

ADABÜKÜ DOKTORLAR SİTESİ KAT MALİKLERİ YÖNETİCİLİĞİ

2023 YILI ÇALIŞMA RAPORU

İstanbul, 17 Şubat 2024

Kat Maliklerinin 20 Kasım 2022 tarihli Olağanüstü Genel Kurul kararıyla göreve gelen Yönetim Kurulumuzun 2023 yılında gerçekleştirdiği faaliyetler, konular itibariyle aşağıda bilgilerinize sunulmuştur:

A- İdari İşler ile İlgili Faaliyetler

1. 21 Adet olan kamera sistemine ilave yapılarak 32 kameraya çıkarıldı. Extra müdüriyete izleme ve takip yapılabilmesi için TV alınarak sistem kurulumu yapıldı.
2. Site içerisinde Hazine ve Belediyeye ait arazilerin harita ölçümleri yapıldı. Buna istinaden ortak alanlarda bulunan 3 dış alana ve 2 iç alana olacak şekilde baskısı yaptırılarak montajlama işlemi gerçekleştirilmiştir.
3. Müdüriyete 2 adet yeni bilgisayar alındı. Ayrıca ana kapı ve bariyer kapı olmak üzere 2 adet güç kaynağı alındı.
4. Sezon boyunca 3 ana su hattı üzerinden tahliller yapılarak su kalitesi kontrol altında tutuldu.
5. Ana kapıya internet bağlantısı yapılarak kamera izleme sistemi kuruldu.
6. Çevre Bakanlığının şart koştuğu taşınabilir numune cihazı alınmıştır.
7. Yamaç evler ile sitemiz arasında 10.06.2009 tarihinde yapılan protokoldeki hatalı uygulamalar düzeltildi.
8. 1238 ve 1239 arasında bulunan merdiven ve yol yeniden yapılmış olup konu mahkemeye intikal etmiştir.
9. Tüm yangın söndürme tüplerin dolumu ve bakımı yapılarak personele sertifikalı uygulamalı yangın eğitimi verilmiştir.
10. Sezon sonu ve sezon başı olmak üzere site genelinde budama ve bahçe bakımı esnasında oluşan bahçe atıkları kamyon ve kepçe marifeti ile atılması yapılmıştır.
11. 30 Ağustos Zafer Bayramı kutlaması için extra bir program uygulanmıştır.
12. Güvenlik departmanına ihtiyaçtan kaynaklanan yeni motor ve kask alımı yapılmıştır.
13. Çevre Bakanlığı ters ozmos sistemi ve arıtma için 5 yıllık çevre izin belgesi ve geri ödeme belgesi çıkarttırılarak tüm adımları geçmiştir.
14. Personel özlük dosyaları, puantaj, raporlama, tutanak, genel işleyiş ve iş takibi dosyaları oluşturularak düzenli takip sistemi oluşturulmuştur.
15. Tüm personele hem yazlık hem de kışlık kıyafet alımı (ayakkabı dahil olmak üzere) yapıldı. Ayrıca teknik personel için 6 çift çizme alımı yapıldı.
16. 2023 yılı içinde asgari ücrete yapılan artış oranı personel maaşlarına yansıtılarak ücretlerde iyileştirme yapılmıştır.
17. Lojman için 1 adet klima alımı yapılmıştır.
18. Sezon sonu ihtiyaçtan kaynaklı 2 adet Bombeli ayna alınarak kritik bölgelere montajı sağlanmıştır.
19. Jenaratör yıllar içerisinde yağmur ve güneşten kaynaklı yıpranmış olup üzerine tente yapılarak korumaya alınmıştır.
20. İnşaat Güvence bedeli verilen zararın çok olması sebebiyle yükseltilmiştir.
21. Maya kapısında bulunan WC kullanıma açılmış olup 2 no'lu güvenlik kulübesine temiz su bağlantısı yapılmıştır.
22. Site araçların MTV ödemeleri, muayenesi, lastik alımları ve bakımları düzenli bir şekilde yapılmıştır.
23. Site SGK NACE Kodu tehlikeli sınıftan çıkarttırılarak az tehlikeli sınıfa alınmıştır.

