

ZİRVEKENT KONUTLARI MANOLYA SİTESİ
BİRLİK MAH. 429. CADDE NO:1
06610 - ÇANKAYA / ANKARA

SAYI : 28 / 2020

05 MART 2020

ZİRVEKENT MANOLYA SİTESİ YÖNETİM KURULUNUN
01 NİSAN 2019 - 29 ŞUBAT 2020 DÖNEMİNE AİT YILLIK FAALİYET RAPORU

İLGİ : 28 Nisan 2019 Tarihli Genel Kurul Toplantı Tutanağı.

28 Nisan 2019 tarihinde yapılan **2019 Yılı** Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısında ilgi ile göreve seçilen Site Yönetim Kurulu faaliyetlerini, Sitemizin yıllar içinde ulaştığı yaşam seviyesini muhafaza etmek ve Bütçemiz içinde kalarak mümkünse daha ileri seviyeye götürmek amacıyla, planlamış ve yürütmüştür.

Çalışmalarımız, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Değişiklikleri, Site Yönetim Planı, Genel Kurul Kararları, Site Yönetim ve Denetim Kurulu Kararları ile İşletme Bütçesi çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

Sitemizin Rapor Dönemindeki Geliri; Önceki Dönemden devreden banka ve kasa mevcudu **68.992,48 TL. (vadeli hesap dahil)**, aidat geliri **1.587.898,95 TL.**, sıcak su geliri **87.071,83 TL.**, taşınma ücreti geliri **5.000,00 TL.**, banka faizi **27.173,99 TL.** olmak üzere, toplam **1.776.137,25 TL.**'dir. **29 Şubat 2020** tarihi itibarıyla; **1.546,44 TL.** aidat ve sıcak su alacağı, **5.063,74 TL.** aidat fazlalığı bulunmaktadır. Gider olarak toplam **1.699.157,18 TL.** harcama yapılmıştır. Döneme ilişkin İşletme Bilançosu ve Gelir-Gider Tablosu **Ek'te** sunulmuştur.

Rapor dönemi sonunda T.Garanti Bankası 6297740 no.lu hesapta **10.232,13 TL.**, İş Bankası 010918 no.lu hesapta **1.281,24 TL.**, T.Garanti Bankası 6399247 no.lu vadeli hesapta (**çalışan personelin kıdem tazminatları birikim hesabı**) **60.235,77 TL.**, kasada **5.230,93 TL.** mevcuttur. **Mart 2020** ayına devreden toplam miktar (**vadeli hesap hariç**) **16.744,30 TL.** dir.

Geçen dönemden **161.088 m3** doğalgaz devredilmiş, dönem içerisinde **263.993 m3** doğalgaz alımı yapılmış, 29 Temmuz 2018 tarihinde yürürlüğe giren Yönetmelik gereğince doğalgaz tüketim bedeli farkı olarak bu güne kadar **67.098,52 TL.** ödenmiştir. **29 Şubat 2020** tarihinde tüketime hazır **34.093 m3** doğalgaz bulunmaktadır.

Görev süremizi kapsayan **11 aylık** dönemde **33 adet** "Yönetim Kurulu Kararı" alınmış ve bunların uygulaması yapılmıştır. Site Yönetim Kurulunun görev süresi içinde öne çıkan çalışmaları ve gelişmeler aşağıda olduğu gibidir:



Blokların Zemin ve Bodrum Katlarında bulunan pis su, yağmur suyu ve mutfak giderlerinde tıkanıklık olan kısımlar tespit edilmiş, temizlenmiş ve gerekli yerlerdeki borular yenisi ile değiştirilmiştir.

Yağışın yoğun olduğu zamanlarda bazı Dairelerimizin balkonlarındaki taşmanın sebebinin süzgeçlerin birleşim yerindeki boruların kaymasından kaynaklandığı tespit edilmiş, meydana gelen taşmanın önlenmesi için giderlerin içine Site Sakinlerimizin isteğine bağlı olarak conta takılmıştır.

