

NEVA PRESTİJ KONUTLARI YÖNETİM KURULUNUN

2016 YILI FAALİYET RAPORU

10.01.2016 tarihinde yapılan NEVA PRESTİJ KONUTLARI SİTESİ olağan Genel Kurulunda 2016 yılı için seçilen yönetim kurulumuz, tüm site kat maliklerinin/sakinlerinin yönetimi olduğu bilinci ile yönetim içinde birbirine güven ve uyumu esas almıştır. Bu nedenle yönetim kurulumuz, gerek personel ve yönetim arasındaki ilişkiler, gerekse site sakinleri ve yönetim arasındaki ilişkilerde karşılıklı güven ve uyumu sağlamayı bu doğrultuda da her yönüyle şeffaf olmayı çok önemli bir yönetim anlayışı olarak esas almıştır. Görev süresi içerisinde Yönetim Kurulumuz, Kat Mülkiyeti Kanunu, Site Yönetim Planı ve Genel Kurul kararları çerçevesinde çalışmalarını yürütmüştür. Görevi devraldığımız tarihten itibaren önceliğimiz, zorunlu hizmetlerin yürütülmesi, zorunlu ödemelerin yapılması ve yasal zorunlulukların yerine getirilmesinin yanında harcamalarda maksimum tasarruf sağlanarak elde edilen tasarruflarla sitemizin eksikliklerinin giderilmesi için maksimum çaba harcanmıştır.

Genel Kurulda Yönetim Kurulumuza verilen yetkiye dayanarak yapılan çalışmalar aşağıda özet olarak verilmiştir.

Yönetim Kurulumuz, 07.01.2016 tarihli bilançoya göre bir önceki yönetim kurulunun banka hesaplarında bulunan 10.290.-TL. ve kasada bulunan 176.-TL. nı, bilgisayarlı muhasebe sistemini, karar defterini, muhasebe defter ve belgelerini devir alarak göreve başlamıştır.

Tüm muhasebe kayıtları Akbank ile online bağlantılı olarak çalışan muhasebe programımız ile tutulmuş ve takip edilmiştir. Şeffaf yönetin anlayışımıza uygun olarak her ay bilanço düzenlenmiş ve bu bilançolarımız ilan panolarımızda internet web sayfamızda yayınlanarak, kat maliklerimize ve site sakinlerimize duyurulmuştur. Sakinlerimizin borç ve ödemeleri sürekli olarak web sayfamızda kişiye özel olarak yayımlanmış ve yayınlanmaktadır. Sakinlerimiz şifreleri ile giriş yaparak kendileri ile ilgili borçlarını ve ödemelerini direkt olarak görebilmişlerdir. Ayrıca SMS sistemimiz ile gerekli bilgilendirme ve duyurularımız yapılmış ve yapılmaktadır.

1. 2016 yılında 13.01.2017 tarihine kadar toplam 296.180.-TL. banka hesaplarımız ile tahsilat yapılmıştır. Bu tahsilatın :

151.715.-TL. Aidatlardan

135.096.-TL. Kalorifer ve sıcak su ödemelerinden

8.469.-TL. Zamanında ödenmeyen aidat gecikme faizlerinden

900.-TL. Eski güvenlik barakasının satışından elde edilmiştir.

2. Bir önceki yönetimden devir alınan ve toplanan aidat ve yakıt gelirlerden, 13.01.2017 tarihi itibarıyla toplam olarak 303.939.-TL. harcama yapılmıştır.

2016 yılında rutin olarak yapmamız gereken genel giderler olarak

a. Genel Giderler :

15.232.-TL. ENERJİSA'ya elektrik ödemesi yapılmıştır.

19.282.-TL. ASKİ'ye su ödemesi yapılmıştır.

129.787.-TL. Başkentgaz'a Doğalgaz ödemesi yapılmıştır.

1.650.-TL. Temizlik malzemeleri (Çöp konteynırı, her kat için birer adet olmak üzere 21 adet 70 litrelik çöp kovası, çöp poşetleri) ve temizleme maddeleri alınmıştır.

4.380.-TL. Her ayın sonunda doğalgaz faturaları geldiğinde, ısı pay ölçerlerin okumasını yapan ve her dairenin sarfiyatına göre kullanım bedelini hesaplayan FREKANS Enerji firmasına ödeme yapılmıştır.

340.-TL. Jeneratör için motorin alınmıştır.

894.-TL. tutarında da bilançomuzda görülen muhtelif giderler için harcama yapılmıştır.

b. Personel Giderleri :

Toplan 87.183.-TL. personel giderleri için ödeme yapılmıştır.

