

# AVRUPA KONUTLARI-TEM SİTESİ YÖNETİM KURULU

## 2019 YILI FAALİYET RAPORU

Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu 16.02.2019 tarihinde yapılan 7. 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 15 kez yönetim kurulu toplantısı yapmış ve bu toplantılarında 31 adet karar almıştır. Görev süremiz içerisinde gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

1. Değişik platformlarda, önemli günlerde ve tarihlerde günün anlam ve önemine uygun mesajlar yayınlanmış, 29 Ekim Cumhuriyet Bayramı'nda akşam saatlerinde site içerisinde meşalelerle ve marşlar eşliğinde yürüyüş yapılmış, 10 Kasım günü site sakinleri ve site çalışanlarının katılımıyla Ulu Önder Mustafa Kemal Atatürk'ü anma etkinliği gerçekleştirilmiştir.
2. Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin katkılarıyla Ramazan ayında sitemizin 5 nolu havuzunda geniş bir katılımı ile iftar yemeği düzenlenmiştir.
3. Sitemizin 5. Havuz alanında, "Yaza Merhaba Partisi" site sakinlerimizin katılımıyla gerçekleştirilmiştir.
4. Sitemizin spor tesisi alanında; 'MEB Hacı Bektaş Veli Engeliler Okulu' yararına site sakinlerimizin katılımıyla kermes düzenlenmiştir.
5. Site sakinleri ile iletişime önem verilerek; site sakinlerimizin whatsapp hattı ve şikayet/talep kutusuna ilettikleri tüm şikayet ve dilekçelere kısa sürede dönüş yapılmış, cevaplar verilmiş ve sorunların çözülmesi sağlanmıştır.
6. 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.
7. Sitemizin gelir kaynaklarından olan ticari ünitelerin kiralarda Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararlarına uygun artışlar yapılmıştır.
8. Sitemizin gelir kaynaklarından olan zemin altı dairelerden boş olan yerler rayice uygun bedellerden kiraya verilmiştir. Ayrıca yönetim binası altındaki bazı alanlar depo olarak kiraya verilerek site bütçesine gelir sağlanmıştır.
9. Sitemizin 5. Havuz alanında bulunan büfe yeri kiraya verilerek site bütçesine gelir sağlanmıştır.
10. Sitemizin reklam mecralarının site bünyesinde kurulan reklam departmanı aracılığı ile ve site yönetimi tarafından kiraya verilmesine devam edilmiş
11. Site sakinleri tarafından oluşturulan Türk Sanat Müziği Korosu, Türk Halk Müziği Korosu ve Kitap Kulübünün çalışmalarına destek verilmiştir.

