

ATAMAN KARINA  
PENDİK SİTESİ

YILLIK  
FAALİYET RAPORU

01.01.2020 – 31.12.2020  
DÖNEMİ

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

## 1. SİTE YÖNETİMİYLE İLGİLİ İŞ VE İŞLEMLER

### A. Site Yöneticileri

16 Şubat 2020’de yapılan Genel Kurul Toplantısında oylanan 18 kişilik kat malikleri blok temsilcilerinden seçilen yönetim; Özkan Ceviz, İlhan Karadağ ve Sedat Aksakallı çalışmalarına devam etmiştir.

### B. Sitenin Hukuki Süreçleri

1-) Hotek Yönetim A.Ş.’ye belgelerini sunamadıkları için ödenmeyen 181.974 TL anapara + 92.833 TL faiz borcu olduğunu iddia ettikleri borca itiraz devam etmektedir. Site avukatımız itirazımızın iptaline konu belgeleri sunarak konuyla ilgili hukuki süreci devam ettirmektedir. Hotek davası yeni bilirkişi atanması ve itirazlarımız sonrası bilirkişi 15 Nisan tarihli duruşmadan önce 60 gün ek süre istemiştir. Ancak halen ek raporunu dosyaya sunmamıştır. 2 Temmuz 2021 tarihinde dava görülecektir.

2-) Enerjisa ile olan kaçak elektrik davası devam etmektedir. Avukatımızın dava ile ilgili bilgi notları aşağıdaki gibidir ;

Tensip zaptında duruşma tarihi dilekçelerin tamamlanmasının ardından belirtilecek denmiş. Bu nedenle duruşma tarihi henüz belli değil. Elektrik dağıtım şirketi tarafından icra dosyasına yapılan itirazın iptaline karar verilmesi istenmiş. \*\*Dava dilekçesinde mühürsüz sayaç tespit edilmiş borç tahakkuk ettirilmiş denmiş. \*\*Cevap dilekçesinde mahkemenin görevsiz olduğu, tutanağın gerçeği yansıtmadığı, kaçak kullanım bedeline ilişkin faturanın müvekkile geç tebliğ olduğu ve iade edildiği, kabul anlamına gelmemek kaydıyla sayaçta usulsüzlük olsa bile 15 gün içerisinde bunun kaldırılması gerektiği ve geriye dönük 90 gün ceza kesebilecekleri yönünde savunmalarımızı mahkemeye sunduk. 18/11/2020’ de görevsizlik kararı verildi. Eski mahkemesi Anadolu 5 ATM 2018/943 E.

03.01.2022 de tekrar dava görülecek. Sayacın incelenmesi ve bu yönde rapor alınması beklenmektedir.

### C. Aidat Tahsilâtları ve İcrai İşlemler

Site sakinlerinden aidat ve daire içi tüketim borçları % 95 oranında tahsil edilmektedir. Yapılan bilgilendirme ve uyarılara rağmen borçlarını ödemeyen site sakinleriyle ilgili genel kurulda alınan karar üzerine su kapatma uygulamasına devam etmektedir. Yine de ödemeyenler için icrai işlem başlatılmaktadır. 01.01.2020 – 31.12.2020 tarihleri arasında icrai işlemlerden 47.613 TL tahsilât yapılmıştır. Hali hazırda 7 site sakini ile ilgili icrai işlem devam etmektedir.

Ataman İnşaatın ödenmeyen aidatlarına yönelik araçlarına yakalama kararı çıkartıldı. Aracın icradan satışı yapılarak bedeli dosyamıza yatırıldı. Alacaklı dosyalar arasında paylaşım yapılması için müdürlüğün işlemi tamamlaması talep edildi. Müdürlüğün parayı paylaşırması bekleniyordu. Fakat Ataman İnşaat aracın ihalesinin feshi için dava açmıştır. 13 Temmuz 2021 de itiraz davası görülecektir. Avukatımız davanın reddedileceği yönünde karar çıkabileceğini söylemektedir.

## **D. SÖZLEŞMELER**

- 2021 yılı asansör bakımları için servis ağı ve hizmeti daha iyi olduğu araştırılan Cersan Asansör firması ile anlaşıldı. Mevcut aylık asansör bakım fiyatı 2.560 TL + Kdv ile 2021 yılı içinde aynı fiyattan sağlanacak.
- Havuz ve gölet bakımları için 2021 yılı aylık malzemeli 2.800 TL + Kdv olarak MK Havuz firması ile anlaşıldı. Havuz bakım ücreti 2020 yılı ile aynı fiyata TL üzerinden sabitlendi.
- Daf Enerji firması daire başı 4 TL ile aynı fiyattan devam kararı alındı.
- Aktim Güvenlik firması ile devam kararı alındı. Güvenlik personeli sayısı 2021 yıl için 1 kişi azaltılarak 9 kişiye düşürülme kararı alındı.

