**ORTA DOĞU ÇAMLIK SİTESİ YÖNETİM KURULU**

**2018 YILI FAALİYET RAPORU**

03.01.2019

**Sayın Konut Maliklerimiz,**

4 Şubat 2018 tarihinde Sitemizin Olağan Kat Malikleri Kurulu toplantısında yapılan seçim sonucunda devraldığımız site Yönetim Kurulu görevimiz, 2 Şubat 2019 Cumartesi günü saat 10:30’da, çoğunluğun sağlanamaması durumunda ise 10 Şubat 2019 Pazar günü saat 10:30’da yapılacak olan Olağan Kat Malikleri Kurulunda son bulacaktır.

Sitemizin günlük, mevsimlik ve yıllık olarak izlenmesi gereken genel yönetim işleri yanında, 2018 yılı Olağan Kat Malikleri Kurulu toplantısında tutanaklara geçen ve yıl içerisinde Yönetim Kuruluna gönderilen yazılı dilekçelerde belirtilen konular, Kat Mülkiyeti Kanunun, Site Yönetim Planının ve Kat Malikleri Kurulunun Yönetim Kuruluna verdiği yetki ve sorumluluklar çerçevesinde yerine getirilmiştir. 2018 yılı çalışmalarımız ile ilgili açıklamalar başlıklar altına aşağıda sunulmaktadır.

**Güvenlik Konuları:**

• Sitemiz Orta Doğu Teknik Üniversitesi ormanı tarafındaki tel çitlerin bazı yerlerde sık sık kesilmesi ve hırsızlık olaylarının artması nedeniyle alınacak tedbirler için ODTÜ yönetimi ile görüşmeler yapılmıştır. Kesilen tel çitlerin tamir ve güçlendirilmesi yapılmıştır.

• Site giriş kapısındaki kameralar, taşıt plakalarını okumamaları ve net görüntü vermemeleri nedeniyle yenilenmiştir.

• Şirindere vadisi ve güney sınırındaki hareket sensörlü projektör lambalarının onarım ve bakımları yapılmış, yanmayanlar yenisi ile değiştirilmiştir.

• Sitemizdeki mevcut yangın söndürme tüplerinin kontrolleri yetkili bir kurum tarafından yapılmış ve dolumlar yaptırılarak eksik olanlar tamamlatılmıştır.

• Sitemizdeki mevcut jeneratörün yıllık bakım ve onarımı yapılmıştır.

• Site girişindeki bariyer, çalışma süresini tamamlaması ve sık sık arızalanması nedeniyle değiştirilmiştir.

• Giriş kapısında görevli personelimiz, site dışından gelen misafirlerin kayıtlarının eksiksiz yapılması konusunda düzenli olarak uyarılmaktadır. Çalışmalar sırasında ihmali gözlenen personelimizden yazılı savunma alınmakta ve gereken durumlarda görevi ihmal nedeniyle yazılı ihtar verilmektedir.

• Şirindere vadisi ile ilgili, özellikle akşam saatlerinde ve düğünler sırasında yapılan silah atışları ve çok yüksek sesle müzik yayını yapma konularında site sakinlerimizden çok

 sayıda şikayet gelmektedir. Bu bölgeyle ilgili şikâyetler ilgili kurumlara, çeşitli defalar iletilmiş olmakla birlikte, mevcut durum değişmemektedir. Çiğdem Mahallesinden de bu konuda yetkililere birçok şikâyet yapıldığı bilinmektedir. Site sakinlerimizin tedirgin edici durumlar oluştuğunda Yönetim Ofisini bilgilendirmesinin yanında, doğrudan 155’i de aramalarını öneriyoruz. Vatandaşlar tarafından 155’e aynı konu için doğrudan yapılan şikayet sayısının artması, müdahale hızını ve etkinliğini arttıracaktır.