12. Sitemizin tüm mal ve hizmet alımlarında 3 teklif alınması zorunluluğu ve kuralının uygulanmasına devam edilmiş ve bu uygulamayla giderlerde tasarruf yapılmıştır.
13. Yemek ve güvenlik hizmetlerinin en uygun şekilde alınması sağlanmıştır.
14. Sitemizdeki artezyen kuyularından ve yağmur sularından yararlanmaya devam edilerek peyzaj alanlarının sulanması işlemlerinin bir kısmı buradan sağlanmış ve bunların yetmediği durumda oldukça pahalı olan şebeke suyu yerine dışarıdan tankerlerle su getirilerek daha ucuza sulama işlemleri gerçekleştirilmiş ve su giderlerinde tasarruf sağlanmıştır.
15. Sitemize olan kira ve aidat borçlarını ödemeyen ticari işletmelere ve kat maliklerine değişik dönemlerde uyarı yazıları gönderilmiş, icra takibine geçilmeden veya site avukatımız tarafından icra takibi açılması neticesinde tahsilâtların yapılması sağlanmıştır. Sitemiz lehine ve aleyhine açılan davalara da site avukatımız sayın Ercan AKKÖSE tarafından müdahale edilerek katılım sağlanmıştır.
16. Sitemizi ilgilendiren sözleşmelerin sitemiz yararına olacak şekilde hazırlanması ve imzalanması sağlanmıştır.
17. Sitemizin mali bilançoları ve denetim kurulu raporları site sakinlerini bilgilendirmek için düzenli olarak internet sitemizde yayınlanmıştır.
18. Sitemiz ile Denizbank arasında geçmişte yapılan anlaşmanın sona ermesine 6 ay zaman olmasına rağmen, bu banka ile yeniden anlaşma imzalanarak 6 ay erken promosyon tahsilatı yapılmış ve kredi kartı komisyonu yönünden de uygun bir anlaşma imzalanmıştır.
19. Yönetim kurulunun çağrısı ile 04.05.2019 tarihinde Avrupa Konutları Tem Sitesi Olağanüstü Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısı yapılmıştır. Bu toplantıda oybirliği ile site yönetim planında; Blok Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantılarının her yıl değil 2 yılda bir yapılması, seçilen temsilciler ile yönetim kurulu ve denetim kurulu üyelerinin görev süresinin 1 yıldan 2 yıla çıkarılması, temsilci ve yönetim kurulu üyesi olarak seçilebilme kriterleri gibi bazı önemli hususlarda site yararına değişiklikler yapılmıştır. Yönetim planı değişikliği Gaziosmanpaşa Tapu Sicil Müdürlüğü'ne sunulmuş ve kabul edilerek tapu siciline işlenmiştir.
20. Site yönetim ofisi yıl sonu itibarıyla Site Müdürü, Site Müdür Yardımcısı, Muhasebe Müdürü, 2 Muhasebe Görevlisi, 1 Bilgi İşlem sorumlusu, 1 müdür asistanı ve halkla ilişkiler görevlisi, 1 Reklam Elemanı, 1 Çay ve Ofis Temizlik Elemanı olmak üzere toplam 9 kişi ile hizmet vermektedir.
21. Teknik ofisimiz siteye 24 saat hizmet vermektedir. Sitemizin teknik hizmetleri yıl sonu itibarıyla 17 kişilik bir ekip tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu ekip; 1 şef, 1 şef yardımcısı, 3 mekanik, 5 elektrik, 2 boya, 1 seramik, 1 pvc doğrama, 1 kaynak ustası, 1 mermer ustası ve 1 teknik ofis asistanından 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. Asansörlerden aküleri bitenlerin aküleri değiştirilerek yenilenmiştir. Teknik ekibimiz; ortak alanlardaki aydınlatmaların kontrolünü ve çalışmayanların değişimini sağlamış, ortak alanların gereken yerlerinde boya, bakım, izolasyon ve

tadilatları gerçekleştirmiş, sitede dış cepheden su alan 300 dairenin izolasyonu yapılmıştır. Teknik ekibimiz sayılanlar dışında görev alanına giren tüm yükümlülükleri yerine getirmiştir. Teknik ekibimiz tarafından 2019 yılı içerisinde; 1.553 elektrik, 2.204 mekanik, 627 pvc, 508 seramik, 62 silikon, 110 boya ve 484 mermer işlemleri gerçekleştirilmiştir. Ayrıca anlaşmalı Çilingir firması elemanı tarafından da görev alanına giren (uydu, diyafon, yangın sistemi, vb) 6.562 işlem gerçekleştirilmiştir.

