

**YEŞİLKENT TOPLU YAPI YÖNETİMİ**  
**01.01.2017 – 30.11.2017 DÖNEMİ**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**Saygı Değer Yeşilkent Temsilcileri,**

2017 yılının 2.toplantısında, 2017 yılı faaliyetlerimizi özetleyerek, 2018 yılı öngörülerimizi sizlerle paylaşıp, onayınızla 2018 yılı İşletme Projemizi ve çalışma programımızı oluşturacağız.

Yönetim Kurulu arkadaşlarımızla birlikte, her sene olduğu gibi mevcudu koruyarak, bütçe imkanlarımız ölçüsünde yapabileceğimizin en iyisini yapma gayreti ile, sakinlerimizin huzurlu ve mutlu yaşayabilecekleri bir **Yeşilkent** bırakabilmek için çalışmalarımızı bu güne kadar sürdürdük. **2017 yılı Faaliyetlerimizi ana başlıklar halinde bilgilerinize sunuyoruz.**

**İDARİ VE SOSYAL KONULAR :**

Yönetim Kurulumuz, kendi arasında görev dağılımı yapmış; **peyzaj, sosyal tesis, halkla ilişkiler, güvenlik, satın alma, teknik işler, personel, mali ve idari** konularda sorumlu Yönetim Kurulu üyelerini belirlemiştir. Bu dönemde de, Yönetim Kurulu üyeleri sorumlu oldukları konularda gerekli çalışmaları yapmış, bireysel olarak çözemedikleri konuları, Yönetim Kurulunda görüşerek, karara bağlanması uygulaması devam etmiştir. Toplu Yapı Yönetim Planı gereği, Yönetim Kurulumuz, her 15 günde bir periyodik olarak, gerekli ve acil durumlarda ise o gün toplanmıştır. Yönetim Kurulu Kararı olmadan hiçbir harcama ve uygulama yapılmamıştır. **Yönetim Kurulu Başkanı dışında**, her gün en az bir Yönetim Kurulu üyesi, Yönetim Binasında nöbet tutarak, site sakinlerinden gelen öneri ve şikayetleri nöbet defterine not almakta ve çözmeye çalışmaktadır. Ayrıca, nöbetçi Yönetim Kurulu üyesi, nöbet günü sitenin tamamını dolaşmakta, çalışanları ve yapılan işleri yerinde inceleyip, rapor haline getirmektedir. Peyzajdan sorumlu Yönetim Kurulu üyelerimiz her sabah sitemiz içerisindeki alanları dolaşmakta ve o günü özetleyen raporunu hazırlamaktadır. Güvenlikten sorumlu Yönetim Kurulu üyemiz, rutin günlük kontrollerini ve raporunu sunmakta, ayrıca güvenlik firması yetkilileri nezaretinde tüm personelle birlikte toplantılar yaparak, görev esnasında uyulması gereken kurallar konusunda eğitimler vermektedir.

Yönetimimiz kadrosunda çalışan personelimize 2017 yılı için ortalama %12 oranında zam yapılmıştır.

Toplu Yapı Yönetimine ve isteyen Apartmanlara hizmet veren hukuk bürosu avukatları, her cuma günü öğlene kadar, gerektiğinde çağrılarak veya görevlendirilerek, ayrıca her Yönetim Kurulu toplantılarına iştirak ederek hizmet vermeye devam etmektedirler.

Halkla ilişkiler ve kültürel faaliyetler kapsamında; Yönetim Binası toplantı salonunda, Yeşilkent Türk Sanat Musiki Korosu, haftanın iki günü çalışmalarına devam etmektedir. Korumuzun verdiği konserlerle sitemizi onurlandırmaktadır. Apartman Görevlilerine hijyen, elektrik, ilk yardım, iş güvenliği, asansör kullanımı, peyzaj, yangın, iletişim, el aletleri kullanımı ve doğal afetlerle mücadele konularında eğitim verilmesi Belediye ile koordine edilmiş ve eğitimini tamamlayan apartman görevlilerine, Belediyenin düzenlemiş olduğu ve yönetim kurulumuzun da iştirak ettiği törenle sertifika verilmiştir.

