



# İSTANBUL GÖL KONUTLARI FAALİYET RAPORU

01.07.2020 – 30.06.2021

**İSTANBUL GÖL KONUTLARI**

**Toplum**

*sevgi ile kaynaşır, adaletle yaşar, dürüst çalışmakla ayakta kalır.*

**Farabi**

İSTANBUL GÖL KONUTLARI

# İÇİNDEKİLER

A. HAKKINDA, MİSYON ve VİZYON .....	07
B. HUKUKİ DAYANAK .....	08
C. İDAREYE İLİŞKİN BİLGİLER .....	08
1. Organizasyon Şeması .....	08
2. Personel .....	09
3. Genel Bilgiler .....	09
Faaliyet Alanları .....	09
Sayılarla Göl Konutları Faaliyetleri .....	10
4. İdari İşler .....	12
4.1 Aidat, Yakıt vb. Tahakkuklar .....	12
4.2 Aidat, Yakıt vb. Ödemeler İçin Online Sisteme Geçiş Yapıldı .....	12
4.3 Aidat, Yakıt vb. Tahsilatlar .....	12
4.4 Daire Borç Bilgilendirme sms Gönderimleri .....	12
4.5 Hizmet Alım Faturalarının Kayıt Altına Alınması ve Firma Ödemeleri .....	12
4.6 Personel İşlemleri .....	12
4.7 Personel Maaş ve SGK Ödeme İşlemleri .....	12
4.8 Dava Süreçleri .....	12
4.9 İşletme Projesi Planlanan Gerçekleşen Rakamlar .....	14
4.10 Site Sakinleri Bilgi Güncelleme .....	15
4.11 Talep, öneri ve Şikâyet Çözümleri.....	15
4.12 Cezai Uygulamalar .....	15
4.13 Alınan Kararlar .....	15
5. Teknik Bakım ve Onarım Hizmetleri .....	15
5.1. Aydınlatma (Blok Girişleri-Kat Sensörleri) Arıza Onarım-Değişim .....	15
5.2. Giriş Kapı Arıza- Onarım .....	15
5.3 Blok Giriş Kapı Üzeri Spot Arıza- Onarım .....	15
5.4 Diyaфон (İnterkom) Sistemi Arıza - Onarım .....	16
5.5 Site Giriş Kapısı Bariyer Sistemleri Arıza-Onarım .....	16
5.6 Hidrofor Sirkülasyon Pompası Arıza-Onarım .....	16
5.7. Blok İçi ve Dışında Tıkanan Giderlerin Açılması .....	16
5.8 Su Deposu Bakımları ve Arıza- Onarım .....	16
5.9 Bahçe Sulama Sistemi Arıza Onarım .....	16
5.10 Temiz Su Tesisatı Genel Arıza- Bakım-Onarım .....	17
5.11 Merkezi Sistem Kazan Arıza-Bakım-Onarım .....	17
5.12 Uydu Sistemi Genel Arıza- Bakım-Onarım .....	17
5.13 Blok Önü Saksı Boyamaları .....	17
5.14 Çocuk Oyun Grupları Tamirat .....	17
5.15 Site Geneli Yağmur Oluk Tamirat .....	17

5.16 Site Giriş Tabela Değişimi .....	18
5.17 Bayrak Direkleri ve Yer Değişimi .....	18
5.18 Kapı, Pencere vb. Ekipmanların Menteşe,Cam vb. Arızaları .....	18
5.19 Site Geneli Mermer Tamirat ve Değişim Çalışmaları .....	18
5.20 Site Geneli Demir Ekipmanlarda Yapılan Kaynak Çalışmaları .....	18
5.21 Blok Önleri Yağmur Oluk (Taş) Yapım Çalışmaları .....	18
5.22 Blok Çatıları ve Yatay Derelerin Tadilat Onarım Çalışmaları .....	19
5.23 Ticaret Merkezi Tarafından Kapatılan Yolun Açılması .....	19
5.24 Site Kaldırım, Yaya Yolu, Otopark Düzenleme ve Duba Montaj Çalışmaları .....	19
5.25 Blok Dış Cephe Onarım Tadilat Çalışmaları .....	19
5.26 Site Geneli Yönlendirme ve Uyarı Tabelaları Yenileme Çalışmaları .....	19
5.27 Asansörlerin Periyodik Bakım, Arıza Onarım Hizmetleri .....	20
5.28 Bütçe Harici Yapılan İşler .....	20
5.28.1 Aydınlatma (6 mt'lik Direk Lambaları) .....	20
5.28.2 Alt Bölgeye Boy Turnike ile Kapı Açılarak Hizmete Sunulmuştur .....	20
5.28.3 Çevre Duvarı Kameraları Montaj ve Devreye Alınması .....	20
5.28.4 Güvenlik Giriş Vip Turnike Yapılışı .....	21
5.28.5 Site Giriş ve Site İçi Araç Yolu Hız Kesici ve Araç Çıkış Kapısı Kapan Yapım Çalışmaları .....	21
5.29. Kurumlarla İlişkiler ve Kurumlardan alınan Hizmetler .....	21
5.29.1 Geri Dönüşüm Ünitesi Temini .....	21
5.29.2 Çocuk Oyun Grupları Tamirat .....	21
5.29.3 Çöp Konteyner Temizlik ve Bakımları .....	21
<b>6. Güvenlik Hizmetleri .....</b>	<b>21</b>
6.1 Güvenlik Hizmet Alımı .....	21
<b>7. Temizlik Hizmetleri .....</b>	<b>22</b>
7.1 Temizlik Hizmeti .....	22
<b>8. Peyzaj Hizmetleri .....</b>	<b>22</b>
8.1 Peyzaj Hizmet Alımı .....	22
8.2 Ağaçlandırma Çalışması .....	22
<b>9.İlaçlama Hizmetleri .....</b>	<b>22</b>
9.1 İlaçlama Hizmet Alımı .....	22

## HAKKINDA

63 bin metre kare üzerine kurulu olup, sitemizde 2010 yılı itibari ile yaşam başlamıştır. Sitemiz 820 Ada 1 Parsel içerisinde 17 Blok ve 11 Dükândan oluşmaktadır.

Sitemizde 300 adet 3+1(118 metre kare), 400 adet 2+1(84 metre kare) daire olmak üzere toplam 700 daire bulunmaktadır.

