**ERYAMAN 4.ETAP TOPLU YAPI YÖNETİMİ**

**HAZİRAN 2014 – MAYIS 2015 DÖNEMİ YÖNETİM KURULU ÇALIŞMA RAPORU**

Sayın Etap Temsilciler Kurulu üyeleri; 2014-2015 dönemi çalışmalarımız aşağıdadır.

* Yönetim Kurulumuz, büro personelinin görev tanımlarını yaparak kendilerine yazılı olarak bildirimde bulunmuştur.
* Kendi isteği ile işten ayrılan muhasebecinin yerine istihdam edilen muhasebe sorumlusu 01.07.2014 tarihinden itibaren çalışmaya başlamıştır.
* 01.08.2014 tarihinde başlamak üzere 29 adet adaya ait 127 adet asansör için ALFASAN ASANSÖR ile KDV dâhil 52.51 TL/adet fiyat ile bir yıllık periyodik bakım-onarım sözleşmesi imzalanmıştır.
* 29 Adaya ait 127 adet asansörün Şahıs Mali Sorumluluk Sigortaları olay/kişi başına 50.000,00 TL üzerinden yenilenmiştir.
* T.Y.Y. ofisinde kullanılan faks ve printerlar için EMEK TEKNİK BÜRO ile 25.08.2014 tarihinde KDV dâhil 660,80-TL/yıl olmak üzere periyodik bakım-onarım sözleşmesi imzalanmıştır.
* Etapta bulunan 13 adet jeneratör için 01.09.2014 tarihinde geçerli olmak üzere AKSA ÖZBAŞKENT JENERATÖR LTD.ŞTİ. ile KDV dâhil 780.04-TL/ay olmak üzere bir yıllık arıza ve periyodik bakım-onarım sözleşmesi imzalanmıştır.
* T.Y.Y. ve adaların hukuk danışmanlığı ile icra takiplerini yapan Avukat İnan Kağan Mercan ile 02.09.2014 tarihinden geçerli olmak üzere bir yıllık sözleşme imzalanmıştır.
* T.Y.Y. mülkiyetinde bulunan iki adet motosiklet ile bir adet kamyonetin sigortaları yenilenmiştir.
* Adalarda mevcut bulunan paratonerlerle ilgili yasal mevzuat araştırılarak Elektrik Mühendisleri Odası'ndan görüş alınmıştır. Etapdaki 36 adet Ada’nın paratoner demontaj-montaj işleri tamamlanmıştır.
* Tarafımıza iletilen istek ve sorunları görüşmek üzere Etimesgut Belediye Başkanı'nın özel kaleminden, Başkan ile görüşmek için iki kez randevu talep edilmiş, ancak randevu verilmemiştir.
* 17669 Ada'nın yanında yapılmakta olan park inşaatındaki olumsuzluklar sebebiyle Etimesgut Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğü ile görüşülerek konteynerların kaldırılması sağlanmıştır.
* Enerjisa ile yapılan sözleşmeye göre ada elektrik faturalarına yansıtılması gereken indirim oranının uygulanmadığı görülmüştür. Bunun üzerine ilgili kurum ile gerekli görüşmeler sonucunda sözleşmeye uygun olarak (18,83 krş/kWh) düzeltildi.
* Yönetim Kurulumuzun çalışmaları ve diğer duyurular SMS mesajı ve yazışma yoluyla ada başkanlarına iletilmiştir.
* T.Y.Y. WEB Sitesi güncellenerek aktifleştirilmiştir. Her türlü çalışmalarımız ve bütçe, çalışma-denetim raporları bir yıl boyunca WEB sitemizden yayınlanarak kat maliklerinin ve sizlerin bilgilerine sunulmuştur.
* 8 Ada Yönetim Kurulu, tarafımıza yazılı olarak başvurarak asansör revizyon, bakım-onarım işlemlerini bağımsız yürütme talebinde bulunmuştur. Bu talebe olumlu yanıt verilmiştir.
* 3 Ada Yönetim Kurulu, tarafımıza yazılı olarak başvurarak TV uydu sisteminden ayrılma talebinde bulunmuştur. Bu talebe olumlu yanıt verilmiştir.
* Uydu elektrik ve elektronik hizmetlerine son verilerek, uydu işleri dışarıdan hizmet alma yoluyla PROKOMTEK SAN. TİC. LTD. ŞTİ’ye aylık 1.250,00- TL+KDV karşılığı ihaleye verilmiştir.