AÇEV'in (Ana Çocuk Eğitim Vakfı) aile eğitimi konulu, haftanın bir günü yönetim binamızda düzenlemiş olduğu eğitimlere site sakinlerimiz katılmaktadır. Ayrıca Belediyemiz ile koordineli çalışmalarımız her alanda devam etmektedir.

Yaz döneminde, Beylikdüzü'ndeki öğrencilere, sitemizdeki sahalar kullanılarak **tenis ve basketbol kursu** verilmiştir. Profesyonel hocaların verdiği bu kurslara Yeşilkent sakinleri de yoğun ilgi göstermiştir.

Sosyal Tesisin, sakinlerimizin isteklerine uygun ve daha kaliteli hizmet sunabilmesi için çalışmalarımız devam etmektedir.

**Sitemizin adını taşıyan Yeşilkent İlköğretim Okuluna** tamir, bakım ve teknik konularda her türlü destek verilmekte, bir güvenlik personeli ile danışmanlık hizmeti verilmeye devam edilmektedir.

Sahada çalışan personelimiz için işveren mali mesuliyet, taşınan para ve yangın sigortası yapılmıştır. **Yönetici arkadaşlarımıza, apartman ortak alanları için yangın ve deprem sigortası yaptırmalarını öneriyoruz.** Bir apartmanımızda yangın merdivenine bırakılan eşyalar sigara izmariti atılması ile tutuşmuş ve ortak alana büyük hasar vermiştir.

Site sakinlerimizden gelen talepler sonucu, Belediye ile işbirliği yapılarak, sitemizin uygun yerlerine kedi evleri konmuş, böylece kedilerin soğuk havalarda korunmaları sağlanmış ve otoparka girerek araçları çizmesi önlenmiştir.

### **İŞLETME PROJESİ VE MALİ KONULAR :**

2017 yılında aidatlar artırılmamıştır. 80 TL./ daire aidatla oluşturulan bütçe ile 2017 faaliyetleri sürdürülmüştür. Harcamalarımız,19.02.2017 tarihinde kabul edilen İşletme Projesinde öngörülen tutarların altında gerçekleşmiştir. 2017 yılı 11 aylık gerçekleşen giderler, bütçe ile kıyaslamalı şekilde ekte sunulmuştur. Ayrıca, internet sitemizde her ay giderlerimiz düzenli olarak yayınlanmaktadır ( <http://www.yesilkenttopluyapi.org> ). İnternet sitemiz yenilenmiş, yeni sitemize ziyaretçi sayısı her geçen gün artmaktadır. Ziyaretçi sayısını daha da artırmak için tüm kat maliklerinin posta kutularına, site adresinin yazılı olduğu bilgi notu konularak takip etmeleri istenmiştir.

### **ALACAKLAR VE BORÇLAR**

2017 yılı Gelir ve Gider kalemlerinin, İşletme Projemizde öngörülen miktarlara yakın olmasına rağmen, nakit akışında bazı apartmanlarımızda sıkıntılar yaşanmış ve bu apartman yönetimlerine ikaz yazıları yazılmıştır. Bu konuda, önceki yıllarda yapıldığı gibi, borcu yüksek apartmanların borçları yapılandırılmış, anapara ve faiz borcu toplamına sıralı senetler alınarak, alacaklarımız belgeye bağlanmıştır. Böylece yapılandırma ile tahakkuk eden faizlerin de tahsili mümkün olmaktadır. Alınan senetlerle ilgili Hukuk büromuz avukatlarından alınan görüş gereği, borçlanma ile ilgili apartman kat malikleri toplantısında, gündem maddesi yapılarak, **Apartmentın borçları ile ilgili senet ve çek imzalama konusunda seçilen yönetime yetki verilmesi gerekmektedir.** Aksi takdirde şahsi mesuliyet doğacağı ifade edilmiştir. Şahsi mağduriyet oluşmaması için bu kararın alınması önemlidir.