Sitemiz konumu itibari ile Küçükçekmece'nin en iyi konumuna sahip sitelerden biridir. Sitemizden Marmaray, 3. havalimanı metrosu ve Yeni Bosna Halkalı Metrosu durakları yürüme 2 dk. mesafededir. Dairelerin çoğu Küçükçekmece Göl Manzaralı olup Küçükçekmece Göl kenarına yürüyerek ve bisiklet ile gidilebilmektedir.

Sitemizde site yönetimi teşekkül etmiş olup tüm ortak alan yaşam kuralları yönetim kurulu tarafından idare edilmektedir. Profesyonel yönetim hizmetlerinin sağlanmış olduğu sitemizde siz sakinlerimize hizmet veren futbol sahası, açık alan spor aletleri ve çocuk oyun parkı bulunmaktadır.

## MİSYONUMUZ

Katılımcı bir yönetim anlayışı ile yürürlükteki mevzuatlara uygun olarak, sitemizin ihtiyaçlarını, site sakinlerimizin talep, istek ve şikâyetlerini; şeffaf, hızlı, ekonomik ve imkânları maksimum ölçüde verimli kullanarak çözümler üretmek.

## VİZYONUMUZ

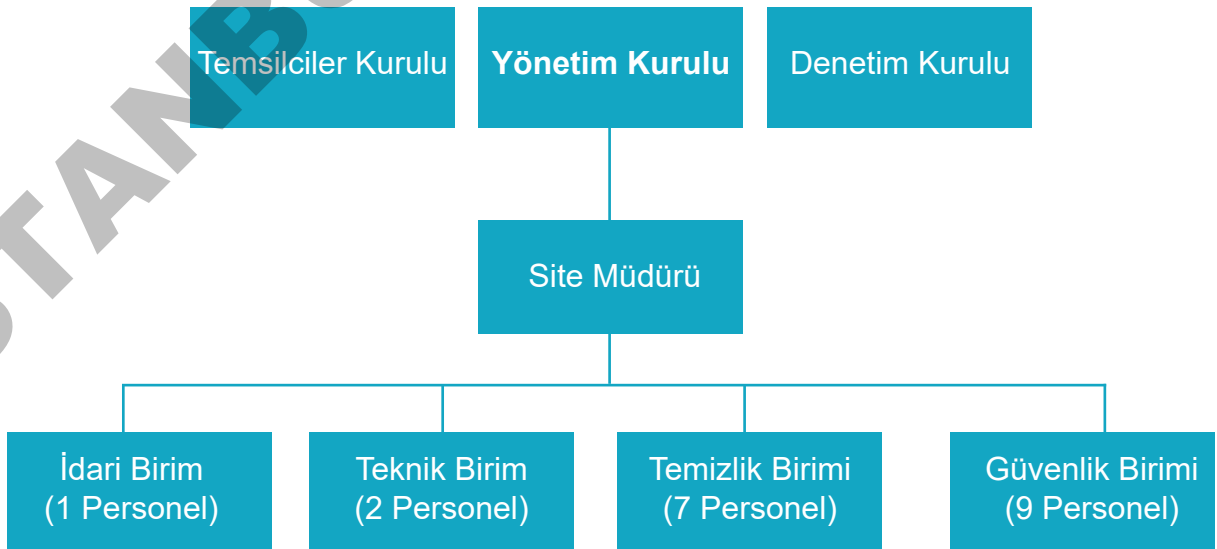
Toplu yaşam bilinci oluşmuş, çevresine ve komşusuna saygıyı esas alan, mutlu insanların yaşadığı örnek bir site olmak.

## HUKUKİ DAYANAK

Yönetim hizmetlerimiz aşağıda belirtilen yönetmelik ve kanunlar çerçevesinde yürütülmektedir.

YETKİ GÖREV VE SORUMLULUKLAR		
KANUN KARAR NO	KONU	TARİH
634	KAT MÜLKİYETİ KANUNU	23.06.1965
--	YÖNETİM PLANI	01.10.2011
4721	TÜRK MEDENİ KANUNU (KOMŞULUK)	22.11.2001
5510	SOSYAL SİGORTALAR VE GENEL SAĞLIK SİGORTASI KANUNU	16.06.2006
3194	İMAR KANUNU	03.05.1985
1774	KİMLİK BİLDİRME KANUNU	26.06.1973
6098	BORÇLAR KANUNU	11.01.2011
4857	İŞ KANUNU	22.05.2003
1475	İŞ KANUNU ESKİ (KIDEM TAZMİNATI)	25.08.1971
2004	İCRA VE İFLAS KANUNU	09.06.1932
5188	ÖZEL GÜVENLİK KANUNU	10.06.2004
--	MERKEZİ ISITMA VE SICAK SU YÖNETMELİĞİ	10.04.2008
--	TOPLU YAPILARLA İLGİLİ YÖNETMELİK	16.8.2008
--	KONUT KAPICILARI YÖNETMELİĞİ	03.03.2004

## 1. ORGANİZASYON ŞEMASI







## 2. PERSONEL

Sitemiz 1 müdür, 1 muhasebeci, 7 temizlik ve 2 teknik personel olmak üzere güvenlik hariç 11 personel ile hizmet vermektedir.

Ayrıca hizmet alımı yöntemi ile 9 güvenlik personeli de sitemize güvenlik olarak hizmet vermektedir.

Sitemizde görev alan tüm personellerin maaş, sosyal hakları ve fazla mesai ücretleri ile SGK ödemeleri zamanında yapılmaktadır.

İş akdi feshedilen ve tazminat hak edişi bulunan personellere tazminatları ödenmektedir.

## 3. GENEL BİLGİLER

Site aidatları bütçe planları doğrultusunda aylık olarak tahakkuk edilerek site sakinlerimizden eft yöntemi ve online olarak alınmaktadır. ([www.golkonutlari.com.tr](http://www.golkonutlari.com.tr))

Merkezi sistem yakıt tüketim paylaşımları yetkili firma tarafından yapılmakta olup sisteme girişleri idari personel tarafından yapılarak kayıt altına alınmaktadır.

Aidat, yakıt vb. borçlarını zamanında ödemeyen kat sakinlerine her ay düzenli hatırlatma sms'leri gönderilmekte olup ödemelerin yapılmaması durumunda yasal işlem başlatılmaktadır.

