



ATAKENT 1 AŞIYAN SİTESİ
46534 ADA YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ETİMESGUT / ANKARA

Sayı : 2018-5
Konu : 2018 Yıllık Faaliyet Raporu (ibra)

04 OCAK 2019

TEMSİLCİLER KURULU BAŞKANLIĞI'NA

1. 01 OCAK 2018 – 31 ARALIK 2018 tarihleri arasında kapsayan 46534 ada yönetim kurulu, 634 sayılı kat mülkiyet kanununun 41'inci maddesi gereğince her 3 ayda bir ayrıca yıllık faaliyetleri 02 OCAK 2019 tarihinde kurulumuzca denetlenmiştir.

2. 01 OCAK 2018 tarihinde yönetim;
Bankada : 28822,78TL ; Kasada: 5000,38TL olmak üzere **Toplam: 33823,16TL** teslim alarak göreve başlamıştır.

3. Devirler dahil olmak üzere; 01 OCAK 2018 - 31 Aralık 2018 tarihleri arasında toplam
Bütçeye giren: 864602,67 TL
Harcanan : 857031,75 TL

Bankada : 5660,35 TL
Kasada : 1910,57 TL
Toplam : 7570,92 TL

01 OCAK 2019 tarihine devretmiştir.

4. Kıdem tazminatının ayrı bir hesapta tutulduğu ve vadeli olan hesapta 31 ARALIK 2018 tarihi itibarıyla 212454,96TL olduğu görülmüştür.

5. Site aidatlarından ödenmeyen 8014,00 TL tutar 2019 yılı içerisinde gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir. Site aidatları gelir-giderleri güncel olarak takip edildiği, aidatını geciktiren sakinlerimizden kat mülkiyet kanununun madde:20 gereğince gecikme faizi alınarak bütçeye işlendiği ve kira geliri olarak 4640,00 TL bütçeye irat olarak girdiği görülmüştür.

6. 2018 YILI BAKIM ONARIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;

a. Tüm bloklardaki ASKİ şebeke suyunun kesilmesi durumunda kullanılan içme suyu depolarının hijyen temizliği yapılmıştır.

b. ASKİ şehir şebeke suyunun kesilmesinden sonra devreye giren hidrofor pompalarının kollektör iç temizliği yapılmıştır.

c. ASKİ şehir şebeke suyunun kesilmesinden sonra devreye giren hidrofor pompalarının kollektör iç temizliği yapılarak contaları ve filtreleri paslanmaz çelik filtre ile yenilenmiştir.

ç. ASKİ şehir şebeke suyunun kesilmesinden sonra devreye giren hidrofor pompalarının kolektörlerinde meydana gelen arızalar giderilmiştir.

d. Yangın ve temiz su basınçlı tanklarının iç temizliği yapılarak patlak mebranlar yenilenmiş ve hava basınçları tamamlanmıştır.

e. Blok sığınaklarından geçen bina ana pis su atık borularının tıkanmasını önlemek amacı ile eğitim ayarlaması yapılarak yeniden döşenmiştir.

f. B10, B11, C10 bloklardaki 2 ve 3 nolu dairelerin C12 -1 nolu dairenin balkon altından geçen mutfak pis su ve yağmur suyu iniş borusu adı geçen dairelere pis su basmasını önlemek amacı ile ana gider hatları çatal birleşimlerinden ayrılarak bağımsız ikinci bir hat olarak yeniden döşenmiştir.

g. B11,B13,B14,B15,C10,C11 bloklarında 18 adet yağmur oluğu, 2 adet dere, 2 adet baca kenarı yenilenmiştir.

ğ. Başkent gaz yetkililerinin ikazı ile (b ve c) bloklarımızın en üst kat yangın merdiveni çıkış kapılarına, D bloklarda son kat iç merdiven aydınlatma camlarına havalandırma (vantilasyon) menfezi açılmıştır.

