



ARDIÇLI EVLER SİTESİ YÖNETİMİ

FAALİYET RAPORU

RAPOR DÖNEMİ: 01.04.2017 – 31.03.2019

RAPOR TARİHİ : 25.03.2019

YÖNETİM KURULU BAŞKAN VE ÜYELERİ :

Yönetim Kurulu Başkanı : S.Ata DÖKER
Başkan Yardımcısı : Y.Metin ÖZBİLEN
Muhasip Üye : Alican UZUN

DENETİM KURULU ÜYELERİ :

Denetçi : Fikret YILMAZ
Denetçi : Mustafa KAYA
Denetçi : Bahattin GÜLER

Sayın Kat Malikleri, Değerli Komşularımız,

Bilindiği üzere, 03 Mayıs 2017 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında Genel Kurulunuzun teveccühü ile rapor dönemi içerisinde sitemizin yönetimini üstlendik. Mevcut 2 yıl zarfında gönüllülük esasına dayanan bu görevi elimizden gelen gayreti göstererek elimizden geldiğince sizlere layık olmaya çalıştık. Geride bıraktığımız bu iki yıl içerisinde sitemize kazandırılan faaliyetlerden ve yatırımlardan, zaten bir marka olan Ardiçlı Evler Sitesinin daha da yaşanılabilir bir site olması için önümüzdeki dönem / dönemlerde yapılması gereken ve faaliyet ve yatırım önerilerimizden bahsetmek istedik.

1- TOPLU YAPI STATÜSÜNE GEÇİŞ :

Ardıçlı Evler Sitesi Eston İnşaat firması zamanında 1999 tarihli yönetim planını tapuya şerh ettirmiştir. Ancak 2008 yılında çıkan 5711 sayılı kanun gereği sitelerin artık Toplu Yapı statüsünde olma zorunluluğundan dolayı, sitemizin 2008 yılındaki Yönetim Kurulu tarafından Toplu Yapıya Geçiş işlemine başvuru yapılmıştır. İşlemimiz yapılmasına rağmen teslim edilen evraklarda bazı eksiklikler olması sebebi ile kimi adalar Toplu Yapıya şerh olmuş, kimi adalar ise maalesef Toplu Yapıya şerh olmamıştır. Yönetime geldiğimiz günden itibaren bu konuyu detaylı araştırıp gerekli evrakları eksiksiz tamamlayarak 07.12.2018 tarihinden itibaren bütün adaları tapuya Toplu Yapı statüsünde şerh ettirmiş bulunmaktayız. Bu sürecin tamamlanması sitemiz için hayati önem taşımaktadır. Dileyen site sakinlerimiz Tapu Müdürlüğü'ne kendi tapu bilgileri için başvurduklarında bu şerhi görebilirler.

Bu konuda emeği geçen başta site müdürümüz Sn. Ayhan YAVUZ ve site avukatımız Sn. Reis ŞİMŞEK' e hepimiz adına teşekkürü bir borç biliriz.

2- WEB SİTESİ :

Ardıçlı Evler Sitesi Yönetimi adına 2013 yılında www.ardiclievlersitesi.com adresinde kurulan web sitesi ile site sakinlerine resimli haberler verilmekte, bu adrese giren site sakinlerimiz mesajlarını buradan site yönetimine iletebilmektedirler. Buna ek olarak site sakinlerimizin web sitesi üzerinden sisteme giriş yaparak aidat borçlarını sorgulayabilmesi ve ödeme yapabilmesi için gerekli yazılımlar yaptırılmış ve siz değerli komşularımızın aidatlarını kolay ödemesi sağlanmıştır.

