup, ancak

yeni dönemde Blok giriş merdivenlerinin standartlara uygun hale getirilmesi ile birlikte engelli rampası ilgili firma tarafından yapılacaktır. 1. Blok merdiveninin yaptırılması ile ilgili yönetim olarak çalışmalar yapılmış ancak, Kış şartlarında yapılan imalatın çok sağlıklı olmayacağı ve zamanında daralmış olmasından dolayı yeni seçilecek yönetimin ilkbahar aylarında yapmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir.

Mantolama işinin gerek boya seçimi gerek malzeme temini, her iki bayram tatilinin 9 gün alması vb sebeplerden dolayı planlanan tarihi geçmiş ve en son aşaması olan tretuvarlar üzeri ve duvar taşlarının montajı soğuk hava şartlarına sarkmış olduğundan bir takım problemler ortaya çıkmaktadır. Bu sebepten dolayı Yönetimimiz ve yüklenici firma arasında imzalanan sözleşmeye konu işin geneli ile ilgili geçici kabul işlemleri başlatılmış olup, geçici kabulde tespit edilen eksiklikler ile ilgili normalde 1 ay gibi bir süre verilir. Ancak, bu hava koşullarında yapılan işlemin yine çok sağlıklı olmayacağı için, 2017 yılı Nisan ayı içerisinde yapılması şartı ile 30.04.2017 tarihine kadar tamamen bitirilip iş teslimi yapılması kararlaştırılmıştır. Firmaya **147.000,00TL.** borcumuz kalmıştır.

Mantolama işi ile ilgili eksikliklerin olması mümkündür. Ancak, ilgili firma ile yapılan sözleşmemizde ısı yalıtımı (Mantolama) işinin her kalemi için ayrı ayrı 10 yıl garantisi vardır. İlerleyen süreçte görülen eksiklikler veya meydana gelebilecek olumsuzluklar yeni seçilecek yönetim başta olmak üzere hepimiz tarafından takip edilecektir.

Katmalıklarımızın bir kısmının daha önceden de yönetim tarafından defalarca duyurulmasına rağmen ödemelerini düzenli ödemeyen ve hatta hiç ödeme yapmayan katmaliki olduğu görülmektedir. Bu nedenle, firmaya olan borcun ödenmesi konusunda sıkıntı yaşanmaktadır.

2) Tavan Araları ve Jeneratör Odaları Yalıtımı İşi.

Sitemiz Bloklarına yapılan Isı Yalıtımının (Mantolama) sağladığı faydanın artırılması, binalarımızın ısı kaybının en minimuma indirilmesi ve enerji tasarrufunun artırılması amacıyla Bloklarımız giriş kapısı boşluğu tavanları, Jeneratör Odaları, Elektrik Pano odalarının ve devamında yer alan oturma odaları olarak kullanılmayan boş alanların tavanlarının 5cm karbonlu EPS ile yalıtımının yapılması ve boyanması ve Bloklarımızın tavan aralarına daha önceden yalıtım amaçlı uygulanmış malzeme, yalıtım özelliğini kaybetmiş olup, çöp yığını haline dönüşen kirliliğin tamamen temizlenerek, yerine 10cm İzocam serilerek üzerine de ziftli kağıt serilmesi ile yalıtım yaptırılması çalışmaları başlamış Genel Kurul Tarihine kadar bitirilerek teslim edilmiş olacaktır.

3) İş Sağlığı ve İş Güvenliği ile ilgili Çalışmalar;

- 1) Kapılardaki eksiklikler ve kilit kasaları değiştirilmiş ayrıca blok giriş kapılarındaki çalışmayan hidrolikli kapı iticileri tamir ettirilerek çalışır duruma getirilmiş ve 1,2,4 ve 8.bloklara da akıllı kilit takılması suretiyle yenilenmiştir.
- 2) Sitemize yapılan mantolama işinin daha sağlıklı bir şekilde ilerlemesi ve sonuçlanması amacıyla, Mantolama işinin başından Teknik Şartnamenin hazırlanması ile başlayan ve işin Teslimi aşamasına kadar her safhasında yetkili, deneyimli bir teknik ekibin denetimi ve kontrolünde yapılması için T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı Mantolama işi için danışmanlık hizmeti veren bir firmadan hizmet alımı usulü danışmanlık ve denetim hizmeti alınmasına karar verilmiş ve Yönetim Kurulumuzca bu hususta yapılan araştırmalarımız sonucunda piyasada bu işi yapan ve yukarıda bahsettiğimiz kriterlere de uyan 3 firmadan teklifler alınmış olup, en uygun fiyat