İşletme Projesi doğrultusunda giderler fatura karşılığında yapılmakta olup bu belgeler doğrultusunda kayıt altına alınmakta ilgili evraklar site yönetiminde arşivlenmektedir.

Yapılan tüm iş ve işlemler ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olarak yapılmaktadır.

Sitemizde seçimle gelen bağımsız olarak hareket eden denetim kurulu tüm iş ve işlemleri yapılan harcamaları, hesapları, harcama yöntemlerini 3 aylık periyotlar halinde denetleyerek raporlamaktadır.

Sitemizin bazı hizmetleri hukuki açıdan ve ekonomik açıdan en uygun olan yöntemler seçilerek hizmet alım yöntemleri ile gerçekleştirilmektedir. Örneğin; güvenlik, asansör bakımları, peyzaj bakımları, ilaçlama hizmetleri, hukuk hizmetleri, mali müşavir, site yönetim programı ve merkezi sistem okuma hizmetleri gibi.



## SAYILARLA GÖL KONUTLARI FAALİYETLERİ

Faaliyet Alanı	İşin Adı	İşin Türü	Bir yıllık işin sayısı
İdari İşler	Aidat, Yakıt vb. Tahakkuklar	Muhasebe	Sürekli
	Aidat, Yakıt vb. Ödemeler İçin Online Sisteme Geçiş Yapıldı	Muhasebe	1
	Aidat, Yakıt vb. Tahsilatlar	Muhasebe	Sürekli
	Daire Borç Bilgilendirme sms Gönderimi	Muhasebe	Aylık
	Hizmet Alım Faturalarının Kayıt Altına Alınması ve Firma Ödemeleri	Muhasebe	Aylık
	Personel İşlemleri	Muhasebe	Sürekli
	Personel Maaş ve SGK Ödeme İşlemleri	Muhasebe	Aylık
	Dava Süreçleri	Hukuk	33
	İşletme Projesi Planlanan Gerçekleşen Rakamlar	Bütçe	1
	Site Sakinleri Bilgi Güncelleme	Halkla İlişkiler	Sürekli
	Talep, öneri ve Şikâyet Çözümleri	Halkla İlişkiler	1427
	Cezai Uygulamalar	Halkla İlişkiler	15
	Alınan Kararlar	İdari	15
Teknik / Bakım ve Onarım Hizmetleri	Aydınlatma (Blok Girişleri- Kat Sensörleri) Arıza-Onarım- Değişim	Elektrik	390
	Giriş Kapı Arıza – Onarım	Elektrik	23
	Giriş Kapı Üzeri Spot Arıza- Onarım	Elektrik	15
	Diyafon (İnterkom) Sistemi Arıza- Onarım	Elektrik	32
	Site Giriş Kapısı Bariyer Sistemleri Arıza – Onarım	Elektrik	8
	Hidrofor, Sirkülasyon Pompası ve Genleşme Tankı Arıza – Onarım	Tesisat	19
	Blok İçi ve Dışında Tıkanan Giderlerin Açılması	Tesisat	21
	Su Deposu Bakımları ve Arıza- Onarım	Tesisat	5
	Bahçe Sulama Sistemi Arıza- Onarım	Tesisat	18
	Temiz ve Pis Su Tesisatı Genel Arıza- Bakım – Onarım	Tesisat	29
Merkezi Sistem Kazan Arıza – Bakım- Onarım	Tesisat	12	



Faaliyet Alanı	İşin Adı	İşin Türü	Bir yıllık işin sayısı
Teknik / Bakım ve Onarım Hizmetleri	Uydu Sistemi Genel Arıza- Bakım- Onarım	Uydu Sistemi	92
	Blok Önü Saksı Boyamaları	Bakım/ Onarım	2
	Çocuk Oyun Grupları Tamirat	Bakım/ Onarım	15
	Site Geneli Yağmur Oluk Tamirat	Onarım/ Yenileme	16
	Site Giriş Tabela Değişimi	Yenileme	1
	Bayrak Direkleri ve Yer Değişimi	Yenileme	1
	Kapı, Pencere vb. Ekipmanların Monteşesi, Cam Arızaları	Onarım/ Değişim	18
	Site Geneli Mermer Tamirat ve Değişim Çalışmaları	Onarım/ Yenileme	17
	Site Geneli Demir Ekipmanlarda Yapılan Kaynak Çalışmaları	Bakım/ Onarım	5
	Blok Önleri Yağmur Oluk (Taş) Yapımı	İnşaat	2
	Blok Çatıları ve Yatay Derelerin Tadilat Onarım Çalışmaları	Onarım/ Değişim	17
	Ticaret Merkezi Tarafından Kapatılan Yolun Açılması	İşgalin Açılması	1
	Site Kaldırım, Yaya Yolu, Otopark Düzenleme ve Duba Montaj Çalışmaları	İnşaat	13
	Blok Dış Cephe Onarım Tadilat Çalışmaları	İnşaat	16
	Site Geneli Yönlendirme ve Uyarı Tabelaları Değişimi	Yenileme/ İlave	33
	Asansörlerin Periyodik Bakım, Arıza Onarım Hizmetleri	Bakım/ Onarım	Sürekli
	Bütçe Harici Yapılan İşler	Genel	5
	Kurumlarla İlişkiler ve Kurumlardan alınan Hizmetler	Onarım/ Yenileme	7
Güvenlik Hizmetleri	Güvenlik Hizmet Alımı	Güvenlik	Yıllık
Temizlik Hizmetleri	Temizlik Hizmeti	Temizlik	Sürekli
Peyzaj Hizmetleri	Peyzaj Hizmet Alımı	Peyzaj	Yıllık
	Ağaçlandırma Çalışması	Dikim	9500
İlaçlama Hizmetleri	İlaçlama Hizmet Alımı	İlaçlama	Yıllık

## 4. İDARİ İŞLER

### 4.1.Aidat, Yakıt vb. Tahakkuklar

Bir otomasyon sistemi kullanılarak tüm tahakkukların düzenli olarak girişleri muhasebe personelimiz tarafından yapılmaktadır.

