



2018/2019 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU



## SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI SİTE YÖNETİMİNİN 2018-2019 DÖNEMİ FAALİYETLERİ

### İÇİNDEKİLER

- YÖNETİM KURULU KAPAK YAZISI
- 2018-2019 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU
- ..... /.....2018 TARİHLİ DENETLEME RAPORU
- .....2018/.....2019 TARİHLİ GELİR-GİDER TABLOSU
- ..... TARİHLİ BİLANÇO

SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI SİTE YÖNETİMİNİN 2018 - 2019 YILI  
FAALİYETLERİ

Değerli Selimpaşa Emlak Konutları Site Sakinlerimiz;

Selimpaşa Emlak Konutları Sitesi Yönetim Kurulu olarak, 2018/2019 dönemi içerisinde Genel Kurulun verdiği yetki ve alınan kararlar doğrultusunda çalışmalarını sürdürmüştür.

Sitemizin menfaatleri azami gözetilerek tüm kural dışı davranışlar 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı doğrultusunda düzeltilmesi için gerekli çalışmalar yapılmıştır. Faaliyet gösterdiğimiz bir yıllık süreçte bütçe imkânları nispetinde ve ihtiyaç analizi doğrultusunda iyileştirme planı gereği sitemizin yaşanabilir bir site oluşturulmaya çalışılmıştır.

Yönetim planımız ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Yönetim Kuruluna verdiği görev ve sorumluluklar çerçevesinde hızlı etkili bir biçimde yönetim kadromuzun desteği ile yürütmeye çalıştık.

Selimpaşa Emlak Konutları olarak Öncelikle hedefimiz: siz site sakinlerine genel hizmetleri en iyi şekilde sunabilmektir.

Saygılarımızla,

## SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ

### 2018 – 2019 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulumuz, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 35. Maddesinde belirtilen, rutin Genel Yönetim işlerinin düzenli ve yasal olarak yürütülmesinin yanı sıra, aşağıda başlıklar altında gerçekleştirilen hizmetleri de yerine getirmek için çaba sarf etmiştir.

Yönetim ve Denetim Kurulu aşağıda yer alan faaliyetleri gerçekleştirerek 2018-2019 Dönemi çalışmalarını sürdürmüşlerdir. Bu faaliyetler esnasında kabul edilen bütçe esasları dâhilinde hareket edilmiş, 2018-2019 yılı itibari yeni nesil Link Muhasebe Programı, CAMPUS Site Yönetimi Programı Selimpaşa Emlak Konutları Site Yönetimi muhasebe konusunda yeni yazılım programına geçmiştir.

Yönetim Kurulu aşağıda belirtilen Faaliyetleri gerçekleştirmiştir.