58.700.-TL. Özel Güvenlik hizmetleri ödemeleri

17.184.-TL. Site görevlisi ödemeleri

6.499.-TL. Kapıcı için SGK primi

4.800.-TL. Yönetici huzur hakkı ödemeleri

c. Asansör Periyodik bakımları :

Sitemizde bulunan 4 adet asansörün periyodik bakımları için 7.546.-TL. ödenmiştir. Bu miktarın 550.-TL. sı 2015 yılından devreden borcunuza aittir. 996.-TL. sı da Etimesgut Belediyesi adına asansörlerin yıllık kontrol ve denetimlerini yapan ARTIBEL firmasına ödenmiştir. Asansörlerimize kırmızı etiket verilmiştir. En kısa zamanda eksikliklerinin giderilmesi için fiyat teklifleri alınmış firma seçimi için araştırma yapılmaktadır.

3. YAPILAN HARCAMALAR :

Genel kurulda 2016 yılı için personel, bakım onarım ve genel giderler dışında bir bütçe ve aidat belirlenmemesine rağmen, yönetim kurulumuzun mal ve hizmet alımlarında yaptığı titiz fiyat araştırmaları ile sağlanan tasarruflar ve aidatlarını zamanında ödemeyenlerden tahsil ettiğimiz gecikme cezaları ile oldukça iyi bir kaynak yaratılmış bu kaynak sayesinde geçmiş yıllardan beri yedek olarak tutulan fon, sitemizin sıkıntılarının giderilmesinde ve güzelleştirilmesinde harcanmıştır. Oluşturulan kaynak ile yedek fon tekrar oluşturulmuş ve muhafaza edilmeye devam edilmektedir.

Elde edilen bu kaynakla:

Sitemizde yaklaşık 1,5 senedir sıcak suların paslı aktığı yönünde şikayetler vardı. Yetkili servis çağrılarak tetkik yaptırılmış paslanmanın sebebinin sıcak su sisteminde paslanmaz boru yerine siyah demir boru kullanılmasından kaynaklandığı öğrenilmiştir. Bu boruların paslanmaz boru ile değiştirilmesi için binalarımızın müteahhidine müracaat edilmiş maalesef üç ay boyunca yaptığımız ısrarlı girişimlerden olumlu sonuç alınamamıştır. Komşularımızın daha fazla mağdur olmaması için pas yapan borular yönetimimiz tarafından PPRC ısı yalıtımlı plastik borular ile değiştirilmiştir. Aynı zamanda kazan dairelerinde ve bodrum katlarda ısı yalıtımı yapılmadığından ısı kaybına neden olan kalorifer borularının da yalıtımları yapılmış ve bu sene %15-20 oranında doğalgaz tasarrufu sağlanmıştır.

Sitemizin emniyetli ve daha güzel, her tarafının tasarruflu bir şekilde aydınlatılabilmesi için komşularımızın talepleri de dikkate alınarak son teknoloji olan ve bir tanesi ayda ortalama 4.-TL elektrik harcayan mercekli sensörlü led projektörlerle aydınlatma sistemi yaptırılmıştır.

Sitemizin emniyet ve güvenliğini artırmak amacıyla, çevre duvarlarının üzerindeki panel çitlerin üzerine jiletli tel ve çocuk parkı yanındaki panel çitlerin üzerine de ilave panel çit yapılmıştır.

Sitemizin girişinde nahoş bir görünüm arz eden sitemize yakışmayan aynı zamanda güvenlik personelimizin zorunlu ihtiyaçları için tuvalet ve lavabosu bulunmayan 4 M2 lik bekleme kabini 900.-TL. satılmış bunun yerine 8 M2 büyüklüğünde içinde tuvalet ve lavabosu bulunan çevre ile uyumlu bir güvenlik binası 6.080.-TL.na yaptırılmıştır. Işık sistemi ile birlikte sitemiz görsel olarak önemli ölçüde değer kazanmıştır.

e. Bakım Onarım Giderleri : Toplam olarak 21.216.- harcama yapılmıştır.

Eski kapıcısı Mehmet Koca'nın sözleşmesi disiplinsizlik ve saygısız davranışları nedeniyle iş Kanununa göre sözleşmesi Şubat ayında tazminatsız olarak feshedilmiş, yerine bakım, onarım ve kalorifer işlerinden anlayan kapıcılık tecrübesi ve deneyimi olan Serdal TAŞDELEN kapıcı olarak işe alınmıştır.

Sitemizde oluşabilecek arızaların dışarıdan servis ve usta çağrılmadan site görevimiz tarafından yapılabilmesi için gerekli olan alet edevat anahtar, pense keser, çekiç, boru anahtarları, elektrikli matkap, kırıcı ve boya malzemesi alınmıştır. Bakım onarım masrafları minimuma indirilmiştir.

2.262.-TL. sı bina bakım ve onarımları için harcanmıştır. (katlarda yeterli aydınlatma sağlamayan eski tip ampullerin tamamı beyaz ışık veren tasarruf ve led ampullerle değiştirilmiş, Sürekli kısa devre yaparak arızalara sebep olan standart dışı olan yer altı elektrik kabloları TTR kablolar ile değiştirilmiştir.