B- Sosyal Tesisler ve Ortak Kullanım Alanları ile İlgili Faaliyetler

- 1) Site plaj alanı ve giriş parsellerine demir çitler ve kapılar yapılarak, giriş ve çıkış trafiği kontrol altına alındı.
- 2) Sosyal tesis girişine bariyer kapının güncelleme, bakımı, kafes takılması dahil olmak üzere, Apsiyon firmasına plaka okuma sistemi kurulması ve müdüriyetten müdahale, takip, kayıt yapılması için bilgisayar alınarak fiberoptik kablo (183 m) bağlantısı yapıp sonlandırma işlemi tamamlanmıştır.
- 3) Sosyal tesis iç ve dış mekanlarında bulunan duş vana başlıkları, tüm armatür ve vanalar, etajer, aynalar ve saat yenilemeleri yapıp kullanıma sunulmuştur.
- 4) Sosyal tesis de bulunan spor aletlerinin yeri değiştirilerek daha fonksiyoner bir alan oluşturuldu.
- 5) Sosyal tesis duşları için 10 tonluk su deposu alınarak tüketim kontrol altına alındı.
- 6) Sahil iskele, 6. Ada iskele ve tekne iskelesi slim boyama işlemi yapılarak sezona hazır hale getirildi.
- 7) Sosyal tesise eksik olan şenzlong (110 adet), sehpa (70 adet), sandalye (150 adet), ayna, saat, armatür, temizlik malzemesi vb. alımı yapılarak eksikler giderilmiştir.
- 8) Sosyal tesiste bulunan PVC bakımları yapılarak perde alınmış, koltuk yüzleri değiştirilmiş, kütüphanenin yıpranmış olan boyası yenilenmiştir.

- 9) Manav bölgesine 103 m elektrik kablo çekimi yapılmıştır.
- 10) Jeneratör bakımı yetkili firma tarafından yapılarak aktif hale getirilmiştir. Restoran ve pastane bağlantıları yapılarak herhangi bir elektrik kesintisinde destek sağlanmıştır.
- 11) Müdüriyet, briç odası, oyun odası ve toplantı odası klima bakımı yapılarak kaybolmuş olan kumandaların yenileri alınmıştır.
- 12) Sosyal tesis giriş bölümüne elektrikli araç şarj istasyonu kuruldu.
- 13) Restoran hizmet sözleşmesinin bitmesi üzerine içeride ve dışarıda revize çalışması yoğun bir şekilde yapılmıştır.
- 14) Çocuk parkı kauçuk zemin de dahil olmak üzere yenilenmiş olup eski çocuk parkı kortlar bölgesine alınmıştır.
- 15) Sosyal tesis içerisinde bulunan oyun alanı iki kısma ayrılmıştır.

