

ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ YÖNETİCİLİĞİ

FAALİYET RAPORU

15 Nisan 2017

Sayın Kat Malikleri, Değerli Komşularımız;

Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesi, 1 Mayıs 2016 Tarihinde yapılan Genel Kurulda alınan kararlarla seçilen Yönetim Kurulumuz tarafından yönetilmektedir.

Yönetim Kurulumuz; **Nuri Selim ETGER**, **Fatih YURDUSEVEN** ve **Talip DOĞAN**' dan, Denetim Kurulumuz ise **Yılmaz KÖYLÜOĞLU**, **Ümit CAN** ve **Songül BEYATLI**' dan oluşmaktadır. Öncelikle tüm toplantılarımıza Yönetim Kurulumuz ile birlikte katılan ve fikirleriyle büyük katkılar sunan Denetim Kurulu üyelerimize teşekkürlerimizi sunarız.

Seçtiğimiz Genel Kurul Toplantısında ifade ettiğimiz gibi tüm sakinlerimizin her konudaki görüş, düşünce ve taleplerini değerlendirmeye özen gösterdik. Bu anlamda "Aylık Bilgilendirme" yazılarımızla, yürüttüğümüz çalışmalarını siz değerli sakinlerimizle paylaştık.

Şimdi başlıklar halinde bir yıllık faaliyetlerimizin özetini siz değerli sakinlerimiz ile paylaşmak istiyoruz:

1. RESMİ GÖRÜŞMELER VE HUKUKSAL KONULAR

1/A. İskan süreci ve irtifak tapusunu alamayan maliklerimiz;

Sitemiz konutlarının iskan süreci ile ilgili olarak Eston Yapı ile Boğaziçi Yapı Denetim firması arasında devam eden davanın yakından takibi sürdürülmüştür.

Ancak hukuki olarak uzunca bir süreden bu yana devam eden dava ve Yargıtay süreci nedeniyle sonuca ulaşmakta gecikilmektedir. Davanın Yargıtay incelemesi safhası sürmektedir.

Bunun yanı sıra 13 sakinimizin Kat irtifakı tapuları yoktur. Elleri sadece konutlarını satın alırken Eston ile yaptıkları sözleşme vardır. Bu konutların tapuları toprak sahibi Mermeriş' de olduğu ve iskanın alınması şartına bağlı olarak elinde tuttuğu için sakinlerimiz tapularını alamamaktadırlar. Bu sakinlerimizden bir kısmı konuyu mahkemeye taşımış durumdadır. Yönetim olarak bu dönem içinde sakinlerimizin irtifak tapularına kavuşabilmeleri için yoğun bir çaba sarfedilmiş ve bu gayret devam etmektedir. Bu çerçevede Mermeriş A.Ş. nin Kuruçeşme' deki ofisinde iki defa toplantıya gidilmiştir. Ayrıca Sosyal Tesisimizde ve Yönetim Ofisimizde tapu mağduru sakinlerimizle üç kez toplantı düzenlenmiştir. Umut ediyoruz ki önümüzdeki dönemde bu sakinlerimiz irtifak tapularına sahip olacaklardır.

1/B. Avcılar Belediyesi ile ilişkiler;

Avcılar Belediye Başkanı ve aynı zamanda site sakinimiz Sn. Handan TOPRAK BENLİ ve belediyenin tüm birimleri ile olan iyi ilişkilerimiz bu dönemde de artarak devam etmiştir.

Yeşilkent Mahallesi' ne uzanan yolumuzun asfalt yenilemeleri, yol üzerine dört noktaya ve benzinliğe çıkış yoluna bir tane olmak üzere toplam beş adet hız kesici kasis yapımları, Yılbaşı öncesi sitemizin ana yolu Nilüfer Caddesi boyunca ve site dışındaki aydınlatma direklerinin led ışıklar ile süslenmesi, Sitemiz Sosyal Alanlar Bölgesine iki adet Kedi Evinin kurulması ve sitemiz içindeki beş adet geri dönüşüm konteynerinin yenilenmesi bu dönem içinde gerçekleştirilmiştir. Ayrıca yaz günlerinde site içinde geceleri sivrisinek ilaçlaması, kışın ise kar yağışı olan günlerde tuzlama desteği alınmıştır. Bu çerçevede öncelikle Avcılar Belediye Başkanı Sn. Handan TOPRAK BENLİ olmak üzere tüm belediye yetkilileri ve çalışanlarına teşekkür ederiz.

3. GÜVENLİK

5188 sayılı Güvenlik Yasası hükümleri ve yasa kapsamında, Site Güvenlik hizmetleri için 1 Temmuz 2016 tarihinden itibaren Protek Vip Güvenlik ve Koruma Hizmetleri isimli yeni firma ile sözleşme yapılmıştır.