### 4.2.Aidat, Yakıt vb. Ödemeler için Online Sisteme Geçiş Yapıldı

Site yönetim ofisinden manuel pos cihazı ile yapılan tahsilatlar için hem pandemi döneminde olabildiğince temasın azaltılması göz önünde bulundurularak hem de kat sakinlerimizin internet üzerinden (7/24) daha kolay ödeme yapabilmelerinin sağlanması adına sanal pos hizmeti ile online ödeme sistemine geçildi. Ödemeler aktif hale getirilen [www.golkonutlari.com.tr](http://www.golkonutlari.com.tr) web sitemizden online olarak yapılmaya başlandı. Site yönetim ofisinden manuel pos tahsilatları kaldırıldı.

Böylelikle daha güvenli ve daha hızlı bir sistem siteye kazandırılmış oldu.

### 4.3.Aidat, Yakıt vb. Tahsilatlar

Tahsilatlar 7/24 online ödeme sistemlerimizden ve banka havale/eft yöntemi ile yapılmaktadır. Kullanılan site yönetim programı sayesinde online sistemden yapılan ödemeler için tahsilatlar dairelere otomatik yansımakta olup banka havale/eft ile yapılan ödemelerde banka entegrasyonu ile daire hesaplarına yansıtılmaktadır.

### 4.4.Daire Borç Bilgilendirme sms Gönderimleri

Her ayın ilk haftası geriye dönük son ödeme tarihi geçmiş borç bakiyeleri olan dairelere düzenli sms ile bilgilendirme yapılmaktadır.

### 4.5.Hizmet Alım Faturalarının Kayıt Altına Alınması ve Firma Ödemeleri

Sitemizin ihtiyaçları hizmet alım yöntemi ve doğrudan alım yöntemi ile yapılmaktadır. Bu alımlar karşılığında hizmet sağlayıcılardan fatura alınarak sistem üzerinden muhasebeleştirilmektedir. Oluşan carilere karşılık her ay düzenli olarak sitemizin hesaplarının elverişli olmasına göre oranlayarak hizmet sağlayıcılara ödemeler yapılmaktadır.

### 4.6.Personel İşlemleri

Site yönetim bünyesinde çalışan 11 personelin maaş ve SGK ödemeleri her ay düzenli olarak yapılmaktadır. Hiçbir personelin geriye dönük maaş, fazla mesai vb. alacağı yoktur.

### 4.7.Personel Maaş ve SGK Ödeme İşlemleri

Site yönetim bünyesinde çalışan 11 personelin maaş ve SGK ödemeleri her ay düzenli olarak yapılmaktadır. Hiçbir personelin geriye dönük maaş, fazla mesai vb. alacağı yoktur.

### 4.8.Dava Süreçleri

Gerek Site Yönetimimiz tarafından açılan ve gerekse Site Yönetimimize karşı açılan davalar ve davaların geldiği son aşamalar;

● KÜÇÜKÇEKMECE 4. SULH HUKUK MAHKEMESİ 2019/1796E sayılı dosya: Hızır Onur Yavuz tarafından, kendisine ait otoparkın site yönetimi tarafından işgal edildiği iddiasıyla dava açılmış olup, dava devam etmektedir. Mahkeme tarafından Keşif Günü verilmesi bekleniyor. Duruşması 19/10//2021 tarihine talik edilmiştir.

● KÜÇÜKÇEKMECE 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ 2020/493E sayılı dosya: Site Yönetimi tarafından Hızır Onur Yavuz'a karşı Ortak alanların Hızır Onur Yavuz tarafından işgal edilmesi nedeniyle açılmış olup, dosya bilirkişi de olup, bilirkişi Raporu beklenmektedir. Duruşması 09/09//2021 tarihine talik edilmiştir.



● KÜÇÜKÇEKMECE 4. SULH HUKUK MAHKEMESİ 2021/628E sayılı dosya: Site Yönetimi tarafından Hızır Onur Yavuz'un aidat alacağına yapmış olduğu itirazın iptali için açılmış olup, duruşma günü verilmesi bekleniyor.

● KÜÇÜKÇEKMECE 14. ASLİYE CEZA MAHKEMESİ 2020/466E sayılı dosya: Hızır Onur Yavuz tarafından, Ortak alanların işgali iddiasıyla site yöneticileri aleyhine yapmış olduğu şikâyet nedeniyle açılmış olup, Mahkeme tarafından tüm site yöneticilerimiz hakkında Beraat Kararı verilmiştir. Bu karar Hızır Onur Yavuz tarafından İstinaf edilmiştir.

● KÜÇÜKÇEKMECE 4. SULH HUKUK MAHKEMESİ 2018/23E sayılı dosya: Site sakinlerinden Bülent Karabulut'un aidat borcuna yapmış olduğu itirazın iptali için açılan dava olup, duruşması 29/09/2021 tarihine talik edilmiştir.

● KÜÇÜKÇEKMECE 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ 2017/1795E sayılı dosya: Site sakinlerinden Bülent Karabulut'un aidat borcuna yapmış olduğu itirazın iptali için açılan dava olup, duruşması 01/07/2021 tarihine talik edilmiştir.

Sitemize düzenli ödemesini yapmayıp geciken bakiyesi olan 27 kat sakini üzerinde icra takibi devam etmektedir.



**4.9. İşletme Projesi Planlanan Gerçekleşen Rakamlar**

01.07.2020 – 30.06.2021 Tarihleri Arası Planlanan / Gerçekleşen Rakamlar			
M2 / Arsa Paylı Giderler	Planlanan	Gerçekleşem	Fark
Asansör Bakım ve Malzeme Giderleri	136.191,24 TL	127.750,34 TL	8.440,90 TL
Asansör Fenni Muayene Giderleri	19.619,40 TL	19.392,08 TL	227,32 TL
Diğer Çeşitli Giderler	6.279,42 TL	5.169,24 TL	1.110,18 TL
Hukuk Müşavirliği ve İcra Takip Giderleri	17.245,62 TL	12.231,30 TL	5.014,32 TL
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	44.772,48 TL	43.163,20 TL	1.609,28 TL
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	207.995,46 TL	199.022,73 TL	8.972,73 TL
Ortak Alan İlaçlama Giderleri	13.476,12 TL	13.232,52 TL	243,60 TL
Peyzaj Bakım ve Malzeme Giderleri	126.527,34 TL	125.816,60 TL	710,74 TL
Peyzaj Sulama ve Blok Temizlik Suyu Giderleri	63.661,68 TL	70.650,00 TL	-6.988,32 TL
Site Yönetimi Ofis Büro Giderleri	13.054,08 TL	16.906,40 TL	-3.852,32 TL
Tebliğat Giderleri	8.302,02 TL	4.215,00 TL	4.087,02 TL
Tesisat-Elektrik Malzeme, İnşaat, Bakım, Arıza Onarım Giderleri	209.629,86 TL	297.907,28 TL	-88.277,42 TL
Temizlik Malzemesi Giderleri	27.201,90 TL	26.810,78 TL	391,12 TL
Yönetim Müşavirlik ve Yazılım Giderleri	39.093,36 TL	48.497,12 TL	-9.403,76 TL
<b>M2 / Arsa Paylı Giderler Toplamı</b>	<b>933.049,98 TL</b>	<b>1.010.764,59 TL</b>	<b>-77.714,61 TL</b>

