MAVİŞEHİR 2. ETAP TOPLU YAPI SİTE YÖNETİMİ
İKİNCİ 3 AYLIK FAALİYET RAPORU
NİSAN-MAYIS-HAZİRAN

Değerli Kat Malikleri ve Site Sakinlerimiz,

Mavişehir 2. Etap Toplu Yapı Site Yönetimi olarak, görevdeki ikinci 3 aylık (Nisan-Mayıs-Haziran) dönemimizde sitemizin değerini korumak, yaşam kalitesini artırmak ve bütçemizi en verimli şekilde yönetmek adına gerçekleştirdiğimiz çalışmaları bilgilerinize sunarız.

1. İdari ve Hukuki Çalışmalar

İdari İş ve İşlemler

- **Personel Görev Tanımları:** Güncel çalışma koşulları, teknolojik altyapı gereksinimleri ve yasal mevzuatlar çerçevesinde Site Yönetimimize bağlı çalışanların görev tanımları

yeniden hazırlanmıştır. İlgili evraklar personele tebliğ edilerek özlük dosyalarına işlenmiştir.

- **Güvenlik Planı:** Sitemizin Güvenlik Planı güncellenmiş ve İlçe Emniyet Müdürlüğü'ne gerekli bildirim süreci başlatılmıştır.
- **KVKK Uyumluluğu:** Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) kapsamında, veri sorumlularımıza verilerin korunması ve hukuki mevzuata uyum konularında gerekli eğitimler verilmiş ve süreç taahhütname ile imza altına alınmıştır.

Toplantılar

- Dönem içinde Yönetim Kurulu olarak **49** adet olağan/olağanüstü toplantı gerçekleştirilmiş ve alınan kararlar karar defterine işlenmiştir.
- Blok Yöneticileri ile Yönetim Kurulu arasında **5** adet toplantı yapılmış; imzalanan toplantı tutanakları şeffaflık ilkesi gereği Blok Yöneticileri ile WhatsApp grubunda paylaşılmıştır.

PARSEL ve BLOK YÖNETİCİLERİ TOPLANTISI KATILIM LİSTESİ						
BLOK	**İSİM**	**18.02.2026**	**16.03.2026**	**20.04.2026**	**18.05.2026**	**24.06.2026**
KIRLANGIÇ 1-2-3-4	FEVZİYE BİLGİN	X	X	X	X	X
KIRLANGIÇ 5-6-7-8	İBRAHİM SUCU	X	X	X	X	-
FLAMİNGO 9	EMİNE ÇEVİK	X	X	X	X	X
FLAMİNGO 10	H. BİLGE HARLIOĞLU	-	-	-	X	X
FLAMİNGO 11	ÖMER ERTÜRK	X	X	X	X	X
FLAMİNGO 12	ALİ RIZA GÜL	X	X	X	X	X
FLAMİNGO 13	M.ANIL ERGÜL	-	-	-	X	X
FLAMİNGO 14	MELTEM YAVUZ	-	-	-	-	-
FLAMİNGO 15	TİMUR GELBAL	X	X	X	X	-
FLAMİNGO 16	NEVZAT OLGUN	-	-	-	X	X
FLAMİNGO 17	MEVLÜT KOÇ	X	X	X	X	X
FLAMİNGO 18	CELALETTİN BARANLI	X	-	-	X	X
FLAMİNGO 19	CANAN ÖZER)Eski Başkan -4AY)	-	-	-	-	
	HATİCE YILDIZ (Yeni Başkan 5.AY)					-
FLAMİNGO 20	SÜHEYLA SADIÇ	X	X	X	X	X
TURNA 21-22-23	ESİN ALAÇEŞME	X	-	-	X	-
TURNA 24-25-26-27	NECATİ ULUDAĞ	X	X	X	X	-
KUĞU 118-120-122	YALÇIN KAVAK	X	X	X	X	X

Sn. Meltem Yavuz hiçbir toplantıya katılmadığı görülmüş olup, ayda bir kez yapılan bu toplantılara katılarak öneri ve eleştirilerini bizimle paylaşmasını dileriz.