3 Mayıs 2015 tarihli Genel Kurul toplantısında aktardığımız gibi sitemizde uzun süreden bu yana çalışan güvenlik personellerinin kıdem tazminatlarını alabilmeleri için Securitek Güvenlik Hizmetleri A.Ş. ile bir yıl daha sözleşme yapmıştık. Geçtiğimiz bir yıllık sürede güvenlik personelleri Mayıs 2015 e kadar biriken kıdem tazminatlarını aldılar. Mayıs 2015 döneminden itibaren son bir yıllık dönem için kıdem tazminatı hak eden güvenlik personellerinin tazminatları ise zamanı geldiğinde ödenmek üzere yönetimimiz uhdesinde tutulmaktaydı. 30 Haziran 2016 itibariyle eski firma ile sözleşmemiz feshedildiği için Yönetimimiz uhdesinde tutulan Mayıs 2015-Haziran 2016 arasını kapsayan kıdem tazminatları tüm güvenlik personeline ödenmiştir. Önümüzdeki bir yıllık dönem için ise hangi güvenlik firması ile çalışılacağına ya da şu anki mevcut firma ile devam edilip edilmeyeceğine yönelik araştırmalarımız ve görüşmelerimiz devam etmektedir. Değişik teklifler ve görüşler alarak değerlendirmekteyiz. 30.06.2017 tarihinde mevcut sözleşmemizin süresi dolacağı için Genel Kurul sonrası yeni dönem sözleşmesi imzalanacaktır.

Sitemiz çevre hattı boyunca, Nilüfer Caddesinde, Ana Kapı giriş ve çıkış bölümlerinde ve Sosyal Alanlar Bölgesi spor alanları ve çocuk parklarında toplam 66 adet güvenlik kamerasından oluşan elektronik HD güvenlik sistemi kullanılmaya devam edilmiştir.

Bu sisteme ilave olarak duyulan ihtiyaç nedeniyle bu dönem içinde Nilüfer Meydanı' nın taş köprüden önceki dört yol ağzına Mobese tipi dörtlü güvenlik kamerası kurulumu

gerçekleştirilmiştir. Bu sayede o noktadan Dalgıç Kuşu Sk., Kuğu Sk., Nilüfer Caddesi ve Nilüfer Caddesi' nin devamı olan taş köprü bölümü izlenebilir hale gelmiştir.

Bu dönem içinde ayrıca Sitemiz çöp toplama noktasından itibaren başlamak üzere, demir kapı alt bölümlerine kadar toplam 164 bölümden oluşan dış duvarlarımız üzerindeki ferforje demirlere branda uygulaması yapıp tamamlanmıştır. Böylelikle yakın bölgemizdeki inşaata bağlı olarak artan yaya trafiği sebebiyle dış duvarlara yakın noktalarda bulunan konutların ve bahçelerinin dışarıdan görülmeleri engellenmiştir.

295 bağımsız bölümden oluşan Sitemizde çevre güvenlik duvarları üzerinde iki kat jiletli teller ile fiziki güvenlik sağlanmaktadır. Sitemize tek noktadan giriş çıkış sağlanmakta, gerekli durumlarda 1. Etaptaki acil çıkış kapısı kullanılmaktadır. Sınır duvarları ve site içerisinde sürekli yapılan araçlı devriye sistemi ile hizmet verilmektedir. Gündüz ve Gece vardiyalarında ana çöp toplama noktası yanında, sadece geceleri ise GS Üniversitesi şantiyesi tarafı kuzey hattımızda dış bölgede yer alan moboda güvenlik personelleri ve K9 devriyeleri görev yapmakta ve site dışında da devriye gezerek fiziki güvenlik sağlanmaktadır.

Ancak Ana kapı bölümünde giriş ve çıkışta birer tane bariyer ile giriş çıkış yapılmasından dolayı Ogs kullanan sakinlerimiz ile misafir araçların geçişleri sırasında yaşanan kargaşa hepimizin malumudur. Bu durumu ortadan kaldırarak Ana Kapıyı 2 giriş 2 çıkış olacak şekilde yeniden dizayn etmek istiyoruz. Böylece güvenlik noktasından uzak olan bariyerden araçlarında otomatik geçiş etiketi olan sakinlerimiz bekleme yapmadan geçecekler, güvenliğe yakın bariyerden ise misafir araçlar kontrolleri yapıldıktan sonra girip çıkabileceklerdir. Bunun gerçekleştirilebilmesi için fiziki büyüklüğü mevcut durumda yeterli olmayan Ana Kapının yeniden inşası gereklidir. Bu çerçevede Sitemiz Ana Güvenlik Kapısının tüm elektronik güvenlik önlemlerini arttırıcı nitelikteki çalışmaları da kapsayacak biçimde yeniden inşası için hazırlanan projenin takdimi, projenin uygulanması ve gerekli ödemelerin yapılması için ek bütçe oluşturulması amacıyla Yönetim Kuruluna yetki verilmesi maddesi Genel Kurul gündemimizdedir.