Eşit / Paylı Giderler	Planlanan	Gerçekleşen	Fark
Güvenlik Personeli Hizmet Alımı Giderleri	559.320,00 TL	563.221,88 TL	-3.901,88 TL
Güvenlik Personeli Kıdem Tazminat Giderleri	32.167,26 TL	0,00 TL	32.167,26 TL
Huzur Hakları Giderleri	92.242,00 TL	78.372,00 TL	13.870,00 TL
İş Sağlığı Güvenliği Eğitim Hizmet Giderleri	2.322,00 TL	0,00 TL	2.322,00 TL
Site Yönetimi Personel Giderleri	608.022,84 TL	591.836,60 TL	16.186,24 TL
Site Yönetimi Personel İş Elbisesi Giderleri	9.450,00 TL	8.952,12 TL	497,88 TL
Yönetim Personeli Kıdem Tazminat Ödemeleri	43.127,16 TL	0,00 TL	43.127,16 TL
<b>Eşit / Paylı Giderler Toplamı</b>	<b>1.346.651,26 TL</b>	<b>1.242.382,60 TL</b>	<b>104.268,66 TL</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>2.279.701,24 TL</b>	<b>2.253.147,19 TL</b>	<b>26.554,05 TL</b>

Yukarıdaki bütçe rakamları 2020 yılının son 6 ayı ile 2021 yılının ilk 6 ayını kapsamaktadır. Bütçe her yılın sonunda hazırlanıp 1. Ayın 1'inde yürürlüğe girmektedir. Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere planlanan ile gerçekleşen rakamlarda sitenin ihtiyaçlarına göre zaman zaman artı ya da eksi yönde sapmalar olmaktadır.

Yıl sonunda bütçe rakamlarında artı ya da eksi çıkan bakiyeler yeni yapılan işletme projesine sübvansede edilmektedir. Dolayısıyla bir bütçenin artı ya da eksi vermesi bütçe yapılırken aidatlara otomatik olarak yansıtılmaktadır. Önemli olan toplam planlanan ile toplam gerçekleşen bütçenin tutturulmasıdır.

#### 4.10. Site Sakinleri Bilgi Güncelleme

Site sakinlerinin bilgileri blok bazında ayrı ayrı olarak dosyalanmakta olup ev sahibi ve kiracıların taşınma veya sahip değişikliğinde bilgilerin yenilenmesi düzenli olarak takip edilmektedir. Mevcut site sakinlerinin yönetimdeki telefon, blok, daire, araç plakası vb. bilgilerindeki değişiklikler bildirildiğinde idari birim tarafından güncellenmektedir.

#### 4.11. Talep, öneri ve Şikâyet Çözümleri

Site sakinlerimizden ve temsilcilerimizden yönetimimize sözlü, yazılı, telefon, internet sitesi (talep formu) ve mail (info@golkonutlari.com.tr) aracılığı ile gelen tüm talepler kat mülkiyet kanunu, yönetim planı, işletme projesi, ortak yaşam kuralları ve komşuluk hukuku dikkate alınarak çözümlenmektedir.

#### 4.12. Cezai Uygulamalar

Kat mülkiyet kanunu ve yönetim planına dayanılarak sitemizin Temsilciler Kurulu tarafından genel hukuk kurallarının yanı sıra özel hukuk kuralları uygulamaya alınmıştır. Bu kural doğrultusunda sitedeki ortak yaşam kurallarına aykırı davranışlar 2018 yılında cezai müeyyideleri belirlenerek karara bağlanmıştır. Bu cezai müeyyideler ortak yaşam kurallarına uymayan site sakinlerimize uygulanarak toplu yaşam bilinci oluşturulmaya çalışılmaktadır.

#### 4.13. Alınan Kararlar

Site yönetiminde rutin devam eden hizmetler haricinde yapılan tüm iş ve işlemler yönetim kurulumuz tarafından ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olacak şekilde karar alınarak yapılmaktadır.

## 5. TEKNİK / BAKIM VE ONARIM HİZMETLERİ

#### 5.1. Aydınlatma (Blok Girişleri-Kat Sensörleri) Arıza Onarım – Değişim

Site içerisinde bloklarda her katta koridorlar,

yangın merdivenleri ve servis merdivenlerinde olmak üzere 5'er adet bulunan sensörler, eksi katlar ve sığınaklarda bulunan sensörler, çevre duvar üzeri aydınlatmalar ve ortak alanlarda bulunan aydınlatmaların arıza onarımları teknik personelimiz tarafından yapılmaktadır.



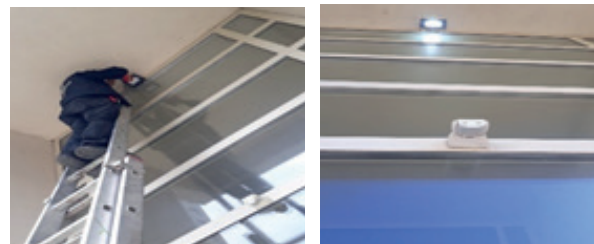
#### 5.2. Giriş Kapı Arıza- Onarım

Blok giriş kapılarındaki manyetik kilitlerin, kapılarda bulunan hidroliklerin ve genel arızaların onarımları ve bakımları teknik personellerimiz tarafından yapılmaktadır.