Güvenlik Ofisine bakım, onarım ve boya/badana yapılmış, altından kabloların geçtiği yer döşemesi ve Ofisin perdeleri yenilenmiştir.

Bloklardaki su depolarımızın yıllık temizlik ve dezenfeksiyon işlemi yapılmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Müdürlüğü ekiplerince kazan bacalarının temizlik ve kontrolü yapılmıştır.

Blokların dış cephesinde bulunan ve ulaşılabilen camlar, özel teçhizatlı ve sertifikalı personele sahip Firmaya temizletilmiştir.

Blok Ana Girişlerinde bulunan granit taşların yenilenmesi ve onarımı tamamlanmış, granit taşlar ve Sitemiz içindeki tüm yaya yollarına derz uygulanması yapılmıştır.

Site içi araç yolları ve kapalı otopark girişlerindeki trafik yönlendirme levhaları, güneş enerjili yol butonları onarılmış ve yenilenmiş, B3 Blok girişine bariyer konularak araç park edilmesi, önlenmiştir.

Tüm Blokların çatı onarımları ve çatı bakımları yapılmıştır.

Kapalı otoparkların firar/havalandırma bacalarının bakım, onarımı ile badana ve boya işlemleri yapılmıştır.

Dairelerine dış cepheden yağmur suyu alan Komşularımızın dış cephe onarımları, vinç yardımıyla söz konusu bölgelere ulaşılarak yaptırılmıştır.

Kapalı otopark ve tüm ortak kapalı alanlara kış mevsimi başlangıcında ilaçlama yapılmıştır.

Genleşme tankları, sirkülasyon pompaları, valfler, kolektörler, kazan ve ilgili sistemlerinin periyodik bakım ve arıza onarımları yaptırılmıştır.

Sözleşmeli Firma tarafından Jeneratörün aylık periyodik ve yıllık genel bakımları yapılmış, kış öncesi yakıt deposu tam dolu hale getirilmiştir.

Tüm ortak alanlarda bulunan pencerelerin kış öncesi bakım ve onarımları yaptırılmış, gerekli olanların contaları yenilenmiştir.



Traktörler, ilaçlama, çim havalandırma, çit kesme ve çim biçme makinelerinin yıllık periyodik bakımları yaptırılmış ve oluşan arızalar giderilmiştir.

B1-B2 Blokların Zafer Parkına bakan çevre duvarı üzerindeki demir parmaklıkların tamamının polikarbon ile kapatılması tamamlanmıştır.

Bahçemizin **Mayıs, Kasım 2019** aylarında bitki, gübre, mal ve hizmet alımı yapılarak, büyük bakımları yapılmıştır.

Komşu Zafer Parkı ile ilgili, Site olarak yaşadığımız sorunlar ve alınmasını istediğimiz önlemler, yeniden yazı ile Çankaya Belediye Başkanlığına ve Mahalle Muhtarlığımıza bildirilmiştir. Muhtarlığımız konu ile yakından ilgilenmiş ve sorunları yazı ile Kaymakamlığıımıza da iletmiştir.

Çankaya Belediye Başkanlığından 19 Şubat 2020 tarihli alınan cevabi yazıda, yapılmasını istediğimiz fiziki önlemlerin, yerinde ve parselasyon planı üzerinde yapılan inceleme sonucunda çözümüne yönelik çalışmalara başlandığı, bildirilmiştir.

Yangın ve Gaz Alarm Sisteminin sık sık arıza vermesi ve devre dışı kalması nedeniyle, Sistemi kuran Firma ile temasa geçilmiş, söz konusu Firmanın yaptığı inceleme neticesinde, Sistemin 10 yıllık ömrünü tamamlaması nedeniyle yenilenmesi gerektiği, öğrenilmiştir.

