1. ETAP 2. KISIM TUZLA EMLAK KONUTLARI

GENEL KURUL
FAALİYET SUNUMU

05.01.2025 – 30.09.2026

Tasarruf, planlama ve mevcut kaynakların etkin kullanımıyla gerçekleştirilen çalışmalar



SİTEDE YAPILAN DEĞERLENDİRME VE PROJELERLE (ANAOKULUNUN KİRAYA VERİLMESİ, BANKA PROMASYONU VE ATM KİRALARI) İLE EK BÜTÇE TOPLAMADAN YAPILAN ÇALIŞMALAR: HAVUZ



MOZAİK DÖŞEME VE SAHA YENİLEME ÇALIŞMALARI

Süs havuzu su kaçağı nedeniyle yenileme çalışmaları bütçeye yapılan ek gelirlerle tasarruf sağlanarak yapıldı.

Birlikte daha iyi bir yaşam alanı

İki yıllık dönemde öncelik: ihtiyaç, tasarruf ve sürdürülebilir bakım

1.679	202	13	9
daire	kamera	güvenlik personeli	Yönetim ve teknik personel

Site girişlerinde yenileme

SİTEDE YAPILAN DEĞERLENDİRME VE PROJELERLE (ANAOKULUNUN KİRAYA VERİLMESİ, BANKA PROMASYONU VE ATM KİRALARI) İLE EK BÜTÇE TOPLAMADAN YAPILAN ÇALIŞMALAR: Turnike sistemleri ve A kapı bariyerleri



Turnike sistemleri – yenileme



Giriş turnikeleri – çalışma

- Giriş-çıkış yoğunluğu dikkate alınarak turnikeler ve A kapı bariyerleri site bütçesinde tasarruf sağlanarak yenilendi.

Spor alanlarında yenileme ve Ortak Alanlarda Yenilemeler

Önemli iyileştirmeler, avans bütçe toplanmadan; site bütçesinde tasarruf sağlanması, mevcut kaynakların doğru kullanılması ve ihtiyaçların önceliklendirilmesi yaklaşımıyla ele alındı. **Saha teller ve üst filesinin eskimesi nedeniyle yenilendi;**

SİTEDE YAPILAN DEĞERLENDİRME VE PROJELERLE (ANAOKULUNUN KİRAYA VERİLMESİ, BANKA PROMASYONU VE ATM KİRALARI) İLE EK BÜTÇE TOPLAMADAN YAPILAN ÇALIŞMALAR: Spor alanlarında yenileme



Basketbol saha çalışması



Saha yenileme Futbol sahası – üst file uygulaması

Süs havuzunda görünüm ve işlev iyileştirmesi

SİTEDE YAPILAN DEĞERLENDİRME VE PROJELERLE (ANAOKULUNUN KİRAYA VERİLMESİ, BANKA PROMASYONU VE ATM KİRALARI) İLE EK BÜTÇE TOPLAMADAN YAPILAN ÇALIŞMALAR: HAVUZ (BTB döşemesi ve yeni düzenlemeler)



Havuz fıskiyeleri ve mozaik çalışmaları



Süs havuzu – mevcut görünüm

- Havuz alanında yenileme ve düzenleme çalışmaları yapıldı; periyodik temizlik planı sürdürüldü.