**Şirindere Vadisi Kentsel Dönüşüm :**

Ankara Büyükşehir Belediyesinin Şirindere Vadisi İmar Planı değişikliği 16.04.2018 tarihinde askıya çıkmıştır. Bu planın uygulanması halinde sitemiz birçok yönden zarara uğrayacağından ve olumsuz yönde etkileneceğinden söz konusu imar planı değişikliğine süresi içinde yönetim olarak itiraz edilmiş ve örnek olarak hazırlanan itiraz dilekçeleri site sakinlerine duyurularak bireysel itirazların da yapılması sağlanmıştır. Ayrıca sitemiz sakinlerinden oluşan mimar, inşaat mühendisi ve şehir planlamacılarından oluşan teknik komisyon ile yönetim birlikte çalışılmış ve site sakinlerine konu ile ilgili bilgilendirmeler  yapılmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13 Temmuz 2018 tarih ve 1169 nolu kararı ile Şirindere Vadisi İmar planı ikinci kez 27 Temmuz 2018 tarihinde askıya çıkmıştır. Bu karara itirazımız, 12 Ekim 2018 tarih ve 1692 no’lu kararla reddedilmiştir.

Site yönetimi ve bireysel olarak yapılan itirazların Ankara Büyükşehir Belediyesince ikinci kez reddedilmesi üzerine, söz konusu imar değişikliğinin iptali için sitemiz adına dava açılması yönünde Yönetim Kuruluna yetki verilmesi için Kat  Malikleri Olağanüstü Genel Kurulu 11 Kasım 2018 tarihinde toplanmıştır. Plan değişikliği konusunda yürütmeyi durdurma ve iptal davası açılması için Yönetim Kuruluna yetki verilmiştir. Bu yetki çerçevesinde Yönetim Kurulunca konusunda uzman bir avukat ile anlaşarak Ankara 15.İdare Mahkemesine 28.12.2018 tarihinde 2018/2633 esas no ile dava açılmıştır.

**Çevre Düzenleme:**

Sitemizin yeşil doğasının sürdürülebilmesi ve mevcut bitkilerin bakımı için azami çaba gösterilmiştir.

• Sitemizde tüm pis su/temiz su rögarların bakım ve temizliği yapılmıştır.

• Sitemizdeki bitkilerin sağlıklı büyümesini sağlamak, evlerin çatı ve oluklarının zarar görmesini engellemek, ara yollarda güvenlik nedeniyle görüşü açmak ve geçişi rahatlatmak, sokak lambalarının aydınlatmasından azami ölçüde yararlanmak, yürüyüş

 yollarını site sakinlerinin kullanabileceği açıklığa getirmek ve ortak alanlardaki bitkilerin kişilere ve binalara zarar vermeden büyümesini sağlayabilmek için budama çalışmaları yaptırılmıştır.

• 80-81 adalar arasındaki park yerinde kesilen kavak ağaçları yerine çabuk ve kısa sürede  büyüyen 6  adet paulownia cinsi ağaç ve 3 adet büyük boyda ıhlamur ağacı dikilmiştir. Ayrıca 9 adet paulownia cinsi ağaç sitemizde ihtiyaç duyulan alanlara dikilmiştir.

• Sitemizde mevcut ağaç ve bitkiler haşerelere karşı düzenli olarak ilaçlanmıştır.

• Site ara sokak aydınlatma lambalarının onarım ve bakımları yapılmıştır.

• Mevsim koşulları gereğince sitemiz içerisindeki sokak ve yolların, çöp yerlerinin gerekli genel bakım ve temizlikleri düzenli olarak yapılmaktadır (ot, yaprak, kar, buz, çöp kenarları, konteynırlar vb).

• Spor aletlerinin yanındaki yürüyüş yolu ortasındaki tıkanan ve taşan rögar ASKİ ekiplerince açılamamıştır. Çağrılan özel firmanın çabaları ile geçici olarak açılan rögarın  içinden kanalizasyona atılmaması gereken bez parçaları, ıslak kâğıt havlu ve ağaç kökleri çıkartılmıştır. Söz konusu rögarın düzgün çalışabilmesi için yenilenmesi gerekmektedir.

• Ana yoldaki ve ara yürüyüş yollarındaki kaldırım taşlarının ara boşluklarının derz dolguları ve bozuk olan beton kare taşlarının onarımı yapılmıştır.