Alarm Sisteminin yenileme maliyetinin çok yüksek olması farklı arayışlara yöneltmiş ve onarabilecek bir Firma bulunarak, genel bakım, onarım, kart değişimi, akülerin yenilenmesi vb. işlemler yaptırılmış, Sistemin tam faal olarak kullanım ömrünün uzatılması sağlanmıştır.

Asansörlerimizin **17 Aralık 2018** tarihinde TMMOB Makine Mühendisleri Odası tarafından yapılan yıllık periyodik kontrolünde tespit edilen ve 48 ay süre verilen eksiklikler, Amortisman Yatırım Fonu (malzeme alımında) ve bütçemiz kullanılarak tamamlanmıştır.

05 Aralık 2019 tarihinde yapılan yeni kontrolde ise Yönetmelik değişiklikleri gerekçe gösterilerek yazılan yeni eksiklikler, 2 aylık süre içinde tamamlanmış ve **2020 yılı için B1 ve B2 Blok asansörleri YEŞİL, B3 Blok asansörleri ise MAVİ** etiket almıştır. Haberleşme hattı ile ilgili olan B3 Blok asansörlerinin eksikliği için Bakım Firmamızdan teklif alınmış, teklif onaylanmış ve montaj beklenmektedir.

Amortisman Yatırım Fonunun harcamaları kapsamında; Boru değişimini yapan Firmaya kalan taksitler zamanında ödenmiş ve tüm ödemeler tamamlanmıştır. **02 Mayıs 2019** tarihinden itibaren **2 yıllık garanti süresi** başlatılmış, bu güne kadar herhangi bir sorun oluşmamıştır.

Amortisman Yatırım Fonunda kalan miktar kullanılarak, her üç Bloktaki mebranları patlak durumda olan 3000 lb.'lik basınç tankları 3 adet 1000'er lb.'lik basınç tankları ile yenilenmiştir.



Bugüne kadar yıllar içinde, Bütçemizin elverdiği ölçüde açık ve kapalı ortak alanlardaki ampullerin LED ampuller ile değiştirilmesine başlanmıştır. Halihazırda yaklaşık tüm ampullerin %5'i oranında yapılabilen bu değişimin, önümüzdeki dönemde tüm ampullere yapılmasının elektrik tasarrufu açısından zaruri olduğu değerlendirilmektedir.

Bahçemizde çim biçme, yollarda kar küreme ve Site içi/bahçede malzeme transferi amacıyla kullanılan traktörlerimizin biri 12, diğeri 9 yaşındadır. Söz konusu traktörlerin kullanım ömrünü tamamladığı, arıza onarımlarının maliyet etkin olmadığı ve daha da önemlisi yapılan onarımlardan sonuç alınamadığı tespit edilmiştir. Bahçe bakımının efektif yapılabilmesi için yeni dönemde bir adet yeni traktöre ihtiyaç olduğu öngörülmektedir.

2 adet bilgisayar, 65 adet kamera, 7 adet kayıt cihazı, 2 adet büyük ve bir adet küçük monitör ile Ses (anons, radyo, CD çalar, amfi) Sisteminden oluşan Kamera Sistemimizin, Sitemiz Güvenliğinin zafiyete uğramaması açısından yenilenmesi ve modernizasyonunun gerekli olduğu değerlendirilmektedir.

Mart 2020 ayından itibaren bahçemizin bahar mevsimi hazırlıkları kapsamında; ilaçlama, çim havalandırma, gübreleme, çapalama işlemleri başlayacaktır. **Nisan 2020** ayı içinde süs havuzu ve su kuyusunun faaliyete alınması, toprak ilavesi, bitki ve mevsimlik çiçek alımı planlanmıştır.

Temmuz 2019 ayında artış yapılmayan çalışanlarımızın maaşları, **Ocak 2020** ayında asgari ücret artış oranı baz alınarak **%15** oranında arttırılmıştır. SGK primleri düzenli ödenmiş, giyim yardımı ve bayram haçlığı (güvenlik personeli ve çöplerimizi alan işçilere bayram harçlığı) verilmiştir.

