

TYTK BŞK. LIĞI ÜÇ AYLIK FAALİYET RAPORU

ARALIK 2021

1. Ekim 2021 ay içinde A-1 Blok Yapıdan itibaren başlayan Beşeri Amaçlı Su Boru Değişimleri 08 Aralık 2021 Çarşamba günü son Blok Yapı olan C-1' inde yapılması ile tamamlanmıştır. Toplam 583.038 lira bedel ile yapılan iş ödemesi Aralık 2021 ay içinde bitmiştir. Bu kapsamda Arsa Paylı olarak yapılan Ortak Alan Gider Paylaşımlarında A tipi Blok Yapılar (20 adet) için Blok Yapı başına 23.782,40 lira, B tipi Blok Yapılar (2 adet) için Blok Yapı başına 25.646,21 lira, C tipi Blok Yapılar “2 adet” için Blok Yapı başına 28.048,79 lira bedel düşmüştür.

1.1. Blok Yapılar bazında yapılan Arsa Paylı Gider Paylaşımları yukarıda belirtilmiştir. Her Blok Yapıda bulunan her Bağımsız Bölüme verilen hizmet ve yapılan harcamalar 634 Sayılı KMK, Yönetim Planı ve Hakkaniyete göre tamamen eşit seviyede olmuştur, bu nedenle A, B ve C Tipi Blok Yapıların Bağımsız Bölümlerine kendi bünyelerinde Eşit Paylı Gider Paylaşımı yapılmıştır.

1.2. Su boru değişimi tamamlanan Blok Yapılar, Yönetim ve Firma Yetkilileri ile Blok Yapı Yönetimi tarafından kontrol edilerek teslim alınmıştır. Değişim yapılan Blok Yapıların kat koridorları ve sığınak odaları makine ile yıkanmıştır. Konu ile ilgili detay bilgi Yönetim web sayfasında [“www.oyakkent1.com”](http://www.oyakkent1.com) yayınlanmış, Blok Yapı Duyuru Panolarına asılmıştır.

1.3. Su boru değişimi esnasında atıl duruma çıkan galvaniz boruların bir kısmı ile (firma onayı alınarak) A, B, C ve D Kapı bölgeleri ile A-20 Blok Yapı arkasındaki bölgeye toplamda 2.5 metre uzunluğunda 7 adet Bayrak Direği yaptırılmıştır.

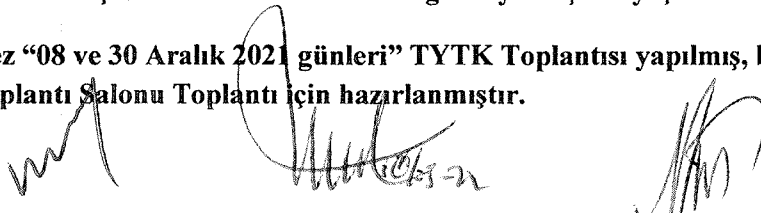
2. 03.13 “24 Blok Yapı Dış Cephe Bakım, Onarım ve Boya ile Bağlantılı Diğer İşler” konusunda hazırlanan Teklife Davet Yazısı 41 Firma Yetkilisine gönderilmiş, 29 Kasım 2021 itibarı ile 4 Firmanın ihale Teklif Dosyaları teslim alınmıştır. Ay içinde yapılan Komisyon Toplantılarında, Teklif Dosyalarının incelenip değerlendirilmesi sonucunda Nisan veya Mayıs 2022 ay içinde başlanacak ve 150 iş günü içinde tamamlanacak şekilde Oğuz Yapı İnşaat San. Taahhüt ve Tic. Ltd. Şirketi ile toplam iş bedeli 4.075.000 lira olacak şekilde Sözleşme yapılmıştır. Bu kapsamda A tipi Blok Yapılar için Blok Yapı başına 166.254 lira, B tipi Blok Yapılar için Blok Yapı başına 179.779 lira, C tipi Blok Yapılar için Blok Yapı başına 195.191 lira bedel düşmüştür. Konu ile ilgili detay bilgi Yönetim web sayfasında [“www.oyakkent1.com”](http://www.oyakkent1.com) yayınlanmış, Blok Yapı Duyuru Panolarına asılmıştır.