#### 1. Yönetim Personeli Faaliyetleri:

- ✓ İmkanlar ölçüsünde mevcut eksiklikler giderilerek, oluşan problemlere anında müdahale ederek Site sakinlerimizin huzurlu bir yaşam sürmesi için imkanlar doğrultusunda gerekli çalışmalar yapıldı.
- ✓ İki ay deneme süresi olarak Site Müdürü alınmış karşılıklı antlaşma ile görevine son verilerek Site Müdürü kadrosu boş bırakılmıştır. Yönetim ve Denetim Kurulu site müdürü olmadan düzenli olarak çalışma sürecini tamamlamıştır. Müdür kadrosundan tasarruf edilmiştir.
- ✓ İdari personel olarak 1 Halkla İlişkiler personeli, 1 Muhasebe personeli ve 5 Teknik personel 3 Peyzaj personeli , 2 Sosyal Tesis personeli ve 10 Blok Görevlisi ile birlikte 842 bağımsız bölüm için fazlasıyla olan iş yükünü özveri ile yerine getirmeye çalıştık. Ayrıca Yaz Havuz dönemi için çalışan sayısı mevsimlik olarak artmaktadır.
- ✓ Yönetim ofisinin eksikleri, arızaları teknik personeller ile arızaların takip ve koordinesi yönetim ofisinde idari personelimiz tarafından yapılmıştır.
- ✓ Bütün personellerin özlük dosyaları, ücret giderleri(ücret, vergi, SSK) zamanında yatırılmış ve personelin yıllık izinleri bir çoğu kullandırılmıştır.
- ✓ Site Yönetimi tarafından tüm kat maliklerine elden, mail yolu ve iadeli taahhütlü mektup ile 2019 yılı aidat bildirim yazıları dağıtılmıştır.
- ✓ Muhasebe birimi aidatlar için her ay düzenli olarak aidat bilgi ve borçluk durum mesajlarını sistemden paylaşmaktadır. Düzenli olarak aidatların takibi yapılarak biriken aidatlar ile ilgili gerekli uyarıların ardından hukuksal icra süreci başlatılmaktadır. Yönetim planımıza uygun olarak işlemler sürdürülmektedir.
- ✓ Siteye yeni taşınan mal sahibi veya kiracılara aidat bilgisi ve site kullanım kuralları anlatılmaktadır.
- ✓ Site kurallarına uymayan kat sakini ve kiracılar öncelikle telefon ile uyarılmakta, takibi yapıp eğer ki kuralları ihlal etmeye devam ediyorsa iadeli taahhütlü uyarı yazısı tebliğ edilmektedir.
- ✓ Teknik personeller ve temizlik personelleri yılda iki kez olmak üzere iş elbiseleri alınmıştır.

#### 2. Güvenlik Hizmetleri:

- ✓ Taşeron firma ile yapılan toplantılar, piyasa araştırması ve bütçe doğrultusunda Rumeli Özel Güvenlik Firması ile sözleşme yapılmıştır.
- ✓ Güvenlik hizmetleri site içerisinde 7/24 esasına göre 9 Özel Güvenlik Personeli ve 1 güvenlik amiri olarak görev yapmakta olup giriş-çıkış kayıtları (kiracı-mal sahibi taşınmaları tutanak tutulup), devriye hizmetleri, gelen misafirlerin site sakinlerini, aranarak teyit alınması ve site sakinlerine yönlendirilmesi hizmetlerini vermektedir.
- ✓ Güvenliğimiz dışarıdan gelen misafir, kargo, vb. kişileri daire sakinlerini intercomdan ve adres iletişim rehberindeki telefon numaralarından arayıp bilgilendirerek site içine almaktadır.
- ✓ Sitenin daha güvenli hale getirilebilmesi için Okul servisleri hariç; yabancı servislerin (market servisleri, fabrika servisleri) site içine girmesi yasaklanmıştır. Halı yıkama araçları, sanal market araçları, ticari taksiler, postacıların araçları ve misafir araçları, site sakinlerinden teyit alınmadan içeriye alınmaması konusunda titizlikle çalışmalar yapılmaktadır.
- ✓ Site geneli; Güvenlik kamera sistemleri revizyon çalışması yapılarak, kameralar güncel olarak kullanıma geçmiştir. Bozulan kameralar düzenli olarak aktif hale getirilmektedir.
- ✓ İSKİ, elektrik ve doğalgaz okuyucularının yanında bir güvenlik personeli ile birlikte faturaları okunmaktadır.

- ✓ Siteyi daha güvenli bir yaşam alanına dönüştürmek için araç girişleri için HGS sistemi, yaya girişleri için; site yaya giriş kartı siteye hizmet amacıyla getirilmiştir. Aktif HGS sayısı: 1120 aktif yaya giriş kartı sayısı; 2400 adete ulaşmıştır.

