

AVRUPA KONUTLARI-TEM SİTESİ YÖNETİM KURULU

2017 YILI FAALİYET RAPORU

Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu 11.02.2017 tarihinde yapılan Olağan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda seçilmiştir. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı sitede yaşamaktadırlar. Yönetim kurulu üyeleri herhangi bir maaş veya huzur hakkı adı altında bir ücret almadan ve tamamen gönüllü olarak görevlerini yapmışlardır. Yönetim kurulu, görevi süresince 28 kez yönetim kurulu toplantısı yapmış ve bu toplantılarında 78 adet karar almıştır. Görev süremiz içerisinde gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

1. Değişik platformlarda, önemli günlerde ve tarihlerde günün anlam ve önemine uygun mesajlar yayınlanmıştır. 10 Kasım günü site sakinleri ve site çalışanlarının katılımıyla ulu önder Mustafa Kemal Atatürk'ü anma etkinliği gerçekleştirilmiştir.
2. Değişik yaş kategorilerinde spor şenlikleri düzenlenmiştir.
3. Yaza merhaba şenliği sanatçı Coşkun Sabah'ın katılımıyla başarılı bir şekilde ve geniş bir katılımı gerçekleştirilmiştir.
4. Site sakinleri tarafından oluşturulan Türk Sanat Müziği Korosu ile Türk Halk Müziği Korosunun çalışmalarına ve konserlerine her türlü destek verilmiştir.
5. Site sakinleri ile iletişime önem verilerek; site sakinlerimizin şikayet ve taleplerini iletebilmeleri için whatsapp hattı ve Öneri ve Şikayet kutusu oluşturulmuştur. Site yönetimine bildirilen tüm şikayet ve dilekçelere kısa sürede dönüş yapılmış, cevaplar verilmiş ve sorunların çözülmesi sağlanmıştır. Fuzul inşaat tarafından sitemiz bitişinde yapılan inşaatla ilgili gelen şikayetler üzerine, İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne ve Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı'na şikayet dilekçeleri yazılmıştır. Sitemiz önünden geçen 49 numaralı Şişli-Karayolları hattı belediye otobüslerinin sitemizin 3. Kapısında durmadığı yönündeki şikayetler üzerine, İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğü'ne şikayet dilekçesi yazılmıştır.
6. Sitemizde yapılan demirbaş yatırımları ile ilgili olarak sitemizin 5 nolu havuzunda bilgilendirme toplantısı yapılmış ve toplantıya katılan site sakinlerine kamera, spor tesisleri ve diğer yatırımlarla ilgili bilgiler verilmiştir.
7. Onur market önündeki alana kurulu paylaşım dolabına site sakinleri tarafından bırakılan kitap, giysi ve oyuncaklar site sakinleri tarafından oluşturulan bir komisyon tarafından dönemsel olarak tasniflenerek ihtiyacı olan okullara, vakıflara, hastanelere ve rehabilitasyon merkezlerine gönderilmiştir.
8. Site yönetim kurulunun faaliyet ve duyurularını site sakinlerine iletebilmesi için facebook sayfası oluşturulmuştur.
9. Başarı Hastanesinin katkılarıyla Ramazan ayında sitemizin 5 nolu havuzunda iftar yemeği geniş bir katılımı düzenlenmiştir.
10. Yenilenen spor tesislerinin açılışı eski futbolcu ve teknik adam Ziya Doğan'ın da katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Bu açılış bir şenliğe dönüştürülerek Yönetim Kurulu üyemiz Sayın Ömer Faruk KESİK'in de aralarında bulunduğu sanatçılar tarafından konser verilmiş ve site sakinlerine aşure ikramında bulunulmuştur.

