

# ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

## YILLIK FAALİYET RAPORU

01.01.2023 – 31.12.2023  
DÖNEMİ

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

Ataman Karina Pendik Sitesi yönetimi 1 Ağustos 2015 tarihinden itibaren kat malikleri tarafından yönetilmektedir. Site yönetimi tarafından yapılan faaliyetlerin detayları ve çalışmalar aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

## SİTE YÖNETİMİYLE İLGİLİ İŞ VE İŞLEMLER

### A. Yönetim Kadrosu

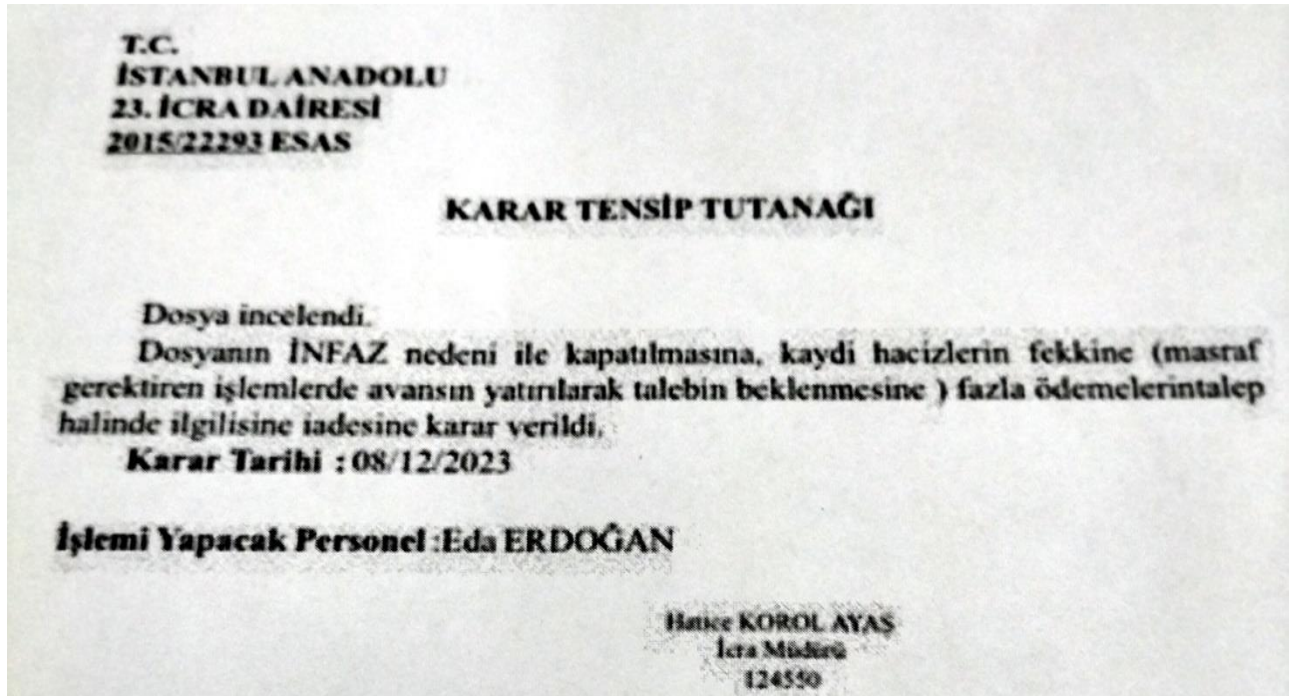
Site yönetim kurulu 12 Şubat 2023'de yapılan Genel Kurul Toplantısında oylanan 18 kişilik kat malikleri blok temsilcilerinden seçilen yönetim; Ömer Fırat Kara, Özkan Ceviz ve İlhan Karadağ ile çalışmalarına devam etmiştir.

### B. Personel Kadrosu

1 Site müdürü, 1 halkla ilişkiler personeli, 1 mekanik-teknik personeli, 1 elektrik personeli, 1 bahçıvan, 4 temizlik personeli olmak üzere 9 site bünyesinde personel ile 9 özel güvenlik personeli olmak üzere toplam 18 personel ile çalışmalar yürütülmektedir.

### C. Sitenin Hukuki Süreçleri

1- 2012-2015 yılları arasında hizmet veren profesyonel yönetim firması Hotek Yönetim A.Ş. ile 8 yıldır devam eden 2015/22293 Esas sayılı icra dava süreci karara bağlandı. Site aleyhine sonuçlanan dava ödemesi T.C. İstanbul 23.Anadolu İcra Dairesine yapılarak dosya kapatıldı.