- h. Blok giriş kapısı önlerindeki andezit taşı döşemelerinden oynayan taşlar yerlerine yapıştırılarak derzleri yeniden yapılmıştır.
- i. Otopark ve yürüyüş yollarında oluşan çöküntülerin bordür ve kilit taşı düzenlemesi yapılmıştır.
- i. 26 adet asansörün sıfır katındaki kapılarında ve kabin içlerinde paslanma, çizik nedeni ile oluşan hasarları gidermek amacı ile yeniden boyanmıştır.
- j. 26 adet asansörün kabin içi tavan aydınlatma sistemi ve görüntüsü yeniden düzenlenmiştir.
- k. Asansörler içerisinde yasa gereği olması gereken ikaz ve talimatlar bir araya toplanarak çerçeve içerisine alınmış olup site duyuruları için ayrıca ilan çerçevesi ilave edilmiştir.
- l. Blok girişleri korkuluğu ve yürüyüş yollarındaki korkuluklar yeniden boyanmıştır.
- m. Mevcut çöp evinin belediye tarafından söktürülerek yeni sisteme geçmesi; uygulamada görülen aksaklıklar nedeni ile belediye başkanlığının da onayı da alınarak iptal edilmiştir.
- n. Mevcut çöp evinin belediye tarafından söktürülerek yeni sisteme geçmesi uygulamada görülen aksaklıklar nedeni ile belediye başkanlığının da onayı da alınarak iptal edilmiş olup çöp evi yeniden düzenlenerek tekrar çöp evi uygulamasına geçilmiştir
- o. Site içerisinde bulunan çöp kutularının bakımları yapılarak yeniden boyanıp yerlerine takılmıştır.
- ö. Arızalanan 38 adet aydınlatma sensörü yenisi ile değiştirilmiştir.
- p. Çocuk oyun alanlarında bulunan oyun aletlerinin bakım boyama ve yenileme işlemleri yapılmıştır. Ayrıca 3 adet dönme dolap alınarak çocuk oyun alanlarına konulmuştur.
- r. Sitemiz (a) araç giriş kapısı önündeki otopark'a araç park çizgileri çizilerek düzenleme yapılmıştır.
- s. Sitemizin bahçe sulama ihtiyacını karşılayan (200 metre derinde bulunan) su kuyusu dalgıç pompa motoru arızalanması nedeni ile yenilenmiştir.
- ş. Blok ve site yaya giriş kapılarında arızalanan akıllı kilitlerin yıl içerisinde meydana gelen arızalarının onarımı yapılmıştır.
- t. Arızalanan b otopark araç giriş kapısı motoru yeni sistem kapı motoru ile değiştirilmiştir. Ayrıca A ve B araç kayar kapı bariyer rulmanları yenilenmiştir.
- u. B13 blok girişinde bulunan akıllı kilit ve kendisine bağlı 7 adet güvenlik kamerasını besleyen kesintisiz güç kaynağı (UPS) yenisi ile değiştirilmiştir.
- ü. B10, B11, B15 ve C10 blokların arka bahçe görüntülerini kayıt eden eski analog güvenlik kameraları ve kayıt cihazları yeni AHD sistem ile yenilenmiştir.
- v. Tüm blokların diyafon sistemlerine otomatik (resetleme) zaman rolesi takılmıştır.
- y. Görüntülü diafon sistemlerinde meydana gelen arızalar yetkili firma tarafından onarılmıştır.
- z. B15 ve C12 blok şaftlarında meydana gelen pis su gider arızaları onarılmıştır.
- aa. Tüm bloklarımızın mutfak ve tuvalet giderlerinin bağlandığı ve atık mutfak yağları nedeni ile tıkanma riski bulunan 67 adet rögar iç temizliği yapılarak rögar içerisinde biriken yağ tortuları çıkarılmıştır.
- bb. Çatı bağlantısından çıkan B10, C10, C11 blok yağmur iniş borusu yerine takılarak kelepçeleri yenilenmiştir.
- cc. Çocuk arabası ve engelli geçişleri için yürüyüş yollarından otoparka iniş rampalarında ilave genişletme ve düzenleme çalışmaları sitede görevli personel ile yapılmıştır.
- çç. Arızalanan 13 adet panik bar arızası sitede görevli personel ile yeni kilit dili takılarak onarılmıştır.
- dd. Kırık ve çatlak rögar kapakları yenileri ile değiştirilmiştir.
- ee. D11A ve D11B bloklarının ana pis su gider borularında meydana gelen çatlaklar yeni boru ile onarılmıştır.
- ff. Sitemiz asansör daireleri ve elektrik odalarında bulunan yangın söndürme cihazlarının 2018 yılı kontrolleri ve bakımları yetkili firmaya yaptırılmıştır.
- gg. Yasa gereği yapılması zorunlu olan bina elektrik topraklaması ve paratoner topraklama ölçümleri yetkili firmaya yaptırılarak raporlanmıştır.
- ğğ. Bloklarımız giriş katlarında bulunan otomatik koku spreylerinin yenileri alınarak devamlılığı sağlanmıştır.
- hh. Tüm blokların 1. Kat daire (1 kat sakini evde yok ise 2.kat) mutfaklarından ve blok çevresi ana rögar içlerine sitede görevli personel ile yağ çözücü, gider açıcı dökülmüştür.(yıl içerisinde 2 uygulama)
- ıı. Yıl içerisinde tıkanan 12 adet rögar sitede görevli personel ile açılmıştır.
- ii. Site imkanları ile açılmayan 4 adet ana rögar hattı ASKİ marifeti ile açılmıştır.
- jj. Blokların yangın merdiveni acil çıkış kapılarından soğuk girmesini önlemek amacı mermer eşik ve süngerle izolasyon yapılmıştır.
- kk. Asansör makine dairelerinin iç duvarları ve asansör makinesi ana kaideleri boyanmıştır.