Ayrıca şu an izleme yapılamayan sitemizin ara sokakları ve Manolya Caddesi için de güvenlik kameraları kurulması yönünde Yönetimimizce çalışma yapılmıştır. Örnek olarak yukarıda bahsi geçen Nilüfer Meydanı' na kurulan Mobese tipi dörtlü kamera gibi tüm sokakları kapsayan ve genellikle sokak ortalarında ikili güvenlik kameraları şeklinde planlanan bu çalışma da Genel Kurul gündemine getirilip onayınıza sunulacaktır.

4. PEYZAJ VE İLAÇLAMA

Sitemiz Sosyal Alanlar Bölgesinde önceki yıl dikimlerini yaptığımız karışık meyveler, ceviz ağaçları ve Gemlik Zeytinlerinin düzenli bakım ve ilaçlamaları yapılmıştır.

Mevcut bitki ve yeşil alanların korunması için gerekli budama, gübreleme, ilaçlama vb çalışmalar titizlikle yapılmıştır. Yüzme havuzları çevresindeki ortak yeşil alan ve peyzaj bölümlerinin bakımları özenle yürütülmüştür.

Site genelindeki otomatik sulama ve damla sulama sistemlerinin aktif kalması sağlanmıştır.

Sitemiz Sosyal Alanlar Bölgesinde, göl çevresi peyzaj bölümlerinde ve yürüme yol hatları boyunca yer alan bitkilerin peyzaj düzenlemeleri korunmuş, gerekli bakım çalışmaları titizlikle yürütülmüştür. İhtiyaç duyulan bölümlere çim ara ekimler yapılmıştır.

Tüm sokaklarda ve bazı ara patikalarda kaldırım kenarlarında bulunan bitki bantlarında özelliğini kaybetmiş ve kurumuş durumdaki bitkilerin yerine bu dönem içinde Sitemize de adını veren 1.200 adet ardıç bitkisinin dikimleri yapılmıştır.

Sitemiz giriş bölümünde trafo yan duvarı yanında bulunan geniş kaldırıma 6 bölüm halinde çiçek ve bitki havuzu oluşturulmuş ve dış yüzeyi dekoratif tuğla ile kaplanmıştır. Yapılan çiçeklik bölümü için bitkilendirme çalışmaları geçtiğimiz yaz ve kış dönemlerinde mevsime uygun şekilde yapılmıştır. Çiçeklik bölümünün bu noktada planlanmasının sebebi; Bedaş' a ait elektrik trafo binasını herhangi olası bir trafik kazasına karşı korumak ve diğer kaldırımlara göre daha geniş tutulmuş durumdaki bu bölüme çiçeklik yaparak görsel zenginlik sağlamak olarak düşünülmüştür. Çiçeklik yapıldıktan sonra kalan kaldırım genişliği, bir alt ve karşı kaldırımların genişliği kadardır.

Sitemiz giriş bölümünde de, Sosyal Tesis girişinde alt jeneratör bölgesi yeşil alan girişlerinde de beton saksılar içinde çiçeklik bölümleri oluşturularak görsel zenginlik sağlanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma Müdürlüğü ve Avcılar Belediyesi Sağlık İşleri Müdürlüğü ile birlikte yürüttüğümüz çalışmalarla, Belediye uzmanlarının sık sık sitemiz içindeki göletin ve özellikle de dış çevremizde, güney hattımızda ve Yeşilkent Mahallesinde bulunan açıkta akan atık su kanallarının ilaçlanmaları sağlanmıştır. Geçtiğimiz yaz dönemi boyunca ihtiyaç duyulan günlerde görevlendirdiğimiz personeller ile gece ilaçlamaları yapılmıştır. Ayrıca hem İBB hem de Avcılar Belediyesi ilaçlama araçları sitemiz içinde hava şartlarının uygun olduğu her gece ilaçlama yapmışlardır. Sivrisinek yönünden başarılı bir yaz dönemi geçirilmiştir. Sivrisinek larvalarına yönelik olarak İBB personellerince sitemiz içindeki tüm atık su ve yağmur suyu rögarlarına ve kendi personelimizce gölete larvasit uygulamaları yapılmış ve yapılmaya devam edilmektedir. Bu çalışmalar, önümüzdeki yaz dönemi boyunca da devam edecektir.

Kemirgenlerle mücadelede, sitemiz ortak alanlarında yaklaşık 200 noktadaki istasyonların yemleri periyodik olarak yenilenmiş ve konuda gerekli özen üst seviyede gösterilmiştir. Ayrıca belediye tarafından atık su rögarlarının içlerine de fare ilaçları yapılması sağlanmıştır.

