



NEOGÖLPARK İSTANBUL SİTESİ **2020 YILI BİRİNCİ ALTI AYLIK FAALİYET RAPORU**

30 Haziran 2020

Sayın Komşularımız,

2020 Yılı'nın birinci altı aylık bölümünde yapılan faaliyetler hakkında sizleri bilgilendirmek istedik. Bu kapsamda 2020 yılının birinci altı aylık bölümüne ait "Faaliyet Raporu" nu aşağıda bulacaksınız.

A- Genel Hususlar;

1. Kabul edilmiş olan yeni yönetim planı doğrultusunda "Toplu Yapı Yönetim Sistemi" ne geçilmiş ve müteakiben; Yönetim Planımızın tapuya derç edilmesi faaliyeti kapsamında gerekli belgeler noter tasdikli olarak hazırlanarak Arnavutköy Tapu Müdürlüğüne teslim edilmiştir. Bahse konu onay işlemi de tamamlanarak yönetim planımız sitemizdeki tüm bağımsız bölümlerin tapularına dercedilmiştir. Yönetim planına web sitemizden (<http://neogolpark.istanbul/yonetim-neogolpark-istanbul>) istediğiniz zaman ulaşabilirsiniz.

2. 2020 Yılı yatırım projeleri kapsamında;

- Yüksek gerilim bölgesindeki Terfi İstasyonunda toplanmış olan atık su hatları, İSKİ tarafından sitemizin güneyinden geçirilen yeni hatta irtibatlandırılmış ve neticesinde bu terfi istasyonun işlevi sonlandırılmıştır. Bu işlem neticesinde sitemiz bu istasyon için daimi olarak elektrik ödemesi ve sık sık motor arızaları kapsamında harcama yapmaktan kurtarılmıştır.

- Sitemiz ortak alanları ve Mavigöl Ormanı için çeşitli yerlerden yapılan araştırmaları müteakip en uygun fiyata en kaliteli bitkiler temin edilmiş ve bu kapsamda site içerisine 181 adet ağaç, 648 adet çalı grubu bitki, 1000 adet gül; Mavigöl Ormanına ise 110 adet ağaç dikilmiştir. Bunun neticesinde son 4 yılda sitemize dikim yapılan bitki sayısı **7.729**'a ulaşmıştır.

- Aydınlatma sistemi bulunmayan AKASYA PARK için aydınlatma sistemi yaptırılarak, sakinlerimizin bu parkı geceleri de kullanabilmeleri imkanı sağlanmıştır. Bu sistemin inşaatı taşeron yerine kendi imkanlarımız ile yapılmıştır, böylece taşeronla ödenecek bedelle çok daha kaliteli bir malzeme ile uzun ömürlü bir sistem kurulmuştur.

- Oldukça eskimiş ve sıklıkla arıza yapan site giriş kapılarımızdaki bariyer sistemini yenilemek amacıyla 4 adet bariyer alımı için işlem başlatılmış ve kısa zaman içerisinde mevcut sisteme uygun olarak bariyerlerimiz monte edilecektir. Ayrıca sitemize dışardan kontrolsüz olarak girebilecek sokak hayvanlarının girişlerini engellemek üzere bu bariyerlerin tamamı alüminyum perdeli olarak planlanmıştır. Fakat bu durumda ardışık bariyer sistemlerinin daha yavaş çalışması söz konusu olabilecek, bunun için oluşabilecek riskleri azaltmak amacıyla siteye sakin girişi için yola paralel ilave bir cep yapılması planlanmaktadır. Cep yapımı maliyetinin yaklaşık 20.000 TL civarında olması öngörülmektedir.