7. BAHÇE BAKIM KAPSAMINDA

- a. Site içerisindeki gül ve ağaçların diplerinde ot temizliği ve çapalama işlemi yapılmıştır.
- b. Gül ve bitki diplerine organik gübre uygulaması yapılmıştır.
- c. Site içerisinde boş alanlara 1103 adet yeni süs bitkisi ve gül dikimi yapılmıştır.
- ç. Bahçe sulama hatlarında meydana gelen arızalar giderilmiştir.

d. Tüm blokların çatı arası, sığınakları, elektrik odalar merdiven boşlukları, bina çevresi ve rögarlar ilaçlanmıştır.

e. Gül, ağaç, lükstrüm ve çit mazılar 2 ayrı zamanda budaması sitede görevli personel tarafından yapılmıştır. (yıl içerisinde 4 ayrı zamanda site içi çim ve ot biçimi yapılmıştır)

f. Sitemiz içerisindeki gül ve süs bitkileri parazitlere karşı ilaçlaması sitede görevli personel tarafından yapılmıştır.

8. ASANSÖR BAKIM ONARIM KAPSAMINDA

a. C ve D blok dubleks asansörlerinde, asansörler arası separatörlerin arasındaki boşluklar saç plakalarla kapatılmıştır.

b. 2017 yılında yenilenen asansör motor kasnaklarından üretim hatası nedeni ile yıpranma belirtisi gösteren 2 adet kasnak garanti kapsamında yenisi ile değiştirilmiştir.

c. 26 adet asansörümüzün aylık bakım ve kontrolleri zamanında yapılarak, yıl içerisinde meydana gelen 82 adet küçük arızaya anında müdahale edilmiş olup, asansörler devamlı faal tutulmuştur.

ç. 26 adet asansör 2018 yılında ARTIBEL belgelendirme teknik kontrol gözetim ve eğitim hizmetleri ltd.şti tarafından denetlenerek asansörlerin kusursuz olduğunu belirten yeşil etiket alınmıştır.

9. DEMİRBAŞ KAPSAMINDA

Demirbaş kapsamında 13 bina içme suyu ana kolon hattı, 13 bina yangın ana hattı yeni bağlantısı ve 459 aboneye ait su sayaçlarının çıkış kısmına kadar olan yenileme ve düzenleme işlemi 08 Şubat 2018 tarihinde başlayarak 21 Mart 2018 tarihinde tamamlanmıştır.

a. İçme suyu hattı yenilenmiştir.

b. Yenileme işleminde kullanılan bağlantı elemanları kaliteli paslanmaz pirinç, çelik ve pprc malzemeden, borular ise pprc kompozit boru olarak kullanılmıştır.

c. ASKİ içme suyu bina ana girişinden ikiye ayrılmış olup içme suyu pprc kompozit boru ile yangın hattı ise galvaniz demir boru ile yapımı tamamlanmıştır.

ç. İçme suyu ve yangın suyu hattının yeni düzenlemesi yapılmıştır.

d. İçme suyu ve yangın su hattında yenilenen borular folyolu, cam elyafli izolasyon malzemesi ve proflex izolasyon malzemesi ile yeniden izolesi yapılmıştır.

e. Su sayaçlarının monte edilmesini kolaylaştırmak, bir düzen içerisinde olmasını sağlamak ve sayaç bağlantılarına destek olması amacı ile 90 adet 4 bölmeli, 44 adet 2 bölmeli, 13 adet tekli demir ayaklar konulmuştur.

f. Abonelere ait su sayaçları düzenlenmiştir.

g. Apartman görevlilerinin bina temizliğinde kullandıkları suyu almak için görevli dairelerine ait sayaçlara süzme sayaç konularak yeni su çıkışı alınmıştır.

