

## **SAYIN GENEL KURUL ÜYELERİ ve KAT MALİKLERİ**

Acarlar Boğaziçi Koru Evleri Yönetim Kurulu olarak 2016 yılı Faaliyet Raporu'nu sunmak üzere huzurlarınızdayız. Oldukça yoğun geçen bir faaliyet dönemini geride bırakmış bulunuyoruz. Yönetim Kurulumuz bu faaliyet döneminde Sitemizin sorun ve ihtiyaçlarını Yönetim Planı ve İşletme projesine bağlı kalarak gerçekleştirdiği projeler, ürettiği çözümler ve aldığı kararlar ile uygulamaya koymuştur.

Güvenlik temizlik teknik ve büro hizmetleri gibi rutin faaliyetler de süreçler ile yönetim ilkeleri benimsenmiştir. Daha iyi ve kaliteli hizmet üretilebilmesi için yapılan işler süreçler olarak ele alınmıştır. Süreçlerde sürekli iyileştirme yapılması hedeflenerek verilen hizmetlerin belli bir sistem içinde iyileşmesi, yönetimin kurumsallaşarak profesyonel standartlara göre sürdürülebilir olması için çalışılmıştır.

Çalışanların süreç iyileştirilmesine katkıda bulunması teşvik edilerek bilgi ve becerilerinin geliştirilmesine özen gösterilmiş, iş barışı gözetilerek motivasyonun yükseltilmesi ve çalışma koşullarının iyileştirilmesine gayret edilmiştir.

Çalışmalarımızda Blok temsilcilerinin ve site sakinlerinin katılımına özel önem verilmiş siz değerli Site Sakinleri ile olan iletişimi güçlendirmek için açıklık ve şeffaflık içinde bilgiler paylaşılmış, sizlerden gelen şikayet, talep ve öneriler titizlikle değerlendirilmiş ve hızlı geri dönüşler ile memnuniyet artışı hedeflenmiştir.

Oluşturulan komiteler alanlarında başarılı çalışmalar gerçekleştirmiş ve katılımcılığın güzel örnekleri yaşanmıştır.

Geçmiş dönem yönetimde yer alan komşularımızla irtibatımız devam etmiş, alınan kararlarda onların tecrübe görüş ve ve önerilerine başvurulmuştur.

Olanaklar ölçüsünde Sosyal ve Kültürel etkinliklerin yapılmasına önem verilmiş, sakinlerimizin sosyalleşmesi önemsenmiştir.

İzlenen yönetim anlayışı ile komşuluk hak ve hukuku çerçevesinde, ortak yaşam kültürünün geliştirilmesi, çözüm üreten, çatışma üretmeyen, pozitif, katılımcı, huzurlu ve mutlu bir yaşam ortamı sağlanması hedeflenmiştir.

Ayrıca komşu siteler ile ilişkiler geliştirilmiş, sitemizin ve bölgemizin en önemli sorunları olan İskan, imar, alt yapı ve sosyal alanlar konusunda Büyük şehir, Sarıyer Belediyesi, Kaymakamlık ve diğer mülki idare nezdinde aktif katılımcı olarak yer alacak bir sivil inisiyatif olan "Sarıyer Zekeriyaköy Siteler Platformu" nun oluşturulmasına öncülük edilmiştir.

2016 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu dört bölümden oluşmaktadır.

**Birinci bölümde; Faaliyet Dönemi projelerimiz**

1. Güvenlik Kamerası ve Plaka Okuma Projesi,
2. Yeni trafik düzenlenmesi,
3. Asansör Revizyonu ve Periyodik Kontroller,
4. Kömürlü Blokların Doğalgaza Dönüşüm Projesi,
5. Isı ve su yalıtımı ve Blokların Dış Cephe tamirleri,
6. TV ortak yayın,
7. Çöp toplama merkezi,
8. Zekeriyaköy Siteler Platformu oluşturulması,
9. Diğer faaliyetlerimiz

**İkinci bölümde;** Personel Yönetimi, İdari faaliyetler

**Üçüncü Bölümde;** Yargısal İşlemler

**Dördüncü Bölümde;** Mali konular

**Beşinci Bölümde;** Görüş ve önerilerimiz yer almaktadır.

Son iki dönemde görev yapan Yönetim Kurulu olarak, koyduğumuz vizyon ve benimsediğimiz ilkeler çerçevesinde gerçekleşen proje ve faaliyetlerde bize destek veren siz değerli Genel Kurul üyelerine, Site sakinlerine, Yönetim komisyonlarında görev alan komşularımıza, Denetim Kurulu üyelerine ve bizlerle görev yapan çalışanlarımıza teşekkür ediyoruz.

Saygı ve sevgilerimizle 22.01.2017

Site Yönetim Kurulu

Şahin ARSLANTAŞ

Başkan

Kazım AYGÜL

Başkan Yardımcısı

Hakan KOYUNCU

Üye

## BİRİNCİ BÖLÜM

### Faaliyet Dönemi Projeleri

#### 1. Güvenlik Kamerası ve Plaka Okuma Sistemi Projesi

24.01.2016 tarihinde yapılan Genel Kurulda alınan karar gereği "Güvenlik Kamerası ve Plaka Okuma sistemi" projesinin gerçekleştirilmesi için Yönetim Kurulumuz Site blok temsilcileri ve kat maliklerine çağrıda bulunmuş ve 5 Şubat 2016 tarih 05 Nolu karar ile komisyon üyeleri belirlenmiştir.

Bekir ÖZKAN	E 60
Mehmet EGE	E 50
Halil İbrahim TAÇYILDIZ	E 04
Naci GÜNDAY	E 60
Cihan ŞAHİN	E 16
Babür SOYKAL	E 45
Yücel BAYSAL	E 15
Erol ÖZCAN	E 29
Sinan KUBAT	E 58
Ahmet AVUNYA	E 43
Şebnem GÜVENİR	Uyum Yapı Koop.
Halit GENÇ	Uyum Yapı Koop.

Güvenlik Pojesi Komisyonu ve Yönetim Kurulu yıl içinde 12 kez bir araya gelmiş, proje süreçleri, kablo alt yapısı ve satın alınacak kamera, kayıt sistemi konularını değerlendirerek alınan ortak karar doğrultusunda projenin sonuçlandırılmasına karar vermiştir.

Komisyon projeyi, sitenin mevcut kamera ve kablo alt yapısına uygun ve uyumlu olması, kapı araç giriş çıkışları, ortak alanlar, blok kapı güvenliğinin kapalı devre kamera sistemi ile takip edilmesi, site ortak TV yayının iyileştirilmesi ve dahili haberleşme sisteminin oluşturulması kapsamında değerlendirmiştir.

Komisyon çalışmalarında projenin bir kaç aşamada gerçekleştirilmesi görüşü benimsenmiştir. İlk aşamada siteye araç giriş çıkışlarının kayıt ve kontrol altına alınması, sonraki aşamalarda mevcut Süperonline ve Türk Telekom kablo altyapısı kullanılarak en az kazı ve kablolama maliyeti ile ortak alan ve blok kapı kameralarının alt yapısının oluşturulması hedeflenmiştir.

Projenin kapsamı ve teknik detayları dikkate alındığında projenin yürütülmesi sürecinde konusunda uzman teknik bir danışman ile çalışılmasına karar verilmiştir. Teknik danışmanın projenin her aşamasında komisyon üyelerini bilgilendirmesi, proje aşamaları sonrasında gerekli teknik kontrollerin yapılarak tüm çalışmaların teknik dökümantasyonunun hazırlanması konularında görevlendirilmesi kararlaştırılmıştır.

Bu amaçla Yönetim Kurulumuz İstanbul Teknik Üniversitesi Elektronik ve Haberleşme Mühendisliği bölümü öğretim görevlisi Dr Bülent Yağcı ile irtibata geçmiştir. Kendisi ile yapılan görüşme sonunda mevcut Süperonline fiber kabloları ve TV yayınlarının verildiği Türk Telekom kablo güzergahlarının kullanılabilmesi görüşü alınmış, ve böylelikle kazı maliyetinin minimum seviyede tutulması planlanmıştır.

Konuyla ilgili olarak 2009 yılında sitemizde Superonline fiber altyapısını yapan Topaz Elektronik firmasının Genel Müdürü ile görüşme yapılmış, mevcut fiber kablo alt yapısı hakkında detaylı bilgi alınmıştır. Mevcut Superonline fiber alt yapısının mini tranş yöntemiyle yapıldığı bu kanallarda bir kaç nokta dışında ilave bir kablo döşemenin imkansız olduğu bilgisi alınmıştır. Süperonline yetkilileri ile yapılan görüşmede 2 adet ücretsiz internet aboneliği talep edilmiş ve talebimiz uygun görülmüştür.