İki su kuyusu yeniden devreye alındı

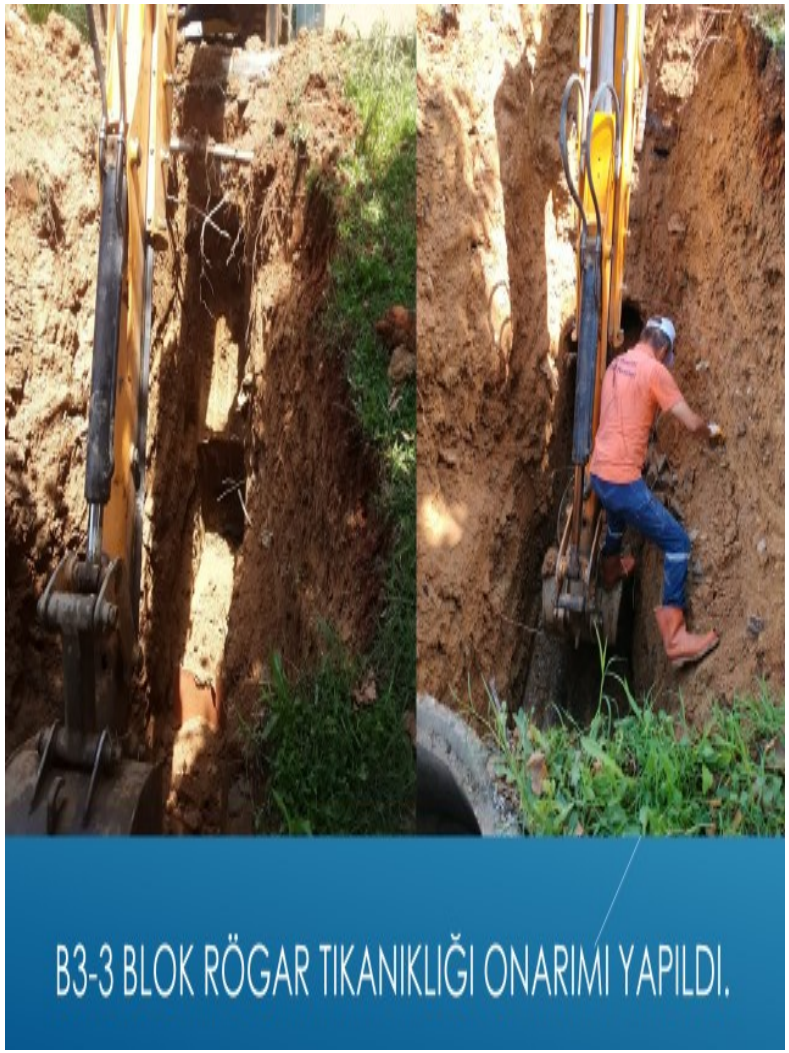
Peyzaj sulamasında tasarruf hedefi

Su vermeyen arızalı iki sondaj kuyusu motor, pompa, pano ve boru değişimleri yapılarak peyzaj sulamasında kullanılmaya başlandı



Sulama gideri tassarrufu ile maliyet azaltılarak sulama gideri azaltılmıştır.

Teknik Altyapı Arızaları





D3-3 BLOK RÖGAR TIKANIKLIĞI ONARIMI YAPILDI

D3-3 RÖGAR TIKANIKLIĞI SORUNU ÇÖZÜME KAVUŞTURULDU.





D3-2 BLOK ÇÖKME YAPAN RÖGAR ONARIMI GERÇEKLEŞTİRİLMİŞTİR.