Site Müdürümüz Sn.Hüseyin SUNGUR ve B2 Blok çalışanımız Sn.Muharrem İPEK'in tazminatları ödenerek ayrılışları yapılmış, yeni Site Müdürümüz Sn. Ertuğrul KARATAŞ tam zamanlı olarak görevine başlamıştır.

Türkiye İş Bankasına ödenen işlem ücretlerinin fazlalığı nedeniyle, Garanti Bankası Birlik Mah. Şubesinde Site Yönetimi işlemlerini ücretsiz yapmak üzere yeni hesap açılmıştır. **Mümkün olduğu kadar ödemeleriniz için Garanti Bankası hesabımızı kullanmanız, bankacılık işlemlerimizin ücretsiz ve kolaylıkla yapılmasına yardımcı olacaktır.**

Dönem içinde veya önceki dönemlerde yapılan sözleşme ve bitiş tarihleri aşağıda sunulmuştur :

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| - Site Müdürü Ertuğrul KARATAŞ | (Süresiz Sözleşme) |
| - Apt.Görevlisi Ersin YILMAZ | (Süresiz Sözleşme) |
| - Apt.Görevlisi İlyas YURTTAŞ | (Süresiz Sözleşme) |
| - Apt.Görevlisi Doğan KARAYİĞİT | (Süresiz Sözleşme) |
| - Bahçıvan Mustafa YILMAZ | (Süresiz Sözleşme) |
| - Avukat Sözleşmesi | (31 Aralık 2020) |

- Muhasebeci Sözleşmesi (31 Aralık 2020)
- Güvenlik Hizmeti Alımı Sözleşmesi (31 Mart 2021)
- Asansör Bakım Sözleşmesi (31 Aralık 2027)
- Jeneratör Periyodik Bakım Sözleşmesi (31 Aralık 2020)
- Site Ortak Alan Sigortası (29 Mayıs 2020)
- Fotokopi, Faks ve Printer Bakım Sözleşmesi (02 Mart 2021)

Sitemiz Denetleme Kurulu **17 Ağustos 2019, 12 Kasım 2019 ve 05 Şubat 2020** tarihlerinde gerekli inceleme ve denetimlerini yapmışlardır.

03 Mart 2020 tarihi itibarıyla; aidat borcu olan Site Sakinimiz bulunmamaktadır. Her yıl olduğu gibi aidat ödemelerinde gösterilen hassasiyetten dolayı tüm Site Sakinlerimize teşekkür ederiz.

Her bireyin mutlu ve huzurlu olmasının öncelikli olduğu Sitemizde, Çalışanlarımızın bu konuya her aşamada verdikleri katkı, çaba ve özverileri takdir edilecek düzeydedir.

Saygılarımızla.

SİTE YÖNETİM KURULU

EKLER :

EK-1 (Yıllık Bilanço ve Gelir-Gider Tablosu)



NOT- 1 : “Site Yönetim Planı madde 14.ı: Bağımsız bölümden kiracı olarak veya diğer bir sebeple bir başkasının yararlanmakta olması, Kat Malikinin toplu yapı ortak gider ve avans payını ödeme zorunluluk ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.”

ZİRVEKENT MANOLYA SİTESİ
01.04.2019 - 29.02.2020 TARİHLERİ ARASI
İŞLETME BİLANÇOSU

AKTİF		PASİF	
DÖNEM GİDERLERİ (01.04.2019-29.02.2020)	1.699.157,18	İNG BANK DEVİR (31.03.2019)	5.700,92
T. GARANTI BANKASI AIDAT (6297740) HESABI (29.02.2020)	10.232,13	T. İŞ BANKASI DEVİR (31.03.2019)	149,00
T. İŞ BANKASI AIDAT (010918) HESABI (29.02.2020)	1.281,24	T. İŞ BANKASI TAZMİNAT (099246) HESABI (31.03.2019)	62.000,00
T. GARANTI BANKASI TAZMİNAT (6399247) HESABI (29.02.2020)	60.235,77	KASA DEVİR (31.03.2019)	1.142,56
KASA HESABI (29.02.2020)	5.230,93	AIDAT GELİRİ (01.04.2019-29.02.2020)	1.587.898,95
		BANKA FAİZ GELİRİ (01.04.2019-29.02.2020)	27.173,99
		SICAK SU GELİRİ (01.04.2019-29.02.2020)	87.071,83
		TAŞINMA ÜCRETİ GELİRİ (01.04.2019-29.02.2020)	5.000,00
TOPLAM	1.776.137,25	TOPLAM	1.776.137,25


A. Tahir YALÇIN
Yön. Krl. Bşk.



EK1 - 1


Adnan UZLUER
Yön. Krl. Bşk. Yrd.

ZİRVEKENT MANOLYA SİTESİ
01.04.2019 - 29.02.2020 TARİHLERİ ARASI
DÖNEM GELİR VE GİDERLERİ

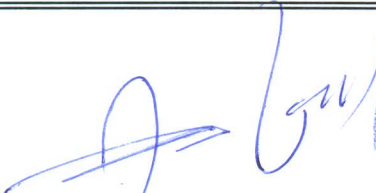
GELİR

SIRA NO	GELİRLER	TUTAR
1	31.03.2019'DAN DEVREDEN BAKİYE (BANKA+KASA)	68.992,48
2	AİDAT GELİRİ	1.587.898,95
3	SICAK SU GELİRİ	87.071,83
4	ASANSÖR TAŞINMA ÜCRETİ GELİRİ	5.000,00
5	FAİZ GELİRİ	27.173,99
TOPLAM		1.776.137,25

GİDER

SIRA NO	GİDERLER	TUTAR
1	DOĞALGAZ TÜKETİM GİDERİ	533.519,33
2	GÜVENLİK GİDERİ	311.475,54
3	ELEKTRİK TÜKETİM GİDERİ	229.161,00
4	ASKİ SU TÜKETİM GİDERİ	41.650,00
5	ASANSÖR BAKIM GİDERİ	61.168,28
6	PERSONEL MAAŞ GİDERİ	211.631,82
7	SGK GİDERİ	68.599,19
8	PERSONEL KIDEM TAZMİNATI BİRİKİMİ (14.718,78 TL)	0,00
9	SİTE SİGORTA GİDERİ	2.380,58
10	AKARYAKIT GİDERİ	11.965,70
11	TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERİ	12.027,79
12	PRYD.BAK. GİDERİ (KZN SİST., JENERATÖR, ELN.SİST., ALARM VB.)	52.838,19
13	SİTE YÖNETİM OFİSİ GİDERLERİ	9.557,44
14	MUHASEBE/AVUKAT ÜCRETİ GİDERİ	10.450,00
15	ONARIM VE SARF MALZEMELERİ GİDERİ	72.997,30
16	BAHÇE BAKIM GİDERİ	42.812,57
17	FAZLA/YANLIŞ YATAN AİDATLARIN İADESİ	10.439,44
18	SN.MUHARREM İPEK TAZMİNAT ÖDEMESİ	16.483,01
TOPLAM		1.699.157,18

MART 2020 AYINA DEVREDEN BAKİYE TOPLAMI	16.744,30
MART 2020 AYINA DEVREDEN VADELİ TAZMİNAT BİRİKİM HESABI	60.235,77
MART 2020 AYINA DEVREDEN DOĞALGAZ MİKTARI	34.093 M ³


Adnan UZLUER
Yön. Krl. Bşk. Yrd.




A. Tanju YALÇIN
Yön. Krl. Bşk.