İlkbahar döneminde yağmurların geçmesinin ardından yılanlar için kükürt uygulaması ve Spor Sahaları çevresi yeşil alanlarda kene ilacı yapılmıştır. Aynı programlar bu sene de uygulanacaktır.

5. YÜZME HAVUZLARI

Havuzların tümünde LED' li ışık sisteminin aktif olarak çalışması sağlanmıştır.

Yeni şezlong, şemsiye ve sehpa alımları yapılmıştır. Bazı havuzların denge depolarında izolasyon yapılarak su kayıpları önlenmiştir. Tüm havuzların denge depolarında periyodik temizlik ve dezenfeksiyon işleri yapılmıştır. Tüm havuzların taşma ızgaraları yenilenmiştir.

Bu dönemde 3. ve 7. Etap havuzlarında meydana gelen fayans sorunları, havuzların boşaltılıp, fayans tamirlerinin yapılması ile giderilmiştir. Bu dönem yeni sezon kullanımına hazır olmaları için havuzlarla ilgili gerekli tespitler ve çalışmalar devam etmektedir. Havuz filtre kumlarının tamamlanması, aydınlatma lambalarının kontrolleri, havuz motorlarının bakım ve onarımları, elektrik ve su tesisatları ile ilgili genel bakım ve onarımlar duşların tamiratları, soyunma kabinlerinin tamir ve bakımları, çevre mermerlerin tamirat ve temizlikleri ile ilgili çalışmalarımız havuz sezonunun açılması öncesinde bazı havuzlarımızda yine fayans tamirleri çalışmalarımız, tüm havuzlarımız için denge depoları temizlik ve dezenfeksiyonları, tüm havuzlarımız için mekanik tamirat ve bakım çalışmaları sürmekte olup yaz dönemine kadar eksiklerin giderilmesi sağlanacaktır.

Geçtiğimiz sezon havuz bakım işlemleri Yönetimimiz bünyesinde istihdam ettiğimiz havuz bakım personelimizin ve yaz döneminde istihdam ettiğimiz mevsimlik yardımcı havuz bakım personellerimizin yanı sıra, Arcan Havuz firmasının katkılarıyla yerine getirilmiştir.

Hijyen ve sağlık kurallarına üst seviyede dikkat edilmekte ve önem verilmektedir.

6. TEKNİK HİZMETLER, BAKIM VE ONARIMLAR

Geçtiğimiz dönem Sitemiz cadde ve sokaklarında yer alan 8 m. Yüksekliğindeki sokak aydınlatmalarının tamamı 150W led ampullere dönüştürülmüştü. Bu sistemin korunması, bakımlarının yapılması ve arızalı olanların garanti kapsamında yenilenmeleri titizlikle yapılmıştır. Arttırılan aydınlatma konforu muhafaza edilmiş, güvenlik açısından daha sağlıklı bir ortam oluşturulmuştur.

Sitemizde yaşam konforunun sağlanması ve devamlılığını sürdürebilmesi için; Temiz su şebekesi, elektrik dağıtım şebekesi, saha dağıtım panoları, sokak aydınlatma sistemi, doğalgaz dağıtım sistemi, atık su ve yağmur suyu şebekeleri, otomatik yağmurlama ve damla sulama sistemleri, su depoları, hidroforlar, trafo merkezi, jeneratörler, TV uydu antenleri, TV yayın dağıtım merkezi, TV yayın dağıtım şebekesi gibi alt yapı tesislerimizin sürekli hizmet verir durumda olması gerekmektedir.

Bu nedenle, Yönetimimizce, yağmur suyu mazgallarının iç temizliği yapılarak, yağışlı mevsimlerde sürekli açık tutulması sağlanmıştır.

Teknik altyapı sistemlerinde bulunan su motorları, hidroforlar, merkezi TV sistemi vb. mekanik, elektrik ve elektronik teçhizatın periyodik bakımları yaptırılmış, arızalanan sistemin derhal tamir edilmesi sağlanmış ve kesintisiz çalışması temin edilmiştir.

Sitemizde bulunan su depolarından kullanılan iki tanesinin bu dönemde de periyodik temizlik dezenfeksiyon çalışmaları yapılmıştır.

Elektrik kesintilerinde alt yapı sistemlerinin ve sitemizdeki tüm konutların enerjisini temin eden Jeneratörlerimizin periyodik bakımları ve yakıt ikmalleri düzenli olarak yapılmıştır. (Bu konuya jeneratör yatırımı başlığı altında ayrıntılı olarak yer verilecektir.)

Yaz mevsiminin yaklaşmasıyla birlikte ihtiyaç doğduğu için tüm etaplardaki otomatik yağmurlama ve damla sulama sistemleri ve zaman sayaçlarının kontrolleri, eksiklikleri için tamir ve bakımları yapılmıştır.