teklifi veren ATLAS ULUSLARARASI ENERJİ DENETİM LT. ŞT. İle 15.000,00TL+KDV(OnbeşbinTL) fiyatta anlaşmaya varılmış olup, sözleşme imzalanmıştır. İlgili firmadan alınan fatura ilgili dosyasında muhafaza edilmekte olup, Firmanın ödemeleri tamamen bitmiştir

4) Görüntülü Diyafon Yapılması çalışmaları;

Sitemiz Blok ve Dairelerde kullanılan zil sisteminin çok eski olması nedeniyle zaman zaman oluşan arızalardan dolayı, katmalıklarımızın ve komşularımızın mağduriyetine sebebiyet vermesi ve 2. Blok zil sisteminin tamamen kullanılamaz durumda olan sistemin yerine, her daireye 7 inç monitör konulacak şekilde piyasa araştırması yapılmış olup, konuyla ilgili en uygun fiyatı veren VİDEOCOM ELEKTRONİK ve BİLGİSAYAR SİSTEMLERİ SANAYİ ve TİCARET A.Ş. ile sözleşme imzalanmış, KDV Dahil 60.000.00TL. ye yaptırılmış, sistem 2 yıl garanti kapsamındadır. Firmanın ödemeleri tamamen bitmiştir.

5) Sitemiz Sınırlarının Belirlenmesi ile ilgili Çalışmalar;

Tapuda tescilli Yönetim Planına göre 46455 Ada üzerinde Gökent-1 Site Yönetimi ve Havacılar Site Yönetimi (Kooperatif) bulunmaktadır. Sitemiz ve Havacılar Site Yönetimi (Kooperatifi) sakinleri site araç giriş kapısı Sitemiz 8. Blok önünden Sitemizin taki inşaat yapım aşamasında müteahhit firmanın şantiye girişi olarak belirlediği kapıdan sağlanmakta. Halbuki planda her iki sitenin de ortak giriş kapısı 2. İnönü caddesi Havacılar sitesi ve Amircan Büfenin arasında kalan park alanı ile site duvarının birleştiği yerdir.

Bu durumla ilgili Komşu Site Havacılar ile Yönetim Kurulumuz Bazı katmaliki arkadaşlarımızla birlikte kapının palandaki yerine taşınması yönünde uzun uğraş ve çabalarımız oldu, Etimesgut Belediyesi ile görüşmelerimizden olumlu bir cevap alınamamıştır. Havacılar Sitesinden bu yanlışın düzeltilmesi ile ilgili her hangi bir iyi niyet göremedik.

Yönetim Kurulu olarak biz kendi çözümümüzü üretme çalışmalarımızda iki sitenin 46455 nolu ada üzerinde m² arsa tahsis oranları dikkate alınarak ifrazının yapılması suretiyle site sınırlarının belirlenmesi çalışmalarımız çerçevesinde Harita Mühendisine yaptırdığımız çalışmalar sonucunda şu andaki mevcut duvarlar dikkate alındığında Havacılar Sitesinin 428m²'lik alanı üzerinde işgalci olarak gözükmekteyiz.

6) Asansör, Jeneratör bakım onarım, servis ve revizyon çalışmaları

Asansör yönetmeliği gereğince sitemiz asansörlerinin muayeneleri her yıl Etimesgut Belediyesi adına "UDEM" Uluslararası Belgelendirme Denetim Eğitim Ltd.Şti. tarafından yapılmaktadır. Son 1 yıl içerisinde asansörde değişik zamanlarda bir takım eksiklikler tespit edilmiş olup, bu eksiklikler sitemiz asansörlerinin periyodik bakım ve servis hizmetlerini veren Omak Asansör tarafından giderilmiş, asansörler güvenli kullanıma uygun hale getirilmiştir.