3- GÜVENLİK HİZMETLERİ:

Yönetime geldiğimiz dönemde hali hazırda devam eden Doruk Özel Güvenlik firması ile 2018 yılının Ağustos ayına kadar sözleşme süresini uzattık ve aynı firma ile devam kararı aldık. Ağustos 2018 ayında güvenlik firmasının sözleşme süresinin dolması ve daha da önemlisi istenilen hizmet kalitesine ulaşılamamasından ötürü güvenlik firmalarından kapalı zarf usulü teklifler alınmıştır. Teklifleri değerlendirmek ve şeffaf olmak amacı ile sitemizin denetçileri bu ihaleye davet edilmiş, davete denetçilerimizden Sn. Fikret YILMAZ

icabet etmiştir. Bu ihale sonucu Yönetim Kurulumuz güvenlik kalitesini artırmak ve sitemizin menfaatlerini korumak adına Bengi Özel Güvenlik firmasında karar kılmış ve firma ile bir yıllık hizmet sözleşmesi imzalanmıştır. Ayrıca firmadan 350 bin TL (2 yıl süreli) teminat mektubu alınmıştır. Güvenlik firması değişikliğinden ötürü çalışmak istemeyen personellere hak edişleri ödenmiştir, ibranameleri imzalatılmıştır.

Ayrıca sitemize giriş çıkışların kontrol altında tutulması ve bariyer açma işleminin personel inisiyatifinde olmaması için yeni bir yazılım programı alınmış ve sitemize Ogs siz gelen misafir ve ya site sakini bilgileri sisteme girilmeden bariyer açılmasının önüne büyük oranda geçilmiştir. Bu konuda önümüzdeki dönem daha da kapsamlı bir çalışma yapılabilir.

Ayrıca güvenlik hizmeti veren firmanın elemanları, başta Site Müdürümüz olmak üzere sitemizin diğer kadrolu elemanlarınca ve ayrıca Site Yönetim Kurulu ve ya Site Denetim Kurulu üyelerince denetlenmektedir.

2 yıldır herhangi bir olayın olmayışı da (özellikle yılbaşı ve uzun yaz tatili dönemlerinde)site emniyeti konusunda hiçbir olumsuzluğa müsamaha göstermediğimizin kanıtı şeklindedir.

4-ORTAK ALAN PEYZAJ ,İLAÇLAMA VE TEMİZLİK:

Sitemiz sınırları içerisinde yer lan mevcut bitki ve yeşil alanların korunması ve geliştirilmesi için gerekli budama, gübreleme, ilaçlama vb. çalışmalar dönemimiz boyunca titizlikle yapılmıştır.

Her iki yaz dönemi boyunca özel bir ilaçlama firması ile anlaşılmış haftada 3 gün ULV aracı ile ana arterler ilaçlatılmış olup, ara patikalar için ise tarafımızdan görevlendirilen personellerce ilaçlanmıştır.

Sitemiz ortak alanlarına yerleştirilen ve yaklaşık 1500 noktada olan istasyonların yemleri periyodik olarak yenilenmekte ve bu konuda gerekli özen en üst seviyede tutularak kemirgenlerle mücadele aralıksız devam etmektedir. Belediye tarafından atık su logarlarının içlerine fare ilaçları yapılması sağlanmış ve ilkbahar dönemi sonrası yılan olasılığına karşı da kükürt çalışması uygulanmıştır.

Yaklaşık 800 dönüm üzerine kurulu sitemizin cadde, sokak ve yürüme yolları ile ortak alanlarının, havuz ve sosyal alanları dahil olmak üzere tüm yeşil alan, patika vb. alanlarının temizliği günlük yapılmaktadır. Sitemizde çöp, çimen ve diğer atıklardan olmak üzere her gün ortalama 2 ila 3 ton kadar katı atık toplanmakta ve sitenin dışına çıkarılması sağlanmaktadır.

5-TEMİZ SU HİDRAFORLARI :

Sitemizde Yeryüzü ve Gökyüzü bölgelerinde bulunan temiz su hidraforları Eston İnşaat firması tarafından yaptırılmıştı. Mevcut hidroforlar su kesintilerinde Gökyüzü 6 ve Kuru Mahallesi (119-120-121 adalar) yeteri kadar basınçta su basmamakla birlikte sürekli arıza vermeye başlamış ve yüklü miktarlarda masraf çıkartmaya başlamıştı. Yapılan piyasa araştırması ve alınan tekliflerin değerlendirilmesi neticesinde 7 adet 11 kw lık Wilo marka motorlar alınarak uzun vadede su kesintilerinde yaşanması muhtemel sorunlar ortadan kaldırılmıştır.