Ayrıca Türk Telekom kablolama hatları kontrol edilmiş bir kaç nokta dışında bu alt yapı güzergahının fiber optik kablolamaya uygun olduğu tespit edilmiştir.

Güvenlik kamerası projesinin mevcut altyapı üzerinden yürütülmesinin mümkün olduğu anlaşıldıktan sonra NOC, CDS, FİBERKOM - NETCOM, ALERTA, ve BAGSAT firmalarından teklif istenmiş, alınan teklifler komisyon toplantılarında değerlendirilmiştir.

Projenin fiberoptik alt yapı işlemlerinin sitemizde daha önce superonline alt yapısını yapan Bagsat Firmasına, güvenlik kamerası ve plaka okuma sistemi ve projenin entegrasyon işinin ise CDS firmasına ihale edilmesine karar verilmiştir.

Projenin teknik açıdan kontrolü ve sonuçlandırılması aşamasına kadar bu alanda tecrübe sahibi olan Sitemiz Kat maliki İbrahim SAVRAN'la danışmanlık sözleşmesi imzalanmıştır.

Projeye Mayıs 2016 da başlanmış, öncelikle araç giriş çıkış kapılarının fiber kablo alt yapısı ile bağlantısı kurulmuş, Plaka okuma sistemi, Hızlı Geçiş Sistemi, oluşturulan fiber alt yapı üzerine entegre edilmiştir. Sitemiz, Uyum Yapı Kooperatifi, Okul ve Ticari alanlar ile ilgili plaka bilgileri güncellenerek sisteme aktarılmıştır. Sistem bu haliyle Temmuz 2016 sonunda tamamlanarak faaliyete geçmiştir.

Projenin izleyen aşamasında, sitemizde mevcut olan 24 adet kameranın yüksek çözünürlük değerlerine sahip akıllı IP kameralar ile değiştirilmesine karar verilmiştir. Ayrıca güvenlik kapıları ile acil ihtiyaç duyulan Uyum yokuşu manzara mevkinde ilave 6 adet kamera yerleştirilmiş ve toplam güvenlik kamera sayısı 30 adede yükseltilmiştir.

Fiber kablo alt yapısı yönetim ofisinde oluşturulan güvenlik ve sistem odasında sonlandırılmış ve tüm sistemin (kamera görüntüleri, kamera kayıtları, plaka okuma sistemleri) tek merkezden (yönetim ofisi) takip ve kontrolü sağlanmıştır.

Ayrıca güvenlik kamera görüntüleri 2 ayrı Güvenlik kulübesinde izlenmesi sağlanmıştır. Sistemin elektrik kesintilerinden etkilenmeden çalışması için B ve D

kapılarına mevcut jenarator sisteminden kablo çekilmiştir. Jenarator sisteminden beslenmeyen C Kapısına ise 1 adet jenarator alınmıştır

Tüm bu işlemlerle ilgili olarak 420.415,42 TL harcama yapılmış ve harcanan bu tutarlar geçici bir muhasebe hesabında izlenmiştir.

Bu tutarın yönetim planı bağımsız bölüm paylaşım oranları dikkate alınarak 60.000 TL Uyum Yapı Kooperatifi, 33.065 TL Doğa Okulları ile ilgili Dost İnşaat Firmasına yansıtılması konusunda ilgililere yazılı bildirim yapılmıştır.

Dost İnşaat sözkonusu tutarı Aralık ayı içinde ödemiş, Uyum Yapı kooperatifinin ise 6 eşit taksit halinde ödemesi konusunda mutabakat sağlanmıştır.

Sonuç olarak, güvenlik projesinin site kat maliklerine düşen payı 327.350,42TL sı olmuştur.

Faaliyet raporunun yargısal işlemler bölümünde KSUB ve İSKİ Güvence Bedeli Davaları maddesinde bahsedildiği üzere 424.379,06 TL kazanım elde edilmiş olup projenin kat maliklerine düşen bedelin kat maliklerine yansıtılmadan İSKİ den KSUB kazanımından oluşan alacak tutarından mahsup edilmesi konusunda Genel Kuruldan onay alınması görüşünderiz.

## **2. Kömürlü Blokların Doğalgaza Dönüşümü Projesi**

Bilindiği üzere 2015 faaliyet döneminde 7 adet bloğun kömürden doğalgaza dönüşüm işlemleri tamamlanmıştı. Bu yıl da 22 adet kömürlü bloğun doğalgaza dönüşüm işlemleri tamamlanmıştır.

Dönüşümü gerçekleştirilen 22 blok içinde 5 bloğun talepleri üzerine mutfaklarına da doğalgaz tesisatı ve bağlantıları yapılmıştır. Ayrıca bir blok kazan ısısını daha verimli kullanılması ve ısı kontrolün sağlanması için bloktaki tüm kalorifer peteklerine termostatik vana takılması için karar almış ve uygulaması yapılmıştır.

Doğalgaza dönüşüm çalışmaları kapsamında müteahhit firma öncelikle blok bazında detaylı keşif çalışmaları yapmış, ve Yönetim kurununa sunmuştur. Yapılan keşif çalışmaları ilgili blok temsilcileri ile paylaşılmış alınan blok çoğunluk kararı ve Yönetim Kurulu kararları ile dönüşüm projesi yürütülmüştür. Dönüşüm projesi ile ilgili olarak blok bazında ödenen tutarlar aşağıda sizlerle paylaşılmıştır.

Buna göre dönüşümü tamamlanan 22 blok için 1.174.085 TL bedel hesaplanmış ödemelerin peşinatsız 15 ay taksitle yapılması konusunda sözleşme imzalanmıştır. Ayrıca bu yıl ve geçen yıl değişimi gerçekleştirilen kombilerin garanti süreleri 2 yıldan 3 yıla çıkarılmıştır. 5 blok mutfaklarının doğalgaza dönüşümü için toplam 58.720 TL bedel ile anlaşılmış 5 eşit taksitle ödeme planı oluşturulmuştur.

Ortalama olarak kazan dönüşümleri 53.367,50 TL sına mutfak doğal gaz dönüşümü ise 11.744 TL sına mal olmuştur. Termostatik vana değişimi yapan 15 dairesi E 14 blok bu değişim için 4.307.00TL ödeme yapmıştır.

Dönüşüm projesi sonrası kalan 11 bloğun önümüzdeki yıl içinde doğalgaza dönüşmesini öngörmekteyiz. Böylece sitemizdeki tüm blokların doğalgaza geçişi tamamlanmış olacaktır. Doğalgaz dönüşüm projesinin tamamlanması ile işletme projesi ve personel yönetimi daha sağlıklı yapılacak, teknik ve ekonomik ömrünü tamamlanmış olan kazanlar yenilenmiş olacaktır. Böylece çevre kirliliği önlenecek aidatların yıllık eşit olarak hesaplanması ve maliyet dağıtımı konusundaki dengesizlik ortadan kalkacaktır.

Doğalgaza dönüşümde ilgili blok bazında maliyetler aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

BLOK NO	KAZAN DÖNÜŞÜMÜ	MUTFAK TESİSATI
E02	52.252	
E03	55.248	
E07	55.248	
E08	55.248	
E09	55.248	
E11	52.252	
E14	55.248	
E15	52.252	12.190
E18	55.248	11.665
E19	55.248	11.535
E20	55.248	
E24	52.252	
E26	52.252	
E27	52.252	
E28	52.252	12.320
E29	55.248	
E30	52.252	
E32	55.248	11.010
E34	46.821	
E35	49.268	
E36	52.252	
E38	55.248	
TOPLAM	1.174.085	58.720

### 3. Blokların Dış Cephe tamirleri, Su ve Isı yalıtımı

Önceki Genel Kurulda görüşüldüğü üzere blokların dış cephelerinde zamanla meydana gelen deformasyonlar nedeniyle tehlike arz etmesi, su ve ısı yalıtımlarının yapılması bu kapsamda çatı ve balkonlarda gerekli izolasyonların yapılması çalışmalarına başlanmak üzere öncelikle Atlantis Blok temsilcileri ile 2 Mart 2016 tarihinde Site Yönetim ofisimizde bir toplantı düzenlenmiş, konuyla ilgili 3 ayrı firmadan alınan teklifler blok temsilcilerinin bilgisine sunulmuştur.

Bu toplantıda oluşan ortak karar dış cephe tamiri ve izolasyon projesinin ilgili tüm blok sakinlerinin de katıldığı bir toplantıda değerlendirilmesinin daha uygun olacağı belirtilmiştir.