Hukuki Süreçler

- **İcra ve Yasal Takip:** Sitemizin nakit akışını korumak, demirbaş, aidat ve ortak tüketim ödemelerinin aksamasını engellemek adına, aidat ödemelerini düzenli gerçekleştirmeyen **14** daire hakkında 2026 yılında Blok Yöneticiliği talepleriyle ve Yönetim Planı'ndan doğan yetkiyle yasal takip başlatılmıştır.
- **Yönetim Planı Uygulamaları:** Kat maliklerinin uyması gereken kuralları düzenleyen Toplu Yapı Yönetim Planı'nın 5. ve 6. maddelerine aykırılık teşkil eden durumların önlenmesi amacıyla gerekli denetim ve çalışmalar yapılmıştır.
- **Geçmiş Dönem Davaları:** Önceki yönetimler döneminde iş akdi feshedilen personeller tarafından açılan haksız fesih ve işçilik alacağı davalarının takibi ve sitemiz lehine sonuçlandırılması için hukuki süreçler titizlikle yürütülmektedir.
- **Kurumsal Yönetim:** Site yönetiminin kurumsal bir yapıya kavuşması amacıyla tespit edilen uygunsuzlukların (KMBlok Seçimleri vb.) giderilmesi için gerekli idari adımlar atılmıştır.

Sözleşmeler ve Revizyonlar

- **Hizmet Sözleşmeleri:** Dışarıdan hizmet aldığımız firmalarla yapılan sözleşmeler, sitemizin menfaatleri doğrultusunda yeniden gözden geçirilmiştir.

- **Plaka Tanıma Sistemi (PTS) ve Otopark Düzeni:** Genel Kurulda oy birliği ile kabul edilen 2 no'lu (PTS kurulması) ve 6 no'lu (Otopark kullanımının düzenlenmesi) önergeler doğrultusunda teknik altyapı çalışmaları yürütülmektedir. Kat malikleri ile bağımsız bölüm kullanıcılarının da yönetim planından kaynaklanan iş birliği yapma ve gerekli bilgileri sunma yükümlülüğü kapsamında talep edilen bilgi ve belgeleri eksiksiz olarak verme sorumluluğu vardır. Sisteminin sağlıklı çalışabilmesi için her bağımsız bölüm adına yalnızca malik veya kiracı kullanımındaki araçlar tanımlanacaktır. Bu doğrultuda araç ruhsatı ve gerekli belgeler sakinlerimizden talep edilmiştir. Belirlenen süre içinde belge sunmayan araçlar otomatik geçiş sisteminden yararlanamayacaktır. Bu uygulama ortak alan kullanımının engellenmesi değil, otopark alanının adaletli kullanımının ve site güvenliğinin sağlanması amacıyla Yönetim Kurulumuza verilen yetkinin bir sonucudur.

- **Çocuk Parkı Zemin Yenilemesi:** Zamanla deforme olan çocuk parkı zeminindeki kauçuk kaplamalar incelenmiştir. Maliyet analizleri doğrultusunda; ekonomik ömrünü tamamlamamış malzemelerin altı temizlenerek tesviye edilmesi ve aynı kalınlıktakilerin yan yana getirilerek yeniden yapıştırılması işi başlatılmıştır. Kullanılamayacak durumda olan hasarlı parçalar ise metrekare fiyatı üzerinden değerlendirilerek sıfır kauçuk malzeme ile yenilenecektir.

2. Mali Durum:

Mali Durum; Ocak ayında yönetimimize devreden negatif 831.258,55 TL bütçe ile başlangıç yapılmıştı, 6 ayın sonunda 616.627 TL artı bütçe ile kapatılmıştır.

3. Teknik, Bakım ve Onarım Çalışmaları

- **Elektrik Altyapısı ve Kaçak Kontrolü:** Genel Kurulun 10 no'lu önergesi (otopark ve bahçe aydınlatmalarındaki elektrik kaçakları) doğrultusunda uzman bir Elektrik Mühendisi ile çalışılmıştır. Site genelindeki trafolar ve bağlantılar dış ortam şartlarına (su/nem korumalı elemanlar) uygun hale getirilip, elektrik normlarına aykırı bağlantılar düzeltilecektir.

Mevcut elektrik şemasının çıkarılması için işlemler başlatılmış olup, bu çalışma hakkında 2026 yılı bütçesinde kalem bulunmadığı için bütçe oluşturulacaktır.

- **Altyapı ve Boru Hattı Onarımları:** Blok giriş ve çıkışlarında bulunan temiz ve atık su borularının yaşlanma ve ağaç köklerinin baskısı nedeniyle patladığı tespit edilmiştir. Benzer sorunların tekrarlanmaması adına, altyapıya zarar veren ağaç ve bitkiler iş makineleri (küçük kepçe ve kazıcılar) vasıtasıyla altyapıya zarar vermeyecek uygun alanlara taşınacaktır.