* Su tesisatçısı (Orhan DURMAZ), 15.09.2014 tarihinde istifa etmiştir.
* Etap Temsilciler Kurulu’nun 19.07.2014/120 sayılı kararı ile verilen “HER TÜRLÜ TASARRUF YAPMA” yetkisine dayanarak HALKLA İLİŞKİLER BİRİMİ kapatılmış, ilgili birim personelinin tüm yasal hakları ödenerek iş akdi feshedilmiştir.
* Yönetim bürosundaki ihtiyaç doğrultusunda, iş verimliliğini artırmak ve büronun diğer işlerini de yapmak/yardımcı olmak amacıyla DESTEKLEME ve ARŞİVLEME birimi kurulmuştur.
* Bütçe kaleminde yer alan bilgisayarlara lisans ve program yüklenmesi işleri TEKNOES BİLGİSAYAR LTD. ŞTİ’ye yaptırılmış, bilgisayarlara Windows 7 programı ile lisanları yüklenmiş olup ayrıca monitör ve yazıcı alınmıştır. Bu işler için toplam 5.313,00-TL harcanmıştır.
* Toplu Yapı Yönetimi demirbaş listesine kayıtlı telsizler kullanılmadığı ve ekonomik ömrünü tamamladığı için 20.11.2014 tarihi itibariyle görüşmeye kapatılıp, telsizlere ait frekanslar (Yönetim Kurulunun 18.11.2014/151 sayılı kararı ile) iptal edilip ACS İLETİŞİM SİS. LTD. ŞTİ marifetiyle BTK’ya bildirilmiş ve olumlu yanıt alınmıştır. Dolayısıyla yıllık harç bedeli olan 2.500,00-TL “tasarruf” sağlanmıştır.
* Demirbaş kayıtlarında görülen kullanılmayan ve ekonomik ömrünü tamamlamış 25 kalem malzeme hurdaya çıkarılarak ekonomik değeri olanların hurdaya satılmasına karar verilmiştir.
* Yönetim bürosu, teknik ofis, uydu sistemi ve jeneratörlerin sigortasının bitmesi nedeniyle bu sigortaların yaptırılmasını ve jeneratör sigorta bedellerinin adalardan Aralık 2014 tarihinde tahsil edilmesi yoluna gidilmiştir.
* Ziraat Bankası Eryaman Şube Müdürü, Etap Yönetimini ziyarete gelmiş; özellikle saat 15:30-17:30 arası yapılan aidat tahsilatının değiştirilmesi konusunda görüşülmüş, ancak sonuç alınamamıştır. Aidat tahsilatlarının başka bankalar aracılığıyla yapılıp yapılamayacağı yönündeki araştırmalara Ocak 2015 tarihi itibariyle başlanmış, Etabımıza yakın dört banka (HALKBANK, YAPIKREDİ, AKBANK, GARANTİ BANKALARI) ile görüşmeler yapılmış, özellikle Etap da bir şube ya da tahsilat bürosu açılması istenmiştir. AKBANK ikinci görüşme için gelmiş ve bu isteğimizin 4-5 aydan önce sonuçlanamayacağını bildirmiştir, diğer bankalardan hiçbir yanıt alınamamıştır.
* Etap Yönetimine ait aracın şimdilik yalnızca etap içerisinde görevlendirilmesine karar verilmiştir.
* 25.10.2014 günü Etap Temsilciler Kurulu toplantısında alınan karar gereğince, Yönetim Planının bazı maddelerinin değiştirilmesi ile ilgili çalışma yapılıp, bu çalışmaya 45 ada başkanı katkı sunmuştur.
* “4.Etap Toplu Yapı Yönetimi” adına çıkan doğalgaz faturalarının Ada aboneliklerine göre düzeltilmesi için BAŞKENT DOĞALGAZ A.Ş.’ye yazı yazılmış ve abonelikler faturalarda “ada” adına düzenlenmektedir.
* Jeneratörlerin aylık periyodik bakımları yapılmakta olup; 17672, 17673, 17674, 17675 adaların ortak jeneratörünün yakıtının bittiği firmaca Yönetimimize bildirilmiş ve yönetimimiz tarafından ilgili adalardan tahsil edilmek üzere 714 litre yakıt ikmali yapılmıştır.
