**ORTADOĞU ÇAMLIK SİTESİ YÖNETİM KURULU**

**2019 YILI FAALİYET RAPORU**

10.01.2020

**Sayın Konut Maliklerimiz,**

10 Şubat 2019 tarihinde Sitemizin Olağan Kat Malikleri Kurulu toplantısında yapılan seçim sonucunda devraldığımız site Yönetim Kurulu görevimiz, 02 Şubat 2020 Pazar günü saat 10:30’da, çoğunluğun sağlanamaması durumunda ise 09 Şubat 2020 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, 2019 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.2019 yılı çalışmalarımız ile ilgili açıklamalar başlıklar altında sunulmaktadır.

**Güvenlik Konuları:**

* ODTÜ arazisi içerisinde sitemize ait su deposu yanında bulunan hurda su tankeri hırsızlar tarafından kesilmeye ve çalınmaya çalışılmıştır. Bu girişimleri engellemek ve kullanılmayan hurda su tankeri, ODTÜ yönetiminden izin alınarak vinç ile çıkartılmış ve hurdaya verilmiştir. ODTÜ ormanı içerisinde bulunan kullanımımızdaki su deposunun demir olan kapısı ve havalandırma şapkaları hırsızlar tarafından kesilerek çalındığından, yerlerine yeni kapı ve havalandırma şapkaları yapılmıştır.
* Site içerisindeki yol üzerinde araçların yavaşlamasını sağlayan mevcut hız kasislerinden eskiyen ve bozulanlar yenileri ile değiştirilmiştir.
* Sitemizdeki mevcut yangın söndürme tüplerinin kontrolleri yetkili bir kurum tarafından yapılmıştır.
* Sitemizdeki mevcut jeneratörün yıllık bakım ve onarımı yapılmış, kullanım ömrünü tamamlayan iki adet aküsü yenilenmiştir.
* Giriş kapısında görevli personelimiz, site dışından gelen konukların 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 şikâyet gelmektedir. Bu bölgeyle ilgili şikâyetler ilgili kurumlara, birçok kez 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 şikâyet sayısının artması, müdahale hızını ve etkinliğini arttıracaktır.

**Şirindere Vadisi Kentsel Dönüşüm:**

Şirindere Vadisi İmar Planı değişikliğinin iptali için açılan davada, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İcra Dairesi yürütmeyi durdurma kararı vermiştir. Dava ile ilgili görevlendirilen ilk bilirkişi heyeti olumlu rapor vermiştir. Ancak mahkeme, bilirkişi heyetinde jeoloji alanında uzman eksikliğini ileri sürerek yeniden bilirkişi incelemesi istemiştir. Dava devam etmektedir.

**Çevre Düzenleme:**

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

* Sitemizde tüm pis su / temiz su rögarların bakım tamirat 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 rutin olarak budama çalışmaları yapılmaktadır.
* Sitemiz ortak alanında bulunan kamelyanın toprak zemininde kedi pislikleri nedeni ile koku oluşmasından dolayı zemini beton ile kaplanmıştır.
* Sitemizde mevcut ağaç ve bitkiler haşerelere karşı düzenli olarak ilaçlanmaktadır.
* Site ara sokak aydınlatma lambalarının onarım ve bakımları yapılmaktadır.
* 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 yanında bulunan rögar ve kanalizasyon hattının sık sık tıkanmasından dolayı ilave rögar yapılarak tıkanan hat yenilenmiştir.
* Ana yoldaki ve ara yürüyüş yollarındaki kaldırım taşlarının ara boşluklarının derz dolguları ve bozuk olan beton kare taşlarının onarımı düzenli olarak yapılmaktadır.
* Sitemizin 7. ve 8. sokak başındaki sulama kolektöründeki su kaçağı arızası nedeniyle tesisat onarımı yapılmıştır.
* Yönetim binası arkasındaki kanalizasyon tıkanıklığı giderilerek onarımı yapılmıştır.
* Sitemiz ortak alanlarda bulunan piknik masaları ve banklara vernik, cila ve bakım işlemi düzenli olarak yapılmaktadır.
* 85. adadaki sitemize gelen su hattındaki su kaçağı arızasının, ASKİ ile koordineli olarak tamir ve onarımı 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 lokal olarak kullanılmaktadır.
* Sitemiz üst salonu, pazartesi, çarşamba, cuma, cumartesi günleri briç oynayanlara açılmaktadır.
* Site sakinlerinin bir araya gelip birlikte iyi vakit geçirmesini sağlamak ve dayanışmayı artırmak amacıyla, 22 Eylül 2019 Pazar günü Komşuluk Günü ve müzik dinletisi düzenlenmiştir.
* Hafta sonları üst kat salonda **Begüm Konu** tarafından yoga etkinliği yapılmaktadır.
* 21-29 Aralık 2019 tarihlerinde yönetim binası üst salonda **Beril Karaorman**’ın “Akrilik tablolarım ve tasarım ürünleri sergisi” adıyla Soyut Resim Sergisi düzenlenmiştir.
* 24-25 Aralık 2019 tarihinde **Füsun Üte**’nin “Bitmeyen Tasarımlar / Never-Ending Designs” adlı takı ve ahşap pano sergisi düzenlenmiştir.
* Yönetim Binası alt ve üst salonlarımız, doğum günü ve başka kutlamalar için sitemiz sakinlerine, temiz alıp temiz verme koşulu ile talepleri halinde kullanımlarına sunulmaktadır.
* Yönetim Binası üst salonda iki haftada bir pazartesi akşamları **Hüseyin İçen** ve **Adnan Akın** tarafından sinema buluşmaları etkinliği yapılmaktadır.
* Hava koşulları uygun olduğunda hafta sonlarında ODTÜ ormanında yürüyüş düzenlenmektedir.

