

2017-2018 Yılları Arası Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Sayın Kat Maliki,

Kat mülkiyeti kanunu, toplu yapı site yönetim planı ve ilgili diğer kanunla yönetmelikler çerçevesinde yönetilen sitemizde 14.05.2017 ve 31.12.2018 tarihleri arasında gerçekleştirilen faaliyetler aşağıdaki gibidir.

Personel

- Sitede görev alan tüm personellerin maaş, sosyal hakları ve fazla mesai ücretleri ile SGK, vergi bildirim ve ödemeleri zamanında yapıldı.
- İş Akdi fesh edilen ve tazminat hakedişi bulunan personellere tazminatları ödendi.
- Personel yazlık ve kışlık kıyafetleri alındı.
- Günlük olarak teknik personeller tarafından kazanların, hidroforların, su depolarının, elektrik panolarının, otopark ve çevre aydınlatmalarının, jeneratörlerin, peyzaj sulamanın, havuz kimyasallarının ve suyunun, havuz filtresinin kontrolü yapıldı.
- Periyodik olarak temizlik personeller tarafından çöpler atıldı, bahçe ve çevre, havuz, lobi ve girişler, fitness salonu, misafir odası, sinema odası, toplantı odası, katlar, sığınaklar ve diğer ortak alanlar, yangın merdivenleri, posta kutuları, shaft kapakları ve diğer tüm yerler temizlikleri yapıldı.

Güvenlik

- Özel Güvenlik Kanunu yeterliliklerine sahip firmalar ile anlaşma sağlanıp, uygun personeller ile çalışıldı.
- Düzenli olarak firma ödemeleri yapıldı.

Site Yönetim Ofisi

- Site sakinlerinin güvenlik, huzur ve sürekliliğini sağlamak için site yönetmeliği yayınlandı.
- Site yönetim işlerinin yapılması için aidat artışı yapılmayarak aynı bütçe ile devam edildi.
- Site aidat ödemelerinin takibi, online ödenebilmesi, tüm finans durumunun online ve herkes tarafından görüntülenebilmesi için Apsiyon programı anlaşması yapıldı,
- www.studyo24.com internet adresi aktif hale getirildi.
- Sms sağlayıcılar site ihale, borç vb konularda paylaşımları yapıldı.
- Gelen-giden tüm evraklar kayıt altına alınarak dosyalar oluşturuldu.
- Site malik ve sakinleri bilgi güncelleme formları oluşturuldu. Tüm bilgiler kayıt altına alındı.

Sözleşmeler ve Mali Konular

- Ortak alan fatura ödemeleri düzenli olarak takip edilerek yapıldı.
- SGK, Vergi vb. yasal zorunluluklar ve bildirimler takip edilerek zamanında yapıldı.
- Site Yönetim işlerinde danışmanlık sağlaması için Çağdaş Danışmanlık firması ile anlaşma imzalandı, sözleşme süresi sonlanmadan tarafımızca fesh edildi.
- Ortak alanda reklam sözleşmesi yapılarak site yönetimine gelir sağlandı.
- Mali müşavir ile sözleşme yapıldı. Muhasebe işlemlerinin usulüne uygun olarak takip ve kontrolü sağlandı.
- Ortak alan sigortası yaptırıldı. Oluşan aksaklıklar için sigorta bildirimleri yapıp, hasar ödemelerinin yapılması sağlandı.
- Ortak alanlar sözleşme altına alınarak her ay düzenli haşere ve kemirgen kontrolü yapıldı.
- Yangın algılama sistemi bakımları sözleşme düzenli olarak yaptırıldı.
- Asansör bakımları sözleşme ile aylık düzenli yaptırıldı, muayeneleri için ödemeler yapıp talep edilen aksaklıklar giderildi.
- Kazanların periyodik bakımları sözleşme altına alınarak yapıldı. Bozulan kazan kartları onarımı ve değişimi sağlandı.

- Baca gazı ölçümleri yaptırıldı.
- Jeneratör bakımları sözleşme ile periyodik olarak yaptırıldı. Oluşan arızalar giderildi.
- Havuz suyu şartlandırması için sözleşme yapılarak aylık bakımları sağlandı.
- Site yönetim ofisine bilgisayar, yazıcı ve klima alımı yapıldı.
- Site Demirbaş için tebliğ edilen 2018 ek bütçesinden toplanan ödemelerden kamera sistemi kuruldu, yıkama otomatı alındı, site tel çit düzenlemeleri yapıldı, güvenlik kulübesi düzenlemesi yapıldı, peyzaj oturma ve çocuk oyun alanı düzenlemesine başlandı.

Site Ortak Alan

- Blok giriş-çıkışları kontrollü ve güvenli hale getirilmesi için çipli geçiş sistemi kuruldu.
- Havuz giriş-çıkışları, bahçe yaya girişi için turnikeler yapıldı. Çipli sistem ile çalışır vaziyete getirildi.
- Araç giriş-çıkışlarının güvenli ve kontrollü olması için plaka tanıma sistemi kuruldu.
- Site araç giriş çıkışları orta refüj yapılarak birbirinden ayrıldı.
- Kapalı otopark kepenginin birkaç kez onarımı yapıldı, sonrasında başka bir kepenk ile değişimi onaylandı.
- Site kuzey giriş kapısı yaptırıldı.
- Peyzaj alanların düzenli bakımı yapıldı, ilave ağaç ve bitki çalışmaları yapıldı.
- Bisiklet ve motorlar için park yeri ayrıldı.
- Aydınlatma direklerinin onarımı yapıldı, tüm aydınlatmalar aktif hale getirildi.
- Kapalı otoparkın yetersiz olan aydınlatmalarının değişimi sağlandı.
- Eksik olan yangın tüpleri alımı yapıldı.
- Hidrofor sistemlerinin bakımı yaptırıldı, arızalar giderildi.
- Genleşme tankı değişimi sağlandı.
- Su depolarının temizlikleri yaptırıldı.
- Ortak misafir, sinema ve toplantı odası hasarları giderildi.
- Yangın hasarından kalan aksaklıkların giderilmesi sağlandı.
- Site giriş mazgallarının onarımı ve sabitlenmesi sağlandı.
- Spor salonu aletleri için bakım yaptırıldı, eksik alet alımı sağlandı.
- Sitede bulunan evcil hayvanların oynatılması ve tuvalet ihtiyaçlarının giderilmesi için alan yapıldı.
- Bloklara ait yağ tutucuların temizlikleri yaptırıldı.
- Ortak alan koridorların boya işlemlerine başlandı.
- Belediye ile görüşmeler neticesinde ilaçlamaların site içinde de yapılması sağlandı.
- Kış aylarında kullanılmak üzere belediyeden tuz temin edildi. Site içinde tuzlama çalışması yapılması sağlandı.
- İnşaat firması ile görüşmeler neticesinde site giriş takı yaptırıldı. İzolasyon çalışmalarına başlandı.

Hukuki İşler

- 2017 senesinde avukat Gamze Taş, 2018 senesinde ise Avukat Ali Can Askarlı ile anlaşma sağlanarak hukuki işler takip ettirildi.
- İcra borcu olan kat malikleri hakkında takipler başlatıldı.
- Geçici yönetim tarafından teslim edilen dava dosyalarının takibi sağlandı.
- Site Yönetimi adına gönderilen ihtar ve dava dilekçelerine usulüne uygun cevap verildi dosyalar takip edildi.

STÜDYO24 TOPLU YAPI SİTESİ
YÖNETİMİ KURULU BAŞKANI
ZEHRA KARABULUT