- 22.** Sitemizin peyzaj hizmetleri yıl sonu itibariyle 9 kişilik bir ekip tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu ekip; 1 peyzaj şefi, 1 peyzaj şefi yardımcısı ve 7 peyzaj personelinde oluşmaktadır. İhtiyaca göre özellikle yaz aylarında personel sayısında dönemlik artışlar yapılmaktadır. Peyzaj ekibimiz sitemizdeki ağaç, bitki, çim ve çiçeklerin bakımlarını, ilaçlamasını, kesimlerini ve dikimlerini gerçekleştirerek sitemizin güzel görüntüsünün devamı için çalışmaktadır. Peyzaj ekibimiz; gölet, şelale, çocuk parkları, yürüyüş yolları ve spor sahalarında bulunan kauçuk zeminlerde oluşan açılmaların tamirini, otomatik sulama sistemlerinin kontrol ve tamirini, ortak alanlardaki çöp kovalarının bakım, tamir ve değişimini ve çocuk parklarındaki oyun gruplarının bakım, tamir ve değişimini gerçekleştirmiş olup, anlaşmalı ilaçlama firması tarafından kemirgenlere, yürüyen ve uçan haşerelere yönelik ilaçlama ve mücadele işlemleri yerine getirilmiştir. Peyzaj ekibimiz sayılanlar dışında görev alanına giren tüm yükümlülükleri yerine getirmiştir.
- 23.** Sitemizin temizlik hizmetleri yıl sonu itibariyle 40 kişilik bir ekip tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu ekip; 1 temizlik şefi, 1 şef yardımcısı, 30 blok görevlisi, 2 havuz görevlisi, 1 cilacı, 1 otomat görevlisi, 1 depo görevlisi, 3 çevre temizlik görevlisinden oluşmaktadır. Temizlik ekibimiz blokların, otoparkların, havuzların, göletlerin ve ortak alanların temiz kalması için gerekli çalışmaları yürütmektedir.
- 24.** Sitemizde güvenlik hizmeti 1 proje sorumlusu, 3 vardiya amiri ve 30 güvenlik personeli olmak üzere toplam 34 adet güvenlik personeli ile sözleşmeli taşeron şirket tarafından verilmekte olup, site yönetimi kadrosundan da 4 personel, 1 güvenlik müdürü ve 3 otomasyon görevlisi olarak güvenlik hizmetinin yürütülmesinde görev yapmaktadır.
- 25.** Sitemizde mevcut kameralar 24 saat izlenmektedir. Siteyi çevreleyen demir parmaklıklar, teller ve aydınlatmalar periyodik olarak kontrol edilmektedir. Site içerisinde bulunan 6 kapalı otopark 7/24 devriye aracı ile iki saatte bir mutlaka kontrol edilmektedir. Ayrıca yaya güvenlik personelleri tarafından site içerisinde devriye hizmeti verilmektedir. Devriye görevi yapan özel güvenlik personelleri blokları, otoparkları, havuzları, çocuk parklarını, spor alanlarını, vb. dolaşmakta ve kontrol etmektedirler.
- 26.** Sitemiz sakinlerinin çocuklarının eğitim gördüğü TOKİ-Avrupa Konutları İlk Öğretim Okulunun giriş ve çıkış saatlerinde tedbir amaçlı olarak o bölgede bir güvenlik personeli ile devriye aracı bulundurulmaktadır.
- 27.** Havuzların açık kaldığı dönem için havuzlarda görevlendirilmek üzere az sayıda ek özel güvenlik görevlisi alınmış ve var olan personelden istekli olanlara fazla mesai yaptırılarak ve mesai ücreti verilerek tasarruf sağlanmıştır.