- Neo Yapı tarafından İSKİ'ye devri yapılmayan sitemiz atık su hatlarının İSKİ'ye devri kapsamında site alt yapısında 5.200 metrelik bölümün temizliği ve kamera kayıtları yaptırılmış, alt yapı projesi bir mühendislik bürosuna çizdirilmiştir. Bu süreçte ayrıca site içi yolların altında bırakılmış 35 adet alt yapı bacası tespit edilmiş olup; bu bacaların yükseltilerek yol seviyesine çıkartılması ve kapaklandırılması işlemleri yaptırılmıştır. Kamera kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde site alt yapısında 498 metre kaplama, 44 bölgede de noktasal kaplama ihtiyacı tespit edilmiş; söz konusu işlemlerin kazı yapılmaksızın tamamlanabilmesi için ilk keşif sonuçlarına göre

yaklaşık **600.000 TL.** lik bir yatırım ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu tutarın mevcut yatırım bütçesi ile karşılanması mümkün olamayacağından, konu Temsilciler Kuruluna taşınacak ve orada oluşturulacak karar paralelinde yol haritamız çizilecektir. İSKİ'ye devir ancak bu düzeltmeler sonrası mümkün olabilecektir, bu açıdan bu önemli süreç ancak gelecek yıl tamamlanabilecektir.

- Çocuk parklarına gölgelik yapılması ve 445 ada bölgesi dışından gelebilecek kontrolsüz suların drenajına yönelik yatırım planlamaları, pandemi sürecinde yaşanan gelişmeler nedeni ile 2021 yılına ertelenmiştir.

3. Yönetim Planımızda yapılan değişiklikle Toplu Yapı Yönetimine geçilmesini müteakip, sitemizin tamamını kapsayacak şekilde yeniden Özel Güvenlik İzini alınması ihtiyacı doğmuş; bu kapsamda İstanbul Valiliği ve Emniyet Müdürlüğü nezdinde yapılan girişimler neticesinde sitemizin tüm sahasını kapsayacak şekilde yeniden özel güvenlik izni alınmıştır.

4. Yılbaşı itibarıyla, güvenlik, servis, ilaçlama, havuz bakımı, jeneratör bakımı konularında ilgili firmalarla sözleşmeler yapılmıştır. Bu kapsamda geçtiğimiz yıl çalıştığımız Hukuk Bürosu ile olan anlaşmamız sonlandırılarak yeni bir büro ile çalışmak üzere gerekli protokoller yapılmıştır.

5. Site ortak alan ve malzemelerinin sigortası yaptırılmıştır.

6. Site Çalışanlarımızın kıdem tazminatları kapsamında ayrı bir banka hesabı açılarak bu hesaba aylık olarak gerekli aktarımlar yapılmış ve bu tutar karşılığında daha önceki dönemlerde olduğu gibi fon alımı yapılarak nemalandırmaya devam edilmiştir.

7. 413 Ada sakinlerimizin eksik kalan yatırım planlaması kapsamında posta kutuları alınarak montajı tamamlanmıştır.

8. Sitemiz internet altyapısının fiber optik sisteme dönüştürülmesi için Türk Telekom ile görüşmeler yapılarak, 400.000 TL.. bedel talebi ile başlayan süreç, ücretsiz olarak sitemiz alt yapısını değiştirme taahhüdü ile sonlanmıştır. Bu kapsamda Türk Telekom'a herhangi bir abonelik taahhüdü de verilmemiştir. Fakat hemen akabinde ortaya çıkan pandemi sürecinde doğal olarak işlemlere başlanamamıştır. Mevcut durumda konu tekrar gündeme alınmış ve Türk Telekom tarafından taahhüt yenilenmiş ve yapılacak çalışmanın projelendirme çalışması sürmektedir. Bu kapsamda Türk Telekom tarafından gerekli malzemeler ve işçilik işlemleri ücretsiz olarak sağlanırken, villa bahçelerinde hat döşenmesi maksadıyla yapılacak işçilik maliyetleri konut maliki tarafından karşılanacaktır.