#### 5.3. Blok Giriş Kapı Üzeri Spot Arıza- Onarım

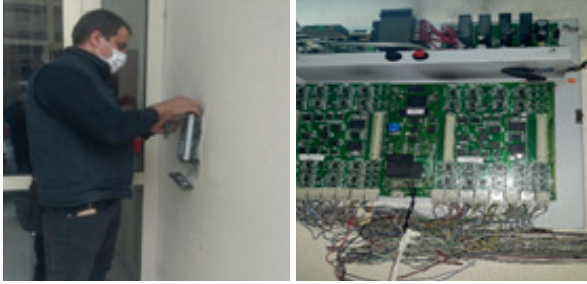
Blok giriş kapılarımızda bulunan spot aydınlatmaların onarımlar teknik personellerimiz tarafından yapılmaktadır.





#### 5.4. Diyafon (İnterkom) Sistemi Arıza - Onarım

17 blokta güvenlik ile haberleşme ve daireler arası haberleşmenin sağlandığı interkom sistemimizin arıza onarımlarına öncelikli olarak teknik personelimiz tarafından müdahale edilmekte olup onarımının mümkün olmadığı zamanlarda yetkili servisinden destek alınarak onarımları yaptırılmaktadır.



#### 5.5. Site Giriş Kapısı Bariyer Sistemleri Arıza – Onarım

Site girişinde kat sakinleri ve misafir araç girişlerinin sağlandığı bariyerlerimizin arızalarına öncelikli olarak teknik personelimiz tarafından müdahale edilmekte olup onarımının mümkün olmadığı zamanlarda yetkili servisinden destek alınarak onarımları yaptırılmaktadır.



#### 5.6. Hidrofor Sirkülasyon Pompası Arıza – Onarım

Her blokta 2 adet olmak üzere 17 bloğumuzda toplamda 34 adet hidrofor, bahçe sulama depomuzda 2 adet hidrofor, her blokta 2 adet olmak üzere 17 bloğumuzda toplamda 34 adet sirkülasyon pompası, her blokta 3 adet olmak üzere 17 bloğumuzda toplamda 51 adet bulunan genişleme tankının genel arıza ve onarımlarına öncelikle teknik personelimiz tarafından müdahale edilmekte olup onarımı mümkün olmadığı zamanlarda yetkili servisinden destek alınarak arızalar giderilmektedir.



#### 5.7. Blok İçi ve Dışında Tıkanan Giderlerin Açılması

Blokların alt katlarında, blok çevrelerinde ve site ortak alanlarında bulunan dairelerden gelen mutfak ve lavabo giderlerinin tıkanması durumunda personellerimiz tarafımızdan gider açıcı ilaçlar kullanılarak müdahale edilmektedir.

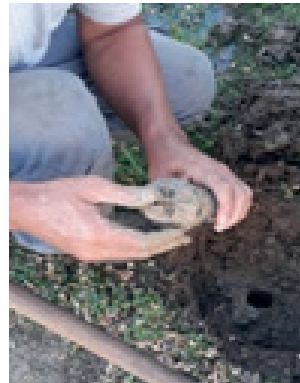


#### 5.8. Su Deposu Bakımları ve Arıza- Onarım

B Bloklarda 15 ton, C bloklarda 30 ton olmak üzere toplam 17 adet temiz su depolarımızın iç ve dış temizlikleri ile ilaçlamaları yetkili firma tarafından yapılmaktadır. Su depolarının teknik ekipmanlarının arızalanması durumunda teknik personelimiz müdahale etmektedir.

#### 5.9. Bahçe Sulama Sistemi Arıza Onarım

Peyzaj alanlarımızın sulama sistemindeki teknik arızaları peyzaj personelleri ve teknik personelimiz tarafından gerekli malzeme (su borusu, spring, rötar vb.) değişimleri yapılarak onarılmaktadır.





### 5.10. Temiz Su Tesisatı Genel Arıza- Bakım- Onarım

Bloklarımızın temiz su tesisatlarında meydana gelen arızaların onarım ve yenileme çalışmaları teknik personelimize yapılmaktadır.



### 5.11. Merkezi Sistem Kazan Arıza – Bakım Onarım

Kazanlarımızın her yıl açılmadan önce bakımları ve temizlikleri yetkili firma tarafından yapılmakta olup kazanlar açık olduğu sürece arızalara ilk müdahale teknik personelimiz tarafından yapılmaktadır. Arızanın ekstra müdahale gerektiği durumlarda yetkili firmasından destek alınmaktadır.



### 5.12. Uydu Sistemi Genel Arıza- Bakım – Onarım

Bloklarımızın çatılarında bulunan çanaklar ile kurulu olan uydu sistemimizin arıza onarım ve bakımları yetkili firma tarafından yapılmakta olup ortak alanları kapsayan arızalar için tüm malzeme ve işçilik bedelleri site yönetimi tarafından karşılanmaktadır.



### 5.13. Blok Önü Saksı Boyamaları

Bazı bloklarımızın önlerinde bulunan taş saksılarımızda yıpranma ve eskimeler olduğunda personellerimiz tarafından boyanmaktadır.



### 5.14. Çocuk Oyun Grupları Tamirat

Site ortak alanlarımızda bulunan çocuk oyun parkı, halı saha, spor aletleri, çardak ve banklarımızda meydana gelen arıza ve hasarlarda ilk müdahale personellerimiz tarafımızdan yapılmaktadır.



### 5.15. Site Geneli Yağmur Oluk Tamirat

Bloklarımızın çevrelerinde bulunan yağmur oluklarında yıpranma ve sert rüzgarlardan kaynaklı oluşan hasarların onarımı alanında uzman firmalara yaptırılmaktadır.



**5.16. Site Giriş Tabela Değişimi**

Ana giriş kapısında bulunan tabela led olarak yenilenmiştir.

**5.19. Site Geneli Mermer Tamirat ve Değişim Çalışmaları**

Bloklarda kısmi olarak hasar oluşan mermerlerin tamir ve onarımları dışarıdan hizmet alınarak yaptırıldı.

**5.17. Bayrak Direkleri ve Yer Değişimi**

Site girişimizde bulunan bayrak direklerimiz yerleri personellerimiz tarafından değiştirilmiş, bayraklar yenilenmiştir. Bayraklarımız düzenli olarak 3-4 ayda bir yenilenmektedir.

