



## **NEOGÖLPARK İSTANBUL SİTESİ** **2023 YILI FAALİYET RAPORU**

**Aralık 2023**

Sayın Komşularımız,

2023 Yılına ait Faaliyet Raporu'nu aşağıda bilgilerinize sunarız.

### **A- Genel Hususlar;**

1. Yönetim Planımız gereği Aralık 2022 döneminde başlayan Genel Kurul sürecimiz 19 Ocak 2023 tarihinde yapılan Temsilciler Kurulu Toplantısı ile tamamlanmış; bu kapsamda; Denetim Kurulunca oluşturulan Denetim Raporu incelenerek yönetim ibra edilmiş; yeni dönem için Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmuş; 2023 yılı işletme projesi onaylanmış ve ilgili kurullar yetkilendirilmiştir. Müteakiben yaşanan ekonomik gelişmeler neticesinde, mevcut işletme projesinin yetersiz kalması nedeniyle 31 Temmuz 2023 tarihinde Olağanüstü olarak toplanan TEMSİLCİLER KURULU mevcut İşletme Projesinde %31 oranında bir artış yaparak site bütçesini revize etmiştir. Bu gelişme ile işletme bütçemizde 2022 yılına göre %91 oranında bir artış gerçekleştirilmiş olmuştur.
2. Gerek Kat Mülkiyeti Kanunu, gerekse de Site Yönetim Planımız gereği, Denetim Kurulumuz her 3 ayda bir denetimlerini hassasiyetle yaparak rapor halinde açıklamış; açıklanan raporlar tüm site sakinlerimizle paylaşılmıştır.
3. Site faaliyetlerinde herhangi bir aksaklığa meydan vermeden güvenlik, ambulans, servis, çevre ilaçlama, jeneratör bakımı gibi firma sözleşmeleri yapılarak yürürlüğe koyulmuştur.
4. Ülkemizde ve buna paralel olarak da sitemiz dahilinde yaşanmakta olan "Sokak Hayvanları" sorunu konusunda Temsilciler Kurulu Olağanüstü toplanarak, yasal sınırlar içerisinde kalmak kaydıyla bir aksiyon planı belirlemiş ve bu konuda çalışmalar başlatılmış ve halen de sürdürülmektedir.
5. Ortak alan sigortası, 3'üncü şahıs sorumluluk sigortası ve işveren sigortalarımız yenilenmiştir.
6. Çalışanlarımızın kıdem tazminatları kapsamında açılmış olan hesaba düzenli olarak gerekli aktarımlar yapılmış ve bu tutar karşılığında daha önceki dönemlerde olduğu gibi fon alımı yapılarak nemalandırmaya devam edilmiştir. Faiz oranlarının artması üzerine de bu tutarlar kademeli olarak aylık ve 3 aylık vadeli olarak açılan hesaplara aktarılarak, bu hesaplarda değerlendirilmektedir.
7. Mevsimsel şartlara göre saha çalışanlarımıza iş kıyafeti alımı yapılmıştır.
8. Akasya Park sınırında bulunan kafes tel örgüler panel çit sistemine dönüştürülmüştür.
9. Ambulans hizmeti bu dönemde de kesintisiz devam etmiş olup; dönem süresince 886 talebe müdahale edilmiştir.
10. Şubat ayında meydana gelen deprem felaketi neticesinde yardım kampanyası düzenlenmiş, toplanan yardımlar Arnavutköy Belediyesi ve İBB'ye teslim edilmiştir.
11. Sezon öncesi tespit edilen ihtiyaçlara istinaden havuzlarımız için şezlong ve şemsiye brandası alımı yapılmıştır.
12. Her türlü Belediye, Vergi, Sigorta, SGK ödemeleri zamanında ve tam olarak yapılmıştır.
13. Güvenlik sistemi üzerinde sık sık denetim ve kontroller yapılarak sistemin sorunsuz olarak çalışması sağlanmış, tespit edilen hususlara yönelik düzeltici tedbirler alınmıştır.
14. Bahar Festivali gerçekleştirilmiştir.

15. Bolluca'da yaşayan semt sakinlerimiz için erzak kolisi kampanyası düzenlenmiş; kampanyaya katılan 20 sakinimizin bağışlamış olduğu toplam 182 adet yardım kolisi Mavigöl Mahallesi Muhtarlığı, Bolluca Mahallesi Muhtarlığı ve Türk Tekstil Ortaokulu idaresi vasıtasıyla ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır.