Bu nedenle 13.03.2016 tarihinde Doğa koleji salonunda geniş katılımlı bir toplantı düzenlenmiş, projenin gerekliliği, alınan teklifler detaylı bir şekilde kat maliklerine aktarılmıştır. Bu toplantıda yönetim olarak oluşturulan alternatifler; ısı yalıtım levhası uygulaması, tamir ve normal dış boya uygulaması, tamir ve termal boya uygulaması olarak 3 seçenek halinde site sakinleriyle paylaşılmıştır. Bu toplantıya katılan kat maliklerinin ortak görüşü alınan teklifler kapsamında teknik şartnamenin oluşturulması ve tüm atlantis blokları kat malikleri ile paylaşılması yönünde olmuştur.

Uygulamaya geçebilmek için blok bazında çoğunluk aranmasının teamül haline geldiği bu nedenle blok çoğunluk karar alınması sonrası uygulamaya geçileceği paylaşılmıştır.

Toplantıya katılan bir kısım komşularımız projenin ortak alanları kapsadığı ve bu nedenle blok çoğunluğuna bakılmaksızın Genel kurul kararı ile uygulamaya geçilmesinin doğru olacağını ifade edilmiştir. 2015 yılı genel kurulunda bu yönde alınmış bir karar olmadığından konunun bir sonraki genel kurulda görüşülmesinin uygun olacağını düşünen Yönetim Kurulumuz 09.04.2016 tarihli kararıyla alınan teklifler ve hazırlanan teknik şartnameyi tüm Atlantis blokları maliklerine birer dosya halinde göndermiş Ayrıca bu dokümanlar internet sitesinde yayınlanmıştır.

Dış cephe tamirleri, boyanması çatı ve balkon izolasyonlarının yapılması konusunda alınan teklifler E41 ve E57 bloklar tarafından benimsenmiş alınan blok çoğunluk kararı ve 18.07.2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile uygulamaya başlanmasına karar verilmiştir. Söz konusu bloklarla ilgili uygulama Aralık 2016 tarihinde tamamlanmıştır.

Dış cephe tamirleri ısı ve su yalıtımının sağlanması projesi Site yönetiminin organizasyonu ve kontrolünde gerçekleşmiş proje uygulama aşamalarında tüm işgüvenliği önlemleri alınmış gerekli kontroller yapılarak E41 ve E57 nolu blokların dış cephe tamir ve boyaları yapılmış, çatı ve balkonların tamir ve yalıtımları yapılmıştır. Termal boya uygulaması ile yapılan işlemler sonucunda bu bloklara Enerji kimlik belgesi alınmıştır. Uygulama yapılan blokların dış cephe renkleri sitenin mimari bütünlüğü dikkate alınarak orijinal renklerine uygun renkler seçilmiş ve seçilen renk kodları Yönetim Kurulu kararı ile kayıt altına alınmıştır.

Bundan sonraki çalışmalarda proje için oluşturulan şartname ve malzemelerin kullanılmasına devam edilmesi öngörülmektedir.

Proje bir blok için yaklaşık KDV dahil 117.000 TL ye ihale edilmiştir. Proje kapsamında sorunlu alanlar; balkon seramikleri, parapetleri, çatı etekleri, gizli su derelerinin su yalıtımları yapılmış, dış cepheler termal boya ile boyanmış, tuğla ve taş ile kaplı olan alanlar ise şeffaf termal boya ile boyanmıştır. Toplam bedelin %30 peşin kalanı 8 aylık eşit taksitler halinde yapılması sözleşmeye bağlanmıştır.

#### **4. Yeni Trafik Düzenlenmesi**

Güvenlik kamerası projesi kapsamında Sitenin mevcut trafik yoğunluğunun hafifletilmesi için kullanılmayan D kapısı da faaliyete alınmış ve kamera ve plaka okuma sistemine dahil edilmiştir. D kapısının devreye alınması ile birlikte site giriş çıkış trafiği yeniden düzenlenmiştir. Yönetim Kurulumuz 07.06 2016 tarihli kararı ile yeni trafik düzenlemesini site sakinlerine duyurmuş, sitenin muhtelif yerlerine bilgilendirme afişleri asılmıştır.

Yeni trafik düzenlemesine göre geçmişte geçici olarak kullanılan 48 blok önünde bulunan kapı kalıcı olarak trafiğe açılmıştır.

Yönetim Kurulumuz 24.06 2016 tarihli kararıyla , A kapısı (Ana Kapı) ACAR KAPISI, B kapısı (Colesium) LADİN KAPISI, C Kapısı UYUM KAPISI, D Kapısı ERGUVAN KAPISI olarak isimlendirmiştir.

Yeni açılan Erguvan D kapısı sadece araç giriş yönünde, Ladin B kapısı araç çıkışı yönünde, Ana kapı 1 site sakini girişi, 1 misafir girişi, 1 çıkış, Uyum C kapısı ise 1 giriş 1 çıkış olmak üzere toplam 7 noktadan araç giriş çıkışı yapılmaktadır.

Yeni uygulama ile ACAR kapısı 24 saat site sakini ve misafirler için giriş ve çıkış yönünde, UYUM kapısı 24 saat site sakini giriş ve çıkış yönünde, LADİN kapısı saat 05:00- 23:00 arası sadece çıkış yönünde, ERGUVAN kapısı ise 05:00-23:00 arası sadece giriş yönünde araç trafiğine hizmet vermektedir. Önümüzdeki dönem UYUM kapısının 05:00- 23:00 saatleri arasında araç giriş ve çıkışı olarak hizmet vermesi planlanmaktadır.

Ayrıca Güvenlik kapılarına plaka tanıma sistemi kameraları haricinde ilave kameralar yerleştirilmiş, 2 adet mobil kamera satın alınmış ve güvenlik personeline verilmiştir. Bu kameralar ile 24 saat yaya giriş ve çıkışları da kayıt altına alınmaktadır.

#### **5. Asansör Revizyonu ve Periyodik Kontroller**

Bilindiği üzere 2014 yılında yapılan kapsamlı revizyon sonrasında site asansörlerinin periyodik kontrolleri yapılmış ve tüm asansörlere 1 yıl süre ile yeşil etiket alınmıştır.

Ancak 23.04.2015 tarih 29335 sayılı resmi gazetede yayınlanan 6645 sayılı kanunla asansör güvenliğinin sağlanması konusu cezai hükümlere bağlanmış 24 haziran 2015 tarihinde yayınlanan Asansör işletme yönetmeliği ile asansör

bakımları ve periyodik kontrolleri kapsamlı olarak düzenlenmiştir. Buna göre asansörler yetkili muayene kuruluşlarınca yapılan denetimler sonucu tespit edilen eksikliklerin giderilmesi için kırmızı – sarı – mavi – yeşil olmak üzere 4 grupta derecelendirmeye tabi tutulmuştur. Değişen yönetmeliği göre Yönetim Kurulumuz 2 adet Koru, 2 adet Atlantis bloğunun periyodik kontrollerini yaptırmış ve yürürlükteki geçerli etiketin alınmasını sağlamıştır.

Sitemizdeki diğer asansörlerimizin Aralık 2016 ayında TMMOB tarafından periyodik kontrolleri yapılmış, mevcut yönetmelik kapsamında asansörlerde tespit edilen eksiklikler blok bazında bir rapor halinde Yönetim Kuruluna sunulmuştur. Tutulan raporda tespit edilen eksikliklerin rapor tarihinden itibaren 1 ay içinde tamamlanarak gerekli yasal etiketin alınması gerekmektedir. 18.10.2016 tarihinde yapılan Blok temsilcileri toplantısında konu gündeme alınarak blok temsilcilerine gerekli bilgilendirme yapılmıştır. Ayrıca TMMOB tarafından ilk etapta Yönetim Kuruluna sunulan 23 Blok raporu ile ilgili blok temsilcileri ile toplantı yapılmış, önerileri ve görüşler doğrultusunda süreci yönetecek bir komisyon kurulmasına karar verilmiştir. Komisyon üyeleri ile yapılan toplantıda raporda belirtilen eksikliklerin bir kısmı 2014 yılında yapılan revizyon çalışmalarının garantisi kapsamında olduğu ve bir kısım eksikliklerin ise aylık periyodik bakım kapsamında yapılması gereken işler olduğundan dolayı alınacak teklifte bu konuların dikkate alınması konusunda görüş birliğine varılmıştır.

Revizyon işleri yapan firma yetkilileri ve komisyon üyeleri ile yapılan toplantıda bu görüş doğrultusunda teklif alınmış ve gerekli pazarlıklar yapıldıktan sonra sözleşme yapılmasına karar verilmiştir.

Aralık ayı sonu itibarı ile revizyonu yapılan 7 adet asansör için gerekli yasal etiket alınmıştır. Ocak 2017 den itibaren haftada 5 bloğun asansör revizyon işleminin yapılması ve geçerli etiketin alınması için başvurular yapılacaktır. Revizyon işlemlerinin Nisan 2017 de tamamlanması planmaktadır.