9. Meydana gelen pandemi sürecinde Bilim Kurulu ve Hükümet tarafından alınan önlem ve kararlara paralel olarak sitemizdeki yaşamsal hizmetlerin aksatılmadan sürdürülebilmesi için gerekli önlemler alınmış ve bu hizmetler kesintisiz olarak sürdürülmüştür. Ayrıca bu sürecin sebep olduğu ekonomik sorunların sitemizi etkilememesi adına çeşitli tasarruf tedbirleri alınarak;

a. Nisan, Mayıs ve Haziran ayları aidatlarında % 10'luk bir bölüm Ağustos, Eylül ve Ekim aylarına ötelenmiş,

b. Yatırım ödemeleri için ilave taksit imkanı sağlanmış,

c. Gecikme tazminatlarının başlangıç tarihleri 5 gün daha ötelenerek, tahsilatları Ağustos ayına ötelenmiştir.

Yapılan planlama ve uygulamalar neticesinde sitemiz bu zor dönemde park alanı kiralaları, SGK ödemeleri, stopaj, elektrik, su vb. ödemeleri ile firma ödemelerini zamanında ve eksiksiz olarak yapmıştır.

10. Pandemi sürecinde sakinlerimizin aidat ödemelerini daha kolay ve güvenli bir şekilde yapabilmeleri maksadıyla SENYÖNET sistemimize sanal pos kurulumu yaptırılmıştır.

11. İntercity firmasından kiraladığımız bir adet binek aracın kiralama sözleşmesi sona ermiş, kiralamanın uzatılması teklifimiz reddedilmiştir. Buna karşılık yeniden kiralama talebimiz karşısında da ciddi yüksek fiyatlarla karşılaşmıştır. Konu üzerinde Temsilciler Kurulunda yapılan görüşmeler neticesinde araç alımı yapmanın sitemiz için çok daha avantajlı olacağı değerlendirilerek bu yönde aksiyon alınması kararlaştırılmıştır. Fakat pandemi sürecinde araç satışları da durduğu için bu yönde aksiyon alınamamış; 2 aylık bir kiralama yapılarak bu dönem geçirilmiştir. An itibarıyla araç temin sürecinin normale dönüşmesi neticesinde konu kapsamında aksiyon alınarak bir adet Citroen Elyse marka dizel araç satın alınmıştır.

12. Pandemi sürecinde meydana gelen ekonomik sorunlardan etkilenen civar semt sakini komşularımıza yönelik olarak erzak kolisi yardım kampanyası düzenlenmiştir. 79 Sakinimizin katıldığı kampanya sonunda **798** erzak kolisi alınmış ve ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır.

13. Hukuksal süreci devam eden konularımız;

A. Neo Club Kira Faturasına İtiraz Süreci; NEO Yapı tarafından alacaklarımız ve sitenin uğratıldığı zararlar gözetilmeksizin Sosyal Tesis kirası kapsamında tarafımıza icra ve haciz davası açılmış olup, dava halen sürmektedir.

B. Park Kiraları Hukuki Süreci; Bolluca Güzelleştirme Derneğine ödenen ancak belediye aktarılmayan park kiralari için ilgili kişi ve kuruluşlar hakkında işlem devam etmektedir. (Site yönetimi bu kiralari tekrar ödemek zorunda kalmıştır)

C. Yönetim Planına Aykırılık Hakkındaki Hukuki Süreç; Yapılan yazılı ve sözlü uyarılara rağmen Yönetim Planınının 36.8 maddesine aykırı olarak bahçesinde kümes hayvanı besleyen iki sakinimiz hakkında hukuki işlem başlatılmıştır. Bu kapsamda davanın biri lehimize sonuçlanmış olup karar yazım aşamasındadır. Diğer dava pandemi sürecinde ilerleyememiş fakat kısa süre içerisinde işlemlerin yeniden başlayacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca yönetim planına aykırı olarak konutlarını farklı renklere boyatmış olan sakinlerimizle iletişime geçilmiş ve bahse konu konutların renklerinin değişimi talep edilmiştir. Bu süreçlerde olumlu bir gelişme kaydedilemediği takdirde gerekli yasal işlemler başlatılacaktır.