16. Tüm çalışanlarımız için Ramazan ayında Erzak kolisi; Kurban Bayramı'nda bayram çikolatası alımı yapılarak dağıtılmıştır.

17. 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, mahkeme kiranın ödenmesi ve tahliyesi yönünde karar vermiş, müteakiben bu karar tarafımızca istinaf mahkemesine taşınmıştır. Dava halihazırda sürmekte olup; bahse konu döneme ait kira ödemesi banka hesaplarımızda muhafaza edilmektedir.

**b. Yönetim Planına Aykırılık Hakkındaki Hukuki Süreç;** Yapılan yazılı ve sözlü uyarılara rağmen Yönetim Planımıza aykırı olarak konutunu boyatan ve mimari yapıyı bozacak tarzda revizyonlar yaptıran **8 (Sekiz) sakinimiz hakkında hukuki işlem** başlatılmış; **4 (Dört) dava lehimize sonuçlanmış**, bunlardan **3 (Üç)'ü istinaf aşamasında olup diğerinde konut orijinal haline getirilmiştir. Diğer 4 (Dört) dava halen sürmektedir.**

Dönem içerisinde yapılan yargılama süreçlerinde mahkeme heyetince konutlarda yapılan keşiflerde, yönetimimiz tarafından dava konusu yapılmayan hususlar da tespit edilerek davanın kapsamının büyütüldüğü, bu kapsamda heyet tarafından savcılıklara ve diğer ilgili kurumlara da suç duyurusunda bulunularak cezai işlem ve yıkım taleplerinin yapıldığı gözlemlenmektedir.

**Her ne kadar yargılama süreci uzun sürse de, sonucunda davaların neredeyse tamamının sakinlerin aleyhine sonuçlanarak ciddi maddi manevi kayıplara sebebiyet vermesi nedeniyle, konutlarında tadilat planlayan sakinlerimizin, işlemlere başlamadan önce mutlaka yönetimimiz ile koordine etmelerini; sitemize ait özgün yapıyı bozmaksızın mevcut projelere saygı duyarak ihtiyaç duydukları tadilatları planlamalarını tekrar önemle hatırlatmak isteriz.**

Bu vesileyle; yapılması planlanan her türlü tadilatı Yönetimimiz ile koordine ederek sitemizin mevcut mimarisine ve doğasına karşı çok duyarlı davranış sergileyen değerli site sakinlerimize de ayrıca teşekkürlerimizi iletiriz.

**c. Aidat Takibi için İcra Davaları;** Aidat ödemesini düzenli olarak yapmayan sakinlerimize ihtar gönderilmiş; dönem içerisinde ödeme kıstaslarını ihlal eden sakinimizin olmaması nedeni ile de herhangi bir yasal takip işlemi yapılmamıştır.

**d. NEO Yapı Alacakları Davası;** NEO Yapı'nın alacaklarımıza olan itirazı mahkemeye taşınmış olup; bahse konu alacaklar mahkeme kararıyla ilgili firmanın borçları arasına kaydedilmiş; fakat şu aşamada NEO Yapı'nın önce iflas etmiş olması sonrasında bu kararın Yargıtay tarafından bozulmuş olması nedeni ile süreç halen devam etmekte, hukuk büromuz vasıtasıyla bu süreç hassasiyetle takip edilmektedir.

**e. Kaçak Elektrik Davası;** Neo Yapının site ortak alanlarına ait tüm saatleri tarafımıza devretmesini müteakip bir ihbara istinaden Ekim 2017 tarihinde BEDAŞ ekiplerince yapılan incelemede NEO Yapı'nın inşaat sürecinde herhangi bir kaydı olmadan tesis ettiği elektrik saati tespit edilmiş ve bu kapsamda saatten okunan değer kapsamında tarafımıza 200.000 TL. borç çıkarılmıştı. Bu borç ödenmiş fakat konu yargıya taşınması neticesinde yerel mahkeme bu tutarın 60.000 TL. tutarının fazladan tahsil edildiğini tespit ederek tarafımıza ödenmesine karar vermiştir. Dava istinaf aşamasındadır.