Her blok için yapılan asansör revizyon maliyeti blok temsilcilerine bir yazı ile bildirilmiştir.

## **6. TV ortak yayın**

Önceki faaliyet döneminde Sitemizde bulunan uydu merkezinin bakım ve onarımı yapılmış, mevcut kablo alt yapısı üzerinden görüntü kalitesi yüksek dijital yayın vermeye başlanmıştı. Bu işlem için kablo alt yapısı gözden geçirilmiş, yükselticiler ile frekanslar düzenlenmiş dijital yayın için gerekli ekipmanlar alınmıştı. Yeni düzenleme sonrasında 20 adet analog 73 adet dijital yayın vermeye başlanmış 1 adet kanal ise site yayını için ayrılmıştı.

Bu faaliyet döneminde site ortak TV yayınlarının iyileştirilme çalışmalarına devam edilmiş site için ayrılan kanaldan deneme yayınları yapılmaya başlanmıştır. Bu kanalda site ile ilgili bilgiler, yapılan faaliyetler, genel kurul, site sakinleri ve blok yöneticileri toplantılarının video kayıtlarının yayınlanması planlanmaktadır. Kanalin yayın akışı ve içeriğinin oluşturulması için konusunda uzman site sakinleri ile görüşmeler yapılmış ve önümüzdeki dönem içinde periyodik yayın

içeriği hazırlanıp site sakinlerimizle paylaşılacaktır. Ayrıca bu kanala reklam alınması suretiyle ilave gelir yaratılması düşünülmektedir.

Hali hazırda 20 analog, 89 dijital olmak üzere 109 kanal üzerinden yayın yapılmaktadır. Sinema ve belgesel kanalı ücreti bir paket olup 3 aylık deneme süresi sonrası yayından kalkacaktır. Ancak site sakinlerinin talebi doğrultusunda benzeri içeriklerin satın alınması mümkündür.

Aralık 2016 tarihi itibarı ile site uydu merkezinden televizyon ve raydo yayın adetleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Analog Yayın	20
Radyo Yayını	18
Sinema Belgesel	18
Yerel Kanal	15
Ulusal Yayın	32
Yabancı Yayın	6
TOPLAM	109

## 7. Çöp toplama merkezi

Sitemizde evsel atıkların toplandığı konteynerlar 55 blok karşındaki boş araziye taşınarak burada bir çöp toplama merkezi oluşturulmuştur. Böylece dağınık ve kötü görüntü veren konteynerlar korunaklı ve düzenli bir yerde toplanarak hem sitenin genel temizliği iyileştirilmiş hem de ilave araç park yerleri oluşturulmuştur.

Geçen yıl edinilen traktör, ortak alan temizlik hizmetleri için tahsis edilmiş, bu iş için 2 personel ayrıca görevlendirilmiştir. Evsel atıklar günde 3 tur esaslı ile traktör vasıtasıyla toplanmaya başlanmıştır.

Konteynerlardan boşalan yerlere daha küçük boyutta yeterli sayıda poşetli ve poşetsiz çöp kovaları alınmıştır.

Evsel atıklar haricinde inşaat tadilat atıkları ve eski eşya atıklarının Sarıyer Belediyesi ekipleri yardımı ile uzaklaştırılması sağlanmıştır. Sarıyer Belediyesinin katkıları ile geri dönüşümlü atık toplama faaliyetlerine ağırlık verilmiş, Atık Yağ, Atık pil, Elektronik atık, kullanılmış giysi ayakkabı ve kitap toplama çalışmalarına hız verilmiştir. Bu atıklar ve kullanılmış giysiler için atık kumbaraları yönetim ofisi içine ve yakınına yerleştirilmiştir.

Ayrıca büyük boyutlu elektronik atıkların uzaklaştırılması için (TV Bilgisayar Yazıcı vs) yönetim ofisi Sarıyer Belediyesi ile koordineli bir şekilde çalışmaktadır.

## 8. Zekeriyaköy Siteler Platformu oluşturulması

Yönetim kurulumuz bölgemizde yer alan diğer komşu siteler ile bölgenin ortak sorun ve ihtiyaçları hakkında görüş alış verişinde bulunmak, birlikte ortak çözüm önerileri üretmek ve ortak konular hakkında Sarıyer Beddiyesi, Kaymakamlık ve diğer idari ve mülki kurumlar ile iletişimi artırmak amacıyla bir platform oluşturulması girişimi başlatmıştır.

Sitemiz öncülüğünde başlatılan bu girişim Haziran 2016 tarihinden itibaren periyodik toplantılar yaparak bölgedeki İmar, iskan, alt yapı, Sağlık ocağı, Kreş, yaşam evi gibi sosyal alanlar yapılması gibi konuları gündemine almıştır.

Hali hazırda çevre sitelerden 16 sitenin katılımı sağlanmıştır. Platform bölgede yaşayan yaklaşık 15.000 kişiyi temsil etmektedir.

Platform gündemine alınan konular ve taleplerimiz Sarıyer Belediyesi, Kaynakamlık ve İSKİ ile yapılan görüşmeler ve yazılı başvurular ile en üst seviyedeki yetkililere bildirilmiştir.

Bu kapsamda Sarıyer Kaymakamı Sayın Gürsoy Osman BİLGİN Makamında ziyaret edilmiş, Sarıyer Belediye Başkan Yardımcısı Sayın Sevgi ATALAY ile 3 kez görüşme yapılmış, Belediye Başkanımız Sayın Şükrü GENÇ Belediye meclisinde ziyaret edilerek platformun amacı ve talepleri kendilerine iletilmiştir.

Belediye Başkanımız platform oluşumuna büyük destek vererek, 10 Kasım 2016 tarihinde Belediye Başkan Yardımcıları, Birim Müdürleri, Müdür yardımcıları ve meclis üyelerinden oluşan 60 kişilik bir ekip ile Platformu ziyaret etmiş ve bölgemizin talep ve ihtiyaçlarının giderilmesi için tam destek vereceklerini ifade etmişlerdir.

Öncelikle Turyapı ve Koç Üniversitesi Batı yurdu karşısındaki alana Çocuk kreşininin yapımına hemen başlanacağı, Sağlık ocağı olarak kullanılmak üzere gereken arsa tahsisatının yapılacağı bilgisi tarafımıza aktarılmıştır.

Ayrıca, Turyapı, Medyakent sınırında bulunan gölete atık su karışmasından dolayı giderek pislene göletin temizlenmesi ve bu bölge için planlanan atık su arıtma tesisinin yapımına başlanması için İSKİ genel Müdürlüğü ile görüşülmüş, konunun İstanbul Büyük Şehir meclisinde takip edilmesi konusunda Sarıyer Belediye Başkan Yardımcısı ve Büyük Şehir belediye meclis üyesi Sayın Gökhan ZEYBEK'in desteği alınmıştır.

Bölgemizdeki imar ve iskan sorunlarının çözüme kavuşturulması için mevcut durumun korunarak hak mağduriyetine uğramadan çözüm üretilmesini teminen Sarıyer Belediyesi nezdindeki girişimlerimizin devam etmesi kanaatindeyiz.

Oluşturulan platform kısa sürede çok önemli aşamalar kaydetmiş ve sivil baskı grubu olarak işlevini yerine getirmeye başlamıştır. Herhangi bir hukuki alt yapısı olmayan bu oluşumun uzun vadede işlevini sürdürebilmesi için bir dernek şeklinde örgütlenmesi planlanmaktadır. Bu amaçla tüzük çalışmaları başlatılmış ve bölgede bulunan tüm sitelerin üye olabileceği yasal alt yapıya kavuşması hedeflenmiştir. Konu Yönetim kurulumuzca Genel Kurulun gündemine alınmış platformun yasal alt yapısının oluşturulması için Genel kuruldan yetki alınması planlanmıştır

## 9. Diğer Faaliyetler

Yukarıda detaylı olarak açıklanan projelerimiz yanında aşağıda kısaca özetlenen faaliyetler yönetim kurulumuzca alınan kararlar doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