Cadde, Sokak, ara patikalar, merdiven çıkışları ve yürüme yollarını aydınlatan lambaların arızalı olanları öncelikle yenilenecek sürekli kontrolleri yapılmış ve zamanında arızaları giderilmiştir. Karanlık kalan patikalara ve merdiven boşluklarına ilave aydınlatmalar yapılmaya devam edilmiştir.

Sitemizdeki konutların basit elektrik, telefon, televizyon ve sıhhi tesisat sorunları için teknik hizmet veren ekip iş başında tutulmuştur.

Göl çevresinde ve Sosyal Alanlar Bölgesi yürüme yollarında meydana gelen çökme ve kırılmalar tamir edilmiş, ahşap yürüme yolu, ahşap köprü ve göl sonundaki ahşap korkulukların gerekli tamirleri ve koruyucu boya bakımları yapılmıştır.

Yılbaşı öncesi sitemiz ana kapı ve göl üzerindeki köprüler, ahşap yol ve göl sonu korkuluklarda bulunan led süslemeler yenilenmiştir. Site girişinde oluşturduğumuz altı bölüm halindeki çiçeklik bölümüne led aydınlatmalar uygulanmıştır.

Ocak ayında kuvvetli rüzgâr ve karın etkisiyle halı sahamızın üst uzun kenar ve üst kısa kenar bölümündeki tel örgüleri tutan direkleri zarar görmüştür. Bu direklerin kırılarak devrilme riski olduğu için karın erimesiyle birlikte süratle tadilata başlanmıştır. Öncelikle halı sahayı çevreleyen 54 adet direğin korozyona uğrayan alt kısımları alınıp her birine metal plakalar yapılmıştır. Yatay demirlerden özelliğini kaybetmiş olanlar yenilenmiştir. Ardından ise güçlendirme işine başlanmış ve çevre hattındaki her iki direkten bir tanesinin arkasına 3 m. Yüksekliğinde U demirler yapılarak sağlamlaştırılmıştır.

7. TEMİZLİK

Geniş bir alan üzerinde konumlandırılan sitemizin cadde, sokak ve yürüme yolları ile ortak alanların, havuz alanlarının, sosyal alanlar bölgesi de dahil olmak üzere tüm yeşil alanların

temizliği, her gün çöplerin alınması, traktöre doldurularak çöp toplama merkezine nakli, villa bahçelerinden çıkan bitki artıkları ve biçilen çimlerin de ayrıca toplanarak çöp toplama merkezine nakli gibi işler özenle yapılmıştır. Bu anlamda kiralanan traktör ile gün içinde iki kez çöp ve çim toplama işlemi yapılmıştır. Bu işlemler için Pazar günü dahil olmak üzere nöbetçi bırakılan personel ile hizmetler aksamadan srdrlmştır. Sokak ve caddelerin sürekli olarak süpürülerek temiz kalması sağlanmıştır.

Yaz döneminde yaşanan sivrisinek sorunları ile ilgili olarak, İ.B.B. ve Avcılar Belediyesi ile koordineli çalışmalar yapılmış, evre Koruma Müdürlüğü' nün dış çevrede yer alan atık su kanallarının ve fosseptiklerin ilalanmaları ve özellikle larva mücadele çalışmaları takip edilmiştir. İlgili ve yetkililerin sitemizde ve gletimizde inceleme ve çalışma yapmaları sağlanmıştır.

8. ULAşIM (SİTE SERVİSİ)

Kamuya ait toplu taşıma araçları Sitemize uğramadıkları için sakinlerimiz kendi özel araçları ile veya taksi kiralama yöntemiyle ulaşımlarını sağlamaktadırlar. Yönetimimiz site sakinlerimize yardımcı olmak ve hizmet vermek için mevcut servis hizmetini devam ettirmiş, beklentiler doğrultusunda yeri ve saatleri belirlenmiş seferler ile sakinlerimizin veya hizmetlilerinin ulaşım ihtiyacını büyük ölçüde karşılamıştır. Bu servisimizden ayrıca Bahçeşehir bölgesindeki okullarda eğitimlerini sürdüren bazı sakinlerimizin çocukları uygun saatlerde okullarına ulaşmak için faydalanabilmektedirler.

Ayrıca hafta içi 5 gün sabah ve akşam birer sefer olmak üzere Metrobüs / Carrefour seferleri de yapılmaya devam etmektedir.

9. SOSYAL ALANLAR, SOSYAL TESİS, SOSYAL VE SPOR TİF AKTİVİTELER

Sitemiz sosyal alanlar bölgesinde yer alan halı saha, basketbol sahası, iki adet tenis kortu, 2 adet ocuk oyun alanı, beach voley alanı ve spor – kondisyon aletleri bahçesinin siz değerli sakinlerimizin sürekli hizmetinde kalmaları sağlanmış, gerekli bakım onarım ve temizlikleri sürekli olarak yapılmıştır. Halı saha ve diğer spor alanlarının gece kullanımları için led aydınlatmaları sürekli aktif halde tutulmuştur.

ocuk parklarındaki metal aksamaların boya bakımları yapılmış, eskiyen salıncaklar yenileri ile değiştirilmiştir.