- 2- Enerjisa tarafından açılan 2017/34925 E.Sayı 409.736 TL'lik kaçak elektrik davası icra dosyasına itirazımız kabul edildi. Mahkeme dava sürecinin son üç aya yönelik tüketim üzerinden işlem yapılarak 1.322 TL'lik kısmı ile devam etmesine karar verdi. Site üzerinden ciddi bir yük kalkmış oldu.
- 3- Ataman İnşaatın ödenmeyen aidatlarına yönelik açılan icra davaları için avukatımız ile araçlarına yakalama kararı çıkartıldı. Aracın icradan satışı yapıldı. Fakat ödeme aktarılması beklenirken sıra cetvelinde 3.sıradan 4. sıraya alındık. Duruma itirazımız devam etmektedir.
- 4- B2-1 Mustafa Ulusoy tarafından 2023 yılı genel kurul toplantısı iptaline yönelik dava süreci devam etmektedir.
- 5- Aquras Güvenlik Hiz. A.Ş bünyesinde 3 yıl 4 ay hizmet veren güvenlik personellerinin kıdem tazminatları site avukatı ve arabulucu tarafından hazırlanan protokol anlaşması ile 278.567 TL olarak ödendi.

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

Site sakinlerinden her ayın 15'i itibariyle aidat toplama oranı %81, ay sonu itibariyle %95'dir. Aidatını ödemeyen ve geciktiren dairelere yönelik genel kurulda alınan su kapama kararı aidat tahsilat oranına ciddi katkı sağlamaktadır. Ayrıca icraya aktarılmalarda azalmıştır. Halihazırda 2 site sakini ile ilgili icrai işlem devam etmektedir.

#### **2023 YILI İDAME VE YENİLEME YATIRIM ÇALIŞMALARI**

- 1- A2 Blok 3-4-5.katların galvaniz olan sıcak ve soğuk su tesisat hattı 145 metre pprc boruya dönüştürüldü. Katlarda sürekli yaşanan su borusu patlakları ve paslı suya çözüm sağlandı. Bu çalışma ile 8.kat hariç A2 blokta su tesisatı yenilenmiş oldu. Duvarlar boyandı. Tüm katlarda çalışmayan fotoseller, yanmayan lambalar led lamba ile yenilendi. 73.319 TL harcama yapıldı.
- 2- Etap 1'deki galvaniz olan ve çürüyen, dairelerde paslı suya neden olan 1577 metrelik yatay galvaniz sıcak ve soğuk su hattı pprc plastik boruya dönüştürüldü. Tesisat çalışmasını sitemizin teknik personeline yaptırarak ciddi bir tasarruf sağlandı. 120.000 TL bütçe, 197.179 TL bütçe dışı toplamda 317.179 TL harcama yapıldı.

### Çürüyen galvaniz tesisat boru örnekleri



### Yenilenen pprc tesisat borusu



- 3- Etap 1 A-B-C-D bloklara sıcak su sağlayan 2000 tonluk boyler kazanı çürüdüğü için yenilendi. 65.000 TL bütçeden, 8.583 TL bütçe dışı toplamda 73.583 TL harcama yapıldı.
- 4- Spor salonuna 2 adet Profitness profesyonel koşu bandı ve profesyonel yatay bisiklet alındı. 1 adet 2.el koşu bandı ilavesi yapıldı. Arızalı olan spor malzemeleri tamir ettirildi. 80.000 TL bütçeden, 22.500 TL bütçe dışı olarak toplamda 102.500 TL harcama yapıldı.
- 5- Yönetim ofisine eskiyen bekleme koltukları yerine koltuk ve toplantı odasına sandalye alındı.
- 6- A2 ve B2 blok havalandırma fanları yenilendi. A1 blok havalandırma fanlarına zaman saati takıldı. Arızalı olan fanlar tamir ettirildi. 10.962 TL harcama yapıldı.
- 7- Güvenlik mobalarındaki bilgisayarların ups leri tamir ettirildi. 9.000 TL harcama yapıldı.
- 8- Bahçede uzun dalları budamak için uzun dal budama testeresi ve bozulan çim biçme moturu yerine yeni Hyundai marka çim biçme makinesi alındı. 10.500 TL bütçeden 5.676 TL bütçe dışı harcama yapıldı.
- 9- Çürüyen ahşap köprüler, banklar, merdivenler yenilendi. 19.137 TL malzeme bedeli ile site teknik personellerimiz tarafından çalışma yapıldı.