- 28.** Site içerisinde bulunan otoparklara uygun park yapılmasını sağlamak amacıyla 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.
- 29.** Taşınma işlemleri özel güvenlik görevlilerinin ve blok temizlik görevlilerinin kontrolünde sağlanmakta ve raporlanmaktadır.
- 30.** Ticari ünitelerin 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.
- 31.** Site içerisinde bulunan sokak hayvanları 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu kapsamında kaldığından site yönetimi olarak yapılacaklar Kanun kapsamında sınırlıdır. Sitemizde sokak hayvanlarından rahatsızlığını dile getirenler olduğu gibi sokak hayvanlarına sahip çıkan site sakinleri bulunmaktadır. Sokak hayvanlarının durumunu görüşmek üzere 4 kez toplantı yapılmıştır.
- 32.** 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu gereği yapılması gereken tüm faaliyetlerin anlaşmalı şirket tarafından yerine getirilmesi sağlanmıştır.
- 33.** Sitemiz işçilerinin üye olduğu Disk Genel İş Sendikası ile imzalanan toplu iş sözleşmesi kapsamında tüm işçilerimizin özlük hakları ve bunlardan kaynaklanan vergiler eksiksiz olarak ödenmiştir.
- 34.** Sitemiz işçilerinin üye olduğu Disk Genel İş Sendikası ile imzalanan toplu iş sözleşmesi kapsamında oluşturulan site disiplin kurulunun çalışması sağlanmış ve disiplinsiz davranan bazı işçilere bu kurul tarafından çeşitli disiplin cezaları verilmiştir.
- 35.** Sitemiz işçilerinin üye olduğu Disk Genel İş Sendikası ile 01.11.2019-31.10.2021 dönemini kapsayan toplu iş sözleşmesi görüşmeleri anlaşmayla sonuçlanmış ve toplu iş sözleşmesi tüm işçilerimizin, yönetim kurulumuzun, site müdürümüzün ve sendika genel başkanı ile diğer yöneticilerin katılımıyla yapılan törenle imzalanmıştır. Bu toplu iş sözleşmesi ile; taban aylık artışı, ilk yıl %15 oranında zam ve asgari ücret artışı oranına göre aylık ücreti asgari ücretin altında kalan veya eşit olan işçilere %2 ek zam ve 2. yıl asgari ücret artışı+2 puan oranında zam yapılması, yol ücreti, görev tazminatı, öğrenim yardımı, ikramiye, yemek yardımı, hastalık izni yardımı, giyim yardımı, bayram yardımı, doğum yardımı, evlenme yardımı, ölüm yardımı, doğal afet yardımı, mesai ücretleri, kıdem tazminatı, ulusal bayram ve genel tatil çalışmaları, çalışma saatleri, yıllık ücretli izin, ihbar süreleri, vb. gibi konularda haklar verilmesi konularında anlaşma sağlanmıştır. Ayrıca 8 Mart Dünya Emekçi Kadınlar Günü genel tatil günü olarak kabul edilmiş ve 25 Kasım Kadına Yönelik Şiddete Karşı Uluslararası Mücadele Günü'nde belli sayıda kadın işçimizin sendikanın yapacağı etkinliklere katılması için ücretli izinli sayılması kabul edilmiştir.

**36.** Sitemizin 2019 yılı bütçesi 103.250,48 TL gelir fazlası vermiştir. Fakat önceki yıldan gelen 457.622,88 TL bütçe açığı dikkate alındığında, sitemizin halihazırda 354.372,40 TL bütçe açığı bulunmakta olup 2020 yılına bu açıklarla girilmiştir. Geçmiş site yönetimi tarafından hazırlanan 2019 yılı işletme projesinin aslında denk bütçe olduğu, fakat Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısı'nda yapılan aidat zammından 5 puan indirimin bu açığa neden olduğu açıkça ortaya çıkmıştır. Gerçekleşen bütçedeki gelir ve gider kalemleri incelendiğinde; gelir kalemlerinde tahmin edilenden 210.860,95 TL daha az gelir elde edildiği, gider kalemlerinde ise; personel ve güvenlik giderlerinden 136.716,31 TL tasarruf sağlandığı, elektrik, su, peyzaj ve ortak alan giderlerinde ise bütçenin aşıldığı görülmüştür.

**37.** Yılbaşı dolayısıyla sitemizin giriş kapıları, bazı ağaçlar ve ortak alanlar ışıklandırılmış ve süslenmiştir.

Bu faaliyetlerimizde yönetim kurulumuza yardımcı ve destek olan site sakinlerine, blok temsilcilerine, hukuk ve mali danışmanlarımıza ve bu faaliyetleri başarılı şekilde icra eden site müdürümüz Sayın Ahmet AVCI'ya ve diğer tüm site çalışanlarına teşekkür ederiz.

Saygılarımızla.