11. Sitemizde yaşayan sokak hayvanları için 8 adet kedi evi ve 1 adet köpek evi yaptırılarak peyzaj alanlarında uygun yerlere konulmuştur.
12. Sitemizin gelir kaynaklarından olan ticari ünitelerin kiralalarında rayice uygun artışlar yapılmış ve pasif durumdaki yerler kiraya verilmiştir.
13. Sitemizin gelir kaynaklarından olan zemin altı dairelerden boş olan yerler rayice uygun bedellerden kiraya verilmiştir.
14. Sitemizin reklam mecralarının dışarıdan bir firmaya kiraya verilmesi uygulamasından vazgeçilerek site bünyesinde reklam departmanı kurulmuş ve kiralama işleri site yönetimi tarafından yapılmaya başlanmıştır. Bu sayede reklam gelirlerinde önemli miktarda artış sağlanmıştır.
15. Sitemizin tüm mal ve hizmet alımlarında 3 teklif alınması zorunluluğu ve kuralının uygulanmasına devam edilmiş ve bu uygulamayla giderlerde tasarruf yapılmıştır.
16. Yemek ve güvenlik hizmeti için ihaleler yapılarak bu hizmetlerin en uygun şekilde alınması sağlanmıştır.
17. Bir önceki yönetim kurulu tarafından gerçekleştirilen sitemizdeki artezyen kuyularının aktif hale getirilmesi ve yağmur sularından faydalanma çalışmasından yararlanmaya devam edilerek peyzaj alanlarının sulanması işlemleri buradan sağlanmış ve su masrafında ciddi miktarda tasarruf sağlanmıştır.
18. Sitemize olan kira, aidat ve demirbaş yatırımı borçlarını ödemeyen ticari işletmelere ve kat maliklerine değişik dönemlerde uyarı yazıları gönderilmiş, icra takibine geçilmeden veya icra takibi neticesinde tahsilâtların yapılması sağlanmıştır. Sitemizin eski avukatlarından devralınan icra dosyaları incelenerek önemli kısmının tahsil edilerek kapatılması sağlanmıştır.
19. Ticari üniteler, ATM ve zemin altı dairelere ilişkin tüm kira sözleşmeleri incelenerek kira artış dönemleri atlanmadan, buraların rayice ve yasal düzenlemelere uygun kira artışları yapılmıştır.
20. Sitemizi ilgilendiren sözleşmelerin ve ihale şartnamelerinin sitemiz yararına olacak şekilde hazırlanması ve imzalanması sağlanmıştır.
21. Sitemizin mali bilançoları ve denetim kurulu raporları site sakinlerini bilgilendirmek için düzenli olarak internet sitemizde yayınlanmıştır.
22. Teknik ofisimiz siteye 24 saat hizmet vermektedir. Sitemizin teknik hizmetleri 18 kişilik bir ekip tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu ekip; 1 şef, 1 ofis asistanı, 4 mekanik, 5 elektrik, 3 boya, 1 seramik, 1 pvc doğrama, 1 demir doğrama ve 1 mermer ustasından oluşmaktadır. Teknik ofisimiz 7/24 sitemiz sakinlerine hizmet vermiş ve ortak alanlardaki tüm teknik işlemleri yerine getirmek için çalışmıştır. Sitemizdeki asansörler, jeneratörler, kameralar, yangın ve uydu sistemleri düzenli olarak kontrol edilmektedir. Bu amaçla anlaşmalı firmalardan 1 elektronik ve 3 asansör personeli de sitemize sürekli hizmet vermektedir. Tüm asansörlerin (93 adet) TSE tarafından bakımlarının ve fenni muayenelerinin yapılması sağlanmış ve çalışabilir onayını ihtiva eden yeşil etiket belgeleri asansör içlerine yapııştırılmıştır.
23. Peyzaj bölümümüz 1 peyzaj şefi ve 10 peyzaj personeliyle hizmet vermektedir. İhtiyaca göre özellikle yaz aylarında personel sayısında dönemlik artışlar yapılmaktadır. Peyzaj ekibimiz sitemizdeki ağaç, bitki ve çiçeklerin bakımlarını ve dikimlerini gerçekleştirerek sitemizin güzel görüntüsünün devamı için çalışmaktadır.