**5.20. Site Geneli Demir Ekipmanlarda Yapılan Kaynak Çalışmaları**

Ortak alanlarımızda bulunan demir ekipmanlarımızdaki kopma kırılma vb. hasarlar kaynak yaptırılarak giderilmektedir.

**5.18. Kapı, Pencere vb. Ekipmanların Menteşe, Cam vb. Arızaları**

Cam değişimleri camcı firmalara yaptırılmakta, diğer kapı kolu, menteşe panik bar kolları vb. değişimler ve onarımlar site yönetim personellerimiz tarafından yapılmaktadır.

**5.21. Blok Önleri Yağmur Oluk (Taş) Yapım Çalışmaları**

İnşaat sürecinde yapılmamış olup binaların eğimlerine göre zeminlerde yağmur oluşu gereken bloklara site yönetim personellerimiz ile taş döşeme çalışmaları yapılmıştır.





Bloklardaki oluk yapım çalışmaları rutin işler aksatılmayacak şekilde iş yoğunluğuna göre programlanarak belirli periyotlarda devam etmektedir. Hedeflenen en kısa zamanda gerekli tüm bloklarda çalışmaların tamamlanmasıdır.

### 5.22. Blok Çatıları ve Yatay Derelerin Tadilat Onarım Çalışmaları

Bloklarımızın çatılarında yıpranma, eskime ve sert yağmur ile rüzgarlardan dolayı oluşan hasarların tadilat ve onarımları dışardan hizmet alınarak yaptırılmıştır.



### 5.23. Ticaret Merkezi Tarafından Kapatılan Yulun Açılması

Sitemiz ile aynı ada parsel içinde bulunmasına rağmen kendisini ayrı tutmaya çalışan Ticaret Merkezi sahibi tarafından taş dubalar konularak kapatılan okul ile aramızda kalan araç yolu site yönetimimiz tarafından kepçe ile taş dubaların kaldırılması sağlanıp kullanıma açılmıştır.



### 5.24. Site Kaldırım, Yaya Yolu, Otopark Düzenleme ve Duba Montaj Çalışmaları

Site içerisindeki kaldırımlar, otopark alanları, yaya yol ve geçişlerinde oluşan hasar ve bozulmalar ile yenileme ve düzenlemeler kendi personellerimiz tarafından ekip halinde çalışılarak yapılmıştır.



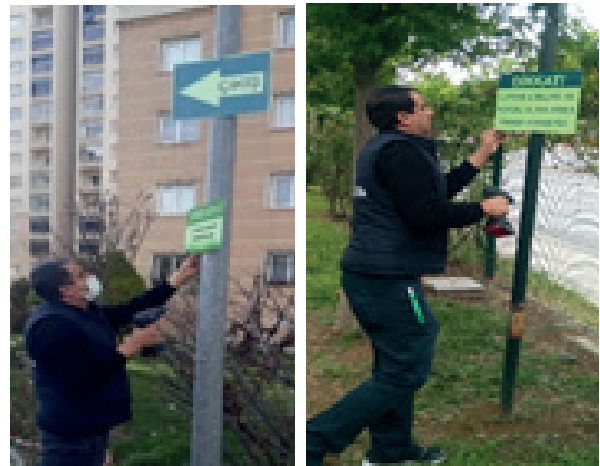
### 5.25. Blok Dış Cephe Onarım Tadilat Çalışmaları

Bloklarımızın dış cephelerinde meydana gelen yıpranmaya bağlı oluşan kopma ve düşmelerin öncelikle kendi personellerimizle, yüksek kısımlarda olanlar içinde hizmet alımı ile onarımları yaptırılmaktadır.



### 5.26. Site Geneli Yönlendirme ve Uyarı Tabelaları Yenileme Çalışmaları

Site içerisinde bulunan uyarı ve yönlendirme levhaları tek tip ve gece görüşüne de uygun olacak şekilde fosforlu baskı yaptırılarak yenilenmiştir.



### 5.27.Asansörlerin Periyodik Bakım, Arıza Onarım Hizmetleri

Bloklarımızda bulunan asansörlerin bakım onarım ve arızaları hizmet alımı ile yapılmaktadır. Firma personelleri tarafından her ay düzenli olarak bakımlar yapılmakta, meydana gelen arızalara bildirim sonrasında en kısa sürede müdahale edilmektedir.

Sözleşmeli firmamız kanun gereği belediyelerin yetkilendirdiği şirketler tarafından her yıl zorunlu olarak asansörlerimizde yapılan periyodik fenni muayeneler için asansörlerin eksiklerini gidermekte ve yetkili firmaya muayene sırasında bir personeli ile eşlik etmektedir.

2020 Haziran ayında yapılan fenni muayenelerde kırmızı etiket alan 34 adet asansörümüzün eksikleri 2020 Temmuz ayında giderilerek asansörlere mavi etiket alınmıştır.

### 5.28. Bütçe Harici Yapılan İşler

#### 5.28.1. Aydınlatma(6 mt'lik Direk Lambaları)

Sitemizin içerisinde bulunan yeşil alanlarımızı, otopark ve açık ortak alanları aydınlatan direklerimizin ampulleri çok sık arıza vermekte ve yenilemesi özellikle sepetli araç gerektirmektedir. Bu şekilde sitemizin içerisinde 70 adet aydınlatma direği bulunmaktadır. Ocak 2021 itibari ile eski tip ampuller yeni teknoloji olan led aydınlatmalar ile yenilenmektedir. Böylelikle hem daha aydınlık ve tasarruflu bir yöntem seçilmiştir. Her arıza yapan ampul yerine led takılarak planlı bir şekilde bu süreç tamamlanacaktır.



### 5.28.2. Alt Bölgeye Boy Turnike ile Kapı Açılarak Hizmete Sunulmuştur

Otopark sorununa çözüm üretmek amacıyla sitemizin alt kısmı ile okul tarafında kalan yolun otopark olarak kullanılabilmesi ve siteye daha kolay giriş yapabilmeleri için B1-3 blok ile B1-5 blok arkasına boy turnike ile site sakinlerinin kartlı geçiş yapabileceği misafirlerin ise güvenlikten teyit alınarak giriş yapabileceği kapı açılmıştır.