Her iki tenis kortunun da fileleri ve file direkleri yenilenmiştir.

Sosyal Tesisimizin daha fazla sakinimize hizmet verebilmesi, canlılığının artması ve daha fazla sakinimizin keyifle bir arada olabilmesi için yaptığımız çalışmalar kapsamında teras bölümüne ışıklı tente, pergola ve sürgülü cam balkon yapılmıştır. Kış günleri için bu yeni bölümde kullanılmak üzere elektrikli ısıtıcılar alınmıştır.

15 Ekim 2016 Cumartesi akşamı Sitemiz Sosyal Tesisi Ardıçlı Göl Cafe' de sakinlerimizin yoğun katılımı ile ve ESMİM Mimarlık' ın katkılarıyla "Yaza Veda Gecesi" düzenlenmiştir. Gecede Canlı müzik eşliğinde sunulan ikramlarla sakinlerimiz güzel bir akşamda bir arada olmanın keyfini yaşamışlardır. Gelen talepler üzerine Yaza veda ve Yaza merhaba gecelerinin geleneksel olarak her sene düzenlenmesi planlanmaktadır.

Bir önceki sene olduğu gibi bu dönemde de site sakinimiz Sn. Ruşen TANRIVERDİ' nin organize ettiği Ardıçlı Göl Evleri Tavla Turnuvası, büyük bir katılım ile sitemiz Sosyal Tesisinde yapılmıştır. Sn. Ruşen TANRIVERDİ' ye ve tüm katılımcılara tekrar teşekkür ederiz. Yönetim olarak bu tür organizasyonları her zaman desteklediğimizi ve yardıma açık olduğumuzu bir kez daha ifade ederiz.

Bir süreden bu yana sakinlerimizden gelen talepler değerlendirilerek, eski jeneratörün bulunduğu alan Masa Tenisi Oyun Alanı haline getirilmiştir. Öncelikle zemini 5 x 7,5 m. büyüklüğe çıkarılıp içeri çamur ve yağmur suyu girmemesi için bir uzun ve bir kısa kenara 80 cm. yüksekliğinde duvar yapılmıştır. Daha sonra üstü dekoratif branda ile kapatılmıştır. İçine 6 kişilik küçük bir seyirci tribünü bölümü oluşturulmuştur. Yer kaplaması, iç aydınlatma işlemleri yapılarak nihayetinde Site Sakinimiz Sn. Barış ÇALIŞKAN' ın hediye ettiği tenis masası konularak siz değerli sakinlerimizin hizmetine sunulmuştur.

Geçtiğimiz yaz döneminde sitemiz halı sahasında yaz futbol okulu organize edilmiş, bu organizasyona olan ilginin yüksek olması nedeniyle Antrenör Hasan TANIŞ ile görüşme yapılarak 1 Ekim 2016 tarihinden itibaren halı sahamızda Cumartesi-Pazar günleri 2004-2011 arası doğumlu çocuklarımız için Kış Futbol Okulu düzenlenmiştir. Organizasyonu yapan Antrenör Hasan TANIŞ bu etkinlik nedeniyle Yönetimimize aylık belli bir katkı bedeli ödemiştir.

Halı Sahamızın tribün bölümüne 24 adet koltuk montajı yapılmış ve bu bölümün üstü kapatılmış, elektrikli ısıtıcılar konulmuştur. Ayrıca halı saha kenarındaki micir taşlarının olduğu bölüme önce ince kum ardından çim halı serilerek taşların saha içine girmesi engellenmiştir.

Sosyal Tesisimiz Ardıçlı Göl Cafe' de Pilates, Yoga, Zumba Dans ve Resim Dersleri değişik hocaların öncülüğünde ve belirli programlar dahilinde tertip edilmiş ve halen de devam etmektedir. Katılımcı sakinlerimizin istekleri doğrultusunda Sosyal Tesisimizin spor yapılan salonuna ayna montajları yönetimimizce gerçekleştirilmiştir.