- E 21 blok yanında bulunan çocuk parkına yeni oyun grupları alınmış ve park yenilenmiştir.
- Blokların su depolarının temizliği, jeneratörlerin bakımı yapılmış, Site ortak alanları ve blok içi haşere ilaçlaması yapılmıştır
- Colesium ile birlikte açık havuzda site sakinlerinin katılımı ile Yaza merhaba partisi organizasyonu yapılmıştır
- 29 Ekim Cumhuriyet Bayramının kutlanması için fener alayı düzenlenmiştir
- İstanbul Eczacılar Odasının tiyatro topluluğu davet edilmiş, Doğa okulu konferans salonunda tiyatro etkinliği düzenlenmiştir.
- Her ayın ilk Cumartesi günü yapılması kararlaştırılan Sohbet toplantıları 4 kez yapılmış ancak katılımın yetersizliği nedeniyle toplantılara son verilmiştir.
- Site yaşamını kolaylaştıran servis (taşım) sözleşmesi sefer ücreti 25,25+KDV ücretle 01.04.2016 tarihi itibarı ile yenilenmiştir. Sefer sayıları Çarşamba 27 hafta içi 19 Cumartesi 10 olarak bir önceki yıl uygulamasına devam edilmiştir.
- Site hukuk müşaviri sözleşmesi 01.04.2016 tarihinde aylık kdv stopaj dahil 2500 TL tutar ile yenilenmiştir.
- İş güvenliği hizmeti veren Nar Mühendislik Danışmanlık (Fırat Bozgaç C sınıf ehliyetli ) ile KDV dahil aylık 1000 TL ücret ile sözleşme yenilenmiştir.
- 2016 yılında 6331 sayılı işçi güvenliği ve sağlığı İGS yasası uygulamalarına önem verilmiştir. Bu kapsamda mevcut kazanların periyodik kontrolleri yaptırılmış, çalışmalarda özellikle kazan dairelerini (ısıtma merkezlerine) ağırlık verilerek İGS ölçümleri (toz, gürültü, aydınlatma vs) yaptırılmıştır. Yıl içerisinde İGS kurul toplantıları yapılmış iş sağlığı ve güvenliği eğitimleri yapılmıştır.
- Sitenin 2016-2017 kış sezonu ihtiyacı olan 250 ton kömür alım işi açıklık ve şeffaflık içerisinde ilgili kat maliklerinin katılımı ile oluşturulan komisyon çalışması sonucu ihale edilmiş, ihaleye teklif veren 3 firma ile pazarlık yapılmış en uygun teklifi veren Siyah Madencilik San ve Tic. firması ile sözleşme yapılmıştır. Kömürün kazan dairelerine taşınması, istiflenmesi ve

kül alımı işlerini ile birlikte, ton başına KDV dahil ortalama 540 TL peşin bedelle satın alınmıştır.

- Doğalgaz dönüşüm sonrası kalan 11 kömürlü blok kazanlarının tamir, bakım ve onarımları yapılmıştır.
- Atlantis bloklarının doğal gaz kazanlarının periyodik bakımları gerçekleştirilmiştir. Kalorifer bacalarının temizlik bakım ve kontrolleri yapılmıştır.
- Mevcut atık su sistemi ve pompa istasyonlarının temizlik, bakım ve iyileştirme çalışmaları yapılmış, sistemin sağlıklı ve sürekli çalışması sağlanmıştır.
- Denetim kurulu raporları dikkatle değerlendirilmiş, raporlardaki görüş ve öneriler uygulamada dikkate alınmıştır.
- Sendika kapsamında olmayan çalışanlara 1 Ocak 2016 tarihinde %5, 1 Temmuz 2016 tarihinde %5 oranında ücret artışı yapılmıştır.
- Süresi dolan veya boş olan Blok temsilcisi seçimleri yapılmış 4 blok için seçime katılım olmadığından temsilci seçimi yapılamamıştır.
- Site ana giriş kapısı yolu Sarıyer belediyesince yapılan yol genişletme çalışmaları nedeniyle kısmen yıkılmış, yıkılan duvar yine Sarıyer Belediyesince betonarme olarak yeniden inşa edilmiştir. İnşaat sonrası yeni peyzaj ve ağaçlandırma çalışmaları için Sarıyer Belediyesi tarafından keşif yapılmış ancak site ana giriş kavşağının Büyük şehir belediyesince yeniden düzenleneceği bilgisi alındığı için bu bölgenin peyzaj çalışmaları kavşak düzenleme çalışmaları netleştikten sonra yapılacaktır.
- Site otopark sorununun çözümü amacıyla orta göbek karşısı çam sokak sonuna 25 araçlık yeni otopark alanı oluşturulmuştur.
- Güvenlik projesi yeni trafik düzenlemesi kapsamında yeni açılan 4 cü kapı ile birlikte tüm site giriş çıkış kapılarına ilave aydınlatmalar yapılmıştır.
- Önceki faaliyet döneminde B kapısına (ladin) konulan garanti bankası ATM sinin yanına İş bankasının ATM si yerleştirilmiş. Ocak 2017 ayında faaliyete başlayacaktır. İş Bankası ile yapılan sözleşmeye istinaden 7.000 TL (yıllık) ATM kira bedeli alınacaktır. Ayrıca 1 kamu bankasının ATM sin site sınırlarına konulması konusunda görüşmeler devam etmektedir.
- Site içi trafik güvenliğinin sağlanması amacıyla site sakinleri ve blok temsilcilerinden gelen öneriler doğrultusunda belli yerlere hız kesiciler konulmuştur.
- Doğalgaza geçen tüm blokların kazan dairesi zemin ve duvarlarına fayans döşenmiş, iç ve dış kapılar boyatılmış, İSKİ su sayaçları kapalı dolap içine alınmıştır. Doğal gaza dönüşen blokların kazan dairelerinin fayans işleri için ayrıca bedel alınmamış, bu tutarlar işletme projesinde yer alan kazan dairesi bakım bütçesinden karşılanmıştır.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Personel Yönetimi ve İdari Faaliyetler

#### 1. Personel Yönetimi ve İş programları

Sitemizde faaliyet döneminde 55 kişi istihdam edilmiştir. Bir önceki faaliyet dönemine göre toplam personel sayısı değişmemiştir. Personelin bir önceki yıla göre dağılımı aşağıda verilmiştir. Buna göre Site yönetim ofisinde 4 kişi, güvenlik hizmetlerinde 19 kişi, teknik hizmetlerde 5 kişi blok hizmetlerinde 25 olmak üzere 53 kişi kadrolu çalışmakta, 1 İş güvenliği uzmanı ve 1 İşyeri hekimi ise sözleşmeli statüde çalışmaktadır. Kadrolu ve sözleşmeli personelin toplam sayısı 55 kişidir. Kadrolu çalışan kişilerin ortalama hizmet süresi 10,4 yıldır.

	2015	2016
Yönetim ofisi	5	4
Hizmetliler	26	25
Güvenlik	17	19
Teknik	5	5
<b>Kadrolu</b>	<b>53</b>	<b>53</b>
Sözleşmeli	2	2
<b>Toplam</b>	<b>55</b>	<b>55</b>

Faaliyet döneminde hizmetli kadrosunda çalışan 1 personelin iş akdi feshedilmiş güvenlik kadrosunda çalışan 1 personel ile 1 büro çalışanı kendi isteği ile istifa etmiştir.

Faaliyet döneminde yapılan site içi trafik düzenlemesi ile ilave bir kapı devreye alınmış ve bu nedenle 3 yeni güvenlik personeli işe alınmıştır.

Çalışanlara yazlık ve kışlık kıyafetler alınmış görevleri sırasında ihtiyaç duyulan gerekli malzemeler temin edilmiştir.

Faaliyet döneminde 21 adet kömür kazanlı bloğun doğalgaza dönüşmüş olması ve yeni çöp toplama merkezinin faaliyete geçmesi nedeniyle iş programlarında mevsimsel değişiklikler yapılarak uygulamaya konulmuştur.

Güvenlik personelinin yıllık izinlerinin kullandırılması için Haziran- Eylül döneminde 12 şer saatlik 2 vardiyalı sisteme geçilmiş, bu uygulama için ilgili personelden muvakkat alınmıştır.

Güvenlik görevlerinin zorunlu mali mesuliyet sigortası yapılmış süresi dolan güvenlik sertifikaları yenilenmiştir.

Lojman olarak tahsis edilen konutların ivedilik arz eden bakım ve onarım işleri yapılmıştır.

Önümüzdeki dönem 11 kömürlü bloğun doğalgaza geçmesi planlanmış, bu nedenle 3 blok 1 personel esasına göre iş planları yapılmıştır. Çöp toplama merkezi ve ortak alanlarda kullanılan traktör için 2 personel ayrıca

görevlendirilmiştir. İş planları yapılırken blok hizmetlilerinin görev yerlerinde mevcut durumu korunmaya çalışılmış, Hizmetlilerin oturdukları bloklar baz alınarak iş planları revize edilmiştir.

Bu yıl uygulamaya konulan kış programına göre 6 personel kömürlü, 2 personel traktör ve çöp toplama, diğer 17 personel ise doğal gazlı bloklarda görevlendirilmiştir. Bahçıvan kadrosunda bulunan 1 personel de ayrıca blok hizmetlerine destek vermektedir.

Uygulamaya alınan iş planlarında hizmetli kadrosunda yeterli sayıda personel görevlendirilmiş personel azaltılmasına gidilmemiştir.

Bahçıvan kadrosunda çalışan personel emekliye ayrılmış bahçıvan kadrosuna yeni eleman alınmamış emekli olan personel aynı kadroda görevine devam etmiştir.

