

AVRUPA KONUTLARI-TEM SİTESİ YÖNETİM KURULU

2018 YILI FAALİYET RAPORU

Avrupa Konutları Tem Sitesi Yönetim Kurulu 17.02.2018 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 15 kez yönetim kurulu toplantısı yapmış ve bu toplantılarında 47 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, etkinlikler ve törenler gerçekleştirilmiş olup; 8 Mart Dünya Kadınlar Günü'nde karanfil dağıtılmış, 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. 17 Mart Cumartesi günü balo salonunda Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından ve Gaziosmanpaşa Belediye Başkanı Sayın Hasan Tahsin Usta'nın da katılımı ile gerçekleştirilen Umut Akyürek konserine her türlü destek verilmiştir.
3. Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin katkılarıyla Ramazan ayında sitemizin 5 nolu havuzunda geniş bir katılımı ile iftar yemeği düzenlenmiştir.
4. 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.
5. Sitemizde huzursuzluk yaratan bazı site sakinlerinin siteden taşınması sağlanmıştır.
6. Site asansörlerine ve bazı araçlara zarar veren kişiler kameralardan tespit edilerek verdikleri zararlar kendilerinden tahsil edilmiştir.
7. Site otoparklarında aktif yerleri işgal eden ama kullanılmayan bazı araçların daha alt otoparklara taşınması sağlanmış ve bu şekilde site sakinlerine park yeri sağlanmıştır.
8. 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.
9. Sitemizin gelir kaynaklarından olan ticari ünitelerin kiralarda Toplu Yapı temsilciler Kurulu kararlarına uygun artışlar yapılmıştır.
10. Sitemizin gelir kaynaklarından olan zemin altı dairelerden boş olan yerler rayice uygun bedellerden kiraya verilmiştir.
11. Sitemizin reklam mecralarının site bünyesinde kurulan reklam departmanı aracılığı ile ve site yönetimi tarafından kiraya verilmesine devam edilmiş ve reklam gelirlerinde artış sağlanmıştır.
12. Site sakinleri tarafından oluşturulan Türk Sanat Müziği Korosu ile Türk Halk Müziği Korosunun çalışmalarına her türlü destek verilmiştir.

13. Yemek ve güvenlik hizmetlerinin en uygun şekilde alınması sağlanmıştır.
14. Bir önceki yönetim kurulu tarafından gerçekleştirilen sitemizdeki artezyen kuyularının aktif hale getirilmesi ve yağmur sularından faydalanma çalışmasından 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 ciddi miktarda 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 aleyhine açılan davalara da site avukatımız 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. Sitemizde yakınları vefat eden komşularımıza her türlü destek verilmiş ve taziye ziyaretleri yapılmıştır.
19. Site yönetim ofisimiz 1 site müdürü, 1 site müdür yardımcısı, 1 site sakinleri ile ilişkiler görevlisi, 1 bilgi işlem görevlisi, 2 muhasebe görevlisi, 1 ofis görevlisi, 1 ofis temizlik ve hizmet görevlisi ve 1 reklam görevlisi olmak üzere toplam 9 kişiden oluşmaktadır. Yönetim ofis görevlilerimiz görev alanlarına giren işleri yerine getirmiştir.
20. Teknik ofisimiz siteye 24 saat hizmet vermektedir. Sitemizin teknik hizmetleri 17 kişilik bir ekip tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu ekip; 1 şef, 1 şef yardımcısı, 1 büro personeli, 3 mekanik, 5 elektrik, 2 boya, 1 seramik, 1 pvc doğrama, 1 kaynak ustası 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 yapıştırılmıştır. Teknik ekibimiz; 11.,12.,13.,14. ve 15. Blokların mutfak giderlerinin zemin katta değişimlerini gerçekleştirmiş, ortak alanlardaki aydınlatmaların kontrolünü ve çalışmayanların değişimini sağlamış, ortak alanların gereken yerlerinde boya, bakım, izolasyon ve tadilatları gerçekleştirmiş, Club House önündeki alanın çatısının izolasyonunu ve onarımını sağlamıştır. Teknik ekibimiz sayılanlar dışında görev alanına giren diğer işleri yerine getirmiştir.
21. Peyzaj bölümümüz 1 peyzaj şefi ve 8 peyzaj personeliyle hizmet vermektedir. 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 parlarındaki oyun gruplarının bakım, tamir ve değişimini gerçekleştirmiş olup, 4. havuz asansör kulesinin çatısına dolomit taşları ile Türk Bayrağı yapımını da gerçekleştirmiştir. Anlaşmalı ilaçlama firması tarafından kemirgenlere, yürüyen ve uçan haşerelere yönelik ilaçlama ve mücadele işlemleri yerine getirilmiştir. Peyzaj ekibimiz sayılanlar dışında görev alanına giren diğer işleri yerine getirmiştir.