Site dışında kalmış, aslında sitemize ait olan belediye tarafından sökülen kilitli parke taşlarının belediye tarafından çöp olarak alınıp atılması önlenmiş ve bu taşlar site içine taşıtılarak bazı bölgelere ve teretüvar olarak bina kenarlarına döşenmiştir. Kış aylarında buzlanmalara karşı kullanılmak üzere 500 Kg. tuz alınmıştır.

Bahçemizin bakım ve onarımı için 7.798.-TL. Harcama yapılmıştır. Bunun 2.430.-TL. sı çevre duvarlarının üzerindeki panel çitlerin üzerine jiletli tel ve çocuk parkı yanındaki panel çitlerin ilave panel çit ile yükseltilmesi için harcanmıştır. Bahçemizin düzenlenmesi için çimento, kum, boya, otopark çizgileri için boya ve yeşillendirme için çiçekçilerin kullandığı özel olarak hazırlanan 7 karışım olarak adlandırılan topraktan 100 çuval alınmış ve bahçemize serilmiştir. Bu bölgelere 10 Kg. çim tohumu alınmış ve ekilmiştir. Ayrıca 70 adet mazi, 100 adet kasımpatı, 40 adet gül fidanı ve 12 adet mavi ladin alınarak bahçemize dikilmiştir. Bahar aylarında bahçemiz yeşil bir görünüme kavuşacaktır.

f. Demirbaş Alımları :

Önceki yıl alınmış olan ve bozuk olduğu için kullanılmayan motorlu çim biçme makinesinin tamir masrafının çok yüksek olması nedeniyle tamir parasının yarısına elektrikli çim biçme makinesi ve elektrikli tırpan alınmış aldığımız ara kablosu ile de bahçemizin her tarafına ulaşarak çok rahat ve ekonomik olarak kullanılmaktadır.

Çocuklarımızın bisikletlerini rahatça park edebilmeleri için apartman önlerine birer adet bisiklet park alınarak monte edilmiştir.

Güvenlik binasına personelin ihtiyaçları için bir adet mini buzdolabı ve çay semaverisi alınmıştır.

Ödemelerin özellikle doğalgaz, su, elektrik, telefon, sosyal Güvenlik Kurumu primleri ve ücretlerin ve diğer ödemelerin tamamı gecikmeden zamanında yapılmış hiçbir gecikme faizi ödenmek durumunda kalınmamıştır.

Genel olarak özetle belirttiğim harcamalardan sonra 13.01.2017 tarihi itibarıyla banka hesaplarımızda 2.176.-TL. kasamızda 532.-TL. mevcut olup 2017 yılına devretmiştir. Devreden borcumuz bulunmamaktadır. 22.125.-TL. aidat alacağımız mevcuttur.

2017 YILI AİDATLARI :

Hepimizin malumunuz olduğu üzere asgari ücret 01 Ocak 2017 tarihinden itibaren Yaklaşık %10 oranında artmıştır. Bunun yanında Elektrik, su fiyatları ile genel olarak mal ve hizmet fiyatları da %10 dan fazla yükselmiştir. Geçen sene zorlayarak aylık 5.000.-TL. na razı edip anlaştığımız Güvenlik firması ile bu sene %10 artışla 5.500.-TL. na anlaşma yapılmıştır. Bunun yanında Kapıcı maaşı ve SGK primleri de yasal olarak asgari ücretle aynı oranda artacaktır. Bu nedenle geçen sene 2016 yılı için belirlediğimiz aidat miktarlarının %11 oranında artırılarak belirlenmesi ile giderlerimizin karşılanabileceği değerlendirilmektedir. Buna Göre :

116.- TL olan aidatların 129.-TL.

120.- TL olan aidatların 133.-TL.

130.-TL. olan aidatların 144.-TL.

131.-TL. olan aidatların 145.-TL.

134.-TL. olan aidatların 149.-TL.

142.-TL. olan aidatların 158.-TL.

144.-TL. olan aidatların 160.-TL.

150.-TL. olan aidatların 167.-TL.

167.-TL. olan aidatları 185.-TL. Olarak belirlenmesini genel kurula teklif ediyoruz.

SİTEMİZDE YAPILMASI TEKLİF EDİLEN İŞLER :

TAHMİNİ TUTARI

| | | |
|---|-------------------------|-------------|
| Asansörlerimizin Mavi etikete dönüşmesi | (Daire başına 50.-TL.) | 4.700.-TL. |
| Kamera Sisteminin Geliştirilmesi : | (Daire başına 100.-TL) | 9.400.-TL. |
| Görüntülü Diafon sisteminin revizyonu | (Daire başına 100.-TL.) | 9.400.-TL. |
| B Blok Özürlü Rampasının Yapılması | (Daire başına 50.-TL.) | 4.700.-TL. |
| Çocuk Parkının Geliştirilmesi. | (Daire başına 50.-TL.) | 4.700.-TL. |
| B blok bodrum katına toplantı salonu yapımı | (Daire başına 250.-TL.) | 23.500.-TL. |

Genel Kurulun takdir ve değerlendirmelerine sunuyoruz.

Arz ederiz.

YÖNETİM KURULU