### **3. Sosyal Tesis ve Hizmetleri:**

- ✓ Site yüzme havuzumuz yaz ve kış olmak üzere günlük-haftalık-aylık rutin temizlik ve bakımları yapılmaktadır.
- ✓ Site yüzme havuzu ekstra durumlar olmadığı sürece Haziran ayında hizmete açılıp Eylül ayında genel kış bakımına alınarak hizmete kapatılmaktadır.
- ✓ Site yüzme havuzunun kırılan tenteleri servis çağrılıp değişimleri yapıp, havuz etrafı fayans ve derz dolgu çalışmaları ekiplerimiz tarafından yapılmaktadır.
- ✓ Sosyal tesisimizdeki hizmetlerden faydalanmak isteyen site sakinlerimiz, site giriş kartlarına site yönetiminden kredi yüklemesi yaparak kullanabileceklerdir.
- ✓ Selimpaşa Emlak Konutları Sosyal Tesisleri, ortaöğretim öğrencileri için bir eğitim alanına dönüştürülmüştür. Kursu ihtiyaç duyan çocuklar için; Türkçe, Matematik, Sosyal Bilgiler, İngilizce, kurs verme faaliyetleri devam etmektedir.
- ✓ 2019 yılında sportif anlamda ilk defa site yönetimimiz bünyesinde Jimnastik, Yüzme, Tenis, Temel Beceri dallarında Yaz Spor Okulu açılmıştır. Site yönetimi; hizmet vermek amacıyla site sakini ve öğretmenler arasında köprü görevini yerine getirmeye çalışmaktadır.
- ✓ Eğitim faaliyetleri doğrultusunda, Silivri Diyanet müdürlüğüne başvuru yapılması sonucunda çocuklar için yaz kuran-ı kerim dersleri verilmiştir.
- ✓ Yetişkin hanımlarımıza Halk Eğitim kurumuna başvuru yapılarak; el sanatları, örgü vb. dallarda yayın eğitim faaliyetleri hizmetleri verilmektedir.
- ✓ Yetişkin hanımlarımıza Sağlıklı yaşam kapsamında site sakinlerimiz için Profesyonel eğitmen tarafından Pilates dersleri verilmektedir.
- ✓ Sosyal sorumluluk çerçevesi doğrultusunda çocuk oyun odası sitemiz çocuklarına ücretsiz olarak hizmet vermeye başlanmıştır.
- ✓ Mili bayram etkinliklerini genişletilerek milli coşkuyu ve duygularımıza vurgu yapmak için siz değerli site sakinlerimize gerekli hizmetleri sağlamaya çalışıyoruz.

### **4. Peyzaj ve Ortak Alan Onarım ve Bakım Hizmetleri:**

- ✓ Site geneli günlük çevre temizliği yağmur su kanalları, ve rögarları, otoparkları, çocuk oyun alanları, sosyal donatıları ve mini çarşı etrafı temizlenmektedir.
- ✓ Tüm blokların ve Ticari alan (mini çarşının) sabah-akşam olmak üzere günde 2 sefer çöpleri alınmaktadır.
- ✓ Tüm bloklarda haftada bir gün zemin, cam, merdiven, asansör makine daireleri, yangın merdiveni ve sığınaklar, C blokların araba garajlarında bulunan çöpler alınıp süpürme işlemi yapıp uygun sabunlu su ile paspası yapılmaktadır.
- ✓ “Çevreyi hor gören geleceği zor görür” sloganı ile yola çıkarak sitemizdeki fidan sayısını artırdık. Kuruyan ağaçların yerine yaklaşık 500 adet yeni fidanlar diktik.
- ✓ Site yönetimi olarak gelen dilekler istekler gözönüne alınarak site geneli peyzaj ortak alanları için girişimler neticesinde ahşap piknik masaları tedarik edilerek siz site sakinlerimizin hizmetine sunduk. Ayrıca sonrasında gelen talepler doğrultusunda piknik masası konulan alanlara tasarruflu LED aydınlatma çalışması yapılmıştır.
- ✓ Site sakinlerimizden gelen istek ve şikâyetler üzerine yaşanan aksaklıkları gidermek için temizlik ve güvenlik görevlileri ile paylaşım toplantıları yapılmıştır.
- ✓ Peyzaj alanlarımızı periyodik aralıklarla kış ve yaz bakımı dahil, çim kesimleri gübreleme, havalandırma ve ilaçlama, ağaç budamaları, yabani ot ve kaldırım üstü otları ilaçlanıp temizleme çalışmaları yapılmaktadır.
- ✓ Sitemizde böcek, yılan, haşere ve kemirgenler ile mücadele için site geneli düzenli ilaçlamalar yapılmaktadır.
- ✓ 2018-2019 döneminde asansörler aktif hale getirilerek düzenli kontrolleri yapılmaktadır.
- ✓ 2018-2020 ASANUR ELEKTRİK ELEKTRONİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Asansör Firması ile anlaşma yapılmış olup asansör bakım ve kontrolleri rutin olarak devam etmektedir. yasal zorunluklar olan güvenlik etiketleri işlemleri düzenli olarak yapılmaktadır.
- ✓ Sürücülerini bozuk olan asansörlerimiz tespit edilip sürücülerinin yerine yeni sürücüler alınıp takılmıştır.