C- Diğer Bakım ve Onarımlar

- 1) Ozmos sistemi için sondaj çalışması yapılarak 1 adet kuyu açıldı.
- 2) Ozmos membranları dahil (18 adet) değişim yenileme revize çalışması yapıldı.
- 3) Ozmos sisteminde bulunan ancak atıl haldeki kullanılmayan eski CAT pompa yaptırılarak herhangi bir olumsuzlukta kullanılmak üzere yedeğe alınmıştır.
- 4) Plaj bölgesine 32 adet yeni hasır şemsiye ve şemsiye direkleri yaptırılmıştır. Mevcut direkler de boyanarak kullanıma sunulmuştur.
- 5) Solar panelli aydınlatmalar alınarak (222 adet) montajı yapılmış, site genelinde elektrik tasarrufu yapılmıştır.
- 6) Site geneli iyi su patlaklarını önlemek amacıyla basınç düşürücü alındı. Ayar saati ve kapak yapılarak koruma altına alındı
- 7) Sitenin eskimiş olan Arazöz yerine yeni Arazöz yaptırılarak herhangi bir olay anında müdahale daha da kolay hale getirildi.
- 8) Arıtma tesisin panjurlu kapısı arızalı ve açık olduğu için demir kapı yaptırılarak montajı sağlanmıştır. Ayrıca motor keçesi değişimi, akü ve hidrofor alımı yapıldı.
- 9) Çürüyen elektrik direkleri yenilenecek yenileri alınıp takılmıştır.
- 10) Ozmos içerisinde oksitlenip çürüyen yürüyüş yolu yenilenecek olası kazaların önüne geçilmiştir.
- 11) Ozmos sistemine giden boruların iç temizliği yaptırılmıştır. Ham su deposu iç temizliği yapılarak kelebek vana değiştirilmiştir.
- 12) Atık su için Drenaj sistemi denizin içerisine 75 metre olacak şekilde yapılmıştır. Ayrıca akü alımı yapılmıştır.
- 13) D bölgesinde bulunan ana deponun onarımı ve bakımı yapılmıştır
- 14) İskele için 8 adet projektör lamba alınarak takılmıştır
- 15) Ters ozmos sistemi ile ilgili sezon içerisinde damper patlaması, yüksek basınç pompa arızası, rulman bozulması gibi arızalar yaşanmış olup, parça değişimi, kaynak, şartel değişimi, kapak contası tamiri, kayış değişimi ve yedek pompa tamiri yapılarak arızalar giderilmiştir.
- 16) Maya kapısının bozulması üzerine motoru ve rayları değiştirilmiş komple bakımı yapılarak maliklerimiz için yeni kumanda alımı yapılmıştır
- 17) Yeni kuyunun 2 kez çökmesinden kaynaklı motor yanması yaşanmış olup bakımı ve revizesi gerçekleştirilmiştir
- 18) Site geneli patlaklardan oluşan zemin onarımları ve çukur alan kapamaları yapılmıştır.
- 19) Sepetli Vinç yardımıyla palmye budaması yapılmıştır.
- 20) Tuzla kuyusunun çürüyen tüm borularının ve motorlarının değişimi yapılarak depo içi dışı bakım, çatının değişimi ve bahçe tesviye çalışması da yapılarak kullanımı daha sağlıklı hale getirilmiştir.
- 21) Tuzla su hattı üzerinde yaşanan patlaklara müdahale yapılarak onarım gerçekleştirilmiştir.
- 22) 2 Adet yağmur kanalı maya kapısının üst kısmına açılarak yoğun yağmurlarda su taşkınların önüne geçilmiştir.
- 23) 3 Bölgenin yeraltı besleme kabloları değiştirilmiştir.
- 24) D1 ve D2 bölgesinde yanarak arızalanan 2 adet dalgıç pompanın tamiri yaptırılmıştır.
- 25) Aydınlatma direklerine arıza kaydının oluşturulması için numara verilme çalışması yapılmıştır.
- 26) Basket sahasının olmayan aydınlatma projektör çalışması direkleriyle beraber yapılmıştır.
- 27) Eskimiş yıpranmış kapıları bozuk delik atıl vaziyetteki çöp konteynirlerinin bakım onarım çalışması yapılmıştır.
- 28) Yanan 2 adet pis su motoru sardırılarak onarımı yapılmıştır.
- 29) Büyük ana su deposunun içindeki fayans ve izolasyon sisteminin eskimesi ve su kaçırmaları nedeniyle yenileme çalışması yapılmış ve deponun temizliği sağlanmıştır.

D- Mali Durum

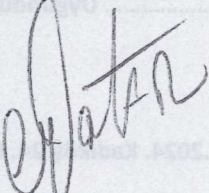
Adabükü Doktorlar Sitesi Yöneticiliği 2023 Bilançosu EK-D'de, 2023 Yılı Gerçekleşen İşletme Projesi Gelir-Gider Tablosu EK-E'de, 2024 İşletme Projesi EK-F'de bilgilerinize sunulmuştur.

2023 Yılı işletme projesinin planlandığı şekilde gerçekleştirilebilmesi ve bütçe dışına çıkılmaması için azami özen gösterilmiş, alınabilecek tüm tasarruf tedbirleri alınmış, birçok kalemden tasarruf sağlanmıştır.

2024 yılı bütçe çalışmalarımız detaylı bir şekilde yapılmış, üyelerimize en az yük gelecek şekilde ve tasarrufa azami dikkat edilerek 2024 işletme projesi oluşturulmuştur.

2024 yılı için artırılmış su metreküp birim fiyatının 40 TL olması gerektiğini belirtmek isteriz.

Saygılarımızla,



Erhan YATAR

Başkan

Yönetim Kurulu Adına