

ATAMAN KARINA  
PENDİK SİTESİ

YILLIK  
FAALİYET RAPORU

01.01.2016 – 31.12.2016  
DÖNEMİ

**ATAMAN**  
**KARINA**  
**SİTE YÖNETİMİ**

Site yönetimi 1 Ağustos 2015 tarihinden itibaren kat malikleri tarafından yönetilmektedir. Site yönetimi tarafından yapılan faaliyetlerin detayları aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

## **1. SİTE YÖNETİMİYLE İLGİLİ İŞ VE İŞLEMLER**

### **A. Yönetim Görev Değişimi**

Site yönetim kurulu 21 Şubat 2016'da yapılan Genel Kurul Toplantısında oylanan 18 kişilik kat malikleri blok temsilcilerinden seçilen yönetim; İskender Vatansever, Mustafa Öztürk ve Gülhan Bingül ile 25.07.2016 tarihine kadar çalışmalarına devam etmiştir. 25 Temmuzda yapılan Olağan Üstü Genel Kurul Toplantısı ile görevi Özkan Ceviz, İlhan Karadağ ve Ersan Kayhan'a devretmiştir.

### **B. Personellerin Kadroya Alınması**

- Taşeron firma üzerinden hizmet aldığımız ve çalışmalarından memnun olunan 6 temizlik ve 1 bahçe bakım personeli daha verimli ve motive bir şekilde çalışmalarını için Nisan ayı itibari ile site yönetimi kadrosuna alındı.
- Site yönetimi ofisine 1 muhasebe yardımcı personeli,1 boya ve tadilat,1 teknik yardımcı personel alındı. Toplam 12 kişi olarak site personeli kadrosu tamamlandı.
- Personellerin öğle yemekleri ve çay molalarında dinlenebilecekleri bir mutfak tesis edildi.

### **C. Sitenin Hukuki Süreçleri**

1-) 2016 yılı genel kurul toplantısında inşaat eksikliklerinden oluşan rapor kat malikleriyle paylaşılmıştır.Yapılan oylama sonucu genel kurulda karara bağlanarak 744.250 TL'lik "Tespit Davası" açılmıştır. Konuyla ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

2-) Profesyonel yönetim firması Hotek Yönetim A.Ş.'ye belgelerini sunamadıkları için ödenmeyen 181.974 TL anapara + 92.833 TL faiz borcu olduğunu iddia ettikleri borca itiraz edilmiştir.Yapılan itirazımıza Tüketici Mahkemesi üzerinden 27.11.2016 tarihinde itiraz iptal davası açılmıştır. Site avukatımız itirazımızın iptaline konu belgeleri sunarak konuyla ilgili hukuki süreci devam ettirmektedir.

### **C. Aidat Tahsilâtları ve İcrai İşlemler**

Site sakinlerinden aidat ve daire içi tüketim borçları % 90-92 oranında tahsil edilmektedir.Yapılan bilgilendirme ve uyarılara rağmen borçlarını ödemeyen site sakinleriyle ilgili icrai işlem başlatılmaktadır. 01.01.2016 – 31.12.2016 tarihleri arasında icrai işlemlerden 168.828 TL tahsilât yapılmıştır. Halihazırda 25 site sakini ile ilgili icra icrai işlem devam etmektedir.

Ataman İnşaat, Gülçin Ataman ve Hikmet Ataman'a ait dairelerin ödenmeyen aidatlarına yönelik 76.320 TL'lik icra davası başlatılmıştır.

## **D. SÖZLEŞMELER**

- Aracı kurum üzerinden alınan site yönetimi programı sözleşme bitim tarihi itibariyle direk Apsiyon Bilişim Sistemleri ile sözleşme imzalanmıştır.
- Plaka tanıma sistemi ve kartlı geçiş sistemi Apsiyon ile entegre olmuş ve kayıt kolaylığı oluşturulmuştur.
- Denizbank hesabı Apsiyon ile entegre olmadığı, masraf oluştuğu ve kullanan kişilerin az olması nedeni ile kapatılmıştır.
- Site ortak alanları, mekanik, ısıtma , havuz sistemlerinin projelerinin ozalitleri çıkarılmıştır.

## **2. TEKNİK BAKIM-ONARIM VE YATIRIMLAR**

### **A.Yangın Uyarı Sisteminin Devreye Alınması**

Sitemizde birinci etap yangın uyarı sisteminin devreye alınmamış olduğu, ikinci etaptaki sistemin ise sağlıklı çalışmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle Sensonet Elektronik Güvenlik firması ile anlaşarak 1.etap yangın panelleri değiştirilmiş, 2.etap tamir edilmiştir.Tüm daireler tek tek kontrol edilerek arızalı olan detektörler değiştirilmiş ayarları ve bakım işlemleri de yaptırılarak yangın uyarı sistemi devreye alınmıştır.