## **2. Disiplin kurulu ve faaliyetleri**

Yönetim kurulumuz Hizmet İş sendikası ile imzalanan Toplu iş sözleşmesinde belirlenen cezai hükümlerin uygulanması amacıyla sözleşmede belirtildiği üzere bir disiplin kurulu oluşturmuştur. Buna göre Disiplin Kurulu 1 başkan 3 üye olmak üzere 4 kişiden oluşmaktadır. Üyelerin 2 si işveren tarafından belirlenmekte diğer ikisi ise sendikanın belirlediği 2 işçi temsilcisinden oluşmaktadır. Toplu iş sözleşmesi hükümlerine göre Disiplin kurulu kararlarında oy çokluğu ilkesi geçerlidir, kararlarda eşitlik olması halinde ise kurul başkanın oyunun doğrultusunda karar almaktadır.

Disiplin kurulu İşveren temsilcisi Kazım Aygül (Başkan), Şevki Şimşek (üye) Sendika temsilcileri İbrahim Çetin (üye) ve Turan Ustabaş (Üye) oluşmuştur.

Yönetim kurulumuz personel ile ilgili oluşan şikayet ve olumsuzlukları uygulamada olan Toplu İş Sözleşmesi, Görev tanımları, ve talimatlar kapsamında değerlendirmektedir. Yönetim kuruluna ulaşan olumsuzluk ve şikayetler ile ilgili olarak öncelikle personelin savunmalarını istenmekte, alınan savunmalar değerlendirilerek gerekli görülmesi halinde konu Disiplin kuruluna sevk edilmektedir. Disiplin kuruluna sevk edilen konularda Yönetim Kurulu Disiplin kurulunda verilen cezai işlemleri yerine getirmektedir. Disiplin kuruluna sevk edilmesine gerek görülmeyen halleden ise Yönetim kurulunca ilgili personele uyarı cezaları verilmektedir.

Faaliyet döneminde Yönetim Kurulumuz 25 hizmetli personel ile 6 güvenlik personeline uyarı cezası verilmiştir.

Disiplin Kurulu ise 2016 faaliyet döneminde 6 kez toplanmış, Yönetim Kurulunca disiplin kuruluna sevk edilen 7 çalışan hakkında düzenlenen dosyaları görüşmüş ve aşağıdaki yaptırımları uygulanmak üzere Yönetim Kuruluna bildirmiştir.

Buna göre Disiplin kurulu 5 çalışana yevmiye kesilme cezası, 1 çalışana ihtar cezası ve 1 çalışanın ise iş akti feshi kararları vermiş, Disiplin Kurulu kararları oy birliği ile alınmış ve Yönetim Kurulunca uygulanmıştır.

İş yasası gereği yevmiye kesilme cezaları sonrası oluşan fonlar çalışanların sosyal ve meslek içi eğitim faaliyetlerinde kullanılmaktadır.

### 3. Site Sakini, Personel ve Yönetim ilişkileri

Yönetim kurulumuz verilen hizmetlerin iş süreçlerini sürekli iyileştirerek Site sakinlerimize daha iyi hizmet verebilmek, hizmet kalitesini ve standartlarını yükselterek sürekliliğini sağlamak arzusundadır. Bu nedenle verilen hizmetler Blok hizmetleri, güvenlik hizmetleri, Teknik hizmetler ve Yönetim ofisi hizmetleri olarak 4 ana birim olarak ele alınmış ve her bir birim iş süreçleri yakinen takip edilerek iyileştirme, önleyici tedbirler alma yönünde çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmalarda Site sakinlerimizden gelen görüş öneri şikayet ve talepler dikkate alınmıştır. Katılımcılığa önem verilmiştir.

Yapılan iş programları ve verilen uygulama talimatlarında her bir birimin ve personelin iş ve görev tanımları esas alınmakta, çalışanlar ile toplantılar yapılmakta, onların da görüş ve önerileri dikkate alınmaktadır.

Alınan kararlar ve yapılan uygulamalarda tüm yasal zorunluluklara uyulmakta Genel Kurulca onaylanan bütçe içinde hareket edilmektedir. Bu nedenle site sakinlerinden gelen şikayet ve beklentiler önem ve öncelik sırasına göre değerlendirilmekte ve uygulama yapılmaktadır.

Yapılan uygulamalar hakkında tüm kat maliklerine bilgi verilmekte, İş programları blok girişlerindeki panollara asılarak ilan edilmekte ayrıca internet sitesinde yayınlanmaktadır.

Uygulamaların yazılı talimatlarla yürütülmesine dikkat edilmekte, talimatların yerine getirilip getirilmediği takip ve kontrol edilerek hizmet süreçlerinin iyileştirilmesi hedeflenmektedir. Böylelikle verilen hizmetin belli bir sistem içinde sürekli iyileşmesi, yönetimin kurumsallaşarak profesyonel standartlara göre sürdürülebilir olması için çalışılmaktadır. Bu yaklaşımla site ortak yaşam kültürünün yerleştirilmesi, açıklık ve katılımcılıkla çatışmaların ortadan kaldırılması, daha huzurlu ve mutlu bir yaşam ortamı sağlanması hedeflenmektedir.

Tüm bu çabalara rağmen sitemizde istenilen sistemin henüz oluşturulmadığı kanaatindeyiz. Sistemin iyi çalışması ve gelişmesi için site sakinlerinin yönetimin uygulamalarına vereceği destek ve katılım son derece önem arz etmektedir.

Malumunuz üzere personel ile site sakini ilişkileri zaman içinde özelleşmekte bu durum zaman zaman alınan hizmetin kişiye/bloğa özel hale gelmesine neden olmaktadır. Bu durum yukarıda bahsi geçen yönetim yapısı ile zaman zaman çatışmalara neden olmakta ve diğer çalışanlar arasındaki iş barışına zarar vermekte, çalışanlarımızdan beklenen verim alınamamaktadır. Ayrıca çalışanlara site yönetiminin ödenen ücret haricinde site sakinleri ve bloklarca bahşis, ikramiye ve ek ücret gibi farklı farklı ödemelerin yapılması yönetimin personel üzerindeki etkisini azaltmaktadır.

Yönetim olarak tüm site sakinlerinden beklentimiz yönetim, çalışan ve site sakini arasındaki iletişimi güçlendirmek, ortak sorunlar hakkında bireysel çözümlere başvurmamak, mutlaka yönetim ile irtibat haline olmaktır.

Site yönetim sisteminin güçlenmesi, iletişimin ve katılımıcılığın artması, komşuluk hak ve hukukuna uyulmasına bağlıdır

#### **4. İletişim ve Halka ilişkiler**

Yönetim kurulumuz faaliyetleri hakkında doğru bilgilendirme yapılması site sakinlerinin istek ve şikayetlerinin cevapsız kalmaması hızlı geri dönüşler ile hizmet kalitesinin artırılması ve bu sayede katılımıcılığın sağlanması için iletişim ve site sakinleri ile ilişkiler konusuna ayrı bir önem vermektedir.

Site sakinlerinden gelen tüm şikayet ve talepler yönetim ofisinde kayıt altına alınmakta talepler ile ilgi işlem ve uygulama ilgili kişilere aktarılmata ve bu süreç sonuna kadar takip edilip başvuru sahibine hızla geri dönüş yapılmaktadır. Ayrıca internet sitesi şubesinde geliştirilen yazılım ile şikayet ve talepler online alınmakta ve sonuçlandırılmaktadır

2016 yılı içinde teknik alt yapı, elektrik, tesisat, bahçe peyzaj konularından toplam 4525 adet talep alınmış alınan talepler hızlıca sonuçlandırılarak geri dönüşler sağlamıştır.

Yönetim ofisimiz ayrıca SMS mesajları ile site sakinlerini aidat ödemeleri, toplantılar, faaliyetler, konularında bilgilendirmektedir. Bu amaçla site sakinlerine 2016 yılında toplam 60.000 adet SMS gönderilmiştir.

Ayrıca sosyal medya hesaplarımızdan site faaliyetleri hakkında bilgi paylaşımları yapılmaktadır. Sakinlerimizin faaliyetlerimizi daha yakın takip etmeleri için sosyal Facebook sayfamızı izlemelerini önemle rica ederiz

Yeni dönemde yayın yapması planlanan site ortak tv kanalında site ile ilgili paylaşımlar, videolar ve yayınlar yapılacaktır. Site sakinleri ile iletişimin güçlendirilmesi hedeflenmiştir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### Yargısal İşlemler

Yönetim kurulumuz faaliyetlerini yürütürken tüm yasal düzenlemelere titizlikle uymuş, komşuluk hak ve hukukunu gözeterek, her uygulamasında şeffaf ve adil olmaya özen göstermiştir. Oluşan sorunları ilgili taraflarla yapıcı diyaloglar kurarak çözmeye gayret etmiş, iletişim konusuna özel önem vermiştir. Buna rağmen hukuk müşavirliğine aktarmak zorunda kalınan olaylar olmuştur. Hukuk müşavirliğine aktarılan işler ağırlık olarak aidat tahsilâtı ile ilgilidir.