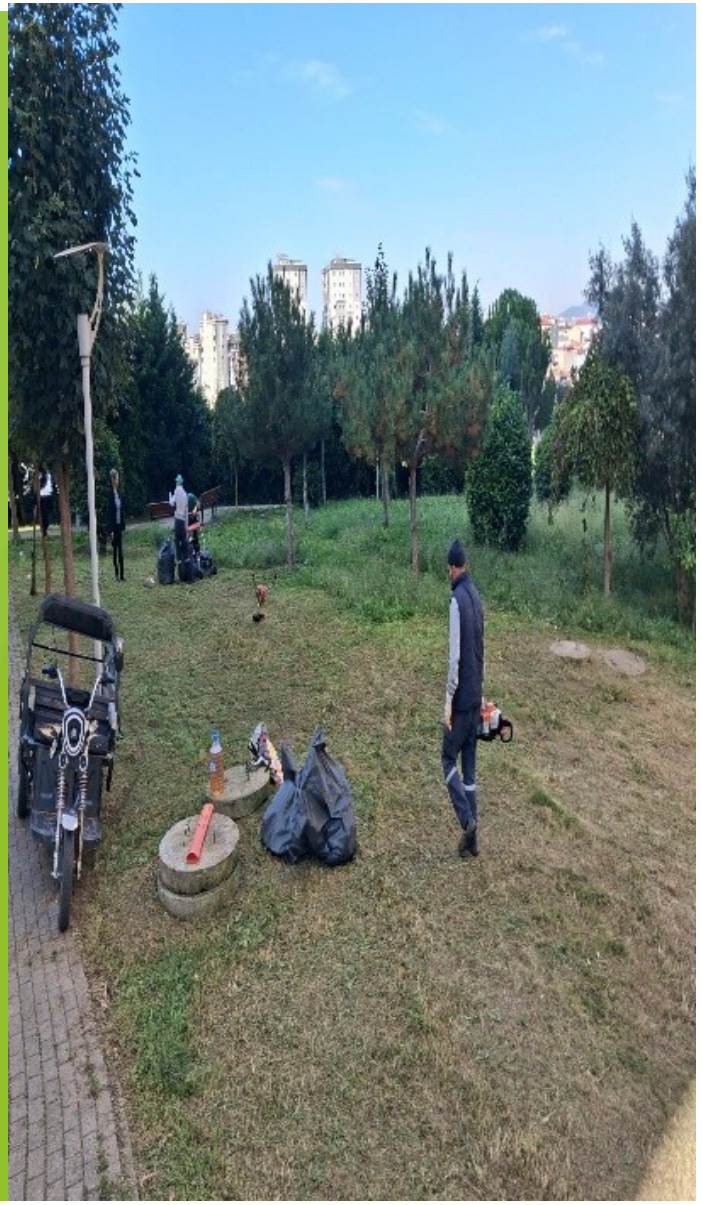
Yeşil alanlar ve ortak yaşam alanları

Yeşil Alan düzenlemesi



D3-4 blok çevresi çit bitkisi budama işlemleri gerçekleştiriliyor



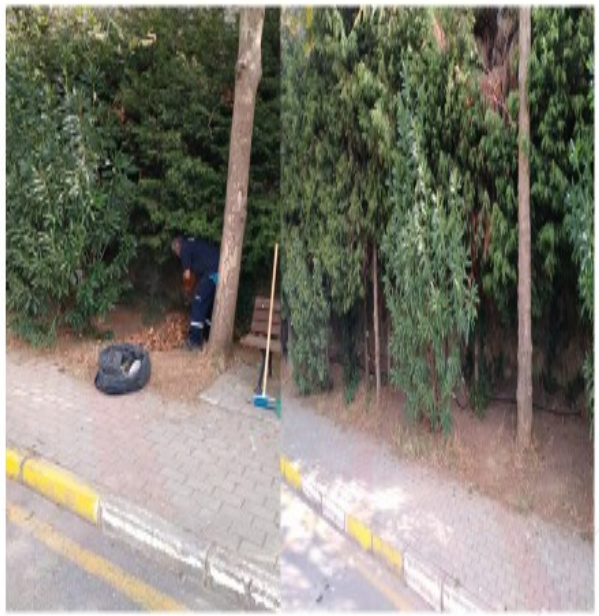


Yeşil Alan düzenlemesi

Otopark ve çevre temizliği

Bakım, düzenleme ve estetik iyileştirmeler

Uzun otopark bölgesi mıntıka temizlik işlemleri gerçekleştiriliyor



Sosyal tesis / kamelya alanı

Sosyal tesis kamelya altı zemin hazırlama ve bakım onarım işlemleri gerçekleştirilmiştir



B3-3 arkası sosyal tesis iniş merdiven raspa temizlik işlemleri gerçekleştirilmiştir. Merdiven boyama işlemleri tamamlanmıştır.







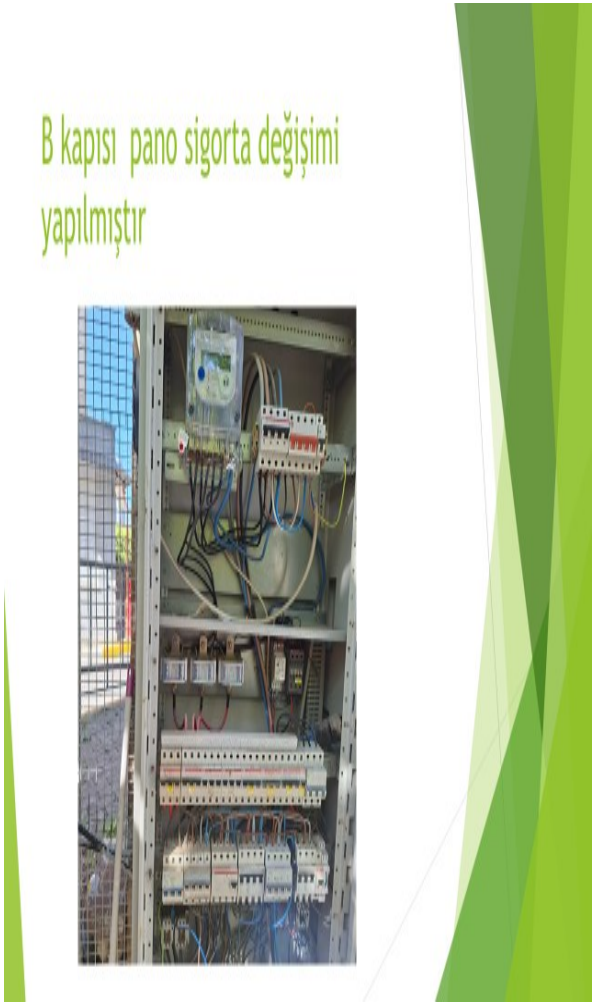
Merdiven boyama ve düzenleme

Aydınlatma ve Teknik Bakımlar

Daha verimli ve güvenli ortak alanlar



Aydınlatma direği çalışması





- 6 metrelik direklerdeki lambalar LED ile yenilendi. Ortak Alan elektrik ve çevre aydınlatma arızaları teknik ekip tarafından giderildi.



