

GÖLKENT-1 SİTESİ YÖNETİM KURULU

2015 YILI FAALİYET RAPORU

Değerli Kat Malikleri/Sakinleri,

25.01.2015 tarihinde yapılan Gökent-1 Sitesi Genel Kurulunda 2015 yılı için seçilen yönetim kurulumuz 27.01.2015 tarihinde yapılan ilk toplantıda görev bölümü yaparak, Yücel GERGER'i Başkan, Emin KANTARCI'yı Sayman Üye, Namık ERMAN'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 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 gösterilmiştir.

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

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 sunulmuştu. Yapılan tartışmalar sonucunda 2014 yılı tahmini bütçe taslağının B maddesinin II. Seçenekte belirtilen işlerden;

Divan Kurulu sıralamaya bakılmaksızın bütçe imkânları çerçevesinde hangilerinin yapılabileceği konusunda yönetime yetki verilmesini Genel Kurulun onayına sunmuş, Öneri oy birliği ile kabul edilmişti.

Genel Kurul yetkisine dayanarak yapılan çalışmalar aşağıda özet olarak verilmiştir.

İş Sağlığı ve İş Güvenliği ile ilgili Çalışmalar;

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 Çalışmalar;

Sitemizde Tv yayınlarının kesintisiz ve daha kaliteli izlenebilmesi için önceki dönem 4. ve 9. blokların santralleri değiştirilmişti. Bu dönemde 1.2.3. ve 8. blokların malzemesi tarafımızdan alınarak antenlerden gelen hatlar yenilenmiş, antenlerin ayarları tek tek yapılmış, panodaki santraller tamamıyla yenilenmiş, santraller arası kablolar değiştirilerek şaft arasındaki havada kalan tüm kablolar sökülüp olup panolar içerisinde düzenlenmiştir.

Sitemiz Sınırlarının Belirlenmesi ile ilgili Çalışmalar;

Tapuda tescilli Yönetim Planına göre 46455 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 etmekte idi. 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. her iki sitenin arsa tahsis oranları dikkate alınarak uygulama krokisi çizilmiş, kroki üzerinde site sınırı belirlenmiştir. İki site arasına 120 mt. Uzunluğunda istinat duvarı çekilerek duvar üzerine panel çit tel uygulaması yapılmıştır.

Otopark ve Yürüyüş Yollarının Yenilenmesi Çalışmaları;

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.

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.

Yönetim kurulumuz 2015 yılı tahmini bütçesini hazırlarken de çok ciddi araştırmalar yapmış, yapılacak işlerle ve ödemelerle ilgili alternatifli seçenekleri Genel Kurulun onayına sunmuştur. Genel Kurulda yapılan tartışmalar sonucunda öncelikle yapılması gereken işler,

- 1-Site giriş kapısı
- 2-Asansör bakım ve onarımları
- 3-Su depolarının temizlenmesi veya yenilenmesi
- 4-Kamera sisteminin çalışır duruma getirilmesi biçiminde sıralandı.

Divan Başkanlığının 2015 yılı bütçe taslağında yeni olan ayrıca zaman içerisinde ortaya çıkabilecek veya site yararına uygun olduğu düşünülen işlerin bütçe imkânları dâhilinde yapılması konusundaki önerisi oy çokluğu ile kabul edilmişti. Genel Kurulda alınan kararların uygulamaya konulmasını bir görev kabul eden yönetim kurulumuz 2015 yılı çalışmaları aşağıda özet olarak verilmiştir.

Asansör, Jeneratör bakım onarım, servis ve revizyon çalışmaları

Asansör yönetmeliği gereğince sitemiz asansörlerinin muayeneleri her yıl Etimesgut Belediyesi adına "UDEM" Uluslar arası Belgelendirme Denetim Eğitim Ltd.Şti. tarafından yapılmaktadır. Son üç yıl içerisinde her bir asansörde ortalama (40 kalem) eksiklik tespit edilmiş. Bu eksikliklerin giderilmesi için değişik zamanlarda ihaleler yapılmış, piyasa koşullarına göre en uygun teklifleri veren aynı zamanda sitemiz asansörlerinin periyodik bakım ve servis hizmetlerini veren Omak Asansör tarafından eksiklikler giderilmiş, asansörler güvenli kullanıma uygun hale getirilmiş ve yeşil etiketler alınmıştır. Bu iş için üç yıl içerisinde toplam 94.282,00TL. para ödenmiştir. Eryaman'da bir çok sitede bu sorunların aşılamadığı halen kırmızı etiketli asansörlerin kullanıldığı dikkate alındığında bu konuda yönetim olarak başarılı bir çalışma dönemi geçirdiğimizi takdirlerinize sunarız.

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.

Sitemizin mekanik elektrik sayaçları Enerji-Sa tarafından dijital sayaçlarla değiştirilmiş, bu durumda elektrik sayaçlarının okunmasında sıkıntı yaşandığı yetkililer tarafından ifade edilmesi üzerine eski elektrik panosu kapaklarının yeni sayaçlarla uyumlu hale getirilmiştir. Bu iş için sayaç başı 10,00TL. olmak üzere 136x10=1.360,00TL. harcanmıştır.

Sitemiz 1. blok 23 nolu dairenin tavandan akan bir odanın çatısı aktarılmış, kışa girerken diğer bloklarda çatılarda baca olukları temizlenerek kışa hazırlıklı hale getirilmiştir.