### ÖNGÖRÜLMEMEYEN İDAME VE YATIRIMLAR ÇALIŞMALARI

- 1- Güvenlik mobalarındaki plaka tanıma sistemini çalıştıran bilgisayarlar yeni sürümü ve güncellemeleri desteklemeyerek çöktüğü için 1.ve 2.etap güvenlik mobalarına 17 işlemci yeni sürüm bilgisayar alındı. 29.530 TL harcama yapıldı.
- 2- Açık havuzda kullanılan rattan şezlonglar eskidiği için yerlerine 10 adet şezlong ve 4 adet şemsiye alındı. 28.436 TL harcama yapıldı..
- 3- Çürüyen bahçe çöp kovaları yenilendi. 12.000 TL harcama yapıldı
- 4- Etap 1 hidrofor sistemi delinen genişleme tankı yenilendi. 7.780 TL harcama yapıldı
- 5- Etap 2. de bulunan yangın ve sıcak su sistemlerinin genişleme tankı yenilendi. 7.200 TL

- 6- Etap 1 ve Etap 2 yangın hidrat sistemlerinin bakımları yapıldı. Çalışmayan motorlar devreye alındı. 16.800 TL harcama yapıldı.
- 7- Etap 2 otopark girişi plaka tanıma sistemi bozulan bariyer motoru tamir olmadığı için yenilendi. 13.000 TL harcama yapıldı.
- 8- Ortak alan kamera izlemede bozulan 2 adet dış alan kamerası yenilendi. 9.338 TL harcama yapıldı.
- 9- Etap 2 de bulunan kapalı havuzu ısıtma ve A2-B2 bloklarda yaşanan sıcak su ve ısınma sorununu çözüme kavuşturmak için B2 blokta bulunan kazanlara iyileştirme ve bakım yapıldı. 27.000 TL işletme bütçesinden 137.000 TL bütçe dışı olarak toplam 164.000 TL harcama yapıldı.
- 10- D blok ve A1 blok dairelerin arandığı intercom cihazı bozulduğu için yenilendi.
- 11- Olası depreme karşı kullanılmak üzere acil durum teçhizat takımı alındı.

### **SİTE İÇİ ORTAK ALAN BAKIM-ONARIM VE TADİLAT ÇALIŞMALARI**

- 1- Deprem dayanıklılık testi başvurusu için İBB'ye talep oluşturuldu. Sitenin yapım aşamasında yapılan deprem testi raporları web sitesine yüklendi.
- 2- Kat mülkiyet kanunu gereğince site ve blok ortak alan sigortası 01.06.2023 ile 01.06.2024 dönemi için deprem klozlu olarak yenilendi.
- 3- Elektrikli araç şarj istasyonu yaptırıldı. Tüm masraf Voltrun firması tarafında karşılandı.
- 4- Site yönetimi internet aboneliği sözleşmesi Site Yönetimi ücretsiz internet kampanyası ile yeniden düzenlenerek Superonline yaptırıldı.
- 5- Etap 2. İski sözleşmesi site yönetimi üzerine alındı. Toplu konut ve şantiye suyunun aynı kategoride değerlendirilmesi sebebiyle su faturasının site yönetimi üzerine alınması su m<sup>3</sup> fiyatına etki etmedi. Ayrıca şaftların uygun olmaması nedeniyle de bireysel aboneliğe geçiş yapılamıyor.
- 6- Kargolarda yaşanan soruna kısmi çözüm bulmak için 2.etap girişine Trendyol ile anlaşarak Trendyol kargo otomatı yaptırıldı. 1.etapta yer olmadığı için kaldırıma belediye müsaade etmediği için yapılamadı.
- 7- A2 ve B2 blok lobi girişleri duvar kağıdı yapıldı. Tüm bloklarda kirlenen duvarlar, asansör girişleri boyandı.
- 8- Sosyal tesis klima ve havuz nem alma santrali bakımları yaptırıldı.
- 9- Sosyal tesis bay ve bayanlar bölümü tadilatları yapıldı. Yanlış kullanım sonucu arızalana saunaların rezistansları 3 kez yenilendi.
- 10- A2 blok ve A1 blokta sürekli olarak tıkanan ana gider pimaş hatları yenilendi.
- 11- Atık su sistemi ve pompalarının temizlik, bakım ve iyileştirme çalışmaları yapılmış, atık su pompalarının bakımları yaptırılarak sisteme ilave dalgıç pompa eklenerek sistemin sürekliliği sağlandı.

