

TYYK BŞK.LİĞİ İKİ AYLIK FAALİYET RAPORU

EKİM 2020

1. 07 Ekim 2020 günü Başakşehir Belediye Başkanlığı Halkla İlişkiler Müdürlüğü'nden gelen hizmete Belediye Hizmetleri ile ilgili şikayetler / aksaklılıklar sözü olarak bildirilmiştir. Bu kapsamında;
- 1.1. Geri Dönüşüm Ünitelerinde oluşan hasarlar için Belediye Başkanlığının iki kez yazılı bildirimde bulunıldığı ancak düzeltici anlamda bir gelişme olmadığı,
 - 1.2. Çöp Konteynırlarının uzun süredir yıkandığı,
 - 1.3. Hürriyet Bulvarı sokak aydınlatma problemi ve Hürriyet Bulvarı Site istinat duvar boyunca oto korkuluk taleplerimizin yazılı olarak Belediye Başkanlığına bildirildiği ancak yerinde keşif / kontrol sonrası herhangi bir gelişme sağlanamadığı,
 - 1.4. Site içinde bulunan küpeli köpeklerden bazı daire sakinlerinin korkutukları ve Belediye Başkanlığına bu köpeklerin alındırılmasının talep edildiği,
 - 1.5. İlkbahar aylarında yapılması gereken haşere mücadele ilaçlamasının Belediye Başkanlığına yapılmadığı, sonbaharda yapılması beklentiği, istekleri görevli kişiye dikté ettirilmiştir.
2. 08 Ekim 2020 Cuma günü, Madde 1 de belirtilen istekler ile ilgili olarak Belediye Başkanlığından;
- 2.1. 0533 3046683 no.lu telefondan arayan görevli, çöp konteynir yıkama aracının uzun süredir arızalı olduğunu ve arıza onarım sonrası öncelikli olarak Oyakkent 1. Etap Konutları konteynırlarının yıkanağını,
 - 2.2. 0554 5418616 no.lu telefondan 2 kez arayan görevli, haşere mücadele kapsamında ilaçlamaya 10 gün içinde başlanacağını ve öncelikli olarak Oyakkent 1. Etap Konutlarına gelineceğini,
 - 2.3. 0537 6327128 no.lu telefondan arayan görevli, küpeli köpekler için Belediye Başkanlığı birimlerinin de yapacak bir uygulaması olmadığını ve 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu göre bir işlem yapılamayacağını,
- İfade etmişlerdir.
3. Aynı zamanda Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığının 08 Ekim 2020 gün ve 2020-244 / 2020-245 / 2020-246 sayılı yazıları ile Geri Dönüşüm Ünitelerinin Durumları / Haşere Mücadelesi İlaçlama Talepleri / Köpekler Hakkındaki Şikayetler yazılı olarak Belediye Başkanlığına iletilmiştir.
4. Tüm Blok Yapıların Harpuşa ve Çatı Mebran sizdirmazlık onarımları ile asfalt üzerindeki çatılıkların zıftleme işlemleri tamamlanmıştır. Çöp İstasyonları / Atık Merkezleri çevreleri tel çit üzeri suni çim perde ile çevrilmiş ve görüntü kirliliği oluşturulması önlenmiştir. Tüm Blok Yapıların Sığınak Odaları havalandırma fan sistemleri ile merdivenkovaları yanın fan sistemleri kontrol edilmiş, arızalı olanlar onarılmış ve hepsi faal hale getirilmiştir.
5. Güvenlik Merkezinde bulunan İzgörmer (izleme / görüntüleme merkezi) içindeki 2014 yıl yapımı ve değişik ekran boyutlarındaki 3 adet TV / monitör Asist Güvenlik Firma tarafından HİBE kapsamında 2020 imali 40 inç TV / monitör ile değiştirilmiştir. Güvenlik Merkezi; Güvenlik Vardiya Amirliğinin ofis konteyneri ve İzgörmer' deki 3 adet Monitörün yenilenmiş hali ile hizmete devam etmektedir. Ayrıca 2018 model Fiat marka Güvenlik Devriye aracı 2020 model Ford marka araç ile yenilenmiş ve kullanımına başlanmıştır.
6. A-19 Blok Yapı sığınak odalarını Kat Malikleri Genel Kurul Kararı alınmaksızın ve Mülki Amir izni olmadan şahsi eşya depolama yeri olarak daire sakinleri kullanımına açan A-19 Blok Yapı durumu, 16 Ekim 2020 günü Başakşehir Kaymakamına ziyaret edilerek dosya halinde sunulmuştur. Sayın Kaymakam Uğur TURAN, diğer sitelerde de benzer konuların olduğunu ifade ederek, İstanbul Valiliğine iletilmek üzere bir yazı ile durumun Makamlarına yazılması ricasında bulunmuştur. Bahse konu yazı 19 Ekim 2020 tarih ve 2020-251 sayılı İletişim Kaymakamlığı adreslenmiştir. Aynı yazı Ek'leri ile birlikte Toplu Yapı Denetleme Kurulu Başkanlığına ve A-19 Blok Yapı Denetçisine de gönderilmiştir.