**f. ECRİMİSİL Ödemesi** ; Temmuz 2020 döneminde Ana giriş kapımız ve Orman girişinde bulunan toplam 20.000 m2 arazinin hazine arazisi olduğu savı ile tarafımıza rücu edilen 463.000 TL. ECRİMİSİL ödemesi için, tutarın yüksekliğinden hareketle hukuk büromuz vasıtasıyla ilgili makam nezdinde itirazımız yapılmış olup itirazımız yerinde bulunmamıştır. Neticeten bahse konu tutar peşin ödeme indirimi ile 394.000 TL. olarak ödenmiş; sonrasında süreç devam ettirilerek konu yargıya taşınmıştır. Bu kapsamda yapılan Bilirkişi Raporunun da eksik ve hatalı olduğu görülerek rapora itiraz edilmiş; ilgili mahkeme taleplerimiz doğrultusunda Arnavutköy Belediyesinden

bahse konu bölgelere ait arsa birim fiyatlarını talep etmiştir. Sonrasında mevcut talebimiz yerel mahkemece yerinde bulunmamış fakat konu tarafımızca istinafa taşınmıştır.

**g. Servis Hizmeti İptali Davası;** Bir site sakinimiz tarafından, Site TEMSİLCİLER KURULU'nun 22 Mayıs 2023 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan servis hizmetine yönelik kararların iptali maksadıyla, tüm site konut maliklerini temsilen Yönetim Kurulumuza karşı Gaziosmanpaşa 3. Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde dava açılmıştır.

**h. İş Davası;** Herhangi bir ihbar yapmadan görevinden istifa eden bir personelin Kıdem Tazminatı talebi ile açmış olduğu dava neticesinde Yönetimimiz haklı bulunmakla beraber, konu karşı tarafça istinafa taşınmıştır. Ayrıca görevinden istifa eden bir Güvenlik görevlisi SECURİTAS Firmasına ve Yönetimimize Kıdem Tazminatı kapsamında dava açmış bulunmaktadır.

Bu kapsamda tüm çalışan personelimizin Kıdem Tazminatını karşılayacak tutarlar ayrı bir banka hesabımızda fonlanmakta olup; gerektiğinde yasal olarak hak sahibi olan personele ödenmekte, fakat istifa ve kanunun öngörmediği durumlarda bu ödemeler yapılmamaktadır.

**i. Kaybolduğu Öne Sürülen Sokak Hayvanları Hakkında Site Yönetimi Aleyhine Yapılan Şikayet ve Açılan Davalar;** Bazı sakinlerimizce Savcılıklara yapılan şikayetler ve/veya mahkemeler nezdinde açılan davalar sonrasında sistemde mevcut tüm kamera görüntüleri yasal mevzuat çerçevesinde yetkili kolluk kuvvetleri ile paylaşılmış; yapılan uzun incelemeler ve yargılamalar sonucunda herhangi bir olumsuz durum tespit edilemeyerek kovuşturmaya gerek duyulmamıştır.

**i. 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 kalmıştır.

Ayrıca şikâyete konu olmuş ve yargıya taşınmış olan hususlarda, yetkili yasal mercilerce yapılan taleplere istinaden mevcut kamera görüntüleri kolluk kuvvetleri ile paylaşılmakta; yetkisiz hiçbir kişi, kurum ve kuruluş ile yasal sürece dayanmayan bilgi ve belge paylaşımı yapılmamaktadır.