Yönetim tarafından yapılan tüm uyarılara rağmen aidatını yatırmayan site sakinleri için hukuksal yollara başvurma zorunluluğu doğmuştur.

Faaliyet döneminde aidat tahsilâtları kapsamında yapılan takip sayısı ve tutarları bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	2014	2015	2016
İcra takibi sayısı	26	42	42
Tahsil sonucu kapanan takip sayısı	29	30	36
Toplam takip tutarı TL	89.085	116.077	136.052
Toplam tahsilât (faiz ve masraf dâhil) TL	117.673	114.567	124.829

Geçmiş dönemlerden devam eden ve Hukuk müşavirliğimiz tarafından takip edilen davalar hakkında kısa bilgiler ve davaların son durumu aşağıda özetle verilmiştir.

#### 1. KSUB ve İSKİ Güvence Bedeli Davaları

İstanbul 2. Tüketici mahkemesinde 2013-1720 esas sayılı dosyası ile İSKİ'ye olan KSUB borcumuza yaptığımız itiraz Yargıtay denetiminde geçerek kesinleşmiştir. Yargıtay denetiminde geçerek kesinleşen dava sonucunda İSKİ'ye 338.267.41 TL borcumuz olduğuna karar verilmiştir. Bu konuyla ilgili olarak kat maliklerinden tahsil edilip, İSKİ'ye ödenmeyen bilançomuzda dava sonucuna kadar bekletilen 302.888.35 TL karşılık bulunmaktadır. Tüm bu süreçler devam ederken yeni çıkan 6736 sayılı yasayla borçların yeniden yapılandırılması konusunda Yönetim Kurulumuz eski Yönetim Kurulu üyeleri, Denetim Kurulu, hukuk müşavirliğimizin de katıldığı ilgili yasadın yararlanması konusunda bir değerlendirme toplantısı yapmıştır. Toplantıda 6736 sayılı yasa kapsamında İSKİ'ye müracaat edilerek borcun yeniden yapılandırılması konusunda karar alınmıştır. Yönetim Kurulumuz İSKİ ve kurumun avukatlarıyla görüşerek, 6736 sayılı yasa kapsamında borcumuzu ödemek istediğimize dair gerekli başvuru yapılmıştır. Görüşmeler sonucunda ilgili yasa kapsamında başvurumuzun İstanbul 33. İcra dairesinde bireysel abonelikten önce ödenen 160.763.39 TL güvence bedeli ile ilgili davadan feragat etmemiz halinde kabul edeceklerini belirtmişlerdir. İstanbul 33. İcra dairesinde açılan dava 27.07.2016 tarihinde aleyhimize sonuçlanmış ve Yargıtay nezdinde itirazda bulunmuştur. Yönetim Kurulu olarak borcumuzu yapılandırılması ile ilgili İstanbul 33. İcra dairesinde

açılan davadan feragat edilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda İSKİ'ye yapılan başvuruda 338.267.41 TL borcumuzun peşin ödenmesi halinde hukuk masrafları dahil 74.870,96TL olacağını belirtmişlerdir. Nakit ödeme avantajı dikkate alınarak ilgili başvuru nakit ödeme seçeneği ile borcun yapılandırılması talebinde bulunulmuştur. Borcumuzun güvence bedeli olan 160.763.TL'den mahsup edilerek kalan tutarın banka hesabımıza iadesi talep edilmiştir. Ayrıca borcumuzun olmadığına dair yazı, teminat olarak verilen senetlerin iadesini talep edilmiştir. Sonuç olarak yapılandırma kapsamında 338.267.41TL borcumuz 74.870.96TL ye TL düşürülmüştür. Yapılan mahsup işleminden sonra 85.892,43 TL banka hesaplarımıza iade edilmiştir. Bu işlem sonucu sitenin 263.396,45 TL kazanım sağlanmış tahsil edilen güvence bedeli ile birlikte toplam 424.159,84 TL kazanım elde edilmiştir. Ayrıca davayı site yönetimi adına takip eden geçmiş dönem hukuk müşavirimiz Egemem Olca'y'a iki yıllık dava takibi masrafları ve avukatlık ücreti olarak 5.000TL ödeme yapılmıştır.

## **2. Cengiz Öcü İş Kazası Davası**

Bu davada çalışmamız Cengiz Öcü'nün geçirdiği iş kazası nedeni ile SGK tarafından ödenen 14.778,77-TL'nin, denetim raporu ile Yönetimin %70 kusurlu olduğu tespit edildiğinden hesaplanan tutarın Yönetim'den tahsilini talep edilmektedir. Mahkeme, dosyanın kusur tespitine yönelik bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermişti. Rapor %20'ye %80 Yönetim'i kusurlu bulmuş, rapora karşı itiraz ve beyanlarımız sunulmuştur. Mahkeme bu sefer ayrıntılı hesap bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar vermiş ve kusur oranı %30'a %70 Yönetim'in kusurlu olduğuna karar verilmiştir. Dava bu son kusur oranları çerçevesinde aleyhe sonuçlanmış, SGK kararı temyiz etmiştir. Temyiz sonucuna göre ödeme yapılacaktır.

## **3. Site Kat Maliki Hakan Şahin Site yönetimi hakkındaki şikayetleri**

Site kat maliki Hakan Şahin yaşanan hırsızlık olayı nedeniyle Yönetim ve bazı güvenlik görevlileri ile site çalışanları hakkında şikayette bulunmuş, yapılan iki adet soruşturma sonucu birinci soruşturmada Savcılık güveni kötüye kullanmak suçundan dolayı şikayet hakkında takipsizlik kararı vermiştir. İkinci şikayet hakkında yapılan soruşturmada Yönetim Kurulu üyelerinin ifadeleri alınmış ve soruşturma sürmektedir.

## **4. Site Kat Maliki Hakan Şahin-Burçak Şahin in açtığı tazminat davası**

Bu davada site sakini Hakan Şahin-Burçak Şahin yaşanan bir hırsızlık olayı nedeniyle maddi-manevi zararlarının tazmini için Yönetim'e karşı dava açmışlar, yönetimin cevap dilekçesi mahkemeye sunulmuştur. Davacı ayrıca savcılık nezdinde şikayette de bulunmuş olması nedeniyle Savcılık soruşturmalarının sonucuna kadar bekletilmesi hususu diğer savunmalarımıza ek olarak mahkemeden talep edilmiştir. Mahkeme ilk duruşmada delil listelerinin

sunulmasını taraflardan talep etmiş olup 28/02/2017 tarihini ikinci duruşma günü olarak belirlemiştir.

## 5. Yıkım kararı

Site Yönetim planı kapsamında yer alan bir kısım blokların; 1987 yılında alınan inşaat ruhsatlarına uygun yapılmadığı, bloklarda inşaat ruhsatına göre kayma olduğu, bahsi geçen kayma nedeniyle bir tadilat projesinin Dost İnşaat tarafından düzenlenip belediyeye verilmediği, dolayısıyla bir tadilat ruhsatı alınmadığı, 1996 yılında alınan tadilat ruhsatının bloklardaki bu kaymaya ilişkin olmadığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 07737 sayılı genelgesinin bu gibi durumlarda yeniden ruhsat düzenlenmesine gerek olmadığına dair ibaresinin bu bloklar için uygulanamayacağı gerekçeleriyle Sarıyer Belediye Başkanlığı encümeni aldığı bir kararla 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. maddesi gereğince yıkımına ilişkin 03.07.2008 tarih ve 652 sayıyla bir karar almıştır.

Bu kararın iptaline yönelik olarak 16 adet dava açılmış, bazı davalar kararı iptali yönünde yerel mahkemelerce kesin karar ile sonuçlanmış olmasına rağmen yerel mahkeme kararları Danıştayca bozulup yeniden ilgili mahkemelere gönderilmiştir.

Tüm bu davalarda emsal kabul edilen Dost inşaat ve uyum yapı kooperatifinin açmış olduğu dava ise yerel mahkemede lehte sonuçlanmış olup itiraz üzerine karar Danıştayda bozularak yerel mahkemeye iade edilmiştir. Yerel mahkemede tekrar yargılanan dava aleyhte sonuçlanmış olup Danıştay tarafından da onaylanmıştır. Dost İnşaat tarafından karar düzeltme talebiyle Danıştaya başvuru yapılmıştır. Karar düzeltme başvurusu henüz sonuçlanmamıştır.