- ✓ Peyzaj alanlarında çocuklar tarafından kırılan springlerin ve patlamış olan springlerin tadilatları teknik ekibimiz tarafından yapılmıştır.
- ✓ Site yangın - peyzaj tesislerinin; su ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için ömrünü doldurmuş olan kuyu motoru ve aksesuarları daha kapasiteli modeller ile değiştirilerek yenileme çalışması tamamlanmıştır.
- ✓ Çatı izolasyon sorunları ile ilgili gerekli müdahaleler teknik birimlerimiz tarafından çalışmalar aralıksız devam etmekte olup, çatı pervazları, çatı mebran onarımı, baca kısımlarından oluşan yıpranma ve hasarların onarım aşamaları hızla yapılmaya devam etmektedir. Ek bütçelendirme yapılmadan bütçe imkanları doğrultusunda on Bloğun Çatı revizyon işlemi tamamlanmıştır.
- ✓ Kışın yağın yoğun kar nedeniyle site içi kapanan yollar personellerimiz ile birlikte kepçe yardımıyla temizlenip tuzlama yapılmaktadır.
- ✓ Site geneli otomatik sulama tayımları yaz-kış teknik personel ile kontrolümüz altında devreye alınıp kapatılmaktadır.
- ✓ Site geneli çevre aydınlatmaları ve blok aydınlatmaları değiştirilip tasarruflu aydınlatmalara geçilmiştir.
- ✓ Site geneli düzenli olarak yaz – kış dönemlerinde, 7 adet çocuk oyun parklarına verilen zararlar teknik ekibimiz tarafından belli periyotlarla tamir edilip kum alanları ilkbahar ayında değiştirilmiştir. Park alanlarını yenilenip boyama işlemleri yapılmıştır.
- ✓ Site geneli, yağmurdan etkilenen kamelyaların, bankların, parklardaki çöp basketlerinin vernik işlemleri düzenli yapılmaktadır.
- ✓ Blok giriş kapıları kullarımdaki dikkatsizlikler sebebi ile çok sık arıza vermekte ve teknik personelimiz tarafından tadilatları yapılmaktadır.
- ✓ İntercom cihazlarının kontrol edilmesi adına, güvenlikteki telefonlardan daireler aranarak, kullanılmayan intercom cihazlarının listesi çıkartılmıştır. Elektrik teknik personeli tarafından arızalı olan intercom cihazlarının arızaları giderilmiş olup, servis gerekli olan intercom cihazlarının tekrar listesi çıkarılmıştır.
- ✓ Site sakinlerimizden gelen şikayetler doğrultusunda blok içi kamera takma çalışmaları başlamış olup, çalışmalar devam etmektedir. bölgemizdeki kolluk kuvvetlerinden gelen talepler üzerine gerekli teknik değişiklikler yapılarak 1(bir) haftalık olan kamera kayıt süresi, 1(bir) aya çıkarılmıştır.
- ✓ Televizyon sinyallerinde sorun olan dairelerin sinyalleri teknik servis tarafından düzenli olarak kontrol edilmekte ve sistem kaynaklı arızalar giderilmektedir.
- ✓ Tesisatlar ve temizlik konuları önemli görülerek öncelikli olarak ele alınmıştır. Ortak alanlarda mevcut olan tesisat eksikleri tespit edilerek teknik personelimize tadilatları yaptırılmıştır.
- ✓ Orta refüj, basket sahası aydınlatmaları ve ateşleyicileri değiştirilip bakım ve onarım çalışması yapılmıştır.
- ✓ Site orta refüj 26 adet çevre aydınlatması sodyum buharlı LED aydınlatmalar ile değiştirilerek, elektrik aydınlatma giderlerinde tasarrufa geçilmiştir. Ayrıca karayolları tarafında bulunan bölgeye solar sistem 4 adet LED aydınlatma takıldı. Aydınlatmaların enerji tasarruflu modeller ile değişimleri sağlama çalışması devam etmektedir.