Etimesgut Belediyesi adına Denetim yapan yukarıda bahsi geçen firma normalde siteye denetime gelmezden önce yönetimi arayıp randevu verir ve randevu verilen zamanda da gelir yerinde denetimlerini yapmak suretiyle ilgili eksiklikler yönetime yazılı rapor halinde teslim edilir, görülen eksikliklerin giderilmesi ile ilgili belirli bir süre verilerek denetim işlemi tamamlanmış olurdu. Ancak, bu defa durum böyle olmayıp, kim olduğunu bilmediğimiz katmaliki veya komşularımızın gördüğü veya kendince tespit ettiği eksiklikleri yönetimimize bildirmek yerine, Etimesgut Belediyesine şikayet etmeyi tercih etmiştir. Bu şikayet üzerine

normalde yukarıda bahsettiğimiz silsilede izlenerek gelinmesi gereken denetime 2 ay önce ani bir baskınla denetime gelinmiştir. Önceki yıllarda sitemiz asansörlerine verilen yeşil etiketler değiştirilerek bazılarında sarı bazılarında mavi etiket yapıştırılarak bir asansörümüzün eksikliklerinin giderilmesi ile ilgili belirli bir süre vererek ani bir denetim yapmışlardır. Servis bakım hizmetimizi veren Omak Asansör firması tarafından yapılan çalışmalar sonucu bahse konu denetim firmasının belirlediği eksiklikler giderilmiş ve bunun akabinde yapılan denetimler sonucu tekrar yine yeşil etiketler alınmıştır.

Asansörlerimizin aylık periyodik bakım ve servis hizmetleri Omak Asansör tarafından verilmektedir. 12 asansör için periyodik bakım bedeli aylık 840,00TL+KDV'dir. Jeneratörlerimizin bakım hizmetleri Yılmazlar Jeneratör tarafından verilmektedir. 6 adet jeneratörün iki aylık periyodik bakımı 210,00TL+KDV=247,80TL'dir.

7) Diğer Bakım onarım çalışmaları:

- 1- Görüntülü Diafon Sisteminin montajı esnasında bina içi kabloların döşenmesi aşamasında dairelerin doğalgaz saatlerinin daire girişlerinde bulunan buatların üzerini kapatacak şekilde monte edilmesi, Diyafon sistemi kablolarının çıkışlarını önlemesinden dolayı Etimesgut bölgesinde faaliyette bulunan Başkent Gaz sertifikalı firmalardan **ADA MÜHENDİSLİK GAZ BAKIM ONARIM** firmasına 6 adet doğalgaz saatinin sökülerek kablo tesisatı çekilmesi bittikten sonra **225,00TL.- (İkiyüzyirmibeşTL)**'ye tekrar aynı yerine monte ettirilmesi sağlanmıştır.
- 2- Ankaranın bazı bölgelerinde uygulanan elektrik kesintisi sonrasında sitemiz diğer bloklara elektrik gelmesine rağmen Sitemiz 9. Blokta elektrik gelmemiştir. Başkent elektrik tarafından yapılan tespitler neticesinde Enerji hattının Duatepe Parkında bulunan trafo ile birleşen bölümünde yaklaşık 50cm'lik yanma olduğu tespit edilmiş olup, arıza 1,5 derinlikte 1 metre genişliğinde kazdırılarak Kaplan Elektrik Ltd. Şti.'ne 1.100.00TL.'ye tamir işlemi yaptırılmıştır.
- 3- Sitemiz 1. Blok 12. Kat 23 nolu dairenin üzerine isabet eden çatının yağın yağmurlardan dolayı akması ve durumun aciliyetinden dolayı birkaç firmadan da fiyat alınarak en uygun fiyatı veren Lider Yapı firmasına KDV hariç 6.000.00TL.'ye çatının kaldırılarak onarım ve tadilatı yaptırılmıştır.

8) Çevre ve Altyapı İle İlgili Çalışmalar;

Geçen dönem kanalizasyon tıkanıklıklarının ve kötü kokuların önlenmesi için zaman zaman rögar kapağı açılarak içerisinde biriken çamur, taş ve pislikler temizlenmiştir.