Yıkım kararı sürecinde site yönetimi olarak hukuken taraf olmamamıza rağmen konu ile ilgili tüm gelişmeler yönetimimizce dikkatle takip edilmektedir. Bu bağlamda ana dava niteliğinde olan Dost inşaat ve uyum kooperatifi tarafından açılan dava hem Dost inşaat hem de Sarıyer belediyesi nezdinde en üst seviyede yapılan görüşmeler ile takip edilmiştir. Bu temel sorunun çözümü için Yönetim Kurulumuz Sarıyer Beşediye Başkanı, Başkan yardımcısı ile görüşmeler yapmış, yeni yapılması planlanan imar çalışmalarında mevcut durumun korunması talep edilmiş her hangi bir hak maduriyetinin oluşmaması konusu hakkında çaba sarfedilmektedir. Ayrıca bölgemizde yer alan diğer sitelerinde benzer problemlerinin olduğu dikkate alınarak Yönetimimiz önderliğinde oluşturulan Zekeriyaköy siteler platformunun da bu konu en öncelikli gündem maddesi olarak takip edilmektedir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Mali Konular**

#### **1. Gelir – Gider Özeti**

24 Ocak 2016 tarihinde yapılan olağan Genel Kurulda kabul edilen 2016 yılı İşletme Projesinde sitemiz aidat gelirleri toplamı 5.131.680 TL dir. Yönetim Kurulumuz faaliyet dönemi içinde Site ortak giderleri için toplam 2.538.392,47 TL harcama yapmış, bu tutarın 1.978.845,38 TL si personel giderlerine, 559.547,09 TL ise Diğer Site ortak giderleri için harcanmıştır

Blok giderleri için toplam 2.461.894,88 TL harcama yapılmıştır. İşletme projesine göre 131.392,65 TL olumlu fark oluşmuştur.

Ayrıca proje dışı olarak (Gecikme zammı, Faiz geliri vs) 379.522,40 TL gelir elde edilmiş, Proje olumlu farkı ile birlikte toplam 510.915,05 TL olumlu fark ile dönem faaliyetleri tamamlanmıştır.

Toplam harcamaların %49'u Blok giderlerine, %40'ı personel giderlerine ve %11'i ise Diğer site ortak giderlerine aittir.

#### **2. Bilanço**

2016 yılı bilançosunun toplamı 3.197.878,25.-TL sıdır. Dönen varlıklar 3,173.444,38.-TL, Hazır değerler 1.635.636,26.-TL, Alacaklar 877.685,70.-TL, Stoklar 99.138,45.-TL, diğer dönen varlıklar 560.983,97.-TL, Duran varlıklar ise 26.067,87 TL sıdır.

Alacaklar kalemi içinde 166.561,34.-TL proje dışı doğal gaz dönüşüm projesi kapsamında bilanço tarihi itibarı ile tahsil edilmeyen tutardan kaynaklanmakta, Diğer dönen varlıklar içinde yer alan 552.635,46.-TL ise doğal gaz dönüşümü nedeniyle bilanço tarihi itibarı ile bloklara tahakkuk edilmeyen alacak tutarından oluşmaktadır.

Bilanconun kısa vadeli borçlar toplamı 1.407.993,11 TL sıdır. Kısa vadeli borçların 936.805,11.-TL sı Ticari borçlardan, 388.311,46.-TL sı diğer borçlardan, ve 82.876,54.- TL sı ise ödenecek vergi ve diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Kısa vadeli borçların 715.191,04 TL.-sı doğal gaz dönüşümünü yapan Isı teknik firmasına olan ve henüz vadesi gelmeyen taksitler toplamıdır.

Diğer borçların 160.763,39.-TL sı İSKİ Güvence Bedeli, 223.017,39.-TL sı ise İSKİ KSUB Borcu Yapılandırılma bakiyesidir.

Uzun vadeli yükümlülüklerimiz ise Kıdem tazminatı karşılığı olan 1.278.970,09 TL sından oluşmaktadır.

Bilançonun Özkaynak toplamı 510.915,05TL sı olup, bu tutarın 131.392,65TL sı İşletme Projesi Gelir/Gider farkı, 379.522,40 TL sı ise aidat gecikme zamları, faiz ve fon gelirlerinden oluşmuştur.

Gelir gider, tablosu, ve Bilanço tabloları detaylı olarak Denetim Kurulu raporunda verilmektedir.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Gelecek Dönem Projeler Öneri ve Görüşler**

Faaliyet raporumuzun son bölümünde Sitemizle ilgili mevcut işler ve gelecek dönemde uygulamaya geçilmesi öngörülen projeler hakkında Yönetim Kurulumuzun görüş ve önerilerini bilgilerinize sunarız

#### **1. Kömürlü Blokların Doğalgaza dönüşümü**

Faaliyet raporumuzun birinci bölümünde belirtildiği üzere 2016 yılı faaliyet döneminde 22 adet kömürlü bloğun doğalgaza dönüşümü tamamlanmıştır. Doğalgaz dönüşümü yapılmayan 11 adet kömürlü bloğun Genel Kurul gündeminde belirtildiği üzere Genel Kurulca alınacak çoğunluk kararı ile dönüşüm projesinin sonlandırılmasını önermekteyiz.

Doğalgaz dönüşüm projesinin tamamlanması ile işletme projesi ve personel yönetimi daha sağlıklı yapılacak teknik ve ekonomik ömrü tamamlanmış olan kazanlar yenilenmiş olacaktır. Böylece çevre kirliliği önlenecek aidatların yıllık eşit olarak hesaplanması mümkün olacak ve maliyet dağıtım konusundaki dengesizlik ortadan kalkacaktır.

#### **2. Güvenlik kamera projesi**

Faaliyet raporunun birinci bölümünde ayrıntılı olarak bahsedildiği üzere önümüzdeki faaliyet döneminde site ortak alanları ve blok önlerine güvenlik kamerası konulması planlanmaktadır. Önceki dönemde yapılan keşif çalışmalarında ortak alanlar için 80, blok önleri için 63 adet kamera yerleştirilmesi planlanmıştır. 2016 yılında ortak alanlar için mevcut 24 kamera değiştirilmiş ilave 6 kamerada güvenlik kapılarına takılmıştır. Dolayısı ile önümüzdeki dönem ortak alanlar için yaklaşık 50 adet kameranın devreye alınması gerekmektedir. Ayrıca blok girişlerinde kamera kayıtlarına alınması için 63 adet kameranın güvenlik kamera sistemine dahil edilmesi gerekmektedir.

Fiberoptik kablo alt yapısının dijital teknolojileri desteklemesi nedeniyle bu alt yapı üzerine ilave edilecek donanımlar ile ileriye dönük dahili haberleşme ve yüksek kalitede TV yayını verilebilecektir.

Genel kurul gündemine sunduğumuz üzere güvenlik kamera projesinin planlandığı şekilde tamamlanması için genel kurulca görüşülerek karara bağlanmasını öneriyoruz.

### **3. Asfalt ve park çizgisi çalışmaları**

Güvenlik projesinin ikinci şaması olan ortak alan ve blok girişlerine kamera konması ile ilgili yapılacak fiber optik alt yapı çalışmalarının tamamlanmasından sonra yer yer bozulan asfalt tamirlerinin yapılması, eskiyen ve belirsizleşen park ve yol çizgilerinin yenilenmesi planlanmaktadır. Asfalt ve parke taşı yenilenmesi konusunda Sarıyer Belediyesince gerekli malzeme desteğinin alınacağı tarafımıza yapılan görüşmelerde bildirilmiştir.

### **4. Isı yalıtımı ve Dış Cephe tamirleri**

Faaliyet raporunun birinci bölümünde bahsedildiği üzere özellikle Atlantis bloklarının dış cephe sıva tamirlerinin, ısı ve su yalıtımının yapılması giderek bir zorunluluk haline gelmiştir. Faaliyet dönemine yapılan 2 adet blok örneğine göre diğer Atlantis bloklarında dış cephe tamir ve yalıtımlarının yapılmasını önermekteyiz.

### **5. Danışma Kurulu Oluşturulması**

Site yönetiminin ve faaliyetlerinin kalıcı ve sürekli olması yönetim hizmetlerinin profesyonel hizmet standartlarına göre yürütülmesi geçmiş dönem tecrübelerinin geleceğe aktarılması amacıyla sitemizde geçmiş dönemlerde yönetim ve denetim kurullarında görev alan konusunda bilgi ve deneyim sahibi site sakinlerinden oluşan bir danışma kurulunun oluşturulmasını öngörmekteyiz.

Yönetim kurulunun çağrısı ile yılda en az iki kez toplanması planlanan danışma kurulu sitenin yönetim faaliyetlerine geçmiş dönem tecrübeleri ile önemli katkıda bulunacağını düşünüyoruz.