7. Toplu Yapı ortak alanlarında bulunan yeşil alanlarından ihtiyaç olanlara çim ekim / topraklama ve gübreleme uygulaması yapılmış, budama işlemlerine başlanılmıştır. A-5 Blok Yapı ile A-16 Blok Yapı genel temizlik ve kontrolü ile tüm Blok Yapıların giriş kat mermer zemin cilalama işlemleri yapılmıştır.

8. Site Ortak Kullanım alanlarında bulunan kent mobilyalarının bakım / onarım ve boyalı / vernik işi, alınan teklifler değerlendirilerek en uygun fiyat sunan marangoz İbrahim DOĞMUS'a (0 533 254 3145 - Doğmuş Consept Mobilya ve Dekorasyon Firması) verilmiştir. Konu ile ilgili olarak 28 Ekim 2020 tarihli Komisyon Kararı ve TYYK Bşk.İğİ Toplantı No. 2020-476 Kararı alınmıştır. Bu kapsamında 2012 imali 7 adet kamelya / çardak 13.300 TL. ve 2009 imali 107 bank 10.700 TL. ile 2009 imali 83 çöp kutusu 4.150 TL. maliyetle (her şey dahil fiyattır) tutanak karşılığı bakım / onarım / boyalı / vernik işlerinin uygun hava koşullarında yaptırılması planlanmıştır. Bahse konu saaliyet, Blok Yapı Yöneticileri whatssapp grup sayfası üzerinden tüm Temsilciler Kurul Üyelerine bildirilmiştir. Bank ve Çöp Kutusu sayılarında değişiklik olabileceği Şartname ve Sözleşmede belirtilmiştir.

9. Başakşehir Belediye Başkanlığı 0 543 613 9074 cep telefonundan 21 Ekim 2020 günü saat 10.45'de Yönetimi arayan görevli, Site içinde başıboş dolaşan kedi ve köpekler için en kısa zamanda gerekli işlemin yapılacağını ve bu konuda Yönetime olan şikayetlerin Belediye Başkanlığına yönlendirilmesini ifade etmiştir. Görüşme devamında Başkanlık olarak kendilerinin de bu konuda mağdur oldukları ve diğer Sitelerden de şikayetler alındığını ancak Belediyeye ait barınak olmadığından ve 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu ilgili maddeleri çerçevesinde kesin sonuç alabilecek işlem yapmadıklarını belirtmiştir. Konu kapsamında şikayet edilen kahverengi köpek, israrlı taleplerimiz üzerine köpeğe sahiplenmiş görüntüsü veren Daire Sakini (A-7 / 26) tarafından başka bir bölgeye götürülmüştür.

10. Çöp Konteynerlerin yıkanması ve yürüyen haşere mücadeleşi ile Geri Dönüşüm Üniteleri değişimi maksadıyla Başakşehir Belediye Başkanlığına yazılan 22 Temmuz 2020 gün ve 2020-229 sayılı talebimize, Başkanlık tarafından 22 Ekim 2020 gün ve 41024222-622.01-E.30077 sayılı ve 30 Ekim 2020 gün ve 39154630-622-01-E30947 sayılı yazılar ile cevap verilmiştir. Cevapta mealan; Çöp konteynerlerinin 15-20 gün ara ile yıkanacağına ve yürüyen haşere ile mücadelede ücret karşılığı yapıldığı ifade edilmiştir. Israrlı talebimiz Üzerine Ekim son haftası içinde tüm logarlar Belediye birimleri tarafından yürüyen haşereye karşı bedelsiz ilaçlanmıştır. Benzer şekilde ay içinde Site genelinde bulunan tüm Geri Dönüşüm Üniteleri yenileri ile değiştirilmiştir.

11. İzinsiz olarak mutsfak / klima balkon kapısına tadilat yapan ve balkon içini değişik renk ile boyatan A-3 Blok Yapı Daire 31 Kat Maliki Abdullah SAHİN'e, 16 Ekim 2020 gün ve 2020-250 sayılı yazı ile uyarı gönderilmiştir. İzinsiz yapılan tadilat ve boyalı değişiminin Ekim 2020 ay sonuna kadar eski hale getirilmesi, getirilmemiği takdirde 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu ve Oyakkent 1. Etap Konutları Yönetim Planı ilgili maddelerine aykırılıktan dolayı mahkemeye verileceği belirtilmiştir.

12. Ay içinde 6 adet Uydu TV Sistemi sinyal güçlendirici değiştirilmiş ve toplamda KDV dâhil 11.191,92 TL. ödeme yapılmıştır. Durum hakkında hasar dosyası açılmış ve YILDIZ Sigorta AŞ. den 7.906 TL. geri ödeme alınmıştır. Ay içinde A-1, A-2, A-3, A-5, A-9, A-11, A-15, C-1, C-2 Blok Yapılar muhtelif asansör arızalarına müdahale edilmiş ve toplamda KDV dâhil 1.888 TL. ödeme yapılmıştır.

13. Tüm Blok Yapı Ortak Alanları Covid-19 mücadelesi kapsamında 29 Ekim 2020 günü TEMA ilaçlama firmasına dezenfektasyon uygulamasına tabi tutulmuş ve fotoğraf / video görüntüleri Oyak -1 Blok Yönetimleri whatssapp sayfası üzerinden Blok Yapı Yönetimlerine gönderilmiştir.

14. Toplu Yapı ve Blok Yapılar Ortak Alanlarındaki muhtelif arıza onarımlarına müdahale edilmiş ve rutin işler yapılmıştır. Bu kapsamında; **A-1,**A-2,**A-4,**A-6,**A-7,**A-8,**A-9,**A-10,**A-12,**A-13,**A-14,**A-15, **A-16,**A-17**A-18,**A-20, **B-1,**B-2,**C-2 Blok Yapılardaki aydınlatma arızalarına müdahale edilmiştir. Ayrıca Toplu Yapı Ortak Alanlarındaki aydınlatma arızaları da onarılmıştır. Dönem içinde *A-1,*A-3,*A-5,*A-6,*A-8,*A-12,*A-13,*A-15,*A-16,*A-17,*A-18,*B-1 Blok Yapıarda kapı onarımları yapılmıştır.

15. Ay içinde; 15.1. Kapı numaraları; *A-2/22, *A-7/29, *A-9/25, *A-13/17, *A-14/19,*A-15/29, *A-19/11,*C-1/10 olan 8 aile Siteden taşınmışlardır.

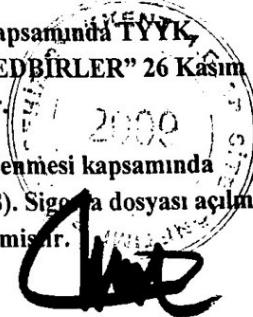
15.2. Kapı numaraları; *A-2/22, *A-2/33,*A-7/29, *A-9/25, *A-11/8, *A-12/41,*A-13/17, *A-14/19,*A-15/29, *A-15/40, *A-19/11*A-20/41,*C-1/10 olan 13 aile Site içine taşınmışlardır.