6-ORTAK ALAN ADA HAVUZ BAKIM VE ONARIMLARI:

Sitemizde yaşam konforunun ve kalitesinin artmasını hedefleyen yönetimimiz, yüzme havuzlarını kullananların sağlığını yakından ilgilendirir olması nedeni ile havuzların etrafının yeniden bakım, onarım ve temizliğine özen gösterilmiş, rapor dönemi içinde ada havuzlarının bakım ve onarımları yaptırılmış, havuz barları boyatılmış, çürüyen tesisatları yenilenmiş, ayrıca 27 adet ada havuzunun denge depoları boşaltılarak dezenfekte edilmiştir.

Sitemiz sakinlerinin rahat bir yaz ve havuz sezonu geçirmesi amacı ile tüm hijyen ve kimyasal çalışmaları kış aylarında da devam etmiştir. Yaz sezonu boyunca havuzların ve çevresinin temizliği ile havuz kurallarının uygulanması ve hijyen ve sağlık kurallarının en üst seviyede takibi için geçici havuz personelleri çalıştırılmıştır.

Ayrıca havuzlardan periyodik aralıklarla örnek su alınarak laboratuarda gerekli incelemelerden geçirilmiştir.

7-SPOR ALANLARI:

Hizmet dönemimiz içerisinde gerekli tüm etüt çalışmaları yapıldıktan ve gerekli teklifler alındıktan sonra, 4 adet tenis kortumuz ve yürüyüş parkurumuz tamamen yenilenmiş olup, komşularımızın hizmetine sunulmuştur. Ayrıca futbol ve basketbol sahalarımızın potaları yenilenmiş, file ve diğer eksiklikleri giderilmiş, sahaların hizmete hazır halde tutulmasına özen gösterilmiştir.

8- ÇOCUK PARKLARI:

Sitenin kuruluşunda tesis edilmiş olan çocuk parklarına ihtiyaç doğrultusunda gerekli müdahaleler ve eklemeler yapılarak çocuklarımızın eğlenebileceği alanlar oluşturulmuştur. Ayrıca çocuk parklarının tartan zemininde oluşan bozukluklar EPDM malzemesi ve makinesi alınarak kendi makinemiz ve kendi personellerimizce ekonomik şartlar ile tamir edilmiştir.

9 - ULAŞIM VE SERVİS HİZMETİ:

Sitemiz sınırları içerisine kamuya ait hiçbir ulaşım aracının girmemesi sebebi ile önceki yönetimlerin koymuş olduğu ring servisi siz değerli komşularımızın ulaşım ihtiyacı bir kez daha değerlendirilerek ek seferler konmuştur.

10- SITE İÇİNDEKİ SOKAK HAYVANLARI:

Özellikle sitemiz ortak alanlarında başıboş bırakılan köpekler diğer sakinlerimizi olumsuz etkilemekte olup, havuz kenarlarında ya da sitemiz yeşil alanlarında gezdirilen köpeklerde sitemiz peyzaj ve temizliğine engel olmaktadır. Siz değerli komşularımıza konu ile ilgili dönem içerisinde gerekli bilgilendirme mesajları atılmıştır.

Ayrıca sitemizde sıkça karşılaşmak zorunda kaldığımız kedi popülasyonu ise, bazı komşularımızın çok sayıda sokak kedisini sokakta beslemesi nedeni ile bazen kontrol edilemez seviyelere çıkmakta, bilhassa mahallelerden gelen sokak kedileri ile dolan sitenin, sokak kedilerinden arındırılması ancak her hanenin kaç tane kedi kaç tane köpek besleyebileceğinin genel kurul kararı ile belirlenmesi (yönetim planı hükmüdür) ve bunların hane içinde bakılması ile mümkündür. Böylece sokaklardaki kedilerin belediye bakım evlerine gönderilmesi ile birçok site sakinlerinin bu duruma olan alerjileri de, bu nedenle doğan komşu münakaşaları son bulacaktır.