3. Yönetim Muhasebe ve İşletme Program Yazılım Firması olan Bulut Yönetim AŞ. “Havalimanı Kavşağı EGS Business Park Blokları B-3 Blok No.6 Yeşilköy / Bakırköy – İstanbul” ile 01 Ocak 2022 – 30 Aralık 2023 tarihleri arasında kapsayacak şekilde yaklaşık % 20 oranında artış ile aylık KDV dâhil 790 liraya 24 aylık Sözleşme yapılmıştır. Eski Sözleşme fiyatı KDV dâhil 660 lira idi.

4. Ay içinde tüm Blok Yapıların giriş kat koridor taban cilası ve duvar boyası ile ön ve arka giriş markiz çatılar temizliği bitmiştir.

5. Ay içinde bölgemizde meydana gelen lodos fırtınası sonrasında hasar gören mahallere müdahale edilmiş, kırılan ağaçlar budanmış / sökülmüş, eğilenler düzeltilerek heder ile sağlamlaştırılmıştır. Kırılan / sökülen ağaçlar yerlerine on adet çınar ve on adet ihlamur ağacı “yaklaşık 5 yaşlarında” dikimi yapılmıştır

6. Ay içinde iki kez “08 ve 30 Aralık 2021 günleri” TYTK Toplantısı yapılmış, bu kapsamdan olmak üzere C-1 Blok Yapı Toplantı Salonu Toplantı için hazırlanmıştır.



7. Güvenlik Merkezi yanında bulunan seyyar PVC alaşımli Güvenlik Kulübesi / Mobosu, B Kapı Güvenlik Kulübe karşı köşesine taşınmıştır.
8. Kış hazırlıkları kapsamında; Toplu Yapı ve Blok Yapı Ortak Alanlarında lacivert bidon içinde muhafaza edilen tuzların kontrolü yapılmış, dolu oldukları görülmüş (dört ton) ve ilave olarak Belediye Başkanlığından dört ton tuz tedarik edilerek Site içinde uygun mahallerde depolanmıştır.
9. PVC boru ile değişimi yapılan galvaniz borular ilgili Güney Doğalgaz Firmasınca teslim alınmış ve Site dışına çıkarılmıştır.
10. A-9 ve A-13 Blok Yapılar tıkanan atık su rögar kuyuları açılmış ve her iki Blok Yapı sığınak odaları temizlenmiştir.
11. Sıfır Atık Projesi kapsamında Belediye Başkanlığından 35 adet A-101 Market Kartı “50 lira harcama limitli, toplam bedeli 1.750 liradır” alınmış ve Temizlik Personeline dağıtılmıştır.
12. Blok Yapılar tek numaralı Bağımsız Bölümlerin Şaft Boşluklarında bulunan elektrik / elektronik donanım kanal betopan kapaklarının bakım / onarımı başlatılmıştır. Bu kapsamda eksik betopan kapaklar tamamlanmakta ve kolay açılıp kapanır hale getirilmektedir.
13. Muhtelif asansör (A-2, A-20, A-17 “A-B”, A-8) arızalarına müdahale edilmiş ve toplam KDV dâhil 3.717 lira ödeme yapılmıştır.
14. Ay içinde; Kapı numarası; A-4 / 1 ve A-4 / 2 olan iki aile Site dışına, kapı numarası A-13 / 6 ve C-1 / 29 olan iki aile Site içine, ayrıca A-8 / 14 daire sakini C-1 / 5’ e ve C-2 / 24 daire sakini A-8 / 21’ e taşınmışlardır.
15. Ay içinde Blok Yapılarda oluşan 145 aydınlatma arızası ile Toplu Yapı aydınlatma arızalarına ve Blok Yapılarda oluşan 27 kapı arızası ile Toplu Yapı Ortak Alanlarında oluşan muhtelif arızalara Yönetim Teknisyenlerince müdahale edilmiştir.