Bloklarda teknik bakım ve onarım

Arızalara sahada müdahale, planlı bakım



Boyler montaj çalışması

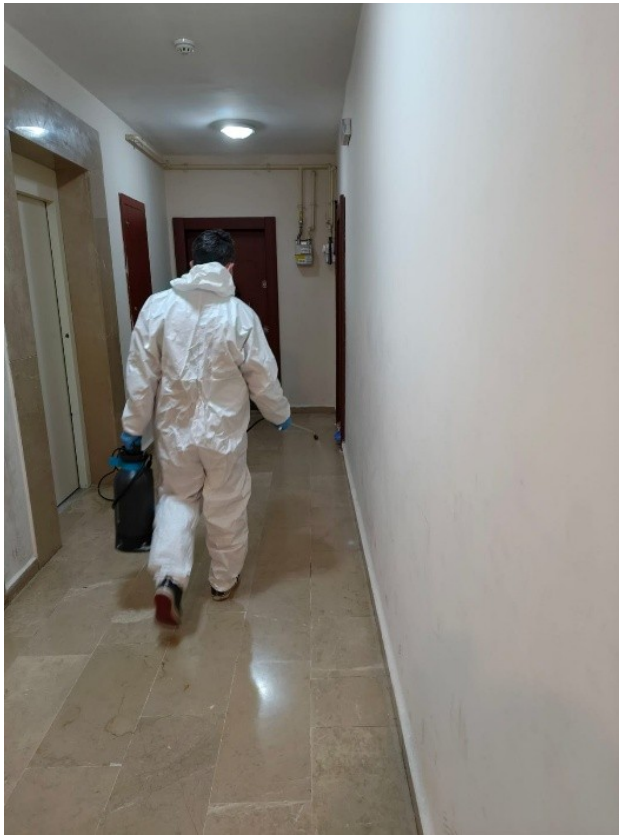


Genleşme Tankları Bakımları



Teknik müdahale

Düzenli İlaçlama Hizmetleri







Temizlik ve Düzen







OTOPARK ALANLARINDA VE MOTOR PARK ALANLARI DÜZENLEME ÇALIŞMALARI







Su, çatı kaynaklı sorunlar

Arızaların giderilmesi ve tekrarların önlenmesi







- Çatı yağmur giderleri temizletildi; akma yapan bölgeler onarıldı. Rögar kapaklarındaki ses şikâyetlerine yönelik yalıtım yapıldı; tıkanıklıklar İSKİ desteğiyle giderildi.

Giriş, yönlendirme ve trafik düzeni

Güvenli geçiş ve düzenli araç akışı



Site giriş düzenlemesi



Araç giriş alanı

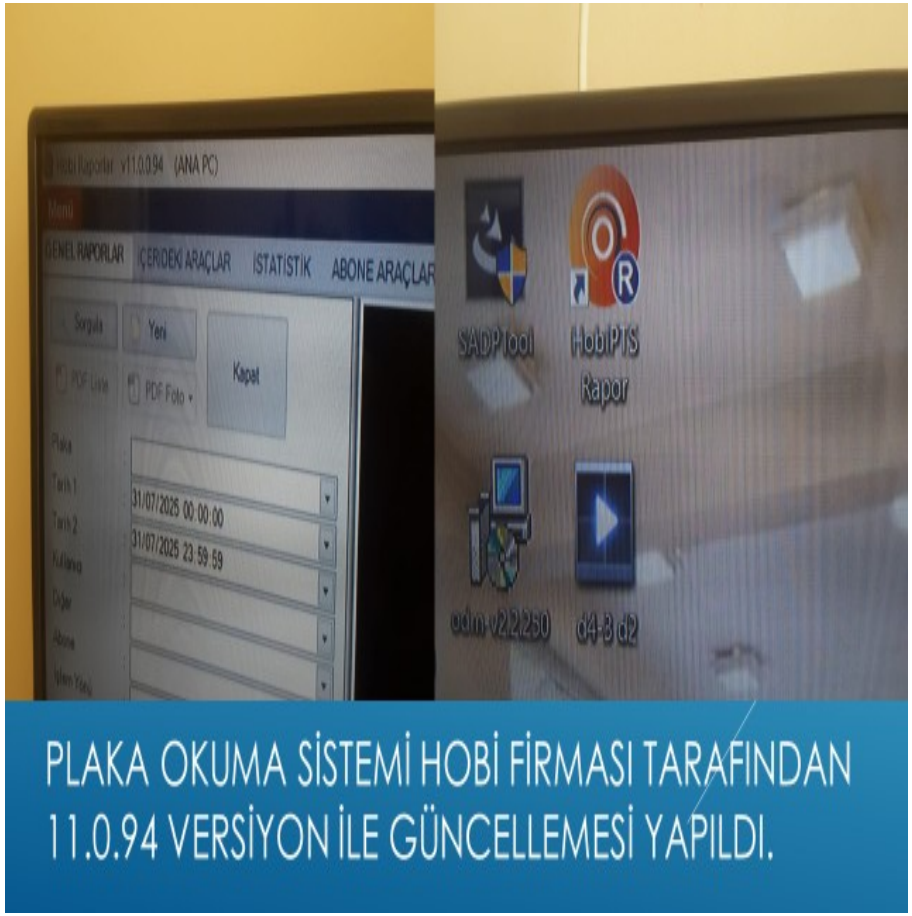


Giriş kapısı

- Bariyerler yenilerek daha hızlı ve fonksiyonel hale getirildi.
- Uygunsuz parkları önlemek için delinatörler monte edildi; gerekli uyarı levhaları hazırlandı. Araç hız kontrolü için belirlenen noktalara kasisler yapıldı.

