

# YEŞİLKENT TOPLU YAPI YÖNETİMİ

## YÖNETİM KURULU 2018 YILI FAALİYET RAPORU

### **Saygı DeğerYeşilkent Temsilcileri,**

2019 yılının 1. toplantısında, 2018 yılı faaliyetlerimizi özetleyerek, Aralık ayında kabul edilen, 2019 yılı “İşletme Projemizi”son hali ile onayınıza sunacağız.

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 sürdürüceğiz. **Sizlerin de görüş, önerileri ve eleştirileriniz çalışmalarımızda bize katkı sağlayacaktır.**

### **İDARİ VE SOSYAL KONULAR:**

18.02.2018 tarihinde yeniden seçilen Yönetim Kurulumuz, kendi arasında görev dağılımı yapmış;**peyzaj, sosyal tesis, halkla ilişkiler, güvenlik, teknik işler, personel, mali ve idari** konulardasorumlu Yönetim Kurulu üyelerini belirlemiştir.Bu dönemde de, Yönetim Kurulu üyelerisorumlu oldukları konularda gerekli çalışmaları yapmış,bireysel olarak çözemedikleri konuları, Yönetim Kurulunda görüşerek, karara bağlama uygulaması devam etmiştir.Toplu Yapı Yönetim Planı gereği,Yönetim Kurulumuz, her 15 günde birperiyodik olarak,gerekli ve acil durumlarda ise o gün toplanmıştır.Tüm harcamalarımız, İşletme Projemize uygun ve Yönetim Kurulu Kararı ile yapılmıştır.**Yönetim Kurulu Başkan**ile birlikte, her gün en az bir Yönetim Kurulu üyesi, Yönetim Binasında nöbet tutarak,site sakinlerinden gelen öneri veşikayetleri nöbet defterine not almakta ve çözmeye çalışmaktadır. Ayrıca, nöbetçi Yönetim Kurulu üyesi, nöbet günü sitenin tamamını dolaşmakta, çalışanları ve yapılan işleriyerinde 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 kurallarkonusunda eğitimler vermektedir.

Yönetimimiz kadrosunda çalışan personelimize 2018 yılı için ortalama % 11 oranında zam yapılmış, 2019 yılı için de ortalama %12 oranında artış öngörülmüştür. Uzun zamandır kadromuzda çalışmakta olan Erhan Dinçkan ve Cem Sayar işten ayrılmışlardır. Kendilerine tüm yasal hakları ödenmiş ve Yeşilkent'teki çalışmaları anısına plaket sunulmuştur. Muhasebe hizmeti, haftada bir gün gelerek, resmi muhasebeyi tutan mali müşavirden alınmaktadır. Ön muhasebe, finans ve diğer idari işlerimizin yapılması için, işletme mezunu Emre Aklan işe alınmıştır.

Toplu Yapı Yönetimine ve isteyen Apartmanlara da destek veren hukuk bürosu avukatlarıhizmet vermeye devam etmektedirler.

Halkla ilişkiler ve kültürel faaliyetler kapsamında; Yönetim Binasıtoplantı salonunda, YeşilkentTürk Sanat Musiki Korosu, haftanın iki günü çalışmalarına devam etmektedir. Koromuzun23.01.2019 tarihinde Beylikdüzü Kültür Merkezinde verdiği konser izleyenlerden büyük beğeni ve takdir almıştır. Ayrıca, 2019 nisan ayında davete icabet ederek, Kıbrıs'ta sponsor desteği ile bir konser verecektir.

Yaz döneminde, Belediye ve Yönetimimiz gözetiminde 7 – 14 yaş grubu çocuklarımıza,sitemizdeki sahalar kullanılarak **tenisve basketbol kursu** verilmiştir. Profesyonel hocaların verdiği bu kurslara Yeşilkent sakinleri de yoğun ilgi göstermiştir.

Sosyal Tesisin, bahçe düzenlenmesi, zeminin doldurularak tesviye edilmesi, hazır çim serilmesi, muhtelif bitki ilavesi gibi fiziki düzenlemeler yapılmıştır. Buranın, site sakinlerimize daha iyi hizmet verebilmesi için araştırmalarımızdevam etmektedir.

**Sitemizin adını taşıyan Yeşilkent İlköğretim Okuluna** tamir, bakım ve teknik konularla birlikte, bir güvenlik personeli ile danışmanlık ve gözetimhizmetiverilmeye devam edilmektedir. Okulun ihtiyacı olan kamera sistemi yapılması için yardımcı olunmuş, ayrıca idarenin talebi üzerine, okulun bodrum katında uzun süredir bulunan malzemeler atılarak, bodrum temizlenmiş, okul çevresindeki demir parmaklıkların tamamı kendi imkanlarımızlaboyanmıştır.

Yönetim binası ve otoparklar için **ortak alan sigortası** yaptırılmış, poliçe kapsamına, üçüncü kişi mali mesuliyet, işveren mali mesuliyet ve taşınan para teminatları dahil edilmiştir.**Yönetici arkadaşlarımıza, oluşabilecek risklere karşı, Apartman ortak alan sigortası yaptırılmalarını öneriyoruz.**Yönetim Planımızın **48/İ** maddesinde, bu konu yöneticilerin görevleri arasında sayılmaktadır.Yönetici arkadaşlara yardımcı olmak için, sigorta şirketlerinden bloklar için de tekliler alınmış ve fiyat teklif tablosu ekte sunulmuştur.İsteyen yönetici poliçe kapsamında verilen teminatları görmek için elimizdeki teklifleri inceleyebilir ve kendileri de araştırma yapabilirler.

Apartman yönetici ve temsilcileri ile kolay ve hızlı iletişim kurmak amacıyla, whatsapp gurubu oluşturulmuştur. Ancak, yazışmalarda amaç dışı ve kırıci ifadeler nedeniyle grup kapatılmıştır. Yönetici ve temsilcilerle iletişim toplu mesaj yolu ile yapılmaktadır.

Site sakinlerimizden gelen talepler sonucu, Belediye ile işbirliği yapılarak, sitemizin uygun yerlerine kedi evleri konmuş, böylece soğuk havalarda korunmaları sağlanmıştır.

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

2018 yılında, 85 TL. aidatla oluşturulan İşletme Projesi ile 2018 faaliyetleri sürdürülmüştür. Harcamalarımız,18.02.2018 tarihinde kabul edilen İşletme Projesinde öngörülen tutarların altında gerçekleşmiştir. 2018 yılı 12 aylık gerçekleşen giderler,bütçe ile kıyaslamalı şekildeEK'te sunulmuştur. Ayrıca, öngörülen ve gerçekleşen giderlerimiz, kıyaslamalı olarak her ay internet sitemizde yayınlanmaktadır. (<http://www.yesilkenttopluyapi.org>).

İnternet sitemiz, her geçen gün sakinlerimizce daha aktif olarak kullanılmakta ve faaliyetlerimiz güncel olarak bu sitede duyurulmaktadır.

### **ALACAKLAR VE BORÇLAR**

2018 yılı Gelir ve Gider kalemlerinin, İşletme Projemizde öngörülen miktarlara yakın olmasına rağmen, nakit akışında bazı apartmanlarımızlaaidat ödemelerinde sıkıntılar yaşanmakta ve bu yönetimlerle ile yoğun iletişim kurularak tahsilat yapılmaya çalışılmaktadır.Geçmiş yıllarda yapıldığı gibi, borcu yüksek olan apartmanların borçları yapılandırılmış,anapara ve faiz borcu toplamına sıralı senetler alınarak, alacaklarımız belgeye bağlanmıştır. Böylece yapılandırma ile tahakkuk eden faizlerin de tahsili mümkün olmaktadır.Bu senetler konusunda, Hukuk büromuz avukatlarından alınan görüş gereği, Apartmanı borçlandıran senetlerle ilgili,Apartman kat malikleri toplantısında, gündem maddesi yapılarak, **Apartmanın borçları ile ilgili senet ve çek imzalama hususunda seçilen yönetime yetki verilmesi gerektiğinin önemli olduğu**,aksi takdirde şahsi mesuliyet doğacağı bilinmelidir. Şahsi mağduriyet oluşmaması için, Apartman Kat Malikleri toplantısında bu kararın alınması yönetimler için önemlidir.

Bilindiği üzere aidatlarını düzenli ödeyen apartmanların da haklarını korumak ve yasal görevimiz gereği geciken aidatlara bir ay opsiyonluolarak aylık, %5 faiz işletilmesi uygulamamız devam etmektedir.

### **PEYZAJ VE SULAMA :**

2018 yılında KaçkarPeyzaj Firmasıile çalışmalarımız devam etmiş olup, 2019 yılı için de sözleşmemize uygun olarak devam etmektedir.Firmanın çalışmaları tarafımızca ve site sakinlerimizce olumlu karşılanmaktadır. Sözleşmesinde, 7 ay yaz döneminde 7 peyzaj elemanı, 5 ay kış döneminde ise 4 peyzaj elemanıile hizmet vereceği yazılı olmasına rağmen, yaz döneminde işin gerektirdiği kadar, yani çok daha fazla personelle hizmet verdiği görülmüştür. İlkbaharda, yağışlarla birlikte 2,5 ton kimyasal gübre alınarak çim alanlarına serdirilmiştir. Sonbaharda tekrar 3 ton kimyasal gübre alınmış ve ihtiyaca göre kullanılmaktadır.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 etmiş, ağaç ve yer bitkilerinin dip temizliği, budama ve ilaçlama gibi gerekli peyzaj hizmetleri aksatılmadan yapılmıştır. İlkbaharda sulama sisteminin tamamı elden geçirilmiş, fiskiyeler, zaman ayarlayıcılar, sulamanın ulaşamadığı yerlere tesisat çekilmesi işleri yapılmıştır. Yaz aylarında, peyzaj alanları, su tasarrufu nedeniyle gün aşırı ve düzenli olarak sulanmıştır. 2018 yılı içerisinde İSKİ suyu kullanımı minimum seviyede tutulmaya çalışılmış, buna rağmen birim fiyatı aşırı yükseldiği için yüksek su faturaları gelmiştir. Her yıl yapıldığı gibi bu yıl da su bedeli kış aylarında ödenecek şekilde taksitde bağlanmış, ödemesine ocak ayında başlanmıştır.

2018 yılında da ihtiyaç duyuldukça peyzaj alanları ve blok çevreleri ilaçlanmıştır. Ayrıca sivrisineklere ve diğer haşerelere karşı,Beylikdüzü Belediyesi tarafından ilaçlama yapılmıştır.

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

## GÜVENLİK :

Güvenlik firmasının sözleşmesi 2018 yılı için aynı koşullarda devam etmiş ve 2019 yılı için de devam etmektedir. Yıl boyunca site içerisindeki kamelyalara dışarıdan gelen gençlerin neden olduğu bazı olumsuzluklar yaşanmış, ancak alınan önlemlerle sorunlar büyümeden çözümlenmiştir. Sakinlerimiz, zaman zaman şikayetlerini iletmekte ve konu hakkında kendilerine açıklayıcı bilgiler verilmektedir. Yaz aylarındaki yoğunluk nedeniyle, önlem amaçlı bir gece güvenlik müdürü görevlendirilmiştir.

Güvenlik konusunda, Belediye yetkilileriyle de görüşülerek, **sitemizin çevresinde bulunan ortak alan giriş kapılarına kontrollü geçiş yapılması konusunda Belediyenin olumlu görüşü alınmış, bunun üzerine ADA bazında temsilcilerle toplantılar yapılmış ve çevre kapılarına kontrollü geçiş yapılmasına karar verilmiştir. Bu kapılar göster-geç sistemi yapılması için, gerekli mekanik ve elektrik altyapısı tamamlanmış ve uygulamaya Yeşilkent 3 sitesinden başlanmış ve bitirilmiştir. Yeşilkent 1 sitesinde de bir blok girişi hariç tamamlanmıştır. Yeşilkent 2 sitesinde uygulama çalışmaları devam etmektedir.**

**Eş zamanlı olarak, Apartman cadde kapılarına kontrollü geçiş yapılması ve zil sisteminin sokak kapılarına taşınması için apartman yöneticileri ile iletişim içerisinde süreci tamamlamaları istenmiş, en kısa sürede bitirmeye çalışılmaktadır.**

Yasa gereği ve Belediyenin talebi üzerine **her adaya girişi sağlamak için**, bir kapı açık bırakılmıştır. Açık kapıya yakın yere **güvenlik mobası** konarak, güvenlik buraya yoğunlaştırılmış ve bölge kontrol altında tutulmaya çalışılmaktadır.

## OTOPARK HİZMETİ :

Otopark araç giriş kapılarındaki bariyer sistemi yerine, açılır kapanır kepenk sistemi yapılması işi tamamlanmıştır. Kepenklerin Açılıp kapanma sayısını azaltmak için yoğun giriş ve çıkış saatlerinde, personel gözetiminde kepenkler açık tutulmaktadır.

Otopark çıkışlarına park edilmesini önlemek amacıyla kukalar monte edilmiştir. İki apartmanın talebi üzerine Belediye yetkilileri ile görüşülerek, bina önüne engelli araç park yeri yaptırılmıştır.

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 pompalarda hazır bulundurulmaktadır. Otoparkların bazı kısımlarında rastlanan tavandan su sızıntıları, çeşitli kimyasal uygulaması ile çözülmeye çalışılmaktadır. 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. Ayrıca, ada yüzeylerindeki yürüme yollarında biriken suların deşarjı için ızgara veya eğimli yeni hat döşenerek sorun giderilmeye çalışılmaktadır.

Otopark yaya iniş merdiven sahanlıklarının boyanması için yeteri kadar astar boya ve dış cephe boyası alınmış, yaklaşık 3.000 m2 otopark iniş merdiven duvarları komple boyanmaktadır. Demir kapı ve parmaklıklar da havalar ısındığında boyanacaktır.

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 yaklaşık **60** aracın plakası İlçe Emniyet Müdürlüğüne bildirilmiş, bunlardan aranan ve hacizli olanlar tespit edilerek gerekli işlemler yapılmıştır. **Otoparkların tam kontrol altına alınabilmesi için apartman yönetimlerinin araç bilgilerini güncel olarak bize bildirmeleri gerekmektedir. Bu konu otopark içi güvenliği için çok önemlidir.**

Otoparklarda girişlere yakın alanlara **bisiklet ve motosiklet** park edilmektedir. Sahipleri, park yasağı konusunda uyarılmakta ancak, bunlara engel olmak çok mümkün olmamaktadır.

**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 yüzeyleri ve kapalı otoparklar gece görüşlü IP kamera ile izlenmekte ve kayıt altına alınmaktadır.

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 bağlı olarak çalışmaktadır. Ayrıca, ada yüzeylerinde bulunan 30 adet ve 646 adadaki otoparkta bulunan 10 adet IP kamera sisteme entegre edilmiştir. Bu şekilde monitörlerden 7/24 izlenmektedir. Sistem devreye girdikten sonra, site sakinlerinden gelen tüm şikayetler yerinde tespit edilerek, şikayetçilerin sorunları çözülmektedir. Bütçe imkanlarımız elverdikçe

sisteme kamera ilave edilmesine devam edilecektir. 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 arızalargiderilmektedir.

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

Beylikdüzü Belediyesi ile olumlu ilişkilerimiz neticesi, Havuzlarımızın küçültülmesi ve ada yüzeylerinin yeniden düzenlenmesi talebimiz onaylanmıştır. Ancak, Genel ekonomik sebeplerle, Belediyenin her üç adaya yapmayı planladığı benzer yatırımlar için bize verilen süre uzamıştır. Bu nedenle, 2019 yılı içerisinde kalan yatırımların bütçeimkanlarımızla yapılması hedeflenmektedir. Yeşilkent 3 sitesinde mini futbol sahası yapımı tamamlanmış, şubat ayı içerisinde 7- 12 yaş grubu çocuklarımıza hizmet vermeye başlayacaktır. Belediye destekli yapılan mini futbol sahasına ilave olarak ve iptal edilen havuz alanının düzenlenmesi için de Belediye yetkilileri ile görüşmelerimiz tamamlanmış ve kısa süre içinde hizmete sunulacaktır.

Çocuk oyun gruplarının, eskiyen ve bozulan aksamaları tamir edilmiş, boyanmış ve bazı üniteleri yenilenmiştir.Çocuk oyun gruplarının zemin kumları zaman zaman elden geçirilmekte ve gerektiğinde **kum ilavesi** yapılmaktadır.

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

Ada yüzeylerinde ve otoparklarda bozulan aydınlatma armatürleridüzenli olarak yenilenmektedir.Bozulan lambaların yerine tasarruflu ampuller kullanılmaktadır.Ada yüzeylerindeki aydınlatma yetersizliği, spor sahası direklerine monte edilen 20 adet ledprojektorlerlekısmen yeterli hale getirilmiştir.

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

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

Otopark içlerinde bulunan yangın tüplerinin sürelerikontrol 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 yenilemeleryapılarak 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.

İki adet moba alınarak ihtiyaç olan yerlere konmuştur. Kar yağdığında, site içerisindeki yolları açmak üzere bir adet kar küreme makinası alınmış ve hizmete hazır bekletilmektedir.

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

Yeşilkent 3 site içerisine, ilk yıllarda monte edilen ve bir çoğu fonksiyonunu yerine getirmeyen spor aletleri sökülmüş ve yerlerine yenileri monte edilmiştir.

Yeşilkent 2 Sitesi içerisine, araç parkını önlemek, yaya ve çocukların güvenliği için, yürüyüş yolu kenarlarına demir kukalar monte edilmiştir.

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

Bulvar üzerindeki aydınlatma direklerindeki ışıklandırmalar her gün kontrol edilmekte,yanmayan lambalar Belediyemiz desteği ile tamir ettirilmektedir.

2018 yılında sitemiz sakinlerinden gelen şikayetler dikkate alınmış, gereği yapılmış, ancak, kayda değer birşikayet ve olumsuzluk vukuu bulmamıştır.

Toplantımızın, Yeşilkent'liler için yararlı olmasını,**2019 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**