**Personel:**

* Uzmanlık gerektiren konulara çözüm olması için dönemler halinde mevsimlik işçi çalıştırılmıştır. İşgücünün sadece ihtiyaç duyulan dönemde istihdam edilmesi sayesinde yıllık işgücü maliyeti düşmektedir.
* Personelimize sorumluluklarını aksatmaları durumunda ve/veya mesai saatleri içerisinde site içinde özel iş yapmada ısrar etmeleri halinde İş Kanununa uygun olarak işten çıkarılacakları ve bu konularda hoşgörü gösterilmeyeceği düzenli olarak hatırlatılmaktadır.
* Personele yazlık ve kışlık iş kıyafetleri alınmıştır.

**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 komşularca Belediye Çevre Ekiplerine bildirilmesi bir çözüm olabilmektedir.

Pazar ve resmi tatil günleri inşaat ve tadilat çalışması yaptırmak isteyen site sakinlerimiz olmaktadır. Kapıdaki görevlilerimiz bu hususta sorunlar yaşamakta, komşular da ses ve gürültüden rahatsızlık duymaktadır. Bu nedenle Site Yönetim Planının ilgili 9. Maddesi site sakinlerimize tekrar duyurulmuştur.

**Otopark Sorunları:**

Sitemizin otopark sorunu hepimizce bilinmektedir. Kullanılmayan, atıl durumdaki taşıtların park yerlerinden kaldırılması ve hatalı park yapılmaması konularında site sakinlerimizin duyarlı olması gerekmektedir. Duyurularımızla bunu sık sık hatırlatmaktayız.

Sitemizin üst kısımlarında park sorunu olduğundan, az kullanılan veya tatile giderken bırakılan taşıtların sitemizin alt kısımlarındaki taşıt park yerlerine bırakılması daha uygun olacaktır.

**Evcil Hayvanlar:**

Sitemizdeki sahipsiz kedilerin çoğalması ve sahipli köpeklerin dışkılarının alınmaması nedeniyle, görüntü kirliliği yanında koku da oluşmasının yanında, ortak alanlarda, park ve evlerimizin bahçelerinde 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 bir çekim merkezi haline gelmesi sonucunda, dışarıdan gizlice getirilen hamile ya da yavru kedilerin kedi nüfsunu hızla artırdığıdır.

**Yönetim Binasında yapılanlar:**

* Spor salonundaki arızalı projektör aydınlatmaların düşük sarfiyatlı LED’li projektör aydınlatma ile değişimleri yapılmaktadır.
* Spor salonu duvarında nem, rutubetten ve su kaçağından kabarmalar oluştuğundan, alçı ve boya ile onarımları yapılmıştır.
* Site kitaplığına iki adet raflı dolap daha yaptırılmış ve sakinlerimizce bağışlanan film CD ve DVD’lerinden bir film kitaplığı oluşturulmuştur. Site sakinlerimiz tıpkı kitaplar gibi buradaki filmleri de yönetim bürosuna başvurarak başvurarak ödünç alabilirler. Ayrıca, elinizde bulunan ve artık kullanmadığınız film CD ve DVD’leri de site kitaplığına bağışlayabilirsiniz.
* Yönetim binasında 5 no’lu bölüm kiracısı olan Tek-Ün Yapı Kooperatifine yıl içerisinde devamlı olarak uyarılar yapılmış ve muhatap bulunamamıştır. Son olarak birikmiş borçlarını ödemesi ve tahliyesi için noterden tebliğ ve tarafımızca yazılı uyarılar gönderilmiş, fakat cevap alınamamıştır. Alacakların tahsili ve kooperatifin tahliye edilmesi için yasal işlem yapılacaktır.

**Aidatlar:**

Bilindiği gibi, aidatların yaklaşık % 80’ini personel giderleri oluşturmaktadır. Enflasyon oranı ve personele yapılacak zam göz önüne alınarak sitemizin 2020 yılındaki ihtiyaçlarının giderilmesi için gerekli olacak kaynak miktarı tespit edilmiş ve 2020 yılı aidat miktarı aylık 190 TL olarak hesaplanmıştır. Bütçe önerisi ile ilgili ayrıntılar 20 Aralık 2019 tarihinde site sakinlerine duyurulmuştur.

Yönetim Kurulumuz, 2019 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 ve site sakinlerimizin ortak çıkarlarına uygun sonuçlar almak için azami gayreti göstermiştir. 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 2019 Yılı Faaliyet Raporunu değerlendirmelerinize sunar, Yönetim Kurulu olarak bize gösterdiğiniz güven ve destek için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla.

Ek 1: 2020 Yılı bütçe önerisi

Ek 2: Gelir gider hesapları özet tablo

Ek 3: 2019 yılı gelirleri

Ek 4: 2019 yılı giderleri

**Ortadoğu Çamlık Sitesi Yönetim Kurulu**

Nedret ÖZTAN Adnan AKIN İnci SARIASLAN

Hüseyin İÇEN Esat YARAR