### **B.Asansör Arızaları ve Yapılan Yatırımlar**

Sitemizin en kronik sorunlarından birisi asansörlerdir. Haziran ayında belediyenin yetkili firması Universal Sertifikasyon'un yapmış olduğu incelemede asansörlerimiz kırmızı etiket almıştır. Asansörlerin en kısa sürede sağlıklı duruma gelebilmesi ve çalışmalarını hızlandırmak için Otis Asansör ile yapılan bakım anlaşması sonlandırılarak, Gemak Asansör ile bakım ve revizyon anlaşması yapılmıştır.

- Durumun aciliyetinden dolayı yatırım bütçesi için toplanan paranın 95.000 TL'si asansör revizyon bakımlarına ayrılmıştır. Fakat bakımlar yapılmaya başladıkça farklı arızalar çıkmış ve 96.257 TL'lik ilave malzeme-işçilik daha kullanılmıştır.
- Asansör halatlarının bağlı olduğu tüm halat sistemleri güçlendirilmiştir.
- Arızalı düğmeler, ekranlar ve fotoseller, kartlar, telefonlar değiştirilmiştir
- Yangın uyarı sistemi eklenmiş, olası bir jeneratör arızasında güç kaynakları eklenmiş, yer döşemeleri vb. gibi birçok yenilik yapılmıştır.
- Yapılan revizyon çalışması sonunda asansörlerimiz geçerli yeşil etiketleri almıştır.

### **C. Kanalizasyon Giderleri Temizliği**

İkinci etap altında yer alan kapalı tesisin kanalizasyon giderlerinin mevcut yükü karşılayamaması nedeniyle patlamıştır. Atık gider kapasitesini artıracak şekilde yeni bir kanalizasyon sistemi kurulmuştur. Giderlerde yaşanan tıkanıklıktan dolayı giriş katlarındaki dairelerin lavabo ve mutfaklarından giderler geri tepmekte ve

ciddi sorunlar yaşanmaktaydı. Tüm site genelinde giderler yaşanan tıkanıklık giderilmiş ve her ay düzenli olarak gider temizliği yapılmaya başlanmıştır.

#### **D.Sıcak Su Depo Bakımları ve Sıcak Su Temizliği**

İnşaat firması su tesisatında plastik boru kullanılması gerekirken galvaniz demir boru kullanmıştır. Zaman içinde sıcak suyunda etkisi ile borular oksitlenerek pas oluşturmuş ve sular çamurlu olarak ifade edilen şekilde akmaya başlamıştır. Durumun tekrar yaşanmaması için bilirkişiler ile yapılan görüşmelerde tesisatın demirden plastiğe dönüştürülmesi gerektiği söylenmiştir. Ciddi bir maliyet ve işçilik gerektirdiği için sıcak su borularında ters yıkama yapılarak tüm site genelinde sular temizlenmiş ve su tanklarının bakım ve temizlik işlemleri yapılmıştır.

\*Temizlenen su dairelerden alınan örnek ile analize gönderilmiş ve rapor olumlu çıkmıştır.

#### **E. Isınma ve Kazan Yatırımları ve Bakımları**

- Kış döneminde ikinci etapta yaşanan ısınma sorunu ile ilgili olarak arızalı olan 2 adet kazan ve boylerin bakımları yapılarak devreye alındı.1.etap arızalı eşanjör yenisi ile değiştirildi
- 2.etapta 10 kazan , 1.etapta 3 kazan için yıllık bakım anlaşması yapıldı
- Hava sıcaklığının 15 derecenin üzerinde olduğu günlerde enerji tasarrufu sağlamak amacıyla 1.Etaplara dış hava kontrol sensörü yapıldı.
- Teras katlarda bulunan A1-78/B1-78/C-56'ın peteklerde yaşadığı hava sorunu çözüme kavuşturuldu.

#### **F. Site İçi Enerji ve Su Tasarruf Çalışmaları**

- Sitemizde lambaların tamamının eski teknoloji olduğu belirlenmiş ve arızalanan lambaların yerine koridorlara, blok girişlerine ve asansörlere tasarruflu LED lamba takılmaya başlandı.
- Otopark çıkışlarına led projektör konuldu.
- Kış döneminde bahçe sulama olmadığı ve tasarruf sağlamak amacı ile güvenliğe yapılan lavabo için su deposu temin edildi.
- Sosyal tesis duşlarında su ısınana kadar 10-15 dk. boşa akan sudan tasarruf etmek için boru hattında çalışma yapılarak musluğu açar açmaz sıcak su gelmesi sağlandı

### **3. SİTE İÇİ DÜZELTİCİ FAALİYETLER**

#### **A.Site İçi Güzelleştirme Çalışmaları**

Site içinde yer alan elektrik direkleri boyandı, ahşap köprüler verniklendi, tüm blok ve otopark girişlerindeki çatlaklar giderildi ve boyandı.

## **B. öp Kovalarının Deęiřtirilmesi**

Site bahçesinde yer alan çöp kovalarının yıpranmış olduğu, atılan çöplerin yerlere döküldüğü tespit edildi. 10 adet üzerinde ‘Ataman Karina’ yazan çöp kovaları alındı.