OCAK 2022

1. 30 Aralık 2021 tarihli TYTK Toplantısında OYBİRLİĞİ ile alınan Karar (madde 14. a) gereğince 2022 yıl içinde kira kontratları / sözleşmeleri 5 yılın üzerinde olan Ortak Daire kiracılarına ilgili Blok Yapı Yöneticisi koordinesinde sözleşme yenilenmesi için mektup gönderilmiştir. Mektupta, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Madde 344 esaslarına uygun olarak kira bedellerinin 2022 yıl içinde sözleşme / kontrat yenilenmesi esnasında 3.000 - 4.000 lira arasında olacağı ifade edilmiştir.
2. 30 Aralık 2021 tarihli TYTK Toplantısında alınan YETKİ (madde 12. b) çerçevesinde asansör kabinleri keçe – rulman ve halat – kasknak onarımlarına A-2 Blok Yapı A ve B asansörlerinden itibaren başlanmıştır. Tek asansör keçe - rulman değişim bedeli KDV dâhil 4.720 lira, halat – kasknak değişim bedeli KDV dâhil 890 Euro olarak firma ile mutabakat sağlanmıştır. Ay içinde 3 adet asansör “A-2 A ve B ile A-3 A” motorunun rulman, keçe değişimi yapılmıştır.
3. TYDK Bşk. lığı 84.üncü Dönem Denetleme Raporu madde 12, 30 Aralık 2021 tarihli TYTK Toplantısında görüşülmüş ve İBRA edilmiştir. Bu kapsamda A-19 Blok Yapı Yönetimine “ortak daire kira gelirlerinin TYTK Bşk. lığına gönderilmesi” konulu 07 Ocak 2022 gün ve 2022-005 sayılı yazı gönderilmiştir. Ancak A-19 Blok Yapı Yöneticisi tarafından yazı teslim alınmamıştır. Bu kapsamda Yönetim Hukuk Danışmanı Avukat tarafından noter kanalı ile bahse konu yazı tekraren gönderilmiş ancak tekraren teslim alınmadığı gerekçesi ile muhtarlığa bırakıldığı öğrenilmiştir.
4. A-16 Blok Yapı tıkanan atık su logarı açılmış ve temizlenmiştir. Başakşehir Emniyet Amirliği tarafından Site Güvenlik Personeline yönelik denetleme yapılmıştır.
5. Demirkol Mühendislik Firmasınca Toplu Yapı ve Blok Yapı elektrik panoları ve paratoner topraklama ölçümleri devam etmektedir

6. Blok Yapılar Acil Aydınlatma donanım tadilat / yenileme işlemleri ile şaft kapak tadilat / onarım faaliyetleri devam etmektedir. Şubat 2022 ay içerisinde bitirilmesi planlanmıştır.

7. Ay içinde (24 – 31 Ocak 2022) yoğun olarak yağın kar nedeniyle tuzlama ve kar küreme yapılmış ve yaklaşık 44.000 lira masraf edilmiştir. Toplamda 70 saat araç (JBS) ile kar küreme yapılmış 12 ton civarında tuz kullanılmıştır.

8. Muhtelif asansör (A-1 “B”, A-2 “A-B”, A-3 “A”, A-9 “A-B”) arızalarına (rulman, keçe “A2-A3” paten lastiği) müdahale edilmiş ve toplamda KDV dâhil 14.868 lira bedel ödenmiştir.

9. Ay içinde; Kapı numarası; A-2 / 3, A-14 / 21, A-16 / 41olan üç aile Site dışına, kapı numarası A-4 / 2 olan bir aile Site içine taşınmışlardır.

10. Ay içinde Blok Yapılar ile Toplu Yapı aydınlatma arızalarına ve Blok Yapılarda oluşan kapı arızaları ile Toplu Yapı Ortak Alanlarında oluşan muhtelif arızalara Yönetim Teknisyenlerince müdahale edilmiştir.