11-TEKNİK HİZMETLER:

Sitemiz teknik servisi ortalama haftada 70-80 kadar arıza bildirimlerine çare olmaktadır.

Sitemizde yaşam konforunun sağlanması ve devamlılığının sürdürülebilmesi için, temiz su şebekesi, saha dağıtım panoları, sokak aydınlatma sistemleri, doğalgaz dağıtım sistemi, atık ve yağmur suyu şebekeleri, bahçe sulama sistemleri, su depoları , hidraforlar, trafo merkezleri, jeneratörler, Tv uydu antenleri, Tv yayın

dağıtım merkezleri, Tv yayın şebekeleri gibi alt yapı tesislerimizin sürekli çalışır durumda olması için teknik ekimiz 7/24 görev başındadır.

Site içerisinde 67 adet Bedaş a ait elektrik dağıtım panolarının defalarca Enerji Bakanlığına ve Bedaş'a yazılı ve görsel dilekçe vermemize rağmen bir çözüm bulamamıştır. Yönetimimizin müdahale etmesinin yasak olmasına rağmen çürüyen ve tehlikeli olan panolarımız ek bütçemiz olmamasına rağmen ara ara yenilenmektedir. Bedaş' a ilgili konu ile ilgili şikayet dilekçelerimizi yazmaya devam etmekteyiz.

Ayrıca hizmet dönemimiz süresince teknik ekibimiz site sakinlerimizden gelen yaklaşık 5700 civarında teknik arızaya cevap vermiş olup, siz değerli komşularımızın mağduriyetlerini gidermişlerdir.

12- DÖNÜŞÜM MADDELERİNİ TOPLAMA:

Sitenin Bahçeşehir girişinin orta yerine konulmuş iki adet konteyner, sitenin girişinde görüntü kirliliği arz etmesi nedeni ile yol kenarına alınmış ayrıca sitenin 4 ayrı yerine de ilave geri dönüşüm maddeleri toplama konteynerleri konularak, sitemiz sakinlerinin bu tür maddelerin toplama alanlarına daha rahat ulaşmaları sağlanmıştır.

13-SİTE İÇİ YOLLARIN ONARIMI:

Sitemiz sınırları içerisinde çöken yollarımızın onarımı kendi personellerimiz ile yapılmaya devam etmektedir. Yol yapımının profesyonel olarak ta yapımı konusunda gerek ilgili belediye ile gerekse firmalarla görüşmelerimizde devam etmektedir.

14-KIŞ ŞARTLARI İLE MÜCADELE :

Yoğun kış şartlarında yaşanan sıkıntılara çözüm bulmak için yönetimimiz 2 yıl boyunca bu konudaki sıkıntıyı çözmüş ve gerekli şartlar ne ise yerine getirmiş ve hiç bir site sakinimiz bu konudan dolayı mağduriyet yaşamamıştır.

15- SOSYAL FAALİYETLER :

- a) Esenyurt Belediyesinden 2015 yılında 10 yıllığına kiralanan 137 ada içerisindeki havuz başında bulunan cafeyi sitemiz sakinlerinin vakit geçirebileceği bir mekan haline getirmenin mutluluğunu yaşamaktayız. Havuzbaşı cafeye gelen site sakinlerimize çay ikramı yönetimimize aittir. Ayrıca site sakinlerimizin resim minyatür vs. atölyelerine de ev sahipliği yapacak düzen kurulmuştur.
- b) Mart 2018 ayında yine havuz başında komşularımızın birbiri ile kaynaşması amacı ile sucuk ekmek partisi düzenlenmiş, 400 kişinin katılımı sağlanmıştır.
- c) 23 Nisan, 29 Ekim vb. bayramlarda gerek site yönetimi olarak gerekse dernek yönetimi ile birlikte yürüyüşler, havai fişekler eşliğinde site sakinlerimize coşkuyla bayramı yaşattık.
- d) Öğretmenler günü, Kadınlar günü, Tıp Bayramı, Kandil günleri vb. tüm özel günlerde site sakinlerimize mesaj atılarak kutlanmıştır.
- e) 2 yıllık dönem sonu itibari ile hem sitemizdeki eksiklikleri gözlemlemek hem de önümüzdeki döneme ışık tutabilmek amacı ile tüm site sakinlerimize anket yaptırılmıştır.

16- YÖNETİM FAALİYETLERİ :

- a) Yönetim planımız gereği yaz ayları hariç tüm ada ve parsel temsilcileri 3 ayda bir bilgilendirme toplantısına davet edilmiştir.
- b) Ara dönemde gelen Esenyurt Belediye Başkanı Sn. Ali Murat ALATEPE ziyaret edilip, sitemizin eksikliklerinden bahsedilmiştir.
- c) Yeni atanan Esenyurt kaymakamı Sn.Dr.Vural KARAGÜL' e tebrik mesajları iletilmiştir.

AVANS (AİDAT) ÖDEMELERİ VE HUKUKİ KONULAR;

Sitemiz sakinlerinin aidat ödeme zamanı her ayın 10. günüdür. Yönetimimiz gününde ödenmeyen aidatlarla ilgili gerek yazılı gerekse sözlü uyarılarla sitemiz sakinlerine ulaşmakta ve aidat borcu tahsil edebilmek için sitemiz muhasebe servisi ciddi zaman ve emek harcamaktadır. 1 aylık aidat borcundan fazla borcu olan sitemiz sakinlerine, önce arama, sonra hatırlatma mesajı, en son sitemiz avukatı aracılığı ile uyarı yazısı gönderilmektedir. Bütün çabamıza rağmen aidat

borcunu yatırmayan site sakinlerimiz ile ilgili gerekli hukuki süreç başlatılmaktadır.

ÖNÜMÜZDEKİ DÖNEM İÇİN YAPILMASI ÖNERİLEN FAALİYET VE YATIRIMLAR:

- a) Sitemizin eskimiş televizyon sisteminin yenilenmesi, kanal sayılarının artırılması, daha kaliteli görüntüler elde edilmesi ve site sakinlerimize merkezden verilecek yayınlarla ayrıca binalarda uydu anteni vb. cihazlara gerek kalmayacağı da önümüzdeki dönem yapılacak yatırım projesi olarak önermekteyiz.
- b) Sitemiz sınırlarının tamamını insansız bir şekilde teknolojinin gerektirdiği gibi koruyacak EÇG sistemi kurulması ivedilikle önemlidir. Böylelikle güvenlik sayısının %30 oranında azaltılabileceği öngörüsünde olduğumuzu bildirmek isteriz.
- c) Sitemizde gerek komşuluk ilişkilerini gerekse uyulması gereken kuralları düzenleyerek, yeni gelecek komşularımıza da rehber olmasını sağlamak amacı ile ARDIÇLIDA YAŞAM KİTAPÇIĞI hazırlanması,
- d) Ardıçlı Evler Sitesine özel aylık dergi çıkarılması,
- e) Halkla ilişkiler faaliyetlerinin daha aktif hale gelmesi için etkinlikler düzenlenmesi,
- f) Mevcut dernek yöneticileri ile istişare edip, uyum içinde çalışıp, sitemize yeni faaliyet ve rekreasyon alanları kazandırarak hem yapılan hizmeti daha yaygın, daha faydalı ve gelir getirici bir hale getirilmesinin sağlanması,

Önerilerimizdendir.

2017-2019 dönem Ardıçlı Evler Sitesi Yönetim Kurulu olarak yukarıda arz ettiğimiz 2 yılı kapsayan faaliyet raporunda bahsi geçen hizmetlerin ifasında hizmeti geçen herkese teşekkür eder, yeni dönem bütçesinin de sitemize hayırlı olmasını temenni ederek, faaliyet raporunu taktirlerinize sunarız.

Saygılarımızla