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

### **A. Yangın Uyarı Sisteminin Devreye Alınması (Yatırım Bütçesi Kalemi)**

Sitemizde daire ve ortak alanlarda bulunan yangın algılama sistemi bakımları için anlaşma sağlandı. 2. etap yangın sistemi için sistemi kuran Ultrasis Elektronik Güvenlik firması ile anlaşıldı. Daireler merkezi panelden kontrol edilerek arızalı olan detektörler değiştirildi, ayarları ve bakım işlemleri de yaptırıldı. Güvenlik mobasında bulunan yenisi 1010 Euro olan arızalı panel 1000 TL'ye tamir ettirildi. Sistem devreye alındı. 1.etap için teklif alındı Covit nedeni ile süreç uzadığı için 2021 yılı içinde bakımları yapılacak.

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

Sitemizin asansör bakımları için 2020 yılında Ventus Asansör ile bakım ve revizyon anlaşması yapılmıştır.

- Asansör modernizasyon ve fenni muayene eksikleri olarak 8.260 TL + kullanım vb. nedenlerden oluşan arızalar için malzeme bedeli olarak 12.163 TL olarak toplamda 22.223 TL ek harcama yapıldı.
- A1 Blok için, fotosel, haberleşme ana kart tamiri, bistabil tüpleri ve patenler değişti.
- B1 blok için kapı yayı ve makasları değişti, invertör-sürücü değişti, sol asansör fotoseli değişti, bistabil tüpler değişti.
- A2 blok için arızalı olan asansörlerin kapı kartı ve ana kartı tamir ettirildi. Ray patenleri değişti.
- B2 blok sağ asansör fotoseli değişti. B2 blokta yedek parça olarak fazla arıza olmamıştır.
- C blokta kaçak akım sigortaları ve zaman rölesi, çalışmayan butonlar değişti, bistabil tüpler ve kapı kartı tamir ettirildi.

- D blokta zaman rölesi ve sol asansör kapı eşiği değişti.
- Tüm asansörlerde arızalı düğmeler, ekranlar ve fotoseller, kartlar, çalışmayan telefonlara bakılmaktadır.
- Fenni muayene sonrası kırmızı etiket alan 8 asansör revizyon çalışması sonunda geçerli mavi etiketleri aldı.
- A1 ve B1 blokta 14.katlarda yaşanan ses sorunu için ses izolasyon çalışması yapıldı.

### **C. Kanalizasyon Giderleri Temizlięi**

- Tüm site genelinde giderlerde yaşanan tıkanıklık ana giderlere takılan çekvalfler ve her ay düzenli olarak giderlere atılan kostik ile eskisi kadar sık yaşanmamaktadır.
- 2. etap otopark girişine belediyeye yaptırılan mazgal ile 2. etapta yağışlarda yaşanan pis su ve yağmur suyu baskınlarının önüne geçildi.

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

- Sitemizin sıcak su hattında yaşanan pas sorunu için yapılan bag filtre sistemi düzenli olarak çalışmaktadır.
- Sıcak su 50 micronluk filtrelerde arıtılarak dairelere gönderilmektedir. Filtre temizliği gün aşırı yapılmaktadır. Sistemsel bir arıza olmadıkça su temiz akmaktadır.

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

- Kış dönemine girerken kazan bakımlarını teknik personellerimiz yaparak bakım maliyetleri düşürüldü,
- 2.etapta arızalı kazan motoru yenisi ile değiştirildi.

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

- Kat ve otoparklarda arızalanan lambaların yerine koridorlara, blok girişlerine ve asansörlere tasarruflu LED lamba takılmaya devam edildi.
- Çocuk parkı tarafına ilave aydınlatmalar takıldı.
- Sosyal tesis duşlarında su sarfiyatını azaltmak için vanalar kısıldı. Covit sürecinde kapalı havuz ısıtma sistemleri kapatılarak yakıt, enerji ve su tasarrufu sağlandı.

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

### **A. Site İçi Güzelleřtirme Çalışmaları**

- Sitede tüm blok ve otopark girişlerindeki çatlaklar giderildi.
- Tüm bloklarda katlar, koridor ve yangın merdivenleri boyandı
- Pergola ve ahşap köprüler yenilendi.
- Çocuk Oyun parkı yanına talepler üzerine yapımına başlanılan kamelya tamamlandı.

## **B. Site İçi Tadilat ve Tamiratlar**

- Bloklarda sıcak ve soğuk su borularında yaşanan 100 'e yakın boru patlağına müdahale edildi.
- Bahçede patlayan ana su borusu patlağı cihaz ile tespit edilerek kaçak su sarfiyatı giderildi.
- B2 blok çatıda yaşanan izolasyon sorunu çözümlendi.
- A2 blok dükkanlar üzeri teras izolasyonu yapılarak yeni açılan dükkanların mağduriyeti giderildi.
- B1 blok çatı izolasyonu yapıldı. 2.etap otopark çıkışına su baskınlarını önlemek için mazgal yaptırıldı.
- Arızalı olan intercom telefon tamirleri yaptırıldı.