### 5.28.3. Çevre Duvarı Kameraları Montaj ve Devreye Alınması

Sitemizin otopark sorunundan kaynaklı olarak site sakinlerimizin araçlarını park etmeleri için açılan alt yol ve okul tarafındaki yol 7/24 kamera sistemi döşenerek kayıt altına alınmakta ve güvenlik tarafından izlenimi sağlanmaktadır. Yol toplam 16 adet kamera sistemi ile 7/24 güvenlik tarafından izlenmektedir.





#### 5.28.4. Güvenlik Giriş Vip Turnike Yapılışı

Site girişinde bulunan güvenlik kulübesindeki yayamisafir girişine kontrollerin sağlanabilmesi için vip turnike yapılmıştır.



#### 5.29.2. Çocuk Oyun Grupları Tamirat

Çocuk oyun gruplarında personellerimizin kontrolü sonrası teknik olarak onarımı mümkün olmayan değişim ve yenileme gerektiren arıza veya hasar durumlarında ilgili kurumdan destek alınarak onarım veya değişimleri yapılmaktadır.



#### 5.28.5. Site Giriş ve Site İçi Araç Yolu Hız Kesici ve Araç Çıkış Kapısı Kapan Yapım Çalışmaları

Site içerisinde araçların hızlı kullanılmaması için 5 adet hız kesici uygun yerlere konulmuştur. Ayrıca site çıkış kapısından tek yön olmasına rağmen araçla girmeye çalışan site sakinleri ve misafirlerin olduğu görülmüştür. Bunun engellenmesi için çıkış kapısına 1 adet kapan yaptırılmıştır.



#### 5.29.3. Çöp Konteyner Temizlik ve Bakımları

Sitemizde 4 bölgede bulunan çöp konteynerleri ilgili kurumdan destek alınarak yıkatılmış ve bakımları yaptırılmıştır.



#### 5.29. Kurumlarla İlişkiler ve Kurumlardan Alınan Hizmetler

##### 5.29.1. Geri Dönüşüm Ünitesi Temini

Site içerisinde yetersiz kaldığı tespit edilen geri dönüşüm ünitelerine ek olarak ilgili kurumdan destek alınarak 2 adet eklenmiştir.



## 6. GÜVENLİK HİZMETLERİ

### 6.1. Güvenlik Hizmet Alımı

Sitemizde güvenlik hizmeti, hizmet alımı yöntemi ile yapılmakta olup 1 Güvenlik Amiri ve 8 personel olmak üzere toplam 9 personel ile her vardiyada 3 personel olacak şekilde giriş-çıkış kontrolü, devriye, danışma ve karşılama olarak 7/24 kesintisiz sağlanmaktadır.

## 7.TEMİZLİK HİZMETLERİ

### 7.1.Temizlik Hizmeti

Personellerimiz tarafından sitemizde pazar günleri hariç her gün düzenli olarak çöp alımları yapılmakta olup bloklarda katlar, sığınaklar ve diğer ortak alanlar, yangın merdivenleri, şaft kapakları ve açık ortak alanlarımız periyodik olarak temizlenmektedir.



## 8.PEYZAJ HİZMETLERİ

### 8.1.Peyzaj Hizmet Alımı

Sitemizin peyzaj alanlarının bakım ve düzenleme çalışmaları hizmet alımı yapılarak sağlanmaktadır. Kış döneminde 1 personel, yaz döneminde 2 personel ile yıl içerisinde yeşil alanlarımızın bakımları, budamaları, çim biçimleri, ilaçlama, mevsimlik çiçek dikimi vb. çalışmalar düzenli olarak yapılmaktadır.



### 8.2.Ağaçlandırma Çalışması

Sitemizde 2020-2021 döneminde site sakinlerimizin destek ve katkıları ile 170 ağaç, 3310 alev çalısı, 5450 ligustrum, 570 adet kartopu olmak üzere toplam 9500 fidanı toprakla buluşturduk. Daha güzel bir site için sizlerden aldığımız destek ve güçle çalışmaya devam ediyoruz.



## 9.İLAÇLAMA HİZMETLERİ

### 9.1.İlaçlama Hizmet Alımı

Haşere kontrol ve ilaçlama hizmetleri, hizmet alımı yapılarak sağlanmaktadır. Her ay düzenli olarak sitemizin iç ve dış ortak alanlarının tamamı ilaçlanmaktadır. Sözleşmeli firma kendi ekip ve ekipmanları ile hizmet vermektedir



**Değerli Sakinimiz;**

Toplu yaşam bilinci oluşmuş, çevresine ve komşusuna saygıyı esas alan, mutlu insanların yaşadığı örnek bir site hayali ile çıkmış olduğumuz bu yolda her yapmış olduğumuz iş ve işlemleri katılımcı bir yönetim anlayışı ile yürürlükteki mevzuatlara uygun olarak, etkin ekonomik ve verimlilik esasına göre yapmakta olup, kişisel hırs ve bireysellikten uzak, şeffaf, sitemizin menfaatine olan görüş ve önerilere açık, herkese adil ve eşit bir yaklaşım içerisinde sitemize hizmet üretiyor ve üretmeye devam ediyoruz. Yıl boyunca sizlere birlik beraberlik içerisinde huzurlu ve güvenli bir site yaşamı sunmak için çalıştık. Çalışmalarımızda bize destek veren siz değerli sakinlerimize, Blok Temsilcilerine, Denetim Kurulu Üyelerine ve değerli çalışanlarımıza teşekkür ederiz.

**MEHMET ERDÖNMEZ**  
BAŞKAN

**SELAHATTİN KIRIÇ**  
ÜYE

**ERDİNÇ HAŞİMOĞLU**  
ÜYE







# İSTANBUL GÖL KONUTLARI



İstanbul Göl Konutları Faaliyet Raporu-1  
(01.07.2020 – 30.06.2021)  
Site Yönetimi Tarafından Hazırlanmıştır.





**Göl Konutları Site Yönetimi**

Tel: 212 678 64 64 / 212 678 63 63

[info@golkonutlari.com.tr](mailto:info@golkonutlari.com.tr)

**Adres**

İstasyon Mah. Halkalı İstasyon Cad. No: 56/A Site  
Yönetimi Ofisi Küçükçekmece/İstanbul