## **5. Diğer Hizmetler:**

- ✓ Bina ve site içerisinde site kurallarına uymayan daire sakinleri sözlü ve yazılı olarak uyarılmıştır.
- ✓ Merkezi TV sisteminde 40 adet TV kanalımız mevcuttur.
- ✓ Site ofis bölümü muhasebe departmanı için iki adet bilgisayar ve iki adet lazer yazıcı alınmış. Halkla ilişkiler departmanı monitörü değiştirilmiş olup, ilerleyen dönemde performansı yüksek bir bilgisayar ile değişiklik yapılması planlanmaktadır. Depo sorumlusu Cihan Meşegül'e demirbaş ve zimmetlerin daha güvenli tutulabilmesi için bir adet bilgisayar tahsis edilmiştir.
- ✓ Önemli gün ve haftalar unutulmayarak gerekli yazılarımız Blok kapılarına asılmakta ve resmi günlerde kutlama çalışmalarımız yapılmaktadır.
- ✓ Özel günler için Sosyal Tesis giriş kısmına günün anlam ve önemine uygun olarak pano çalışması yapılmaktadır.
- ✓ Aidatları geciktiren site sakinlerine sistemden hatırlatma mesajı gönderilmektedir.
- ✓ Personellerimizin çalışma saatlerini ve ücretlerini kanunda belirtilen usulde düzenlenmiştir.
- ✓ İlk ve ortaokul arazi tahsisı yapılmış olup, bağışçı arayışı sürdürülmektedir. Okul yaptırma ve yaşatma derneği kurulma aşamasındadır.
- ✓ Sosyal tesis eski işletmecilerinden demirbaş olarak tarafımıza devir olan somut değişiklikler yönetimimiz döneminde imar barışına başvurularak, gerekli proje tadilatı yapılmıştır. Çevre ve şehircilik bakanlığından blok temsilciler kurulu yetki karar yazısı ile yapı kayıt belgesi alınarak Sosyal Tesis de işletmecisi döneminde yapılan değişiklikler yasallaştırılmıştır. Ayrıca site sakinlerimize daha

kaliteli bir yaşam ve hizmet alanı yaratabilmek için Sosyal tesiste imar barışı sonucunda belediyeye başvuru yapılarak kapı taş numaraları alınarak kiralanabilir alan tescili yapıldı.

- ✓ Hizmet aldığımız firmalardan site menfaatleri doğrultusunda promosyonlar talep edilmiştir. Firmalardan gelen promosyon hizmetleri ile ilgili bilgiler aşağıda belirtildiği gibidir...

Firma: ASONUR Asansör Elektrik San. Ve Tic. LTD ŞTİ. : 1 adet ASUS marka Laptop

MARMARA ZİRAAT PEYZAJ SAN VE TİC LDT. ŞTİ

RUMELİ KORUMA VE GÜVENLİK HİZ. LDT. ŞTİ.

YÖRÜNGE HAVUZ VE KİMYASAL ÜRÜNLER SAN. TİC LDT. ŞTİ.

SEMİZ TİC. LDT. ŞTİ.

- Yukarıda belirtilen firmaların desteği ile personel iş kayafetleri ve iş ayakkabıları alınmıştır.