Yönetim odamız ve kapıcı dairelerinde kullanılan kombilerin kışa girerken bakımları yapılmıştır.

Çevre ve Altyapı İle İlgili Çalışmalar;

Geçen dönem 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.

Bu dönemde sitemizde ihtiyaç duyulan alanlara dikilmek üzere 150 adet gül, 250 adet yayılcı ardıç, 200 adet ateş dikeni, 200 adet berberis, 1000 adet çit mazi olmak üzere 1800 adet bitki, ayrıca 17 adet ihlamur ağacı (2,5 mt. boyunda) 16 adet yasemen, 20 adet leylandi, 20 adet mavi selvi ve 20 adet süs eriği olmak üzere toplam 93 adet ağaç sitemiz bahçesi içinde uygun yerlere dikilmiştir.

Bu iş için Ankara'da piyasa araştırması yapılmış, ayrıca 2 firmadan da teklif alınmıştır.

- 1-Fiya Peyzaj İnşaat KDV dahil 16.666,00TL.

2-Atlantis Peyzaj KDV dahil 20.437,00TL.

teklif vermişlerdir. Oysa biz aynı tür ve ebattaki bitki ve ağaçları İzmir/Ödemiş'den en ucuz teklifi veren firmanın yarı fiyatına Anksas firmasından KDV dahil 8.454,00TL.'ye alarak sitemize önemli bir ekonomik katkı sağlanmıştır.

Su depoları temizleme çalışması

Sitemiz bloklarında bulunan 2 adet 16 ton, 4 adet 21 tonluk içme suyu depolarının temizliği için piyasada 3 firmadan teklif alınmış, en uygun teklifi veren aynı zamanda bakanlıkça yetkilendirilmiş Martı Su Deposu Temizlik firmasına 3.500,00TL+KDV. olarak verilmiş. Depo kapakları boyanıp sıkı kapatılarak hijyen bir ortam yaratılmıştır.

Ayrıca 8. Blok içme suyu hidrofor genişleme tankı arızalanmış, daha önce de bakımını yapan firmadan 800,00TL+KDV. teklif alınmış, piyasada yapılan araştırma dörtte bir fiyatına KDV. dahil 220,00TL. bedelle satın alınarak takılmıştır.

Site Giriş Kapısı

Önceki dönem otopark ve yaya yollarında kilitli parke taşlarının yenilenmesi sonucu, (zaten verimli çalışmayan, sürekli arızalanan ve raylı sistemle çalışan) kaldırılan Sitemizin giriş kapısı için piyasada 3 firmadan teklif alınmış en uygun teklifi veren Asal Otomatik Kapı firmasına KDV hariç 9.250,00TL. bedelle yaptırılmasına karar verilmiş olup, Genel Kurul öncesi yeniden hizmete sunulmuş 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 180,00TL., ödenmektedir. Böylece aidatlar düzenli olarak tahsil edilmektedir. (31.12.2015 tarihi itibarıyla 5.722,40 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. (31.12.2015 tarihi itibarıyla 1.754,94TL. faiz geliri elde edilmiştir.)

Yönetim bünyesinde kullanmakta olduğumuz bilgisayar (Pro 200) marka kasanın çok yavaş ve kullanılmaz durumda olduğu tespit edilmiş, piyasada yapılan araştırmada yeni kasanın 1.200,00TL. civarında olduğu görülmüştür. Oysa mevcut bilgisayar parçalarından, ana kart, işlemci, ram (bellek) ve Mouse değiştirilerek 660,00TL.'ye aynı hizmet verilmektedir.

Sitemizin kapıcılık hizmetleri Nihat Birlik 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 dairesinden 1'si 465,00TL. diğer 2'si ise 425,00'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) Sitemizin Orhan Işıldak'tan alacakları için Ankara 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 2012/396 Esas sayılı dosyada dava sonuçlandı. Mahkeme, Gökent 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, Gökent 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) Gökent Sitesinin Orhan Işıldak'dan alacakları için 9. İcra Müdürlüğü 2012/7681 Esas sayılı dosyasında icra takibi yapılmıştı. Ancak, Orhan Işıldak'ın taşınır/taşınmaz hiçbir malı bulunmadı. Bankalarda parası yok. Her hangi bir mal varlığı bilgisine ulaşılamadığı için tahsilât yapılamamıştır. Bu konu tarafımızdan takip edilmektedir.
- 5) 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 özeti verilen davalarla ilişkili olduğu, davaların sonucunun beklenmesine, davaların sonucuna göre hareket edilmesine, bu arada 2016 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.

2015 yılı genel kurulunda verilen görevler eksiksiz yerine getirilmiştir. 31.12.2015 tarihi itibarıyla bankalarda toplam 118.825,36 TL., site sakinlerinden ödenmeyen aidat borçları 11.862,12TL. olmak üzere, toplam 130.687,48TL. Gelir olarak yeni döneme aktarılmıştır.

Böylece mütevazı aidat ödemeleri ile ciddi bir tasarruf sağlandığı inancıyla çalışmalarımızı takdirlerinize sunar, 2016 yılı Genel Kurul toplantımızın başarılı geçmesini diler, kat maliklerimize saygılar sunarız.

Namık ERMAN
Üye

Emin KANTARCI
Sayman Üye

Yücel GERGER
BAŞKAN