D. Aidat Takibi için İcra Davaları; Aidat ödemesini düzenli olarak yapmayan sakinlerimize ihtar gönderilmiş, yapılan ikazlara ve ihtarlara rağmen aidat borcunu kapatmamış olan 9 sakinimiz hakkında da üzümlere kanuni takip başlatılmıştır.

E. Site Yönetimine Hakaret Davası; Bir sosyal medya grubunda yapılan yazışmalarda site yönetimine "**Sadece ceplerini dolduruyorlar**" şeklinde bir itham ile hakarete bulunan sakinimiz hakkındaki hukuki süreç devam etmektedir.

F. Diğer Hukuki Süreçlere Katılım; Sitemiz dahilinde gerek aile içi konulardan kaynaklanan sorunlar, gerekse de sitemizin hak ve hukukunu korumak adına birçok yasal süreçlere muhatap olunmuş ve bu kapsamda birçok kez ilgili mahkemeler ve kolluk kuvvetleri nezdinde duruşma ve sorgulara Yönetim Kurulu ve Site Müdürü olarak katılım sağlanmak zorunda kalmıştıdır.

14. Mülkiyeti halen konkordato süreci devam etmekte olan NEO Yapı üzerinde bulunan ve üzerinde birçok ipotek ve hacizler bulunan Sosyal Tesisimiz NEO Life'ın gelecekteki durumu ve bize olacak olumsuz etkileri üzerinde çalışmalar yapılmış, konu hakkında Temsilciler Kurulu da bilgilendirilmek suretiyle bir çalışma grubu oluşturulmuştur. Hukuk büromuzun da dahil olduğu Çalışma grubumuz çeşitli kurum ve kuruluşlarla da görüşmek suretiyle aksiyon planlarını oluşturmuş ve bu kapsamda tüm maliklerimize bilgilendirme yapılmıştır. Fakat planlanan aksiyon için yeterli katılımın olmadığı görülerek süreç şu aşamada dondurulmuştur. Mevcut site yönetimi olarak bu konunun ileride ciddi sorun olacağını düşünüyoruz, ancak kat maliklerinin mevcut şartlar nedeniyle az katılımı nedeniyle de alınacak bir aksiyonun da olmadığını belirtmek isteriz.

15. Sitemizdeki sahipsiz sokak köpeklerinin fazlalaşması neticesinde sakin şikayetlerinin artması üzerine bir anket düzenlenmiş, anket neticesinde ulaşılan sonuçlardan hareketle sözkonusu şikayet konularına bahse konu hayvanların yaşam şartlarını da iyileştirecek istikamette çözümler üretmek üzere mevcut yasal mevzuata uygun olarak çalışmalar yapılmıştır. Bu süreçte çok az bir sakin gurubumuzun yapılan çalışmalara anlaşılabilir bir şekilde tepki göstererek her türlü önleyici ve geciktirici aksiyonları aldıkları görülmekle birlikte; konu mevcut yasal mevzuata uygun olarak mutlaka çözümlenecektir.

B- Site Genel Bakım Faaliyetleri;

1. Site etrafında bulunan tel çit ve duvarlar sık sık kontrol edilerek deformasyonlar giderilmiş, açıklıklar kapatılmıştır.