• Sitemizin birinci sokak başındaki sulama kolektöründeki su kaçağı arızası nedeniyle tesisat onarımı yapılmıştır.

• Sitemiz ortak alanlarda bulunan piknik masaları ve banklara vernik, cila ve bakım işlemi yapılmıştır.

**Sosyal Etkinlikler:**

Sitemizde iletişimi ve sosyal ilişkileri artırmak amacıyla site sakinlerimizin istekleri doğrultusunda aşağıdaki sosyal etkinlikler düzenlenmiştir:

* Sitemiz üst salonu, salı, perşembe ve cumartesi günleri 09:00–17:00 saatleri arasında kış lokali olarak kullanıma açılmıştır.
* Site sakinlerinin bir araya gelip birlikte iyi vakit geçirmesini sağlamak ve dayanışmayı arttırmak amacıyla,30 Eylül 2018 Pazar günü Komşuluk Günü ve müzik dinletisi düzenlenmiştir.
* 18 Mart 2018 Pazar günü Ferhan Erder “Anafartalar Çarşısında Seniye Fenmen” konulu söyleşi düzenlenmiştir.
* 19–29 Aralık 2018 günlerinde Selami DOĞANAY takı ve tablo sergisi yapılmıştır.
* Yönetim Binası toplantı salonunda iki haftada bir pazartesi akşamları Hüseyin İÇEN tarafından sinema buluşmaları etkinliği yapılmaktadır.
* Hava koşulları uygun olduğunda hafta sonlarında ODTÜ orman yürüyüşü düzenlenmiştir.

**Personel:**

• Uzmanlık gerektiren konulara çözüm olması için dönemler halinde mevsimlik işçi çalıştırılmıştır. İş gücünün sadece ihtiyaç duyulan dönemde istihdam edilmesi sayesinde yıllık işgücü maliyeti düşmektedir.

• Personelimize sorumluluklarını aksatmaları durumunda ve/veya mesai saatleri içerisinde özel iş yapmada ısrar etmeleri halinde İş Kanunu’na uygun olarak işten çıkarılacakları ve bu konularda tolerans gösterilmeyeceği düzenli olarak hatırlatılmaktadır.

**Ev Tadilatları:**

Her yıl olduğu gibi bu yıl da tadilat amacıyla yapılan inşaat faaliyetleri devam etmiştir. Tadilatlardan rahatsız olan site sakinleri Yönetime şikâyetlerini iletmişlerdir. Yönetim Kurulunun bu konudaki yasal yetkileri, rahatsızlık veren tarafı yazılı olarak uyarmanın ve talep edilmesi halinde şikâyetçi taraf ile birlikte bir tutanak düzenlenmesinin ötesine geçememektedir. Bu konunun çözümü Konut Maliklerinin komşuluk haklarına duyarlı davranmasındadır. Konunun yasal yetkilisi ise Belediyeler olduğundan, çevresine rahatsızlık veren inşaatın komşuları tarafından Belediye Çevre Ekiplerine bildirilmesi bir çözüm olabilmektedir.

**Otopark Sorunları:**

Sitemizin otopark sorunu hepimizce bilinmektedir. Park yerlerinde kullanılmayan atıl durumdaki taşıtların kaldırılması ve hatalı park yapılmaması konusunda konut maliklerinin duyurularımızla sık sık hatırlatıldığı gibi duyarlı olması gerekmektedir,

**Evcil Hayvanlar:**

Sitemizdeki sahipsiz kedilerin çoğalması ve sahipli köpeklerin dışkılarının alınmaması nedeniyle, görüntü kirliliği yanında koku da oluşmakta ve ortak alanlarda, park ve bahçelerde oynayan çocukların sağlıkları tehlikeye girmektedir.