  Ortak alanların çim bölümleri rehabilite edilmeye başlanmıştır.

4. Temizlik, Peyzaj ve Çevre Düzeni

- **Peyzaj Yönetimi:** Toplu Yapı Yönetim Planı'nın 4. maddesinin (f) ve (i) bentleri uyarınca; ortak alanların bakımı, bitki seçimi, ekim/söküm işlemleri ve sulama sistemlerinin korunması, peyzaj bütünlüğüne uygun yer seçiminin yapılması, sulama sistemleri ve ilgili teçhizatın zarar görmemesi şeklinde düzenlenmesi çalışmaları yönetimimizce planlı şekilde yürütülmektedir.
- **Peyzaj Danışmanlığı,** Ortak alanlarda daha profesyonel ve estetik bir görünüm elde etmek amacıyla 3 ay için dış Peyzaj Danışmanlık hizmeti alınmıştır.
- **İlaçlama Çalışmaları,** Bahçe, bodrum katlar ve rögarların haşere, kemirgen ve sivrisineklere karşı korunması amacıyla sitemize yeni bir pülverizatör (ilaçlama makinesi) kazandırılmıştır. Bu kapsamda haftada 2 kez düzenli ilaçlama programı başlatılmıştır.
- **Engelli Otopark Alanları,** Engelli site sakinlerimiz ve misafirlerinin kullanımına ayrılan otopark bölümleri standartlara uygun şekilde boyanarak otopark alanında yer açılmıştır.
- **Ortak Alan Çevre Sulama,** derin kuyu pompalarından 2 tanesinin bakım ve kontrol işlemleri yapılmaktadır.
- **Ortak Alan Süs Havuzlarının,** temizliği belli periyotlarla gerçekleştirilmektedir.
- **Ortak Alan Bahçe Aydınlatmaları,** ile ilgili yeni armatürlerin seçim ve çalışmaları yapılmaktadır.

5. Güvenlik ve Sosyal Alanlar

- **Yıldız Park Alanı Çardak Projesi:** Genel Kurulun 5 no'lu Yıldız Park Alanında sosyal alanın gelişmesi amacıyla çardak yapılması önergesi doğrultusunda, Yıldız Park bölgesine estetik, güvenli ve ekonomik bir "Asma Germe Membran Sistem" (Çardak) kazandırılması için teknik şartname hazırlanarak ilgili firmalardan teklifler istenmiştir. Gelen mimari detaylara göre projelendirme başlatılacaktır. 2026 yılı bütçesinde bu iş için pay ayrılmadığından, gerekli bütçe kalemi oluşturulacaktır.

- **Kamera Sistemi Revizyonu:** Sitemizdeki kör noktalar dahil olmak üzere tüm kamera altyapısı gözden geçirilmiş, güvenlik kilometre taşları belirlenerek sistem entegrasyonu çalışmalarına başlanmıştır.

6. Gelecek Dönem Planlamaları ve Yeni Projeler

Önümüzdeki dönemde öncelik vereceğimiz ve bir kısmının projelendirme süreci başlayan çalışmalarımız şunlardır:

1. Yıldız Park Alanı rekreasyon projesi ve Asma Germe Membran Sistemi'nin kurulması,
2. Elektrik altyapısının elektrik normlarına uygun olarak tamamen revize edilmesi,
3. Çocuk parkı zemin revizyonunun tamamlanması,
4. Ortak alan bölümlerine konumlandırılmak üzere blokları gösterir yönlendirme tabelaları konusunda çalışılmaktadır.
5. Blok önleri ve site araç girişlerinin çiçeklendirilmesi ve peyzaj alanlarının yenilenmesi,
6. Hayvansever sakinlerimizin de katkılarıyla, sitemizdeki sevimli dostlarımız için hayvan barınaklarının revize edilmesi ve belirli düzenli alanlar oluşturulması.

Teşekkürlerimizle,

Bu 6 aylık süreçte bizlere destek olan, eksikliklerimizi hoşgörüyle karşılayan ve aidatlarını düzenli ödeyerek sitemizin mali dengesini koruyan tüm komşularımıza teşekkür ederiz.

Daha huzurlu, güvenli ve düzenli bir Mavişehir 2. Etap için çalışmalarımıza titizlikle devam edeceğiz.

Saygılarımızla,
Mavişehir 2.Etap Konutları
Toplu Yapı Yönetimi