Güvenlikte takip ve koordinasyon

Kamera altyapısı, vardiya düzeni ve düzenli toplantılar



Plaka okuma sistemi güncellemesi



Güvenlik kamera sistemi

- Veg Güvenlik firması ile hizmet sözleşmesi yapıldı.
- Güvenlik toplantıları 15 günde bir gerçekleştirildi.
- Dört mutfak yangınına güvenlik ve teknik ekip müdahale etti; itfaiyeye haber verildi. Herhangi can kaybı ve yaralanma yaşanmadı.

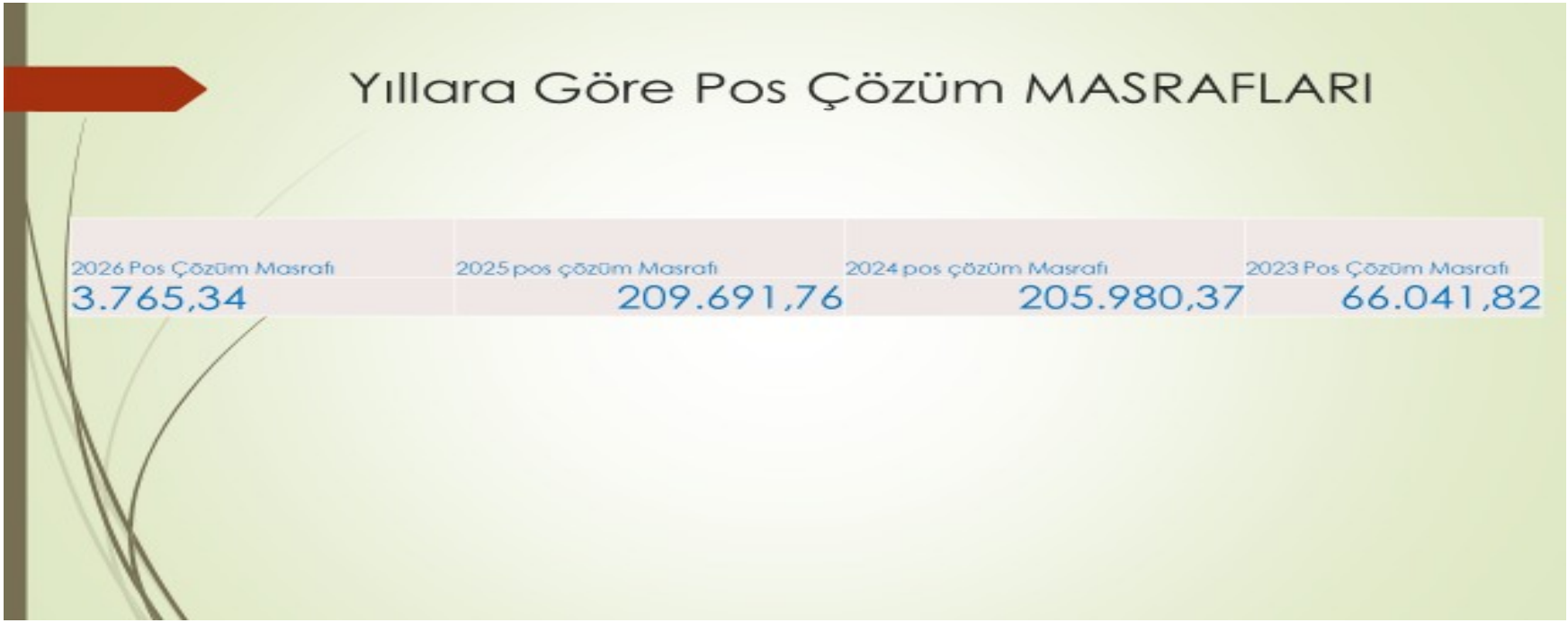
Atıl alanlar ve kiralamalar bütçeye katkı sağladı

Yıllık kira tutarları – faaliyet raporunda bildirilen

1.680.000 TL	396.000 TL	500.000 TL
Anaokulu	Kafeterya	ATM

Toplam bildirilen yıllık kira: 2.476.000 TL

- Anaokulu: 1.680.000 TL yıllık kira
- Kafeterya: 396.000 TL yıllık kira
- ATM: 500.000 TL yıllık kira
- Toplam bildirilen yıllık kira: 2.476.000 TL



Yapılan tasarruflar ile pos çözüm masraflarını azalttık.

ASANSÖR İÇİ REKLAM PANOLARIMIZ DEĞİŞTİ.





Günlük yaşamı kolaylaştıran çok sayıda iş

Küçük görünen müdahaleler, ortak Alan kalitesini artırır.