- 22.** Sitemizin temizliği yıl sonu itibariyle 38 kişilik bir ekip tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu ekip; 1 temizlik şefi, 1 şef yardımcısı, 28 blok görevlisi, 2 havuz görevlisi, 1 cilacı, 1 otomat görevlisi, 1 depo görevlisi ile 3 çevre temizlik görevlisinden oluşmaktadır. Temizlik ekibimiz blokların, otoparkların, havuzların, göletlerin ve ortak alanların temiz kalması için gerekli çalışmaları yürütmektedir.
- 23.** Sitemizde güvenlik hizmeti 3 vardiya amiri ve 33 güvenlik personeli olmak üzere toplam 36 adet özel güvenlik personeli ile verilmekte olup, site yönetimi kadrosundan da 4 personel güvenlik müdürü ve otomasyon görevlisi olarak güvenlik hizmetinin yürütülmesinde görev yapmaktadır.
- 24.** 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 ile iki saatte bir mutlaka kontrol edilmektedir. Ayrıca yaya güvenlik personelleri tarafından site içerisinde devriye hizmeti verilmektedir. Bu devriyeler, site içerisinde birçok alana konulan kalem tur sistemi ile denetlenmektedirler. Bu sayede devriye görevi yapan özel güvenlik personelleri blokları, otoparkları, havuzları, çocuk parklarını, spor alanlarını, vb. dolaşmakta ve kontrol etmektedirler.
- 25.** 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.
- 26.** Havuzların açık kalacağı dönem için havuzlarda görevlendirilmek üzere dönemsel olarak çalışacak ek güvenlik görevlisi alınmaktadır.
- 27.** 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.
- 28.** Taşınma işlemleri özel güvenlik görevlilerinin ve blok temizlik görevlilerinin kontrolünde sağlanmakta ve raporlanmaktadır.
- 29.** 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.

- 30.** Site içerisinde bulunan sokak köpekleri 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu kapsamında kaldığından site yönetimi olarak yapılacaklar kanun kapsamında sınırlıdır. Sitemizde sokak köpeklerinden rahatsızlığını dile getirenler olduğu gibi sokak köpeklerine sahip çıkan site sakinleri bulunmaktadır. Sokak köpeklerinin durumunu görüşmek üzere 2 kez toplantı yapılmış, çözüm yolları tartışılmış fakat farklı fikirlerden dolayı net bir çözüm yolu bulunamamıştır.
- 31.** Site sakinleri tarafından evlerinde beslenen evcil hayvanlarla ilgili kurallar oluşturulması ve bazı tedbirlerin alınması amacıyla yönetim kurulu kararı alınmış ve site sakinlerine ilan yoluyla duyurulmuştur.
- 32.** Ülkemizde yaşanan ekonomik kriz nedeniyle enflasyonun çift hanelere gelmesi ve döviz kurlarında olağanüstü artış olması, buna bağlı olarak enerji fiyatlarında, teknik malzeme, temizlik, vb. diğer malzeme giderlerinde olağanüstü artışlar meydana gelmesi ve bu nedenlerle sitemizin ortak alan giderlerinin tahmini bütçede belirlenenden fazla gerçekleşmesi ile site çalışanlarının sendika toplu sözleşme maliyetlerinin tahmini bütçede belirlenenden fazla gerçekleşmesi nedenleriyle 2018 tahmini bütçesi çerçevesinde site hizmetlerinin yeterli ve kaliteli olarak verilmesinin mümkün olmaması gerçeği karşısında, aidat yükümlülerinden Ekim ayında ek olarak 1 aidat bedeli daha alınması gündemiyle Avrupa Konutları Tem Sitesi Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun olağanüstü olarak toplantıya çağırılmasına karar verilmiş ve bu toplantı 29.09.2019 tarihinde başarılı bir şekilde gerçekleştirilmiştir.
- 33.** 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu gereği yapılması gereken tüm faaliyetlerin anlaşmalı şirket tarafından yerine getirilmesi sağlanmıştır.
- 34.** 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.
- 35.** 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 müdürümüze ve tüm site çalışanlarına teşekkür ederiz.

Saygılarımızla.