15.3. Kapı numaraları; A-9/25, A-15/29, A-15/40 olan 3 dairenin Kat Malîdeği değişmiştir.



KASIM 2020

1. Sitede görevli tüm Güvenlik Görevlilerine Eğitim Uzmanı Murat BOZKURT tarafından "5188 Sayılı Kanun, Mesleki Bilgi, Covid-19 Korunma, Hitabet ve Kişiler ile İlişkiler" konularında görsel ve nazari eğitim verilmiştir.
2. Blok Yapılar sığınak odaları ve bodrum kat izolasyon sorunlarının giderilmesi çalışmaları kapsamında TYTK tarafından oluşturulan görüş doğrultusunda, Blok Yapı ana bina çevrelerinin 60 - 100 cm. lik kısmının peyzajdan temizlenme çalışmaları başlatılmıştır. Bu kapsamda ana binanın 100 cm. içerisinde olan çalı ve süs bitkileri aynı binanın uygun bir yerine nakledilecektir. Ağaçlara dokunulmayacaktır.
3. Madde 2' de belirtilen durum çerçevesinde A-3 Blok Yapı Batı cephesi peyzajdan kurtarılmış ve toprak altı uygun derinliğe cephe duvarından başlayacak şekilde 60 cm.lik genişlikte fiber yalıtm kaplama uygulanması planlanmıştır. Kış şartlarında takip edilecek ve uygun olduğu görüldüğü takdirde tüm Blok Yapılar için uygulanacaktır. Yeterli randıman alınamaması durumunda aynı uygulamanın 60 cm. lik karo taş (20x20 veya 30x30 cm ebatlarında) döşenerek bir Blok Yapıda örnek uygulanması ve olumlu sonuç alındığı takdirde tüm Blok Yapılar için Dış Cephe Bakım / Onarım esnasında yapılması planlanacaktır. Durum konu hakkında hazırlanmış olan Genel Şartnameye madde olarak ilave edilecektir.
4. Mutfak / Klima Balkon kapı tadilatı yapan ve balkon içini uygun olmayan renk ile boyayan A-3 Blok Yapı Daire No.31, 05 Kasım 2020 gün ve 2020-255 sayılı yazımız ile ikinci kez ikaz edilmiştir. İzinsiz olarak yapılan tadilatın düzeltildiği tespit edilmiş ve ay içinde noter kanalı ile Yönetim Hukuk Danışmanı tarafından son kez ikaz edilmiştir. İstenilen gelişme sağlanamaması halinde önumüzdeki aylarda mahkemeye verilecektir.
5. 02 Nisan 2020 gün ve 2020-49 sayılı TYTK Toplantısında alınan Karar (Md. 12.5) gereğince Beşeri Su Depoları Bakım / Onarım / İzolasyon ve Boya işlemleri için Firma teklifleri alınmış ve gelen 7 teklif Komisyon tarafından değerlendirilmiştir. İş, en uygun teklifi veren PROPAİNT Boya Yapı Ltd. Şti. Firmasına KDV dahil 33.276 TL. Bedel karşılığı verilmiştir. Komisyon Kararı Oybırliği ile alınmıştır.
6. 18 Kasım 2020 gününe planlı Toplu Yapı Temsilciler Kurul Toplantısı, Covid-19 salgın hastalık mücadeleleri kapsamında; Başakşehir Hıfzıssıhha Kurul Başkanlığının 11 Kasım 2020 tarihli aldığı Kararın, Başakşehir Kaymakamlığı tarafından 12 Kasım 2020 tarihinde Başakşehir İlçesindeki tüm Site ve Apartman Yönetimlerine gönderilmesi sonucu, 31 Aralık 2020 tarihine kadar ertelenmiştir. Karar, mealeen "Başakşehir İlçesindeki tüm Site ve Apartman Yönetimleri tarafından planlı Kat Malikleri Genel Kurul Toplantıları ile Toplu Yapı Temsilciler Kurul Toplantıları 2020 yılsonuna kadar ertenecektir" ifadesini taşımaktadır.
7. 28 Ekim 2020 gün tarihli Komisyon Kararı ve TYYK Bşk.liğinin 2020-476 Kararı gereğince Toplu Yapı Ahşap Kent Mobilyaları Bakım / Onarım ve Boya / Vernik uygulama işlemi başlamış ve öncelikli olarak 7 adet 2012 yapımı Kamelya / Çardak oturma gruplarında uygulama tamamlanmıştır. İşlem Aralık 2020 ay içinde de devam edecektir.
8. Kış şartları mücadeleleri kapsamında TYYK Bşk.liğinin 2020-478 Kararı ile tüm Blok Yapıların ön ve arka giriş kapı önlerinde bulunan 2015 imali kaymaz yolluklar yenileri ile değiştirilmiştir. Toplam 6.650 TL. ödeme yapılmıştır.
9. Başakşehir İlçe Kaymakamlık Makamının, Covid-19 Bulaş Riskini azaltmak kapsamında TYYK Bşk.liğinden sözlü olarak talep etmiş olduğu "ALINMASI GEREKEN İLAVE TEDBIRLER" 26 Kasım 2020 gün ve 2020-264 sayılı yazımız ile Kaymakamlık Makamlarına bildirilmiştir.
10. Blok Yapılar giriş kat ve bodrum kat kamerasının İzgörmer' de izlenmesi kapsamında arızalı NVR, 2.638 TL. bedel ödenerek yenilenmiştir (TYYK Karar No. 2020-478). Sigorta dosyası açılmış, ancak hasar bedeli muafiyet limitleri içinde olduğu için Sigorta dosyası iptal edilmiştir.