- 24.** Sitemizin temizliği 41 kişilik bir ekip tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu ekip; 1 temizlik şefi, 1 şef yardımcısı, 31 blok gevlisi, 2 havuz gevlisi, 1 cilacı, 1 otomat gevlisi, 1 depo gevlisi ile 3 evre temizlik gevlisinden oluşmaktadır. Temizlik ekibimiz blokların, otoparkların, havuzların, getlerin ve ortak alanların temiz kalması için gerekli çalışmaları yürütmektedir. Ayrıca anlaşmalı şirket vasıtasıyla sivrisinek ve diğer zararlı haşerelere karşı ilaçlama çalışmaları yürütülmektedir.
- 25.** Sitemizde alınan güvenlik hizmeti için ihale yapılmıştır. Bu ihale neticesinde; güvenlik şirketi tarafından güvenlik hizmeti; Eylül ayına kadar 3 vardiya amiri ve 39 güvenlik personeli olmak üzere toplam 42 adet güvenlik personeli ile verilmiş olup, bu aydan itibaren ve halen 3 vardiya amiri ve 32 güvenlik personeli olmak üzere toplam 35 adet güvenlik personeli ile verilmektedir. Site yönetimi kadrosundan ise 1 güvenlik müdürü ve 2 otomasyon gevlisi de güvenlik hizmetinin yürütülmesinde görev yapmaktadır.
- 26.** Sitemizde mevcut kameralar otomasyonda görevli her vardiyada 2 güvenlik personeli tarafından 24 saat izlenmektedir. Siteyi çevreleyen demir parmaklıklar, teller ve aydınlatmalar periyodik olarak kontrol edilmektedir. Site içerisinde bulunan 6 kapalı otopark 7/24 devriye aracı ve motosiklet ile iki saatte bir mutlaka kontrol edilmektedir. Ayrıca yaya güvenlik personelleri tarafından site içerisinde devriye hizmeti verilmektedir. Bu devriyeler, site içerisinde bir çok alana konulan kalem tur sistemi ile denetlenmektedirler. Bu sayede devriye görevi yapan özel güvenlik personelleri blokları, otoparkları, havuzları, ocuk parklarını, spor alanlarını, vb. dolaşmakta ve kontrol etmektedirler.
- 27.** Sitemiz sakinlerinin çocuklarının eğitim gördüğü TOKİ-Avrupa Konutları İlk ğretim Okulunun giriş ve çıkış saatlerinde tedbir amaçlı olarak o bölgede bir güvenlik personeli ile devriye aracı bulundurulmaktadır.
- 28.** Havuzların açık kalacağı dönem için havuzlarda görevlendirilmek üzere dönemselsel olarak çalışacak 7 adet ek güvenlik görevlisi alınmıştır.
- 29.** Site içerisinde bulunan otoparklara uygun park yapılmasını sağlamak amaçıyla devriye görevini ifa eden özel güvenlik personeli tarafından gerekli kontroller yapılmaktadır. Uygunsuz park eden araçların tespiti halinde kapıda görevli özel güvenlik personeline bilgi verilmekte ve bu araçların kaldırılması sağlanmaktadır.
- 30.** Taşınma işlemleri özel güvenlik görevlilerinin ve blok temizlik görevlilerinin kontrolünde sağlanmakta ve raporlanmaktadır.
- 31.** Ticari nitelerin faaliyetlerinin ve çalışanlarının güncel olarak kontrolleri yapılmakta olup, site dışından ticari ünitelere gelenler kayıt alınmakta ve işe giren çıkan personelin isim listesi takip edilmektedir. Site içerisine sipariş gönderecek firma sahiplerinden göndermek zorunda oldukları personelin isim listesi, sabıka kayıtları ve ehliyetlerinin fotokopileri istenilmekte ve listede adı olmayanlar ile belgesi eksik olanların siteye girişlerine izin verilmemektedir.
- 32.** Site içerisinde tespit edilen sahipsiz ve küpesi olmayan hayvanların site dışına çıkarılması sağlanmaktadır.

- 33.** 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu gereği yapılması gereken tüm faaliyetlerin anlaşmalı şirket tarafından yerine getirilmesi sağlanmıştır.
- 34.** Sitemizde alınan yemek hizmeti için ihale yapılmıştır. Bu ihale neticesinde, çalışan personelin en uygun fiyatla, sağlıklı ve doyurucu şekilde yemek hizmeti almaları sağlanmıştır.
- 35.** 10 HAZİRAN 2017 tarihinde yapılan Olağanüstü Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısı'nda yapılmasına karar verilen tüm işlerin, kabul edilen ek bütçe çerçevesinde yönetim kurulumuzun denetiminde ilgili firmalara yaptırılması sağlanmıştır.
- 36.** Sitemiz işçilerinin üye olduğu Disk Genel İş Sendikası ile yürütülen toplu iş sözleşmesi görüşmeleri yaklaşık 3 ay devam etmiş ve nihayetinde her iki tarafı da memnun eden şartlarda anlaşarak, 01.11.2017 – 31.10.2019 tarihleri arasındaki 2 yıllık dönemini kapsayan toplu iş sözleşmesi; yönetim kurulumuzun, sendika genel merkez ve şube yöneticilerinin ve işçilerimizin de katılımıyla yapılan bir törenle imzalanmıştır. Toplu iş sözleşmesi çerçevesinde; ofis kadrosunda çalışan işçilere her yıl için %5, temizlik, teknik ve peyzaj bölümünde çalışan işçilere her yıl için %12 zam yapılması konusunda anlaşılmıştır. Ayrıca yol parası, ikramiye, eğitim masrafı, bayram parası gibi bazı sosyal haklar ile iş hukuku çerçevesinde bazı haklar konusunda da anlaşma sağlanmıştır.

Bu faaliyetlerimizde yönetim kurulumuza yardımcı ve destek olan site sakinlerine, blok temsilcilerine, hukuk ve mali danışmanlarımıza ve bu faaliyetleri başarılı şekilde icra eden site müdürümüze ve tüm site çalışanlarına teşekkür ederiz.

Saygılarımızla.