Bilindiği üzere aidatlarını düzenli ödeyen apartmanların da haklarını korumak ve yasal görevimiz gereği geciken aidatlara bir ay opsiyonlu olarak aylık %5 faiz işletilmektedir.

### **PEYZAJ VE SULAMA :**

2017 yılında Kaçkar Peyzaj Firması ile çalışmalarımız, sözleşmemize uygun olarak devam etmiştir. Firmanın çalışmaları tarafımızca ve site sakinlerimizce olumlu karşılanmıştır. Sözleşmesinde, 7 ay yaz döneminde 8 peyzaj elemanı, 5 ay kış döneminde ise 4 peyzaj elemanı ile hizmet vereceği yazılı olmasına rağmen, yaz döneminde işin gerektirdiği kadar yani çok daha fazla personelle hizmet verdiği görülmüştür. İlkbaharda, yağışlarla birlikte 4 ton kimyasal gübre alınarak çim alanlarına serdirilmiştir. Ayrıca 5 kamyon koyun gübresi alınarak lükstrüm ve ağaç diplerine dökülmüştür. Bozulan çim alanları elden geçirilmiş, mevcut peyzaj korunmaya çalışılmış ve bu tür iyileştirmeler rutin olarak devam ettirilmektedir. İlkbahar ve yaz aylarında bakım ve çim biçimi aralıksız devam etmiştir. Ağaç ve yer bitkilerinin dip temizliği, budama ve ilaçlama gibi gerekli peyzaj hizmetleri aksatılmadan yapılmıştır. İlk baharda sulama sisteminin tamamı elden geçirilmiş, fiskiyeler, zaman ayarlayıcılar, sulamanın ulaşamadığı yerlere tesisat çekilmesi işleri yapılmıştır. Yaz aylarında, su tasarrufu amacıyla, çim ve peyzaj alanları, gün aşırı ve düzenli olarak sulanmıştır. 2017 yılı içerisinde İSKİ suyu kullanımı minimum seviyede tutulmaya çalışılmış, buna rağmen su birim fiyatı aşırı yükseldiği için yüksek su faturaları gelmiştir. Her yıl yapıldığı gibi bu yıl da su bedeli kış aylarında ödenecek şekilde taksitle bağlanmış, ödemesi devam etmektedir.

2017 yılında da ihtiyaç duyuldukça peyzaj alanları ilaçlanmıştır. Ayrıca sivrisineklere karşı Büyükşehir, diğer haşerelere karşı Beylikdüzü Belediyesi tarafından ilaçlama yapılmıştır.

Site içerisindeki yer bitkileri aynı amaçla belli seviyede kesilerek gençleşme sağlanacak şekilde çalışmalar yapılmıştır. Rüzgarda ve yoğun karda ağaçların yan yatmaması için **herekleme** ağacı alınmış ve ihtiyaca göre kullanılmaktadır.

2017 yılında kalan iki adet su deposunun izolasyonu yapılmış ve depolardaki su kaybı önlenmiştir.

### **GÜVENLİK :**

Güvenlik firmasının sözleşmesi 2017 yılı için aynı koşullarda devam etmiştir. Yıl içerisinde, site içerisindeki kamelyalarda dışarıdan gelen gençlerin neden olduğu bazı olumsuzluklar yaşanmakta, ancak alınan önlemlerle sorunlar çözülmektedir. Site çevresindeki girişlerin çok olması güvenliğin etkinliğini zor hale getirmektedir. Sakinlerimiz sitenin yasal durumunu bilemedikleri için zaman zaman şikayetlerini iletmekte ve konu hakkında kendilerine açıklayıcı bilgiler verilmektedir.