11. Blok Yapı kart okutmalı arka giriş kapılarında usulsüz girişler olduğu gözlenen A-5, A-9 ve A-14 Blok Yapıların arka kapı giriş sahanlıklarına, yapılmakta olan usulsüz girişlerin tespiti amacıyla birer kamera takılmış ve görüntü alınmaya başlanılmıştır. Yaklaşık 2.000 TL. masraf yapılmıştır. (TYYK Karar No. 2020-478)

12. Tüm Blok Yapı Ortak Alanları Haşarat mücadele kapsamında 28 Kasım 2020 günü, Covid-19 mücadele kapsamında ise 29 Kasım 2020 günü TEMA ilaçlama firmasınca dezenfektasyon uygulamasına tabi tutulmuş ve fotoğraf / video görüntüleri Oyak -1 Blok Yönetimi whatsapp sayfası üzerinden Blok Yapı Yönetimlerine gönderilmiştir.

13. Toplu Yapı ve Blok Yapılar Ortak Alanlarındaki muhtelif arıza onarımlarına müdahale edilmiş ve rutin işler yaptırılmıştır. Bu kapsamda;

13.1. Ahşap Kent Mobilyalarının tamirat işlerine devam edilmiş / edilmektedir, (TYYK Karar No. 2020-476)

13.2. A-10 ve A-19 Blok Yapı sığınaklarındaki delinmiş beseri amaçlı kullanma su boruları değiştirilmiştir,

13.3. Asansör kabin içlerindeki kırık reklam panoları yenilenmiş,

13.5. Mavili Park havuz projektörü ve Kartopu Oyun Parkı projektörleri yenilenmiş,

13.6. A-5 ve C-2 Blok Yapı Yangın Sistemleri onarılmış,

13.7. A-1, A-9, A-10, A-17, A-18 ve C-2 Blok Yapı asansör arızalarına müdahale edilmiş ve toplamda 2.930,20 TL. masraf yapılmış,

13.8. Kartopu ve Kartal Tepe Oyun Parklarındaki sahincakların kırık parçaları değiştirilmiştir,

13.9. Site ana giriş kapı bariyer led aydınlatmaları değiştirilmiştir,

13.10. A-1, A-4, A-10, A-13, A-15, A-18, B-1, B-2, C-1, C-2 Blok Yapılarındaki aydınlatma arızalarına müdahale edilmiş,

13.11. A-1, A-2, A-3, A-4, A-7, A-11, A-12, A-14, A-16, A-17, A-18, B-1, B-2 Blok Yapıarda kapı onarımları yapılmıştır.

14. Ay içinde;

14.1. Kapı numaraları; A-2/26, A-16/22, A-20/18, A-20/37, A-20/39, B-2/29, B-2/48, C-2/1 olan 8 aile Siteden taşınmışlardır.

14.2. Kapı numaraları; A-2/22, A-16/22, A-20/39, B-2/48, C-2/1 olan 5 aile Site içine taşınmışlardır.

14.3. Kapı numaraları; A-1/23, A-12/18, A-14/19, A-17/34 ve B-2/43 olan 5 dairenin Kat Malikleri değişmiştir.


Mehmet SAĞIROĞLU
TYYK Muhasip Üye


Hüseyin KARABULUT
TYYK Bşk. Yardımcısı


Hasan KARAGÖZ
TYYK Başkanı

2009