

EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ A BÖLGESİ SİTESİ

TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

27.03.2017 - 31.12.2017 TARİHLERİ ARASI FAALİYET RAPORU

A) İDARİ VE SOSYAL FAALİYETLER

1. Sitenin mevcutlarının sayımları yapıp eksikler ve hasarlar görsellenerek tespit edilmiştir.
2. Çalışılıp kısa bir sürede düzenlenen "Geleneksel Bahar Şenlikleri" organizasyonu Sponsorluk gelirlerinden, personel fazla mesai ücreti vs. gibi giderler de düşüldükten sonra kar elde ederek gerçekleştirilmiştir.
3. LYS sınavına girecek olan öğrencilerimizin daha rahat ortamda çalışabilmeleri için site genelinde uzun süreli tamirat ve tadilatın yapılmasına 18.06.2017 tarihine kadar izin verilmemesi kararlaştırılmıştır.
4. 19 Mayıs Atatürk'ü Anma Gençlik ve Spor Bayramı'nda Atatürk Büstü önünde tören yapılmış ve çelenk bırakılmıştır.
5. Site genelinde yapılan uygulamayla bloklardaki ortak alanlar ve blokların zemin kat dış çevreleri, yapılan anlaşmayla çok uygun fiyata ilaçlanmış, bir hafta süren ilaçlamaya 340 daire katılırken, 148 daireye ulaşılammış, 116 daire de ilaçlatmak istemediğini beyan etmiştir.
6. D1 blokta bayan kuaförü olarak kullanılan ve tahliye edilen işyerinin yeniden kiraya verilebilmesi için tüm bloklara ilan asılıp duyurular yapılmıştır. Kiralama işlemi en kısa sürede gerçekleştirilecektir.
7. Kat sakinlerimiz ve çocuklarımızın daha verimli bir tatil geçirmelerine katkıda bulunmak üzere site içerisinde yüzme ve kickbox kursları açılmıştır.
8. Haziran ayı içerisinde maliyetleri sponsor firmalar tarafından karşılanmak üzere, Babalar Günü ve Ramazan Eğlencesi Etkinlikleri düzenlenmiştir.
9. Uzun yıllardır site sakinleri için büyük bir sıkıntı olan "SU YUMUŞATMA SİSTEMİ" Ekim ayı başında devreye alınmıştır. Tesisin D1 Blok altında bulunan yangın hidrofor odasına kurulabilmesi için gerekli boru hattı döşenmiş ve tesisin dış etkilerden zarar görmesi engellenmiştir. Su yumuşatma sisteminin maliyeti 40.000 TL (KDV dahil) ve gerekli boru hattının maliyeti de 9.750 TL (KDV dahil) olarak gerçekleşmiştir.
10. Geçmiş yönetimin kesinleşmiş bütçesinde öngördüğü aidat artış tahakkuklarının doğru yapılmadığı tespit edilmiş olup aidatlar doğru rakamlar üzerinden yeniden hesaplanmış olup olası bütçe açıkları engellenmiştir.
11. Başta blok temsilcileri olmak üzere kat sakinlerimizle anlık iletişim kurulabilmesi için Site Yönetimi ve Site Müdürünün de dahil olduğu Whatsapp grupları açılmıştır.
12. Yangın merdivenlerinde kat bilgisi olmadığı tespit edilmiş olup tüm blokların her iki kanadındaki merdivenlerine 12*12 ebatlarında numaralar 303,02 TL bedelle yaptırılıp teknik personelimiz tarafından yapıştırılmıştır.
13. 8-14 yaş grubundaki çocuklarımız için, 15.Eylül.2017 tarihinde masrafları tamamen sponsorlar tarafından karşılanan Çadır Kampı Etkinliği düzenlenmiştir.
14. 6-7 Ekim tarihlerinde Yaza Veda Etkinlikleri kapsamında site sakinlerimizin ilk kez havuz başında canlı müzik eşliğinde misafirlerini ağırlamaları sağlanmış, ayrıca yine masrafları sponsorlarımız tarafından karşılanan Sıra Gecesi düzenlenmiştir.