## **D. Bahçe Bakımı**

Bahçede belli noktalara bodur ağaçlar ve iek dikildi. Bahçe bakımı ile ilgili olarak 1 büyük ve 1 küçük çim biçme motoru alındı. Ağaçları budamak için ağaç budama makinesi alındı.

## **E.Yangın Tüpleri Dolumu**

Son kullanma tarihi dolan ortak alan ve bloklarda bulunan 142 adet yangın tüpü 4 yıllık SKT. olarak dolduruldu.

## **G. Su Pompası-**

Otoparklarda biriken yağmur sularını çekmek için dalgıç pompa alındı. Havalandırmadan kaynaklı ses sorunu motor alınarak giderildi.

## **H. Klima Dedektörü**

Dairelerine klima taktırmak isteyenlere klima takılacak yerin tespiti için metal detektörü alındı.

## **I.řaft Kapakları**

Ataman İnşaat tarafından eksik yapılan B2 blok ve D bloktaki dairelerin sayaçlarının bulunduğu şaft kapakları tamamlandı.

## **İ.Bisiklet Park Alanı**

Otoparklarda ve blok çıkışlarında rastgele bırakılan bisikletler için otoparklarda belli noktalara bisiklet park alanı yapıldı.

## **J.ocuk Oyun Parkı alışması**

Site bahçesinde çocuklara ayrılan oyun alanının yetersizliği ve gelen talepler doğrultusunda ilave salıncak yaptırıldı ve eskisi boyanarak güzelleştirildi.

## ACIK VE KAPALI SOSYAL TESIS CALISMALARI

- Kapalı sosyal tesis spor salonu ve kapalı havuz duvarları boyandı. Alt duvarlar fayans ile kaplandı.
- Kapalı spor salonuna gelen talepler doğrultusunda ilave spor aletleri alındı
- A2 Blok -1 de bulunan boş oda fayans kaplandı,boyandı ve masa tenisi odası olarak düzenlendi.
- Kapalı havuzda bahçe peyzajındaki dilatasyon sorunundan dolayı çöken tavan onarıldı
- Sosyal tesis girişine renkli spot aydınlatma yapıldı, tasarruflu led lambalar takıldı.
- Altları çürümüş olan saunalar tadilattan geçirildi.
- Kapalı spor salonu havalandırması yaptırılarak özellikle yaz döneminde yaşanan havasızlık sorunu giderildi. Temiz hava sirkülasyonu sağlandı.
- Duşlara perdeler alındı. Duş başlıkları değiştirildi.
- Soyunma odalarında bulunan dolaplara kapı kulpları takıldı.
- Kapalı havuzdaki sıcak havayı muhafaza için kapılara kapı-çek takıldı
- Spor salonu ve kapalı havuza müzik sistemi ses düzeneği yapıldı.
- Sosyal tesise ve güvenlik loblarına ilk yardım malzemesi alındı
- Yaz döneminde şezlongların açık havuza taşınması nedeni ile kapalı havuzda yaşanan şezlong sıkıntısı ilave 10 adet şezlong alınarak çözümlendi.
- Açık havuz çevresi cam ile kapatılarak ve 2 adet duşakabin yapıldı.

## 4. SİTE GÜVENLİĞİYLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR

### A. Turnike ve Kartlı Geçiş Sistemi Çalışması

- Site giriş kapılarına, kapalı ve açık havuza yatırım bütçesi kalemlerinden biri olan turnike ile kartlı geçiş sistemi konularak girişler kontrol altına alındı. Site dışından olan kişiler giriş yapamamakta ve sosyal alanları kullanamamaktadır.Bu sayede dairelerde oturma yapanların bilgileri de güncel hale getirildi.
- Turnikeler sonrası demir kapılar kapatıldı kilidin dışarıdan el ile açılmaması için demir sac ile kapatıldı.

### B. Otopark Giriş ve Çıkışlarına Plaka Tanıma Sistemi

Site sakinlerinin araç bilgilerinin güncellenmesi ve yabancı araç girişlerinin önüne geçilmesi amacıyla otopark giriş ve çıkışlarına plaka tanıma sistemi uygulamasına geçildi. Sistemde kayıtlı olmayan araçlar site otoparkına giriş yapamamaktadır.

### C.Gözetimden Güvenlik Personeline Geçiş

Ağustos ayında yaşanan olumsuz durumdan sonra yetkileri sınırlı olan 9 kişi olarak çalışmakta olan gözetim personelinden 10 kişi olarak sertifikalı güvenlik personeline geçiş yapıldı.

#### **D.Şelale Üzeri Güvenlik Çalışması**

A2 ve B2 blok arasından bulunan dükkanların üzerine şelale bölgesine güvenlik amacı ile 4 adet projektör lamba takıldı ve tel çit ile kapatıldı.

#### **E. Dükkanların Temizliği ve Kapatılması**

Site sakinlerinden gelen şikayetler üzerine içleri çöp yuvası ve pislik haline gelen ve rahatsızlık verici kişilerin barınağı haline gelen dükkanların temizliği yapılmış ve tel çit ile kapatıldı.

- Otopark çıkışı ve site yolundaki hızı kesmek amacı ile kasisler yapıldı.