Sitemize dışarıdan gelen genç grupların kamelyalarda uygunsuz davranışlar sergilemeleri ve güvenliğin müdahalesi sonucu kavga ve yaralanmalar yaşanmış, bu da sakinlerimizi ciddi şekilde rahatsız etmiştir. Bu nedenle, **sitemizin ortak alan girişlerine kısmi kapatma ve göster-geç sistemi yapılması konusu sakinlerimizce yoğun olarak talep edilmektedir.**

Geceleri yaşanan güvenlik sorunlarının artması sonucu, **kasım ayından itibaren ilave olarak bir gece müdürü görevlendirilmiştir.**

### **OTOPARK HİZMETİ :**

Otopark araç giriş kapılarındaki bariyer sistemi yerine açılır kapanır kepenk sistemi yapılması işine devam edilmiş ve Yeşilkent 3 sitesinde bir kapı, Yeşilkent 2 sitesinde bir kapı dışında tüm kapılar kepenkli hale getirilmiştir. Kepenklerin Açılıp kapanma sayısını azaltmak için yoğun giriş ve çıkış saatlerinde, personel gözetiminde kepenkler açık tutulmaktadır. Kapıların kapalı hale gelmesi ile otopark görevli sayısı da azaltılmıştır.

Güvenlik ve Otopark hizmeti veren şirketin birim fiyatlarına 2017 yılı için ortalama %7,4 oranında zam yapılmıştır.

Otoparklarda zamanla silinen çizgiler yenilenmiştir. Rampa kenarlarındaki bordür taşları sarı beyaz boya ile boyanmıştır. Otopark çıkışlarına, yolun rahat görülebilmesi için aynalar konmuştur. Otopark çıkışlarına park edilmesini önlemek amacıyla kukalar monte edilmiştir.

Yoğun yağmurlu günlerde, otopark alt katlarını su basmaması için, drenaj pompalarının hizmete hazır olacak şekilde, gerekli bakım ve onarımları yapılmakta ve ani arızalara karşı yedek pompalar da hazır bulundurulmaktadır. Otoparkların bazı kısımlarında rastlanan tavandan su sızıntıları, çeşitli kimyasal uygulaması ile çözülmeye çalışılmaktadır. Kesin çözüm için uygulama çalışmalarımız devam etmektedir. Otopark alt kat zeminlerinde biriken suların tahliyesi için, suyun belirli bölgelerde toplanarak pompa ile yağmur suyu rogarlarına atılması sağlanmaktadır. Bunun için yeteri kadar yedek dalgıç pompa bulundurulmaktadır.

Peyzaj alanlarının yoğun sulanmadığı dönemlerde otoparkların tamamı su ile yıkanmakta ve düzenli olarak genel temizliği yapılmaktadır.

Otopark görevlilerinin günlük kullandıkları eşyaları ve elbiselerini koymaları için çelik dolaplar alınmıştır. Böylece, otopark girişlerinde düzenli bir görüntü sağlanmıştır.

Otoparklarda uzun süre hareketsiz duran araçların sahiplerine ulaşmak, suça karışmış veya aranan araç olup olmadığı konusunda sürekli İlçe Emniyet Müdürlüğü ile iletişim içerisinde bulunularak, sorun yaşanmamasına çalışılmaktadır. **Otoparkların tam kontrol altına alınabilmesi için apartman yönetimlerinin araç bilgilerini güncel olarak bize bildirmeleri gerekmektedir. Bu konu otopark içi güvenliği için çok önemlidir.**

Otoparklarda zaman zaman **bisiklet ve motosiklet** park etmekte ve güvenliği konusunda sıkıntılar yaşanmaktadır. Sahipleri bu konuda uyarılmakta ancak, bunlara engel olmak çok mümkün olmamaktadır. 646 adada bir motosiklet hırsızlığı yaşanmış, Yönetimimiz aleyhine açılan dava devam etmektedir. Otopark yaya iniş merdivenleri ve otopark çıkışlarına göster geç sistemli amortisörlü kapı uygulaması yapılmış, uygulamanın otopark güvenliğini artırdığı gözlenmiş ve sakinlerimizden olumlu tepkiler alınmıştır.

**Sürekli ikaz etmemize rağmen otoparklara özel eşyalar konmaktadır.** Bu durum hem görüntü kirliliği yaratmakta, hem de olumsuz örnek oluşturmaktadır. Araç dışında eşyaların otoparklara konmaması için hepimizin daha duyarlı olması gerekmektedir.

### **KAMERA SİSTEMİ :**

Sitemizdeki tüm ada yüzeylerinin, gece görüşlü IP kamera ile izlenmesi için gereken yatırım yapılmış ve ada yüzeylerinde görüş açıları uygun yerlere direkler dikilmiş, kameralar monte edilerek hizmete sunulmuştur.

Otopark içlerine daha önce yapılmış olan kameralar sökülerek, yeni full HD gece görüşlü ve otoparklarda kör nokta kalmayacak şekilde, her otoparkta 16 olan kamera sayısı 25 adede çıkarılmıştır. Yenilenen 173 kamera, 7 ayrı otoparkta 14 adet kayıt cihazına bağlanarak, sistem devreye alınmıştır. Ayrıca, ada yüzeylerinde bulunan 30 adet ve 646 adadaki otoparkta bulunan 10 adet IP kamera sisteme entegre edilmiştir. Bu şekilde monitörlerden 7/24 üç vardiya izlenecek şekilde hizmete sunulmuştur. Yeni sistem devreye girdikten sonra, site sakinlerinden gelen tüm şikayetler yerinde tespit edilerek, şikayetçilerin sorunları çözülmüştür. 7 adet Güvenlik kulübesinde 82 ekran LCD monitör konularak, otopark içleri net olarak izlenmektedir. Yönetim Binasındaki Başkanlık odasına, bilgisayara bağlı monitör konularak, tüm otopark ve yüzeylerin izlenmesi sağlanmıştır. Elektriklerin sık kesilmesi nedeniyle arızalar oluşmakta, yapımcı firma desteği ile bu arızalar giderilmektedir.

### **GENEL TAMİR, BAKIM, YENİLEME DİĞER FALİYETLER :**

Beylikdüzü Belediyesi ile olumlu ilişkilerimiz neticesi, Havuzlarımızın küçültülmesi ve ada yüzeylerinin yeniden düzenlenmesi talebimiz onaylanmış Yeşilkent 1 Sitesinden istediğimiz imalatlar tamamlanmıştır. Ancak diğer adalarda istediğimiz işler henüz yapılamamıştır. 2018 yılında diğer adaların da revizyonu için görüşmelerimiz sürmektedir.

Sitemiz ada içlerine yeteri kadar çöp kovaları ve her üç adaya toplam 145 adet oturma bankları konulmuştur. Çocuk oyun gruplarının, eskiyen ve bozulan aksamaları tamir edilmiş, boyanmış ve bazı üniteleri yenilenmiştir. Çocuk oyun gruplarının zemin kumları zaman zaman elden geçirilmektedir.

Site içinde bulunan oturma grupları ve kamelyalar boyanmış, ada yüzeyinde mevcut merdivenlerin basamakları tamir edilmiş, yıpranan kısımlar yenilenmiştir.

Ada yüzeylerinde ve otoparklarda bozulan aydınlatma armatürleri düzenli olarak yenilenmektedir. Bozulan lambaların yerine tasarruflu ampuller kullanılmaktadır. Yürüme yol kenarlarına dekoratif aydınlatma direkleri dikilmesi Yeşilkent 1 Sitesinde tamamlanmış, diğer adalar için Belediye ile görüşmelerimiz devam etmektedir.

Sitemizde bulunan 45 adet bloğu yıldırım riskine karşı koruyan 14 adet Paratonerlerin periyodik bakımları yetkili firmaya yaptırılmaktadır.

Yasa gereği alınması gereken Enerji Kimlik Belgesi alınması için yetkili firmalarla görüşülmüş, tüm apartmanlar için Enerji kimlik belgesini ekonomik şekilde almaları sağlanmıştır.

Zaman zaman bina çevrelerinde görülen farelere karşı belirli aralıklarla tedbir alınmakta, böcek ve haşerelere karşı ise gerektiğinde ilaçlama yapılmaktadır.