ASANSÖR MAKİNE VE PANO DEĞİŞİMLERİ



ASANSÖR MAKİNE DAİRELERİMİZİN GÖRÜNÜMLERİ



ESKİ HALİ





YENİ HALİ

- Jeneratörlerin genel bakımları ve yakıt takviyeleri yapıldı.
- Genleşme tankı membranları değiştirildi; boyler arızaları giderildi.
- Engelli girişleri ve kaldırım işaretlemeleri düzenlendi.
- Çocuk parkları, çardaklar, banklar ve peyzaj sulama ekipmanları onarıldı.
- Aylık haşere ilaçlaması ve ortak Alan temizlik planı sürdürüldü.
- Asansör revizyonları kapsamında motor, pano ve halat değişiklikleri yapıldı. Fenni muayenelerde görülen eksiklikler tamamlanarak asansörlere yeşil etiket alındı.

Planlı yönetim, düzenli takip

Yönetim ve denetim süreçleri





Sosyal sorumluluk ve kurumlarla iş birliği

Sosyal sorumluluk ve kurumlarla iş birliği

- Her hafta planlama toplantıları yapıldı.
- Temsilciler Kurulu her ay toplanarak faaliyetler hakkında bilgilendirildi.
- Denetim Kurulu üç aylık periyotlarla denetim gerçekleştirdi.
- Emlak Yönetim A.Ş. tarafından periyodik ziyaret ve denetimler yapıldı.
- Personel iş sağlığı ve güvenliği eğitimleri ve sertifikasyon süreçleri yürütüldü.



Önemli Gün ve Haftaları Anma ve Kutlama Etkinlikleri

Site yaşamına katkı sağlayan çalışmalar

İletişim, dayanışma ve hizmet sürekliliği

- Kızılay iş birliğiyle Kan bağışı kampanyası gerçekleştirildi.
- Site sakinlerine yönelik kural ihlallerinde sözlü ve yazılı bilgilendirme yapıldı.
- Merkezi ısınma paylaşımında yaşanan sorunları çözmek için yetkili firma ile anlaşma imzalandı.
- Personel motivasyonu ve toplu bayramlaşma etkinlikleri düzenlendi.

1. ETAP 2. KISIM TUZLA EMLAK KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ

05 OCAK 2025-30 EYLÜL 2026 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

5.01.2025 tarihinde Kat Mülkiyeti Kanunu gereği Kat Malikleri Genel Kurulu yapılmış ve bloklardan temsilciler seçilerek temsilciler kurulu oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulumuz, 634 sayılı kat mülkiyeti kanunun 35. Maddesinde belirtilen, rutin Genel Yönetim işlerinin düzenli ve yasal olarak yürütülmesinin yanı sıra, aşağıda başlıklar altında gerçekleştirilen hizmetleri de yerine getirmek için iki yıl çalışmıştır.

Yönetim ve denetim kurulu aşağıda yer Alan faaliyetleri gerçekleştirerek 2025-2026 yılı çalışmalarını sürdürmüşlerdir. Bu faaliyetler esnasında Kabul edilen bütçe esasları dâhilinde hareket edilmiş ve site yönetimi için Emlak Yönetim A.Ş. Ile hizmet alımı anlaşmaları yapılmıştır. En uygun teklifi veren EMLAK YÖNETİM A.Ş faaliyete geçtiği ilk günden günümüze Kadar üstlendiği görevi siz site sakinlerimize daha modern ve huzurlu bir yaşam alanı oluşturmayı amaçlamıştır.

Faaliyetlerimiz;

1. **Yönetim Hizmetleri**

- ✓ İdari personnel olarak 1 site müdürü, 2 muhasebe, 1 halkla ilişkiler personeli ve 4 teknik personel ile birlikte 1679 daire için fazlasıyla olan iş yükünü özveri ile yerine getirmeye çalıştık.
- ✓ Bütün personellerin özlük dosyaları, ücret giderleri (ücret, vergi, SGK) zamanında yatırılmış ve personelin yıllık izinleri bir kısmı kullandırılmıştır.
- ✓ Yönetim ve danışmanlık hizmeti için Emlak Yönetim A.Ş. ile yapılan sözleşme gereği Mali müşavirlik, muhasebe programı ve avukat hizmetleri bu destek içinde yer almaktadır.
- ✓ Teknik personellere ve temizlik personellerine yılda iki kez olmak üzere iş elbiseleri alınmıştır.

- ✓ Planlanan temizlik faaliyetleri yönetim tarafından oluşturulan işletme planı ile halkla ilişkiler sorumlusu ve site müdürü tarafından denetlemesi yapılmaktadır.
- ✓ Personellerimizin çalışma saatlerini ve ücretlerini iş kanunda belirtilen usulde düzenlenmiştir.
- ✓ Haftalık çalışmalarımızı planlama toplantılarımız her hafta düzenli olarak yapılmaktadır.
- ✓ Emlak Yönetim A.Ş. sitemizi periyodik olarak her ay sitemizi ziyaret ederek denetimlerde bulunmaktadır.
- ✓ Personellerimize iş sağlığı ve güvenliği eğitimleri alınmış ve sertifika almaları sağlanmıştır.

Güvenlik Hizmetleri;

- ✓ Güvenlik firmaları ile yapılan toplantılar ve piyasa araştırması ve bütçe doğrultusunda Veg Güvenlik Firması ile güvenlik hizmetleri için belirli süreli anlaşma yapılmıştır.
- ✓ 13 güvenlik personeli 4 Kisi olarak 2 vardiya çalıştırılmaktadır.
- ✓ 202 Kamera ile ortak alanlar kamera sistemleri ile izlenmektedir.
- ✓ Site içerisinde karşılaşılan sorunlar ile ilgili on beş günde bir güvenlik toplantıları yapılarak çalışmalar planlanmıştır.
- ✓ Sitemiz dört dairemizin mutfak alanında çıkan yangınlara güvenlik görevlilerimiz ve teknik ekibimiz tarafından müdahale edilerek itfaiyeye haber verilerek yangınlar söndürülmüştür. Olaylarda herhangi bir can kaybı ve yaralanma yaşanmamıştır.

3. Sosyal Tesis ve Hizmetleri;

- ✓ Tuzla Belediyesinin kullanmış olduğu sosyal tesis kira verilmediği için iptal edilerek Anaokulu olarak kiraya verilmiş olup yıllık 1.680.000 TL Bütçeye artı getirilmiştir.
- ✓ Sakinlerimizin içerisinde sosyal tesis bölümümüzde kafeteryamız hizmete devam etmektedir. Yıllık 396.000TL kira alınarak bütçemize katkı sağlanmıştır.

4. Peyzaj ve Ortak Alan Onarım ve Bakım Hizmetleri;

- Ağaç budamaları, çim biçme çalışmaları düzenli şekilde yapılmaktadır.

- Sitemiz içerisine iki adet kuyusu su vermediği için bakım ve yenilemeler yapılarak peyzaj alanlarını sulama işlemleri yapılarak tasarruf sağlanmış bu yıl sulama gideri ile kuyuların maliyeti karşılanarak bundan sonraki yıllarda sulama gideri ortadan kaldırılmıştır.
- Sitemiz giriş çıkış kısımlarında yoğunluk sebebi ile turnikeleri ve A kapı bariyerleri site bütçesinden tasarruflar sağlanarak yenilenmiştir.
- Saha telleri ve üst filesi eskidiği için basketbol ve futbol sahalarının telleri ve fileleri bütçeden tasarruflar yapılarak yenilenmiştir.
- Site İçerisinde yer alan tüm 6 metrelik direklerin lambaları led lambalar ile yenilerek hem daha görünümü şık hem de daha tasarruflu bir kullanım sağlanmıştır.
- Tüm bloklardaki yangın ihbar sisteminin bakımları düzenli olarak yaptırılmaktadır.
- Şaft içinde bulunan kaçaklar teknik personelimiz tarafından tamir edilmiştir.
- Teknik ve blok görevlisi arkadaşlar kar yağdığında tuzlama, solüsyon ilaçlama ve temizleme çalışmalarını özverili bir şekilde yapmaktadır.
- Çatı yağmur giderleri temizletilmiştir. Çatılarda akma yapan yerlerin tamiratı teknik personellerimiz tarafından onarılmıştır.
- Site sakinlerimizden gelen istek ve şikâyetler üzerine yaşanan aksaklıkları gidermek için temizlik ve güvenlik görevlileri ile paylaşım toplantıları yapılmıştır.
- Site sakinlerimizin rögar kapaklarının ses yaptığı şikâyetleri ile ilgili olarak rögar kapaklarının köpükle yalıtımları yapılmıştır.
- Ortak alanlarımızda oluşan elektrik arızaları, çevre aydınlatma arızaları teknik personellerimiz tarafından onarılmaktadır.
- Sitemizde haşerelerle mücadele için aylık ilaçlama çalışmaları yapılmıştır.
- Rögar ve çöp kutularının dezenfekte olması için belli periyotlarla Tuzla Belediyesi’ne ilaçlama yaptırılmıştır.
- Jeneratörlerin genel bakımları düzenli olarak yaptırılmakta ve yakıt takviyeleri yapılarak elektrik kesintilerinde hazır hale getirilmektedir.
- Süs havuzumuz btb döşemesi yapılarak yeni düzenlemelerle daha temiz ve güzel görünmesi için periyodik temizleme çalışmaları yapılmaktadır.
- Yağmur iniş pimaşları arızaları teknik ekibimiz ve iple erişim uzmanları tarafından onarımları yapılmıştır.
- Bloklarda yer alan genleşme tankları mebran değişimleri teknik personellerimiz tarafından yapılmıştır.
- Peyzaj alanlarında çocuklar tarafından kırılan springlerin(su fiskiyelerinin) ve patlakların tadilatları teknik ekibimiz tarafından yapılmıştır.
- Peyzaj alanlarımızda yer alan çardak, oturma bankları vb. ahşap alanlar verniklenerek daha kalıcı olmaları sağlanmaktadır.
- Blok engelli girişlerinde problem olan yerlerin yeniden düzenlenmesi yapılarak daha kullanışlı hale getirilmiştir.
- Blok doğalgaz şatof arızaları teknik personelimiz tarafından onarılmıştır.