- 12- Aşırı yağışlarda Şok market üzerine akan su sorunu çözüme kavuşturuldu. Su tahliye hattı yenilendi.
- 13- Yol çalışması sonrası site duvarlarından içerinin gözükme sorununa çözüm olarak site çevresi duvar demirlerine gölge file çekildi
- 14- Sitemizde bulunan çocuk parkının bakım ve onarımları yapıldı.
- 15- Site içi ağaç budamaları ve çim biçme çalışmaları yapıldı.
- 16- Site ortak alanları için toprak, çim tohumu, gübre ve mevsimlik çiçek, ağaç alındı.
- 17- Haşere ve kemirgenle mücadelede ilaçlama bahçevanımız tarafından yapılarak bütçeye katkı sağlandı
- 18- Blok içi asansör girişleri ve kirli alanlar boyandı.
- 19- Dış cepheden kaynaklı su izolasyonu sorunları çözüme kavuşturuldu.
- 20- Dairelere bağlı çalışmayan intercom telefonlar tamir ettirildi.
- 21- Blok girişi kapı menteşeleri yenilendi. Kırılan camlar yaptırıldı.

## **ASANSÖR BAKIM-ONARIM ÇALIŞMALARI**

Sitemizde bulunan 16 adet asansörün aylık bakım ve arıza çalışmaları 2 yıldır Minimak Asansör firması tarafından yapılmaktadır. Her yıl Ağustos ayında belediye tarafından fenni muayeneleri yapılmaktadır. 2023 yılı muayenesinde tüm asansörlerimiz ilk kontrolde mavi etiket aldı.

- A1 ve B1 blok asansörün uzayan halatları kısaltıldı.
- A1 –B1- C blok asansörlerin palanga ve ağırlık kasnakları değiştirildi.
- Arızalı düğmeler, ekranlar ve fotoseller, kartlar, telefonlar değiştirildi.
- Tüm asansörlerde yanmayan lambalar değiştirildi.
- C blokta son dönemde yaşanan kapı açma sorunu için kapı kontaktörleri yenilendi.
- A2 ve B2 bloklarda paten, kapı yayları, kapı fiş kontakları ve yanmayan iç lambalar değiştirildi.

## **SÖZLEŞMELER**

- Site yönetimi programı Apsiyon ile sözleşme devam etmektedir.
- Plaka tanıma sistemi teknik servis ve bakım için Apsiyon ile 1 yıllık sözleşme imzalandı
- Trendyol Kargo dolabı için Trendyol ile 5 yıllık sözleşme imzalandı.
- Elektrikli Şarj istasyonu için Zebra Elektrok A.ş ile sözleşme imzalandı
- Minimak Asansör ile bakım anlaşmamız devam etmektedir.
- Daf Enerji ile merkezi sistem ve soğuk su sayaç okuma sözleşmesi devam etmektedir.
- Superonline ile site yönetimi bedelsiz internet sözleşmesi yapıldı.
- Petlas -2 depo alanı kira sözleşmesinde güncelleme yapıldı.
- 103 Güvenlik Hizm. A.Ş ile 01.04.2023 itibari ile özel güvenlik hizmeti sözleşmesi imzalandı

## DENETİM VE BİLGİLENDİRMELER

Her 3 aylık dönemde sitenin tüm gelir ve gider hesapları incelendi. Yapılan masraf kalemleri bağımsız denetçi Necmettin Tüysüz ve genel kurul toplantısında denetçi olarak seçilen kat maliklerimizden Nilgün Kukul ve Zafer Ayan tarafından denetimi yapıldı. Denetim raporları ve toplantılarda alınan karar ve tutunaklar [www.atamankarinasitesi.com](http://www.atamankarinasitesi.com) adresine yüklenerek bilgilendirmeler yapıldı.

## SONUÇ & DEĞERLENDİRME ve TEŞEKKÜR

Değerli kat malikleri ve site sakinlerimiz, site yönetim hizmetlerinin daha ekonomik, kaliteli ve sürekli iyileşen süreçler ile devamlılığının sağlanması için gelen her türlü istek ve öneriler değerlendirilerek oluşan şikayetlere elimizden gelen çözümü sağlamaya çalıştık.

Proje ve faaliyetlerde bizlere destek veren site sakinlerimiz, kat maliklerimiz ve 8 yılı aşkın süredir site için hizmet veren tüm personel ve ekip arkadaşlarımıza teşekkür ederiz.

Siteye haşere ilaçlama makinesi ve ihtiyaç durumunda kullanılmak üzere tekerlikle sandalye hediye eden kat malikimiz Nilgün Kukul Yurdakul'a ayrıca teşekkürlerimiz sunmak isteriz.