15. A1 blok zemin katında bulunan çok amaçlı salonda Emlak Konut Sanat Atölyesi adı altında 9 Eylül Devlet Konservatuarı öğretim görevlilerinden Sayın Altan AKATAY ve ekibi tarafından piyano, gitar, keman, şan ve solfej dersleri vermeye başlanmıştır.
16. Zemin kat daire ve dükkânların çıkarılan demirleri görsel bütünlüğü bozması sebebiyle geri taktırılmıştır.
17. D1 blok altında Kuaför olarak kullanılan dükkan 800 TL bedelle Smile Party & Gift ünvanıyla kırtasiye olarak işletilmek üzere kiraya verilmiştir.
18. D2 blok altında Kareksan olarak bilinen dükkan 800 TL bedelle Eşme Peynir ünvanıyla şarküteri olarak işletilmek üzere kiraya verilmiştir.
19. Tahliyesi gerçekleşen Meze Evinin kiralanması için panolara ilan asılıp talep toplanması sonucunda 1.600 TL bedelle Eşme Peynir'e kiralanmıştır.
20. Bazı dedektörlerin ömrünü doldurmaları sebebiyle kullanılamaz hale gelen Yangın Alarm Sistemleri için Mavili Elektronik A.Ş. firması ile prensipte anlaşma sağlanmış olup yapılacak harcama bu yılki bütçeye dahil edilmiştir.
21. Sitemizin altyapı sorunlarından kaynaklı olan B2 blok arkasında su kaçağı tespit edilmiş olup 8.950 TL tutarındaki maliyeti, ORTAK ALAN SİGORTASINDAN karşılanarak kaçağın tamirati yapılmış olup su tüketimi tamamen kontrol altına alınmıştır.
22. Ana su saatinin bağlı bulunduğu alana 1.280 TL bedelle kollektör yaptırılıp boruların daha düzenli hale getirilmesi sağlanmıştır.
23. Sitemizin belirli yerlerine Kedi Besleme Noktaları yapılmasına ve belirlenen bu alanlar haricinde yiyecek bırakan site sakinlerine cezai müeyyide uygulanması konusunda karar alınmıştır. Ayrıca site içerisindeki sahipsiz misafirlerimizin aşılarının yapılması ve kısırlaştırılmaları işlemleri, Taypark'ta bulunan Karşıyaka Belediyesi'ne ait Mavişehir Veteriner Polikliniği'nde devamlı olarak yapılmaktadır.
24. Sitemiz giriş ve çıkış kapılarında bulunan mevcut bariyer ve kayar kapı sistemlerine gerekli eklentiler yapıp yazılımsal geliştirmeler ile yapısal sorunların çözümü ele alınmıştır.
25. Bariyerlere araçların çarpması sonucu oluşan hasarların tamamı, araçların trafik sigortalarından karşılanması sağlanmış olup hasarlar için herhangi bir ödeme yapılmamıştır.
26. Site sakinlerinin isim, soyad ve iletişim bilgilerinin Site Yönetimi Programından anlık ve doğru olarak alınabilmesini sağlamak için güvenlik kulübesinde kullanılmak üzere ücretsiz olarak yazılım yaptırılması sağlanmıştır.

B) BAKIM ONARIM KORUMA FAALİYETLERİ

1. Sitemize Yapılan Aydınlatma Sistemleri:

- Blok içlerinde arızalanan ampullerin yerlerine piyasa araştırması yapıldıktan sonra uygun fiyata satın alınan led ampuller takılmaktadır.

2. Sitemize Ait Yüzme Havuzu Ve Süs Havuzları:

- Sığınaklarda muhafaza edilen ve bu sebeple küf içinde kalıp çürümekte olan şezlong minderlerinin yerine, uygun fiyata yenileri yaptırılıp kullanıma sunulmuştur. Havuz ıslak zeminlerindeki derzler yapıp, havuz suyu analiz ettirilip bloklardaki duyuru panolarına asılmıştır. Havuzun genel temizliği yapıldıktan sonra Bahar Şenlikleri ile eş zamanlı olarak kullanıma açılmıştır.
- Yine sığınaklarda kötü şartlarda muhafaza edilen ve küflenmiş plaj minderlerinin temizliği, ücretsiz olarak kullanımımıza tahsis edilen basınçlı yıkama makinesi ile personellerimiz tarafından dezenfekte edilip temizlendikten sonra kullanıma hazır hale getirilmiştir.
- Ömrünü tamamlamış olan havuz şemsiyelerin yüzleri değiştirilmiş, bahçe ve havuz için ilave 10 adet şemsiye alınmıştır.
- Süs havuzlarına makine dairelerinde bulunan filtrasyon pompalarının, direnaja kuyusundaki pompanın uzun süre arızalı olarak kalmasından dolayı su içinde kaldığı tespit edilmiş olup, önlemek amaçlı sığınağa iki adet dalgıç pompa takılmıştır. Makine dairelerindeki suyun kesilmesinin ardından, durum tespiti yapılacak şekilde su içerisinde kalan havuz pompalarının çıkarılması sağlanmıştır.
- Süs havuzlarının eski görünümlerine kavuşturulabilmesi için teklifler alınmış, plansız ve projersiz görselliği değiştirilen büyük süs havuzunun ve çalışması yarım bırakılan küçük süs havuzu, 45.000 TL + KDV bedelle aktif hale getirilmiştir. Ayrıca süs havuzlarının mevcut arızalı pompalarının bakımı, makine daireleri elektrik panolarının tamiri, fiskiyelerin tamiri ve yenilenmesi, şelale led lambaların tamiri işlemleri 9.000 TL + KDV bedelle yaptırılmıştır.

3. Sitemize Ait Asansörlerde Yapılan İşler:

- Asansörlerdeki yeşil etiketin devamı için sertifika firması tarafından bildirilen eksikler ile ilgili, 3 yıllık sözleşmesi devam eden Otis firması tarafından verilen teklifteki harcamaların, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyesi Sayın Ahmet KALE'nin tespitleri ve yardımları sayesinde teknik personelimiz yardımıyla neredeyse yarı fiyatına yaptırılması sağlanmıştır.

4. Sitemize Ait Bloklara Yapılan İşler:

- Tüm blok girişlerine ve engelli rampalarına 2.548 TL bedelle gri renkli paspas yaptırılmıştır.
- A1 ve D1 bloklardaki su kaçıran hidrofor pompalarının tamir maliyetinin yüksek olmasından dolayı piyasa araştırması yapılarak 2 adet yeni pompa satın alınmıştır.
- Su depolarının temizlik işlemleri su zayıfına sebebiyet vermeden planlı olarak teknik personelimiz tarafından ek maliyet doğmadan yapılmıştır.

5. Ortak Alan İçin Yapılan Çalışmalar:

- Tenis kortunun gerdirmeye aparatı satın alınıp personele taktırılmış, basketbol potalarının ve voleybol filelerinin değişimi ile minyatür futbol kalelerinin onarımı ve file değişimleri tamamlanıp spor tesislerinin eksiksiz olarak hizmete açılması sağlanmıştır.
- Sitemiz açık alanında bulunan spor aletlerinin sağlamlaştırılması ve bakımları teknik personel tarafından yapılmış ve sorunsuz olarak çalışması sağlanmıştır.
- Süs havuzları üzerinde bulunan köprülerin tamiri ve boyanması teknik personelimiz tarafından yapılmıştır.

- Site girişinde bulunan 2 zeytin ağacı ve site içerisindeki 6 palmye ağacına led ışıklandırma takılmıştır.
- Önceki dönemlerde yaptırılmayan 3 adet paratonerin periyodik bakımları, 9 adet hidrofor basınç tankları periyodik bakımları ve 46 adet elektrik panosu topraklama kontrolleri yetkili mühendislik firmaları tarafından yaptırılıp raporlanması sağlanmıştır.
- Olası su kaçaklarının zamanında tespit edilebilmesi için Teknik Personelimize periyodik olarak kaçak testi yapmaları görevi verilmiştir.
- Site genelinde bulunan tüm yangın söndürme cihazlarının periyodik kontrolleri yapılmakta, arızalı olanlar tamir ettirilmekte ve gerektiği zaman değişimi sağlanmaktadır.
- Site genelindeki kanalizasyon tıkanmasından kaynaklı su basmalarının minimum seviyeye getirilmesi ve herhangi bir mağduriyetin yaşanmaması için periyodik olarak İzsu Kanal Açma ekipleri sitemize çağırılmakta ve personelimiz eşliğinde rögarların bakımı yapılmaktadır.

6. Bahçe İçin Yapılan Çalışmalar:

- Peyzaj alanındaki çimler üzerinde uzun yıllar bakım yapılmadığı için oluşan zararları gidermek üzere 1.200,- TL harcama yapılarak, Salınlımlı Gübre Uygulaması bahçıvanlar tarafından yapılmış olup kısa zamanda çim alanında belirgin düzelmeler gözlemlenmiştir.
- Arızalı olan ilaçlama makinesi tamir ettirilip peyzaj alanında kullanılmaya başlanmıştır.
- Peyzaj alanlarının kontrollü bakımı ve gerekli uygulamaların yapılabilmesi için aylık 500 TL bedelle Art'e Peyzaj Mimarlık firmasıyla 01.09.2017- 30.04.2018 dönemi için sözleşme imzalanmış ve çalışmalara başlanmıştır.
- Sözleşmeli peyzaj mimarımız tarafından sonradan ekildiği tespit edilen, işlevini ve canlılığını yitiren bitkilerin bahçıvanlarımız tarafından sökülüp yerlerine yenilerinin dikilmesi sağlanmıştır.
- Site peyzaj alanı içerisinde bulunan bitkiler ile duvar kenarlarındaki çit bitkilerinin bakımları ve budamaları yapılmıştır. Diğer peyzaj alanlarımızın bakım ve görsel değişiklikleri için de gerekli çalışmalar bahar aylarında Peyzaj Mimarımız kontrolünde devam edecektir.
- Çimlerin tamamen bozulduğu alanlarda tohumlama yapılabilmesi için gerekli olan ÇAPALAMA MAKİNESİ 2.250 TL (KDV dahil) bedelle satın alınarak çapalama işlemlerinin hızlı şekilde yapılması sağlanmıştır.
- Ortak alandaki mevcut çimlerin yenilenmesi için 892,72 TL bedelle tohum, çim ekilecek yerlerde kullanılması için 783 TL bedelle 7 karışımlı toprak ve peyzaj alanında kullanılmak üzere 339 TL bedelle kuvars-cüruf alımı yapılmıştır.
- Gerekli bitkilerin uygun fiyata temin edilebilmesi için Yönetim Kurulu üyelerimiz tarafından Bayındır'a gidilip gerekli bitkilerin satın alımı 2.937,61 TL bedelle gerçekleştirilmiştir. Ayrıca Kasım ayında 1.094,45 bedelle ilave bitki alınmıştır.
- Çalışanlarımızın erişemeyeceği uzunlukta olan 13 adet palmye ağacının budanması işleminin 500 TL bedelle İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne yaptırılması sağlanmıştır.
- Peyzaj alanındaki arızalı sulama spreyleri ve rotorlarının değişimi için Hunter Türkiye Distribütörü Elit Plastik firmasından uygun fiyatlı olarak malzeme satın alınmıştır.

C) PERSONEL FAALİYETLERİ

- Personeler yazlık iş kıyafetleri alınıp teslim edilmiştir.
- Yönetim Ofisimizde çalıştırılmak üzere İşkur Mesleki Eğitim Programı kapsamında ücreti devlet tarafından karşılanacak Halkla İlişkiler personeli alınmıştır.
- İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ilgili maddelerine göre tüm çalışanların periyodik sağlık kontrolleri sitemize gelen sağlık aracında mesai kaybı olmadan yaptırılması sağlanmıştır.
- Tüm çalışan personele yılbaşı için Migros'tan 100 TL değerinde Hediyem Kart alınıp teslim edilmiştir.

2018 YILI YAPILAN FAALİYETLER

- C Blok haricindeki blokların ömrünü doldurmuş olan alüminyum Çöp Odası kapıları 5.380 TL bedelle yenilenmiştir.
- D2 – A1 – B2 ve B1 blokların ömrünü doldurmuş olan çöp bacaları zemin dirsekleri 10.266 TL bedelle yenilenmiştir.

2018 YILI PLANLANAN FAALİYETLER

- Bariyer hasarlarını minimuma getirebilmek için ana giriş - çıkış kapısı önleri ile A1 ve A2 blok ana girişleri yol üzerlerine hız kesici bariyerler satın alınmış olup teknik personelimiz tarafından montajı yapılacaktır.
- Depremden dolayı oluşan çatlaklar ve sıva dökülmelerinin tamiri ve boyama işlerinin yapılması için blok görevlilerimize kat başı toplam 150 TL karşılığında yaptırılacaktır. Boyamada kullanılacak malzeme satın alınmış olup depolanmaktadır.
- Yerlerinden kopan çöp bacası dirseklerinin hasar verdiği yangın dolaplarının değişimi ve tüm bloklardaki yangın dolaplarının kulplarının arızalı olanlarının değişimi için teklif alınmaktadır.

“TAK KİMİNİ İLAHİ EYLERİ
A BİLİSİNİSİNİ ÖMETİMİ
...wah...
...K. No: 1/2 Blok Çiğir K
M...
T: 0232 224 08 58
018 40 00 00 9682