* Etap yönetim bürosundaki telefon santrali ve iki adet telli telefon ekonomik ömürlerini tamamlaması nedeniyle yenilenmiştir.
* Etap yönetimine kayıtlı 282 38 27 no’lu sabit telefonun ihtiyaç duyulmaması nedeniyle aboneliği iptal ettirilmiştir.
* Web sayfası ve muhasebe programları bakım sözleşmeleri yenilenmiştir.
* Yeni Toplu Yapı Yönetim planı kitapçığı 500 adet 850,00-TL+KDV’ye bastırılmış, bu gider bütçedeki temsil ağırlama kaleminden karşılanmıştır.
* 17632 Ada’da bulunan teknik ofisin kira kontratı bir önceki yılın aynı koşulları ile bir yıl uzatılmıştır. (kira + yakıt toplam aylık 340,00-TL)
* Uydu merkezinde bulunan TTNET internet aboneliği ihtiyaç duyulmaması nedeni ile iptal edilmiştir. İnternet ve 282 38 27 no’lu sabit telefon hattının aboneliklerinin iptal edilmesi sonucu, yıllık 1.050,00-TL “tasarruf” sağlanmıştır.
* Bir adet elektrik süpürgesi ve çalışma koltuğu ekonomik ömrünü tamamladığından demirbaş kayıtlarından düşülmüştür. Yönetim Kurulu başkanlık odasına bir adet çalışma koltuğu ile beş adet misafir koltuğu alınmış, büro makinaları onarım ve teknik destek giderleri bütçe kalemlerinden 3.000,00-TL büro demirbaş giderleri kalemi açılarak o gider kalemine aktarılmış, başkanlık odasına alınan koltuklar için KDV dahil 2.400,00-TL ödenmiştir.
* Yönetim bürosunun balkon PVC doğraması, ev sahibi ile görüşülerek yeniden yaptırılmış, PVC masrafı ev sahibi tarafından karşılandı.
* Şehit Rıfat Çelik İlkokulu’na yeni atanan okul müdürü ziyaret edilerek başarılar dilendi.
* Genelde Eryaman bölgesinin sıkıntısı olan otobüs ve hastane; özelde Etabımızın gereksinimi olan sosyal tesis ve etap yönetim bürosu için imza kampanyası başlatılmıştır. 28.02.2015 günü yapılan Temsilciler Kurulu toplantısında imza kampanyasının uzatılması ve yaygınlaştırılmasına karar verilmiştir.
* Arıza durumunda geç ulaşıldığı ve geç müdahale edildiğinden Enerjisa’ya trafolardaki ortak alan sistemleri hakkında e-mail ve yazı ile talepte bulunulmuş, sonuç olarak; ada başkanlarının telefonları elektrik arıza 186’ya“VİP” olarak kayıt edilmiştir.
* Yönetim büromuzun balkonundan yağmur sularının içeri girmesi nedeniyle yeniden yaptırıldı.
* Üçşehitler caddesinde bulunan istinat duvarında oluşan bombeleşme ve yarılma Büyükşehir ve Etimesgut Belediyesine bildirilmiştir.
* 17629-17630-17631-17632 adaları besleyen jeneratörün motor rektefiyesi yapıldı. Rektefiye yapılana kadar jeneratör kiralandı. Tutarı 4 taksitte ilgili adaların aktarımlarından kesilmektedir.
* Nisan ayında 12 adet adanın jeneratörlerine yakıt ikmali yapıldı.
* 01.07.2014 – 31.05.2015 dönemi içerisinde 3 aylık aidat borcunu ödemeyen 73 kat maliki hakkında icra işlemi başlatılmış olup, 54 kat malikinin icra tahsilatı yapılmıştır.

Bilgilerinize sunar, 2014-2015 dönemi çalışmalarımıza katkıda bulunan, bu dönem görev alan / alamayan ve yeni seçilen siz ada başkanlarına, Etap Yönetiminde çalışan personele teşekkür eder, yeni seçilecek Etap Yönetim Kurulu üyelerine başarılar dileriz.

Temürhan ASİL Yelda CENGİZ Yüksel YÜCEL

Üye Üye Sayman Üye

Cemal YALÇINKAYA Çetin Savaş ÇELİK

Başkan Vekili Başkan