Avcılar Belediyesi Veteriner İşleri Müdürlüğü ile yaptığımız görüşmeler sonucunda Sitemiz Sosyal Alanlar Bölgesinde halı saha üst bölümünde iki adet Kedi Evi kurulumu yapılmıştır. Böylece bazı sakinlerimizin bahçelerinde bakmaya çalıştıkları kedilerin daha sıhhi bir ortamda yaşamaları sağlanmıştır. Aynı zamanda kediler veteriner denetimi altındadır. Gerekli aşıları, ilaçlamaları ve kısırlaştırmaları program dahilinde yapılmaya başlanmıştır. Kedi

evinde yaşamaya başlayan kediler, bu yeni yere alışmaları için bir süre kapalı tutulmuşlardır. Hayvan sever sakinlerimizden ricamız, bahçelerinde bakmaya çalıştıkları kedileri daha iyi ve uygun bir ortam olduğu için kedi evine bırakmalarınıdır. Kedi evine gelen sakinlerimizin kuru mama dışında süt, yemek artığı vs. gibi hiçbir yiyecek getirmemelerini önemle rica ederiz. Bu konuda Avcılar Belediyesi Veteriner Hekimlerinin uyarısı vardır.

10. JENERATÖR YATIRIMI

Bölgemizde elektrik kesintilerinin artması nedeniyle çok sayıda sakinimizin talebi üzerine sitemizin tamamını besleyecek nitelikte jeneratör yatırımı yapılmasına yönelik olarak sakinlerimizin görüşüne başvurmak amacıyla Eylül 2015 de Anket çalışması yapılmıştır. Yapılan bu anket çalışmasına % 80 in üzerinde sakinimizden olumlu destek geldiği için Yönetimimizce Olağanüstü Genel Kurul yapılması kararı alınmış ve 25 Ekim 2015 tarihinde bir Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir. Bu toplantıda alınan karar gereğince Jeneratör yatırımlarının yapılmasına ve güvenlik kamera sistemi revizyonunun gerçekleştirilmesine başlanılmıştır.

Bu çerçevede sitemize 750 Kva ve 580 Kva güçlerindeki iki adet jeneratörün kurulumları geçtiğimiz dönem içinde tamamlanmış ve jeneratörler devreye alınmıştır. Üst trafo yanında kapalı bölümde bulunan 750 Kva jeneratör için yapılan ses izolasyonu oldukça fayda sağlamıştır. Alt trafo yanındaki 580 Kva jeneratör için de hem sesi de azaltacak hem de koruma sağlayacak bir bina yapılmıştır.

11. DİĞER HİZMETLER VE SOSYAL SORUMLULUKLAR

SU AVANSI İADESİ

Haziran 2010 döneminde su avansı olarak tahakkuk ettirilen 200,- er TL. nin, o tarihte ödeme yapan sakinlere iade edilmesi yönündeki 01 Mayıs 2016 tarihli Genel Kurul Kararı doğrultusunda, Mayıs 2016 ekstrelerinde iadeler gerçekleşmiştir. Mayıs ayı aidat ekstrelerinde gördüğünüz su avansı iadesi şeklindeki bu mahsuplaşma ile Yönetimimizden su avansı alacağı olan sakinimiz kalmamıştır.

ECRİMİSİL

01 Mayıs 2016 tarihli Genel Kurul' da görüşüldüğü üzere, belediyeye terk olan rekreasyon alanımız için 31.01.2016 tarihine kadar geçmiş dönemleri kapsayan 65.500,- TL. Ecrimisil ödemesi 18.04.2016 tarihinde Avcılar Belediyesi' ne yapılmıştır. Geçmiş dönem için ödenen bu 65.500,- TL. ecrimisil bedeli ise 295 malike (ev sahiplerine) eşit olarak paylaştırılmış, Temmuz 2016 ekstrelerine bir sefere mahsus 222,- TL. olarak tahakkuk ettirilmiştir. 01.02.2016 – 31.01.2017 dönemi Ecrimisil bedeli ise 24.02.2017 tarihinde Avcılar Belediyesi' ne 46.995,- TL. olarak ödenmiştir.

ISG EĞİTİMLERİ (İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ) VE YANGIN TÜPLERİ

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu kapsamında İş Güvenliği Uzmanımız ve aynı zamanda Site Sakinimiz Sn. Erol ÖZALP ile yürüttüğümüz çalışmalar ile çalışan tüm personelimize gerekli temel eğitimler verilmiştir. Yangın tatbikatları yapılmıştır. İlk Yardım Eğitimleri verilmiştir. Çalışanlarımız 15 günde bir doktor kontrolünden geçirilmektedir. İş Güvenliği Uzmanımız Sn. Erol ÖZALP ve İşyeri Hekimimiz Sn. Dr. Şeref KURAL ile yürüttüğümüz çalışmalar kapsamında 19 Aralık 2016 ve 31 Ocak 2017 tarihlerinde iki kez sakinlerimize yönelik ev kazaları ve yangın konulu seminer ve eğitim çalışmalarını düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, evlerde meydana gelebilecek olası bir yangın durumunda ilk ve acil müdahaleyi yapabilmek için konutlarda yangın söndürme tüplerinin bulunmasının önemi nedeniyle sitemizdeki konutlar için her katta 1 adet 6 kg. lık yangın söndürme tüpü bulunması gereklidir. Bu çerçevede yürüttüğümüz çalışma sonucunda ABC Sınıf Monoamonyumsülfat esaslı toz ihtiva eden (MAP) 6 kg. Yangın söndürme tüplerinin temin edilebilmesi gerekli çalışma ve duyurular yapılmıştır.