## **B- Site Genel Bakım Faaliyetleri;**

1. Güvenlik sistemi dahilindeki elektronik cihazlarımızda meydana gelen arızalar tamir ettirilmiş, kayıt cihazlarımız yenilenmiştir.
2. Ortak alanlarımızda bulunan bitkiler budatılmış, gübrelenmiş ve periyodik olarak sulamaları sağlanmıştır.
3. Çocuk parklarında bakım onarım yaptırılmış, ahşap donanımlar sildirilip boyatılmıştır.
4. Kuğulu Park çocuk parkındaki gölgeliklerimizin dikme direklerinin proje ve sağlamlığını tekrar kontrol etmek üzere yetkili firma aracılığı ile zemin ve proje bazında etüt yaptırılmıştır.
5. Sitedeki tüm elektrik panolarımız ve jeneratörlerimiz yetkili bir mühendislik firması vasıtasıyla kontrol ettirilmiş, yapılan tespitler neticesinde bir adet jeneratörümüzün topraklama sistemi yenilenmiş, bir adet jeneratörümüze de transfer panosu yaptırılmıştır.
6. Sitemizde mevcut 5 adet jeneratörün her biri için 1'er tonluk yedek yakıt depoları yaptırılmış ve toplam 5 ton yedek yakıt depolanmıştır.
7. Çevre ilaçlama sisteminde destek olmak maksadıyla, site genelinde ortak alanlara ULV ilaçlaması yapılmıştır. Ek olarak Potansiyel sinek, sivrisinek tehdidi olarak değerlendirilen bölgelere sinek kovucu SİNKAP yerleştirilerek koruma duvarları oluşturulmuştur.
8. Site iç yolların tamir ve bakımları yaptırılmış, halen de sürdürülmektedir.
9. Mevcut Terfi İstasyonumuz ve pompalarımızın periyodik olarak bakımları yaptırılarak daima çalışır halde bulundurulmuştur.
10. Sosyal Tesis bünyesinde bulunan açık havuzların gerekli bakım ve onarımları yaptırılarak haziran ayı itibarıyla hizmete alınmıştır.
11. Sokak köpekleri için barınak alanları ve kulübeler yaptırılmış, bu bölgeye aydınlatma sistemi ve kamera sistemi inşa ettirilmiştir.
12. Site dahilinde çeşitli bölgelerde peyzaj ve bitkilendirme çalışmaları yapılmıştır.
13. Yönetim ofislerimiz, güvenlik kulübelerimiz, revir bölgemiz ve havuzlara ait bölgelerimizin boya ve bakım işlemleri yaptırılmıştır.

14. Spor salonumuzun düzenli olarak hijyen ilaçlaması yaptırılmıştır.
15. Bilgi işlem sistemlerimiz için otomatik yedekleme sistemi kurulmuştur.
16. Sitemiz ortak alanları ve tüm konut bahçelerinden periyodik olarak çıkmakta olan peyzaj atıkları, konutlardan alınarak belirli bir bölgede toplanmış ve müteakiben bölgeden nakli sağlanmıştır.
17. Cumhuriyetimizin İlanınının 100'üncü yılında sitemizde yoğun süslemeler yapılmış ve bayram gecesi bando konseri planlanmış; 10 Kasım'da da ATA'yı anma töreni düzenlenmiştir.
18. Akasya Park bölgesinde bulunan gölet etrafındaki ahşap çitlerimiz yenilenmiş ve boyatılmıştır.
19. EYT Kapsamında emeklilik hakkı kazanan Elektrik Teknisyenimize Kıdem Tazminatı ödenerek emeklilik işlemleri tamamlanmış; müteakiben sözleşme yenilenerek tekrar yönetimimiz bünyesinde çalışması sağlanmıştır. Bu kapsamda Güvenlik Proje Müdürü için de Kıdem Tazminatı ödemesi yapılarak emeklilik işlemleri tamamlanmıştır.
20. Yaz dönemi boyunca bir kısım personelin farklı iş kollarına yönelmeleri, hatta bazı yetişmiş personelin yurt dışına gitmelerine ilaveten izin kullanımları ile birleşince ciddi personel sorunları yaşanmış; bu süreç sitemize asgari oranda hissettirilecek şekilde yönetilerek müteakiben kadrolarımız tekrar tamamlanabilmiştir.
21. Her türlü araç gereçlerimizin bakımları periyodik olarak yaptırılmış; motorlu araçlarımızın bakım ve muayenelerine ilaveten sigorta ve vergi işlemleri eksiksiz olarak yapılmıştır.
22. Sosyal Tesis bünyesinde bulunan ve Fitness salonu ile Çocuk Oyun odasını desteklemekte olan iklimlendirme sistemi tamir ettirilerek, ilgili tesislerin kullanımı daha güvenli ve konforlu bir hale getirilmiştir.
23. Denetim Kurulumuzun tavsiyelerine istinaden; daha öncesinde Mali Müşavirimiz tarafından ödenen Stopaj ve KDV ödemelerinin bizzat tarafımızca yapılabilmesi için Ziraat Bankası Arnavutköy Şubesi nezdinde bir hesap açılmış ve bahse konu ödemelerin bu kanal vasıtasıyla ödenmesine başlanmıştır.
24. Ortak alanlarımıza ait 12 adet elektrik aboneliğimizden 2 tanesinde tespit edilen güç aşımı nedeni ile bu abonelikler için güç yükseltimi işlemleri yaptırılmıştır. Ayrıca bu kapsamda 2 farklı saatimizde de reaktif bedeli oluşması neticesinde bu saatler için de kompanzasyon sistemi yapımı için süreç başlatılmıştır.
25. Kış mevsimi öncesinde su saatlerimi ve hatlarımız için koruyucu önlemler alınmış; ayrıca yollarda olası buzlanmaları önlemek amacıyla 10 ton daha tuz alımı yapılarak tuz stoğumuz 20 tona çıkartılmıştır.
26. Orman bölgesinde bulunan 2 adet iskeleden emniyetsiz olduğu tespit edilen bir iskelede tamir ve onarım çalışması yapılmıştır.
27. İş Sağlığı ve Güvenliği tedbirleri kapsamında sözleşme yapılan İSG Firması nezaretinde gerekli işlemler ve önleyici tedbirler alınmış; neticesinde 2023 yılı içerisinde herhangi bir iş kazası yaşanmamıştır.
28. 5 Eylül tarihinde meydana gelen yoğun yağış sürecinde, her ne kadar site içerisindeki mevcut kanalların çok büyük bir bölümü sorunsuz olarak işlevlerini yapsa da;
- a. Site dışında bulunan hatların yetersiz kalması nedeniyle bazı bölgelerden bu hatlara gereken nakillerin yapılamaması neticesinde özellikle çukurda ve sınır hattımızda bulunan konutlarımızın bazıları zarar görmüş,
- b. 445 ada bölgesinde ise site dışındaki yüksek kotlu bölgeden gelen yoğun sel, site perde duvarını aşarak bu bölgeye dolması neticesinde bu bölgede bulunan bazı konutlara zarar vermiş,
- c. Bunların haricinde konutları ana hatlara bağlayan kanallarında sorun olan; check-valfi olmayan veya işlevini yitirmiş olan; tahliye/direnaj sistemleri uygun olmayan veya tıkalı olan bir kısım konutlarımızda da zararlar meydana gelmiştir.
- Meydana gelen bu olay sürecinde personelimiz imkanları dahilinde çeşitli bölgelere müdahale ederek zararın daha da artmaması için çalışmalar yapmış, sonrasında ise;
- a. Kendi sorumluluk alanlarımızdaki tespit edilen sorunlar için işlemler başlatılarak;
- i. İhtiyaç tespit edilen bölgelere ilave tahliye kanalları ve mazgallar yaptırılmış,
- ii. Çeşitli bölgelerdeki döküm rögar kapakları ızgara tiplerle değiştirilmiş,