- Bloklarda boyler arızaları sebebi ile yeni boylerle değişimi teknik personellerimiz tarafından yapılmaktadır.
- Tıkanan rögarlarımız İSKİ'den çağrılan vidanjörlerin yardımıyla temizlenmektedir.
- Ortak alanlarımıza gerekli uyarı ve ikaz levhaları hazırlatılarak yapıştırılmıştır.
- Site girişindeki uygunsuz parkları engellemek için delinatörler alınarak montajı yapılmış ve cezai işlemlerle uygunsuz parklar engellenmiştir.
- Çocuk parklarına verilen zararlar teknik ekibimiz tarafından belli periyotlarla tamir edilmiştir.
- Asansör firmasının personelinin sitemizde bulunması sağlanarak hızlı müdahale edilmesi sağlanmıştır.
- Ortak alanlar, çevre ve havuz temizlikleri haftalık ve günlük olarak planlanarak blok görevlileri tarafından sağlanmaktadır.
- Asansör revizyonları yapılarak motor, pano ve halat değişiklikleri yapılmıştır. Asansörler daha güvenilir hale getirilmiştir.
- Tesisatlar ve temizlik konuları önemli görülerek ilk olarak ele alınmıştır. Ortak alanlarda mevcut olan tesisat eksikleri tespit edilerek teknik personelimize tadilatları yaptırılmıştır.
- Her hafta düzenli periyotlarla genel mıntıka temizlikleri yapılmaktadır.
- Ortak alanlarda soğuk su hatlarında, mutfak pimaşlarında ki arızalar teknik personellerimiz tarafından onarılmıştır.
- Yangın sistemleri ile ilgili bakımlar tamamlatılmaktadır.
- Kaldırım çizgileri boyamaları, engelli yerleri, park yasaktır yazıları yapılmıştır.
- Kollektör bağlantı kaynaklarında Ferroli Servisinden destek alarak tamiratı gerçekleştirdik.
- Soğuk su depolarımızın yıllık temizlikleri personellerimiz tarafından yapılmıştır.
- Peyzaj alanlarında merdivenler boyanarak renklendirme yapılmıştır.

5. Diğer Hizmetler;

- Bankalar ile görüşmeler yapılarak atm kiraları artışları yaptırılarak bütçeye yıllık yaklaşık 500.000TL kira alınarak bütçemize katkı sağlanmıştır.
- Temsilciler kurulumuz kamera ve uydu kurulumu ile ilgili firmalarla görüşerek onların çalışmalarını ve tekliflerini toplantılarda değerlendirmiş ve kurul olarak karar vermiştir.
- Bina ve site içerisinde site kurallarına uymayan daire sakinleri sözlü ve yazılı olarak uyarılmaktadır.
- Site sakinlerimizle sosyal sorumluluk çerçevesinde Kızılay ile işbirliği yapılarak kan bağışı kampanyasını gerçekleştirdik.

- Site menfaatlerimiz doğrultusunda site içerisinde yapılan reklam faaliyetlerinden sitemize kaynak yaratılmıştır.
- Site içerisinde araçların hız kontrolü için tespit edilen yerlere kasisler yapılmıştır.
- Çalışan personelimizi motive etmek amacıyla Dini Bayramlarda çikolata hediye edilmiştir. Toplu bayramlaşma törenleri düzenlenmiştir.
- Bakanlık tarafından yetki belgesi verilmiş Derin enerji firması ile faturalandırmada yaşanan sorunları çözümlemek için merkezi ısınma paylaşım anlaşması belirli süreli olarak imzalanmıştır.
- Asansör fenni muayeneleri Belediyeden yetki belgesi alan AND firması tarafından yapılmış asansörler görülen eksiklikler tamamlanarak yeşil etiketlerimiz asansörlere yapıştırılmıştır.
- Aidatları geciktiren site sakinlerine tebligatlar muhataplara iadeli taahhütlü posta yolu ile gönderilmektedir.
- Her ay düzenli olarak Temsilciler Kurulu Toplantımız yapılarak temsilcilerimiz faaliyetler konusunda bilgilendirilmiştir.
- Denetim Kurulumuz düzenli olarak üç aylık periyotlarla denetimleri yapmıştır.

EMEĞİMİZ, TASARRUFUMUZ, ORTAK YAŞAM ALANIMIZ

Site sakinlerimizin ortak menfaatleri için çalışmaya devam ediyoruz.