Otopark içlerinde bulunan yangın tüplerinin süreleri kontrol edilmekte ve kullanıma hazır olması sağlanmaktadır. Zamanla çürümüş, yıpranmış olan yangın hortum ve dolapları yenilenmiştir. Otopark girişleri ve içerisindeki yıpranmış olan hız ve ikaz tabelaları yenilenmiştir.

Zamanla altyapının eskimesi nedeniyle; su pompaları, sondaj boruları, elektrik tesisatları, kamera sistemi, merkezi TV sistemi v.s. konularda tamir ve yenilemeler yapılarak aksaklıklara meydan verilmemiştir.

Çocuk oyun grupları, spor alanları, havuz makine odalarının kapakları, havuz kenarlarındaki ve otopark yaya merdivenlerinde kırılan mermerler, otopark girişlerinde bulunan ve araç geçişlerinde ses yapan mazgallar ile sahadaki muhtelif tamiratlar rutin olarak yapılmaya devam edilmektedir.

Yeşilkent 2 sitesinde Mimoza Apt. yürüme yolu ve site içlerinde zamanla bozulan ve çöken diğer yürüme yolları Belediyenin yardımı ile tamir edilmiştir. Yeşilkent 3 sitesinde, Yeşilpınar ve Yeşilce apartmanlarının otoparka gidiş yolları yapılmıştır.

Ortak alanlardaki 7 adet engelli rampası zeminleri kauçukla kaplanmış ve paslanmaz malzemeden korkuluk yapılarak hizmete sunulmuştur.

İki adet moba alınarak ihtiyaç olan yerlere konmuştur. Kar yağdığında, site içerisindeki yolları açmak üzere bir adet kar küreme makinası alınmıştır.

Yeşilkent 2 sitesi içerisine ve sitemiz çevresindeki yollara Belediyece hız kesici bariyer yapılması, ikaz levhaları konması ve hız sınırı yazılması sağlanmıştır.

Yeşilkent çevresindeki yollarla ilgili, asfalt katılım payı olarak kat malikleri aleyhine tahakkuk edilen borçların iptali için Beylikdüzü Belediyesi aleyhine hukukçularımız tarafından açılmış olan iptal davası aleyhimize sonuçlanmış, karara itirazımız da 16.12.2017 tarihinde ret edilmiştir.

Yasa gereği Emniyet tarafından istenen Apartman özlük dosyası oluşturulması konusu apartman yöneticilerine yazılı olarak bildirilmiştir. Bu husus genel emniyet için çok önemlidir.

Site sakinlerimizce çardaklarda düzenlenen etkinlikler esnasında istemeyen rahatsızlıklar yaşanmış, bunun üzerine çardaklarda yapılacak etkinlikler için uyacakları kurallar ile ilgili form hazırlanmış ve imzalandıktan sonra izin verilmesi işleme konmuştur.

2018 yılında aylık 68 TL. ve üzeri fatura ödeyen abonelere CLK Boğaziçi Elektrik tarafından %4 indirim uygulanacaktır. İstifade etmek isteyen site sakinlerimizin elektrik idaresine başvurmaları gerekmektedir. Ayrıca, Elektrik aboneliğinin dairede oturan adına olmadığı ve bazı apartman ortak alan aboneliğinin de kooperatifler adına olduğu, bunların da düzeltilmesi gerektiği, CLK Boğaziçi Elektrik yetkilileri tarafından ifade edilmiştir.

2017 yılında sitemiz sakinlerinden kayda değer bir şikayet ve olumsuzluk vukuu bulmamıştır.

Toplantımızın, Yeşilkent'liler için yararlı olmasını, **2018 yılının saygıdeğer temsilcilerimiz nezdinde tüm sakinlerimize sağlık, mutluluk ve başarı getirmesini diler**, bu vesile ile siz değerli temsilcilerimize teşekkür ederiz.

**YEŞİLKENT TOPLU YAPI  
YÖNETİM KURULU**