ğ. İçme suyu hatlarının yenileme işleminin tamamlanmasını müteakip ASKİ görevlilerince sayaç mühürleme işlemi tamamlanmıştır.

h. Tüm blokların temiz su depolarının giriş boruları ve şamandıra bağlantıları paslanmaz pirinç malzeme ile yenilenmiştir.

10. İDARİ İŞLER KAPSAMINDA

a. 01 Ekim 2017 tarihinden itibaren metropol güvenlik firması ile yeni sözleşme yapılarak akşam 19,00 ile sabah 07,00 saatleri arasında güvenlik hizmeti alımına devam edilmiştir.

b. Site güvenlik elemanına erişimi kolaylaştırmak amacı ile kendisine tahsis edilen cep telefonu numarası yenilenmiştir. cep tel no :0 533 46534 90

c. Site görevlilerine halk eğitim merkezi tarafından düzenlenen birey ve aileler için afet bilinci eğitimine iştirak etmeleri sağlanarak eğitimin sonunda eğitim sertifikaları alınmıştır.

ç. Site görevlilerine asansör bakım firması tarafından acil durumlarda asansörde kalma ve kurtarma eğitimleri verilmiştir.

d. Sitemiz ortak alan sigortası yenilenmiştir.

e. 2018 yılı seçim ve bütçe toplantısı kararları PTT kanalı ile iadeli taahhütlü olarak, sitemizde ikamet eden kat maliklerine imza karşılığı elden teslim edilerek duyurulmuştur.

f. Sitemize ait web sayfası HOSTİNG ve alan adı DOMAIN hizmetlerinin 1 yıl uzatılması sağlanmıştır. bütçeye konu olan zorunlu giderlerden;

g. Görevli maaşlarının tam olarak ödendiği,

ğ. Görevli sigortalarının tam olarak yatırıldığı,

h. Görevlilerin sosyal yardımlarının verildiği,

ı. Muhasebe-avukat ücretlerinin ödendiği,

i. Ortak alan elektrik faturalarının tam olarak zamanında ödendiği,

j. Asansör bakım ve arıza giderlerinin ödendiği,

k. Görevli personelin tüm özlük haklarının (maaş-izin-istirahat-kıyafet vs.) verildiği görülmüştür.

- l. Site için alınan tüm demirbaş malzemelerinin demirbaş defterine kayıtları yapılmıştır.
m. Devredilen toplam tutar içerisinde ödemesi yapılmayan fatura ve borç bulunmamaktadır.
n. Yönetim kurulu; bilançolarını ve 3 aylık denetleme raporlarını 3 ayda bir blok giriş panolarına astığı, web sayfasında yayınladığı ve aylık gelir gider makbuz, dekont ve faturalarını sitemiz bağımsız muhasebecisine gönderdiği ve muhasebeleştirilen evrakların kontrol altında tutulduğu görülmüştür.

11. DENETLEME SONUCUNDA;

Adamızın idari, mali ve hukuksal açıdan örnek seviyede yönetildiği ve sitemize daha iyi hizmet vermek için büyük gayret sarf edildiği gözlemlenmiştir.

Bu konuda her zaman görevlerinin başında bulunan başta yönetim kurulu üye'lerine, ada görevlilerine, destek olan kat malikleriyle temsilciler kuruluna verdikleri hizmetlerden dolayı Denetleme Kurulu olarak Teşekkür eder başarılar dileriz.

12. Yapılan yıllık denetleme sonucunda yukarıdaki maddeler ışığında yönetim kurulunun bir yıllık faaliyetleri tüm yönleriyle incelenmiş ve hiç bir aksaklık görülmemiştir. Denetleme Kurulu olarak Yönetim Kurulunun aklanmasında hiç bir çekincemiz olmadığını belirtir, saygılarımızı sunarız.

13. İş bu rapor 13 (onüç) madde ve 4 (dört) sayfadan ibaret olup, tarafımızdan imza altına alınmıştır.

Osman BAŞER
Dnt.Krl. Üyesi

G.Rıza SERDAR
Dnt.Krl. Üyesi

Abdullah DENİZ
Dnt.Krl. Başkanı