## **C. Çöp Kovalarının Değiştirilmesi (Yatırım Bütçesi)**

Site bahçesinde yer alan çöp kovalarının yıpranması ve atılan çöplerin yerlere dökülmesinden dolayı 10 adet üzerinde 'Ataman Karina' yazan çöp kovaları yenilendi.

## **D. Bahçe Bakım ve Düzeni (Yatırım Bütçesi)**

Bahçede bulunan ahşap köprüler, pergola ve oturaklar tamirat ve bakımdan geçirildi. Çocuk parkı yanına kamelya yapıldı. Bahçe peyzaj ve çim düzenleme çalışmaları için tecrübeli bir bahçevan ile anlaşıldı.

İlaçlama firması ile 2021 yılı için sözleşme feshine karar verildi. Bahçe bakımı ve ilaçlamanın tek personel üzerinden yapılma kararı alındı. Bu vesile ile tasarruf sağlanmış olacak

## **E. Yangın Tüpleri Dolumu**

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

## **F. Havalandırma Fanları-**

- Arızalanan A2 ve B2 blok havalandırma fanları yenisi ile değiştirildi.
- Uzun süredir ertelenen sosyal tesis klima ve nem alma santrali bakımı yaptırıldı.

## **G. Şaft Kapakları**

- Blok koridorlarında içlerinde uydu sistemleri bulunan şaft kapaklarına, verilen zararları önlemek için kilit takıldı.

## **H. Çocuk Oyun Parkı Çalışması**

- Site bahçesinde çocuklara ayrılan oyun alanının yetersizliği ve gelen talepler doğrultusunda ilave salıncak, 2 adet kaydırak ve zıp-zıp olarak yeni oyuncaklar alındı. Eskileri boyanarak güzelleştirildi.

## **AÇIK VE KAPALI SOSYAL TESİS ÇALIŞMALARI**

- Kapalı sosyal tesis spor salonu ve kapalı havuz duvarları boyandı.
- Kapalı spor salonuna gelen talepler doğrultusunda eliptik bisiklet ve istasyon spor aletleri alındı
- Kapalı havuzda bahçe peyzajındaki dilatasyon sorunundan dolayı çöken tavan onarıldı
- Havuz içerisine renkli spot aydınlatma yapıldı, yanmayan havuz içi aydınlatmalar yapıldı, tasarruflu led lambalar takıldı.
- Kapalı ve açık havuzdaki kırık merdivenler yapıldı.
- Kapalı havuz ısıtma pompaları tamir edildi.
- Kapalı spor salonu havalandırması için klima bakımı yaptırılarak özellikle yaz döneminde yaşanan havasızlık sorunu giderildi. Temiz hava sirkülasyonu sağlandı.
- Saunaların kilitleri ve rezistansları tadilatın geçirdi.
- Soyunma odalarında bulunan dolaplara anahtar takıldı.
- Sezon öncesi açık havuz motorları tamir ettirildi.
- Açık havuz suyu boşaltılarak taze su ile dolduruldu. Açık havuz denge tankı boşaltılıp temizlendi.
- Açık havuz çevresi seramikleri Ada Word ile ortaklaşa yeniden yaptırıldı. Duşlar yenilendi.
- Site kafeterya ve marketi Ada World işletmeciliğinde Mart itibari ile site sakinlerinin hizmetine açıldı.

## **4. SİTE GÜVENLİĞİYLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR**

### **A. Otopark Giriş ve Çıkışları ile Plaka Tanıma Sistemi**

- Yatırım kalemlerinden olan 2.etap plaka tanıma bariyeri yenisi ile değiştirildi.
- Arızalanan 1.etap çıkış kamerası yenisi ile değiştirildi
- 10 kişi olan güvenlik personeli sayısı 2021 döneminde tasarruf için 9'a düşürüldü.

### **B. COVİT-19 Mücadele Çalışmaları**

- Covit-19 ile mücadele kapsamında site giriş kapılarına, sosyal tesis girişine dezenfektanlar konuldu.
- Hijyen ve temizlik çalışmaları 2 katına çıkarıldı. Bloklar, asansör içleri, asansör butonları dezenfektanla silinmektedir. Katlarda temizlik sonrası ortam dezenfektanı kullanılmaktadır.
- Güvenlik personeli ve site personeli için gerekli eğitim ve koruma tedbirleri alındı.
- Site giriş çıkışlarına, blok kapılarına ve asansör içlerine uyarı ve tedbir yazıları asıldı.
- Covit olan daireler takip edilerek, gerekli uyarı ve hatırlatmalar yapılarak tedbir alındı.

Raporumuzda yazılan çalışmalar ana kalemler olup, alt yapı ve arka planda yazıya dökülemeyen ve görsele dönüştürülemeyen bir çok çalışma, anlık gelişen arıza ve bakım durumları ile rutin sistem bakımları ve kontrolleri yapılmaktadır.

Bilgilerinize sunarız.

Ataman Karina Site Yönetimi