Köpekler gezdirilirken tasma kullanılmaması ve ortak alanlardaki dışkılarının sahipleri tarafından toplanmaması; kedilerin yürüyüş yollarında, otopark alanlarında ve ortak alanlarda beslenmesi konularındaki sorunlar devam etmektedir. Site sakinlerimizin evcil hayvanlara gösterdikleri ilginin yanında, bireysel sınırları, komşuluk haklarını ve başkalarına rahatsızlık verilmemesi hususlarını da dikkate almaları, bu konuların çözümüne büyük fayda sağlayacaktır.

Ayrıca gözlemlediğimiz bir konu da sitemizin evcil hayvanlar için cazibe merkezi haline gelmesi sonucunda dışardan gizlice getirilen hamile kedilerin ve yavru kedilerin kedi popülasyonunu hızla artırdığıdır.

Sitemizde serbest bırakılan köpekler yüzünden karakol ve yargıya intikal eden istenmeyen olayların yaşanması nedeniyle genel duyuru hazırlanmış, hayvan besleme kuralları ile Site Yönetim Planının ilgili maddesi eklenerek genel site sakinlerimize iletilmiştir.

**Yönetim Binasında yapılanlar:**

• Yönetim binasında boşalan 10 no’lu bölüm, Yönetim Kurulu toplantı odası olarak düzenlenmiştir.

• Yönetim binası üst kat ara koridora temizlik malzemelerini koymak üzere bir adet kapaklı sabit dolap yaptırılmıştır.

• Yönetim ofisi ve toplantı salonu zemininde bulunan halıfleks yıpranmış ve lekelenmiş olduğu için kaldırılarak yerine laminant parke yaptırılmıştır.

• Spor salonundaki arızalı projektör aydınlatmaların düşük sarfiyatlı LED’li projektör aydınlatma ile değişimleri yapılmaktadır.

• Yönetim binası 5 no’lu bölüm kiracısı olan Tek-Ün Yapı Kooperatifine sene içerisinde devamlı olarak uyarılar yapılmış ve muhatap bulunamamıştır. Son olarak birikmiş borçlarını ödemesi ve tahliyesi için noterden tebliğ gönderilmiştir.

**Aidatlar:**

**2018 yılı enflasyon oranı % 20.3 ve asgari ücrete Devlet tarafından yapılan zam oranı % 26.5 olmuştur. Bilineceği üzere aidatların yaklaşık % 80 ini personel giderleri oluşturmaktadır Enflasyon oranı ve personele yapılacak zam göz önüne alınarak sitemizin** 2019 yılındaki ihtiyaçlarının giderilmesi için gerekli olan kaynak miktarı tespit edilmiş ve 2019 yılı aidat miktarı aylık 165 TL olarak hesaplanmıştır. Bütçe önerisi ile ayrıntılar 20 Aralık 2018 tarihinde site sakinlerine duyurulmuştur.

Yönetim Kurulumuzun, 2018 yılında Sitemizin genel yönetim işlerinin yanında, konut maliklerimizin gündeme getirdiği diğer konuları da, Kat Mülkiyeti Kanununun ve Konut Malikleri Kurulunun verdiği yetkiler içerisinde takip etmiş olduğunu ve konut maliklerimizin ortak çıkarlarına uygun sonuçlar almak için azami gayreti gösterdiğini belirtmek isteriz. Yönetim Kurulu üyelerinin sizler gibi sitemizde yaşayan birer konut maliki olduğunu, bu görevi bir sosyal sorumluluk hizmeti olarak görüp özel zamanlarından fedakârlık ederek tüm konut maliklerinin sorunlarının çözümü için çalıştığını hatırlatmak isteriz.

Yönetim Kurulumuzun 2018 yılı Faaliyet Raporunu değerlendirmelerinize sunar, bize Yönetim Kurulu olarak gösterdiğiniz güven ve destek için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla.

Ek 1: 2019 Yılı bütçe önerisi

Ek 2: Gelir gider hesapları özet tablo

Ek 3: 2018 yılı gelirleri

Ek 4: 2018 yılı giderleri

**Orta Doğu Çamlık Sitesi Yönetim Kurulu**

Nedret ÖZTAN Adnan AKIN İnci SARIASLAN

Hüseyin İÇEN Esat YARAR