9) Site Giriş Kapısı

Sitemizde önceki dönemlerde yapılan otopark ve yaya yollarında kilitli parke taşlarının yenilenmesi sonucu, kaldırılan Sitemizin giriş kapısı için önceki Yönetim Kurulu arkadaşlarımız tarafından piyasa araştırmaları sonucu en uygun teklifi veren Asal Otomatik Kapı firmasına, KDV hariç 9.250,00TL. bedelle yaptırılmasına karar verilmiş olup, ilgili firmayada 1.000.00-(Bin)TL. depozito verilmişti. Yönetim kurulumuzca bu kapının yerine Mantolama işini yapacak olan firmaya ücretsiz, güvenlik odalı kemerli bir site giriş kapısı yaptırılm fikri hasıl olmuş ve mantolama işini alan firma kapının yapımına başlanılmış olup, Genel Kurul Tarihine kadar bitmiş olacaktır. Hem site giriş çıkışlarının, hem de Sitenin

güvenliğinin kontrol altına alınması maksadıyla Güvenlik Hizmeti Alımı işi kararı ve takdirinin yeni seçilecek yönetime bırakılmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir.

10) 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 180,00TL., ödenmektedir. Böylece aidatlar düzenli olarak tahsil edilmektedir. (31.12.2017 tarihi itibarıyla 4.502,51 TL. gecikme zammı tahsil edilmiştir.) Sitemizin kapıcılık hizmetleri Mikail OBA ve Kenan Pekgöz tarafından yürütülmektedir. Sitemizde bulunan toplam 6 bloktaki kapıcı dairelerinin 2'si çalışanlara lojman olarak tahsis edilmiş, 1 tanesi Yönetim Kurulumuza hizmet vermekte olup, diğer 3 adet kapıcı daireleri 500,00TL, 465,00 TL ve 450,00 TL. karşılığında kiraya verilmiştir.

11) 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) Sitemizin Orhan Işıldak'tan alacakları için Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2012/396 Esas sayılı dosyada dava sonuçlandı. Mahkeme, Gökent1 sitesinin 26.400,00TL. alacaklı olduğuna hükmetti.(gecikme faizleri hariç) Davalı kararı temyiz etti. Dosya halen Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 2015/1648 Esas sayılı dosyasında temyiz incelemesinde.
- 3) Orhan Işıldak, Gökent1 sitesinden alacaklı olduğu iddiası ile, Sincan (Ankara Batı) 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2013/310 Esas sayılı dosyasında dava açtı. Hakim yukarıdaki dosyanın kesinleşmesini bekleme kararı verdi. Bu yüzden bu dosya da halen devam ediyor.
- 4) Gökent1 Sitesinin Orhan Işıldak'tan alacakları için 9. İcra Müdürlüğü 2012/7681 Esas sayılı dosyasında icra takibi yapılmıştı. Ancak, Orhan Işıldak'ın taşınır/taşınmaz hiçbir malı bulunamadı. Bankalarda parası yok. Her hangi bir mal varlığı bilgisine ulaşılamadığı için tahsilât yapılamamıştır. Bu konunun yeni seçilecek yönetim kuru tarafından takip edilmesi gerekmektedir.

SONUÇ

Çalışma dönemi içerisinde yönetim kurulumuz bütçe imkânları çerçevesinde azami tasarrufa dikkat ederek, gereksiz harcama yapılmamıştır. 2016 yılı genel kurulunda verilen görevler eksiksiz yerine getirilmiştir. 31.12.2016 tarihi itibarıyla bankalarda aidat hesabımızda toplam **85.258,86 TL** site sakinlerinden ödenmeyen aidat borçları **32.770,00 TL** olmak üzere, toplam **118.028,86 TL** Gelir olarak yeni döneme aktarılmıştır. Mantolama hesabımızda ise **16.799,53 TL** bulunmaktadır. Böylece vermiş olduğunuz yetkiyi zaman zaman sizlerin de değerli fikirlerinize başvurmak kaydı ile şeffaf bir şekilde çalışmalarımızı yürüttüğümüz inancıyla çalışmalarımızı siz değerli katmalıklarımızın ve kıymetli komşularımızın takdirlerinize sunar, 1 yıllık yönetimimiz süresince bilmeyerekte olsa kırdığımız komşularımız olduysa hepsinden ayrı ayrı helallik istiyor, yönetim kuruluna yeni seçilecek komşularımıza da şimdiden başarılar ve kolaylıklar diliyoruz. 2017 yılı Genel Kurul toplantımızın başarılı geçmesi dileklerimizle, kat maliklerimize saygılar sunuyoruz.

Mustafa ARICAN
Üye

Metin DENİZ
Sayman Üye

Sait ÇOBAN
BAŞKAN