2. Bölgemizde çok sık elektrik kesintisi yaşanmasına rağmen, jeneratörlerimizin bakımları ve yakıt ikmalleri düzenli olarak yaptırılarak sakinlerimizin yoğun elektrik kesintilerinden etkilenmemesi sağlanmıştır.
3. Eskimiş ve çürümüş ağaç herekleri yenilenmiş ve sağlamlaştırılmıştır.
4. Parklarımız için ilave banklar alınmıştır.
5. Bayramlarda ve özel günlerde sitemiz girişindeki orman yolunun ilave aydınlatması için aydınlatma malzemeleri ve bayraklar alınmıştır.
6. Revirde bulunan sandalyeler ve istirahat koltukları yenilenmiştir.
7. Teknik odamız için ilave raf sistemi alınmış ve monte ettirilmiştir.
8. Kuşulu park ve sosyal tesis bölgesinde bulunan eskimiş, paslanmış aydınlatma direklerimize bakım yaptırılmış ve fırın boya ile boyatılmıştır.
9. Ortak alanlarımızda bulunan bitkiler budatılmış, gübrelenmiş ve periyodik olarak sulamaları sağlanmıştır, belirli bölgelere ilave sulama sistemleri yaptırılmıştır.
10. İlave çöp konteynırları alınmıştır.
11. Pandemi sürecinde tüm tesislerimiz periyodik olarak dezenfekte ettirilmiş, site içerisinde ortak kullanım alanlarına bilgilendirme afişleri asılarak farkındalık yaratılmış ve hijyen tedbirleri kapsamında park alanlarımıza ve tesislerimizin girişlerine el dezenfektanları yerleştirilmiştir.
12. 01 Haziran itibari ile normalleşme süreci kapsamında Bilim Kurulu ve ilgili bakanlıkların direktifleri doğrultusunda belirlenen kısıtlar ve tedbirler ile tesislerimiz tekrar hizmete açılmıştır.
13. 445 Ada bölgesinde bulunan terfi istasyonu temizletilmiştir.
14. Sahada çalışan personelimiz için iş kıyafeti alımı yapılmıştır.
15. Ramazan ayı münasebeti ile tüm çalışan personelimize erzak kolisi alınmış ve dağıtılmıştır.
16. Sahipli evcil hayvanların serbestçe gezebilmeleri maksadıyla orman girişinde etrafı panel çitlerle çevrili bir oyun alanı yaptırılmıştır.
17. Yaz mevsiminde artabilecek sinek rahatsızlığına karşı üretici firmadan topluca sinek tuzakları alınmış; sitemizdeki olası sinek üreme bölgelerine yerleştirilmiş ve arzu eden sakinlerimize de ücreti aidatlarına yansıtılmak üzere dağıtılmıştır.
18. Site iç yolların tamir ve bakımları yaptırılmıştır.
19. Isınması merkezi sistemle sağlanan NEOCENTER bünyesindeki bağımsız bölümlerin ısı kalorimetreleri kalibre ettirilmiş, uygun netice alınamayan saatlerin yenileri temin edilerek montajı tamamlanmıştır.

Tüm dünyayı etkisi altına alan bir salgınla mücadelenin ön plana çıktığı bir dönemde sitemizdeki yaşamın sağlıklı ve güvenli bir şekilde sürdürülebilmesi, aynı zamanda da sitemizin yaşamsal konulardaki ciddi sorunlarına ortak akıl ile çözümler üretilmesi yönünde, gerekli tüm kurum ve kuruluşlar ile gerekli koordineler yapılarak aksiyonlar alınmıştır.

2020 Yılı genel kurul çalışmaları neticesinde sitemiz maliklerinin teveccühü ile Site Yönetim Kuruluna seçilmiş olan ve aynı zamanda sitemizde bizzat yaşayan komşularınız olarak; gerek iş yaşamımızdan gerekse de kendimize ve ailelerimize ayırdığımız özel zamanlarımızdan feragat ederek yürüttüğümüz bu süreçte, çalışmalarımıza emek ve önerileri ile katkı sağlayan başta Temsilciler Kurulumuzun değerli üyeleri olmak üzere tüm komşularımıza teşekkür ediyoruz.

Saygılarımızla.

NEOĞÖLPARK İSTANBUL SİTESİ YÖNETİMİ

İLETİŞİM MERKEZİ TEL : 0 212 681 03 00

e-mail : info@golparksitesi.com

web : www.neogolpark.istanbul