ENERJİ KİMLİK BELGESİ (EKB):

5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve buna bağlı olarak çıkartılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, sera gazı salımı seviyesi, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren Enerji Kimlik Belgesi' nin (EKB) alınması zorunludur.

Mevcut binalar ve 1 Ocak 2011 tarihinden önce yapı ruhsatı almış ve inşaatı devam edip henüz yapı kullanım izni almamış binalar için kanunen 2 Mayıs 2017 tarihine kadar Enerji Kimlik Belgesi almak zorunludur. Aksi halde cezai müeyyideleri olacağı gibi, alım-satım ve kiralama, elektrik, gaz abonelikleri süreçlerinde de bu belgenin olması zorunlu tutulacaktır. Enerji Kimlik Belgesi bina bazında değerlendirildiği için Blok tipi yapılarda binaya bu belge alınmaktadır. Ancak bizim sitemiz müstakil bağımsız konutlardan oluştuğu için her bir ev için bu belgeden almak zorunludur.

Bu kapsamda yönetim olarak yaptığımız çalışma sonucunda Enerji Bakanlığı tarafından yetkilendirilmiş 2a Enerji firması ile anlaşılmıştır. Sitemizdeki tüm konutlar için ayrı ayrı belge düzenlenecektir. Avcılar Tapu Müdürlüğünden güncel tapu kayıtları, Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğünden de Sitemiz konutlarının Yapı Ruhsatı ve Mimari Projeleri alınarak firma yetkililerine teslim etmiş edilmiştir. Yapılacak çalışma sonrasında 10 yıl süre ile geçerli olacak evinize ait Enerji Kimlik Belgeniz tarafınıza teslim edilecektir. Hem siz değerli sakinlerimizi bu külfetten kurtarmak ve herhangi bir cezaya maruz kalmamanız için süresi içinde bu çalışmayı tamamlamak, hem de işi toplu halde yaptırıp fiyat avantajı sağlamak düşüncesi ile

yürüttüğümüz bu çalışmanın maliyeti her bir tapu sahibine 40,- TL. dir. Bu tutar maliklerin (ev sahiplerinin) Nisan 2016 dönemi ekstrelere yansıtılmıştır.

12. 01.04.2016 - 31.03.2017 DÖNEMİ GELİR GİDER HESAPLARI

01.04.2016-31.03.2017 Dönemi ile ilgili olarak yapılmış olan giderler ve yapılan tahsilatlarla ilgili olarak hazırlanmış olan GELİR-GİDER tablosu ve Dönem Sunu Hesap Özeti ekte incelemenize sunulmuştur. Hesap Özeti'nden de anlaşılacağı üzere bütçemizin dengede hatta artı değerde olduğu görülmektedir.

13. YENİ DÖNEM İŞLETME PROJESİ (01.05.2017 - 30.04.2018)

01.05.2017-30.04.2018 dönemi işletme bütçesi ekte incelemenize sunulmuştur. Hizmet firmalarına ve diğer genel giderlere gelen ve gelecek olan zamlar, özellikle güvenlik hizmetinde yasa gereği üst işverenlik nedeniyle geçtiğimiz yıldan bu yana tam maliyet sistemine geçilmiş olması zorunluluğu dikkate alındığında aidatlarda yapacağımız artış ile dönem sonunda bütçe dengesini sağlayacağımızı düşünüyoruz.

Aylık aidatlarınızı/avanslarınızı;

Türkiye İş Bankası A.Ş Bahçeşehir Şubesi (1274) - 184143 no' lu

IBAN NO: TR81 0006 4000 0011 2740 1841 43

ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ YÖNETİCİLİĞİ

TEB Bahçeşehir Şubesi (76) 237882 no' lu

IBAN NO: TR64 0003 2000 0760 0000 2378 82

ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ YÖNETİCİLİĞİ hesaplarına ödemeye devam edebilirsiniz.

Aylık aidatların son ödeme tarihi ait olduğu ayın 15. günüdür. Ödemede gecikilmesi ya da ödeme yapılmaması durumunda 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesi gereğince "Kat Maliki gider ve Avans payını ödemede geciktiği günler için aylık %5 hesabı ile gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür" hükmünü önemle hatırlatır, hizmetlerin aksamaması için avans/aidatlarınızın zamanında yatırılması hususunu bilgilerinize sunarız.

SAYGILARIMIZLA,

ARDIÇLI GÖL EVLERİ YÖNETİM KURULU

Nuri Selim ETGER

Talip DOĞAN

Fatih YURDUSEVEN