- iii. Taştan imal edilmiş site çevre duvarları kontrol edilerek boşaldığı, döküldüğü tespit edilen ara sıvaları yenilenmiş ve tamiratları yaptırılmış,
- iv. 445 Ada bölgesindeki beton duvar hattında 60 metre boyunca yaklaşık 1,5 metre perde duvar yükseltim işlemleri yaptırılmış,
- v. Yine 445 ada bölgesi dışında bulunan hat boyunca iş makineleri vasıtasıyla yağmur kanalı kazdırılmış; bu bölgedeki suyu nakleden kanalların ağız kısımlarına tıkanmayı önleme maksatlı panel çitlerle süzgeç sistemi yaptırılmış,
- vi. Site içerisinde bulunan hatlarımız ve yetersiz kalarak site sularının tahliye edilemediği site dışındaki kanallar kombine tipi araçlarla temizletilmiştir.

b. Arnavutköy Belediyesi ve İSKİ sorumluluğunda olduğu değerlendirilen konular hakkında da her iki kuruma müracaat edilerek;

- i. Yetersiz kaldığı ve tıkanmış görülen hatların temizletilmesi ve geliştirilmesi,
- ii. 445 Ada bölgesinde meydana gelen sel baskınının tekrar etmemesi için bu bölgeye yağmur suyu tahliye sistemi inşaa edilmesi talepleri iletilmiştir.

2023 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 tüm bu süreçlerde, çalışmalarımıza emek ve önerileri ile katkı sağlayan başta Temsilciler Kurulu ve Denetim Kurulumuzun değerli üyeleri olmak üzere tüm komşularımıza teşekkür ediyoruz.

Saygılarımızla.

#### **NEOGÖLPARK İSTANBUL SİTESİ YÖNETİMİ**

**İLETİŞİM MERKEZİ TEL : 0 212 681 03 00**

**E-mail : [info@golparksitesi.com](mailto:info@golparksitesi.com)**

**Web : [www.neogolpark.istanbul](http://www.neogolpark.istanbul)**