SUBAT 2022

1. Ocak 2022 asgari ücret artışı ile birlikte başta elektrik ücretleri olmak üzere yüksek enflasyona bağlı olarak artış gösteren hizmet alımları kapsamında revize bütçe çalışmaları başlatılmıştır. 24 Şubat 2022 ve 28 Şubat 2022 tarihlerinde yapılan TYTK Toplantılarında durum görüşülmüş ve Kararlar alınmıştır.

2. Muhtelif asansör (A-7 “A”, A-15 “A”, A-17 “A”, C-1 “B”) arızalarına (paten lastiği, işletme levhası) müdahale edilmiş ve toplamda KDV dâhil 820,10 lira bedel ödenmiştir. Ayrıca C-2 Blok Yapı her iki asansör Halat “kiswire 10 mm. / 220 mt.” ve Kasnak “tahrik” değişmiştir. Faturası (2X890 Euro) Mart 2022 ay içinde ödenecektir.

3. Peyzaj personeli tarafından ağaç budama ve dip temizlikleri ile kazıklama işlemlerine devam edilmektedir. Okul karşısı duvara yazılan edep dışı yazılar boyanarak temizlenmiştir. A-3 Blok Yapı peyzaj düzenlemesine devam edilerek eksik çim bitkisi Oyak İnşaat AŞ. Tarafından tamamlanmış ve eksik logar yüksüğü yerine takılmıştır.

4. Site sakinlerinden gelen bildirimlere istinaden Teknik personel tarafından çatı yalıtım onarımları yapılmıştır. Klima Dış Ünitesinin Blok Yapı Dış Cephesine asan A-2 Blok Yapı Daire 31 Kat Maliki sözlü ve yazılı olarak ikaz edilmiştir.

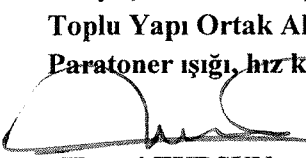
5. Nisan 2022 ay içinde başlaması planlı 24 Blok Yapı Dış Cephe Bakım, Onarım ve Boya faaliyetleri kapsamında teslim alınan astar “500 teneke 15 litrelik ” ile son kat boya “798 teneke 15 litrelik” A-12 Blok Yapı sığınak odalarında muhafaza altına alınmıştır.

6. Bir önceki DİP / Bütçe döneminden devam eden Yatırım Projeli iş olan 03.15. “Toplu Yapı / Blok Yapılar Acil Aydınlatma Sistem Tadilatı” tamamlanmıştır. Bu dönem içinde başlatılan Blok Yapı Şaft Kanal İç Kapak Tadilatı (sadece tek numaralı daire şaft kanallarında) tamamlanmış ve üzerlerine ikaz yazıları yapıştirilmiştir.

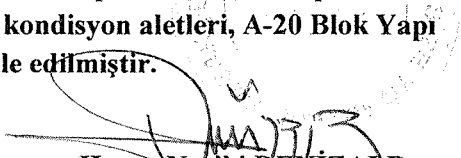
7. Üç aylık dönem içinde A-3, A-9, A-10, A-11, A-15, A-16, A-17, B-2, C-1, C-2 Blok Yapılar Sığınak Odaları ve Kat Koridorlarının onarım ve boya bakımına ihtiyaç duyan bölümleri onarım sonrası boyanmıştır.

8. Ay içinde; Kapı numarası; A-4 / 27, A-5 / 36, A-6 / 15, A-7 / 9 olan dört aile Site dışına, kapı numarası A-2 / 3, A-4 / 27, A-5 / 36, A-6 / 15, A-7 / 9, A-9 / 45 olan bir aile Site içine taşınmışlardır.

9. Ay içinde Blok Yapılar ile Toplu Yapı aydınlatma arızalarına ve Blok Yapılarda oluşan kapı arızaları ile Toplu Yapı Ortak Alanlarında oluşan muhtelif arızalara “açık alan kondisyon aletleri, A-20 Blok Yapı Paratoner ışığı, hız kesiciler vs.” Yönetim Teknisyenlerince müdahale edilmiştir.


Hayati TURSUN
TYTK Sayman Üye
Sayfa 3


Hasan KARAGÖZ
TYTK Başkan Vekili


Hasan Nezihi DENİZALP
Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı