



NEOGÖLPARK İSTANBUL SİTESİ **2024 YILI FAALİYET RAPORU**

17 Aralık 2024

Sayın Komşularımız,

2024 Yılı'nı tamamlamak olduğumuz şu dönemde sene içerisinde yapılan faaliyetlere ait raporumuzu aşağıda bilgilerinize sunarız.

A- Genel Hususlar;

1. Yönetim Planımız gereği Aralık 2023 döneminde başlayan Genel Kurul sürecimiz 18 Ocak 2024 tarihinde yapılan Temsilciler Kurulu Toplantısı ile tamamlanmıştır. Bu kapsamda; Denetim Kurulunca oluşturulan Denetim Raporu incelenerek yönetim ibra edilmiş; yeni dönem için Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmuş; 2024 yılı işletme projesi onaylanmış ve ilgili kurullar yetkilendirilmiştir.
2. Sene içerisinde duyulan ihtiyaca binaen TEMSİLCİLER KURULU 16 Nisan, 22 Temmuz, 02 Eylül, 11 Eylül, 19 Eylül, 24 Ekim 27 Kasım tarihlerinde olmak üzere toplam 7 defa olağanüstü toplanarak gerekli kararları almış; bu kapsamda Temmuz ve Ekim aylarında İşletme projemiz 2 defa revize edilmiş ve alınan kararlar site sakinlerimizle paylaşılmıştır.
3. Yasal olarak tutulması gereken 29 adet karar ve denetim defterlerimizin noter tasdikleri yaptırılmış, yeni döneme ait işletme defterleri onaylatılmıştır.
4. Site faaliyetlerinde herhangi bir aksaklığa meydan vermeden güvenlik, ambulans, servis, çevre ilaçlama, jeneratör bakımı gibi firma sözleşmeleri yapılarak yürürlüğe koyulmuştur.
5. Denetim faaliyetleri kapsamında 31 Mart, 30 Haziran ve 30 Eylül itibariyle hesap kesim işlemleri yapılarak, döneme ait tüm bilgi ve veriler Denetim Kurulu ile paylaşılmış; yapılan denetimler sonucunda hazırlanan raporlar Temsilciler Kurulu ve tüm sakinlerimizle paylaşılmıştır.
6. Ortak alan sigortası, 3'üncü şahıs sorumluluk sigortası, işveren sigortası ve araç sigortalarımız yenilenmiştir.
7. Çalışanlarımızın kıdem tazminatları kapsamında açılmış olan hesaba düzenli olarak gerekli aktarımlar yapılmış ve bu tutarlar vadeli hesaplarda değerlendirilerek nemalandırılmıştır.
8. Mevsimsel şartlara göre saha çalışanlarımıza iş kıyafeti alımı yapılmıştır.
9. Ambulans hizmeti yıl boyunca kesintisiz olarak devam etmiş olup; 12 ay süresince 935 talebe müdahale edilmiştir.
10. Sezon öncesi tespit edilen ihtiyaçlara istinaden havuzlar için şezlong, şezlong minderi ve şemsiye brandası alımı yapılmış, gerekli ön hazırlıklar yapılarak 01 Haziran itibariyle havuzlarımız hizmete alınmış; sezon sonunda da 26 Eylül itibariyle kapatılmıştır.
11. Her türlü Belediye, Vergi, Sigorta, SGK ödemeleri zamanında ve tam olarak yapılmıştır.
12. Güvenlik sistemi üzerinde sık sık denetim ve kontroller yapılarak tespit edilen hususlar giderilmiş, ilave tedbirler alınarak güvenlik sistemi desteklenmiştir.
13. Bahar Festivali gerçekleştirilmiştir.

14. Tüm çalışanlarımız için Ramazan ayında Erzak kolisi alımı yapılarak dağıtılmış; ayrıca TEMSİLCİLER KURULU kararı doğrultusunda her iki bayramda da her bir personelimize 5'er bin TL'lik BİM hediye kartı temin edilmiş ve dağıtılmıştır.

15. 31 Mart tarihinde yapılan yerel seçimler sürecinde seçmen kartlarının muhtarlıklardan alınarak konut sakinlerine dağıtımı yapılmış; ayrıca mahalle muhtar adayları sakinlerimize tanıtılmıştır.

16. Mavigöl Ormanına yönelik olarak, Orman İşletme Müdürlüğü'nün NEO Yapı ve Orman Bakanlığı arasındaki sözleşmenin sonlandığı ve buna istinaden Orman içerisinde bulunan Bekçi kulübesi ve peyzaj atıklarının kaldırılması yönündeki bildirimi üzerine, Ormanda bulunan kulübe site içerisine taşınarak bakımı yaptırılmış ve malzeme deposu olarak kullanılmaya başlanmış; ormanda bulunan peyzaj atık toplama merkezimiz ise farklı bir bölgeye nakledilmiştir.

17. Mevcut Sosyal Güvenlik Kanunu çerçevesinde emekliliğe hak kazanan 2 temizlik görevlisi ve 3 özel güvenlik personelinin emeklilik işlemleri sonunda kıdem tazminatları ödenmiştir.

18. Arnavutköy Belediyesince site içerisinde bulunan parklara ait sözleşmelerin feshedilmesi, buna paralel olarak site içerisinde bulunan kamuya ait yolların açılması sonrasında TEMSİLCİLER KURULU kararı ile sitemizin güvenlik kurgusu değiştirilmiş; bu kapsamda Özel Güvenlik Personeli kadromuz 19'dan 34'e çıkartılmıştır.

19. Arnavutköy Belediyesi ile yaşanan kamusal oranlar sorunu kapsamında Temsilciler Kurulunca bir komisyon oluşturulmuş; bu komisyon vasıtasıyla bölgemizde bulunan kamu kurum ve kuruluşları, siyasi parti organları, muhtarlıklar ziyaret edilerek konunun doğru değerlendirilebilmesi için bilgilendirmeler yapılmıştır.

20. Mevcut olan 12 adet ortak alan elektrik aboneliğimiz için CLK Boğaziçi Firması ile görüşülerek %10 indirimli olarak aboneliklerimiz güncellenmiştir.

21. TEMSİLCİLER KURULUNCA alınan 2024 yatırım kararlarına yönelik işlemler kapsamında;

a. Kompanzasyon panosu yapımı tamamlanmış,

b. Ağaçlandırma çalışmaları kapsamında 35 ağaç, 92 leylandi, 25 fıstık çamı ve 280 çalı bitkisi alımı yapılarak dikimleri gerçekleştirilmiş,

c. Sosyal Tesis binamızın, Bolluca giriş güvenlik kulübemizin dış cephe boyası yaptırılmış,

d. Giriş kapılarındaki sakin girişleri için 2 adet hidrolik bariyer alımı yapılarak hizmete sokulmuş,

e. Çevre aydınlatma sisteminin LED sisteme dönüşümü tamamlanmış,

f. Site iç yollarına yönelik tamir ve bakım işlemleri başlatılmış, fakat bir süre sonra Belediye ile yaşanan site içerisinde bulunan kamuya ait yollar özelinde yaşanan sorun nedeni ile TEMSİLCİLER KURULU kararı ile işlemler durdurulmuş,

g. Güvenlik kurgusunun değişmesi neticesinde site içerisinde oluşturulan güvenlik noktaları için 4 adet seyyar güvenlik mobosu ve 2 adet seyyar tuvalet alımı yapılmıştır.

22. Hukuksal süreci devam eden konularımız;

a. Eski Hale Getirme Davaları:

Konutunda yaptırdığı tadilatlar ve ortak alanlara müdahale nedeni ile 8 konut maliki hakkında yasal işlem başlatılmış, bunlardan dördünde yerel mahkeme yönetimimiz lehinde karar vermiş olup istinaf süreci devam etmekte; diğer davalar ise halen devam etmektedir.

b. Menfi Tespit Davası:

Mülkiyeti NEO Yapı üzerinde olan ve NEO Yapı tarafından kiralanmış olan bir konutun yatırım ödemeleri kapsamında konutta ikamet eden kiracı hakkında yapılan icra takibinde karşı taraf zamanında itiraz etmediği için icra kesinleşmiş ve tahsil edilmiş; buna karşılık ilgili kiracının yönetimimiz aleyhine açmış olduğu bahse konu yatırım ödemeleri tarihinde konutta bulunmadığı ve kira kontratının başka bir şahsa ait olduğu savıyla açmış olduğu Menfi Tespit davası devam etmektedir.

c. Tazminat Talebi :

Bir site sakininin site içerisinde aracı ile seyir halinde iken üzerinden geçerken bir rögar kapağının yerinden fırlayarak aracında zarar oluştuğundan bahisle yönetimimiz aleyhine açmış olduğu 235.000 TL. lik maddi, 100.000 TL.lik manevi tazminat ödenmesine yönelik davada yerel mahkeme manevi tazminatı reddetmiş, maddi olarak da oluşan zararın 20.875 TL. lik bölümünün site yönetimince karşılanması yönünde karar vermiştir. Konu istinaf aşamasındadır.

d. Temsilciler Kurulu Kararının İptali Talebi:

Bir site sakinimiz tarafından açılmış olan site servis hizmetine yönelik temsilciler kurulu kararının iptali yönündeki dava devam etmektedir.

e. Sahipli Hayvan Davası:

Siteden taşınırken sahipli olduğu hayvanı sitede bırakan bir eski sakinimiz hakkında başlatılmış olan dava süreci istinaf aşamasındadır.

f. Sosyal Tesis Konuları :

Malikinden kiralananmış olan Site Sosyal Tesisindeki ayıp ve eksikliklerin giderilmesi yönünde yönetimimizce açılmış olan dava devam etmekte olup; ayrıca bağımsız bölüm maliki tarafından tesisin tahliyesi yönündeki talebine istinaden yürütülen arabuluculuk görüşmeleri olumsuzlukla sonuçlanmıştır.

Fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla; havuzlardaki ayıp ve eksikliklerin giderim masraflarından kaynaklanan 100.000-TL'nin ödeme tarihi olan 19.04.2023 tarihinden itibaren işleyecek faizi ile birlikte kiraya verenden tahsili talepli davada bilirkişiden Ek Rapor alınmasına karar verilmiş olup, halen devam etmektedir.

Tesisin önceki maliki olan NEO Yapı'nın 107.435 TL. alacağına istinaden açmış olduğu alacak ve tahliye davası tahliye konusunda tahliye konusu konusunda kalmış olup, alacak davası halen devam etmektedir.

Yine tesisin önceki maliki NEO Yapı tarafından 351.948 TL. kira alacağına istinaden açılmış olan dava kapsamında davacının davada hazır bulunmaması nedeniyle dava takipsiz kalmış ve bu kapsamda tarafımızca sunulmuş olan teminat mektubu tarafımıza iade edilmiştir.

g. ECRİMİSİL Davası:

Site Göktürk giriş kapısı ve yüksek gerilim hattından yukarı istikamette orman sınırı ile aramızda bulunan toplam 20.000 m2 hazine arazisi için talep edilen ve ödemesi tarafımızdan yapılmış olan ECRİMİSİL kapsamında İstanbul Valiliği aleyhinde açılan davamız kesin olarak reddedilmiştir.

h. Personel İş Davaları:

SECURİTAS bünyesinde görev yapmakta iken görevden ayrılan iki Özel Güvenlik Görevlisinin kıdem vb. alacaklarına istinaden SECURİTAS ve üst yüklenici sıfatıyla Yönetimimiz aleyhine açmış olduğu davalar halen devam etmektedir.

ı. NEO Yapı İflas Davası:

Alacaklarımıza istinaden takip etmekte olduğumuz NEO Yapı iflas davasında 12 Aralık 2024 tarihli duruşma neticesinde şirketin iflasına karar verilmiştir.

i. İcra Takip İşlemleri :

* Evvelce takibe konu edilememiş ve İflas Müdürlüğünce reddedilmiş olan 505.000 TL. Neo Yapı alacaklarımıza istinaden yapılan takip işlemi kesinleşmiş, borçlunun araç ve gayrimenkullerine haciz tatbik edilmiştir.

* Dönem içerisinde aidat borcunu Yönetim Kurulunca belirlenmiş olan kararlar doğrultusunda zamanında ödemeyen 11 (onbir) sakinimiz için icra işlemi başlatılmış; 10 (on) işlem neticesinde tahsilat yapılmış, bir işlemde süreç devam etmektedir.

* Tapusu NEO Yapı üzerinde olup kiracı tarafından kullanılmakta olan ve yatırım ödemeleri yapılmayan 14 konutta, ihtar ve icra işlemi süreci neticesinde 13 konuttan tahsilat tamamlanmış, bir tanesinde icra işlemi devam etmektedir.

j. 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 BEDAŞ tarafından istinafa taşınmakla beraber, bahse konu tutar bazında tarafımızca icra işlemi başlatılmış olup süreç halen devam etmektedir.

k. Arnavutköy Belediyesi ile Yaşanan Kamuya ait yollar ve Parklar Sorunu Kapsamındaki Davalar :

* İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde, “ Davalı idarenin davalı idarenin yıkıma yönelik 01.08.2024 tarih ve bila sayılı” ve 05.09.2024 tarih ve bila sayılı işlemlerinin davanın neticesine kadar yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli dava açılmış; mahkeme davalı idareye savunmasını vermek üzere 30 gün süre vererek, bu süre zarfında “Yürütmeyi Durdurma” kararı vermiş; davalı idarenin savunmasını müteakip ise Yürütmeyi Durdurma kararını kaldırmış olmakla birlikte dava halen devam etmektedir.

* 4. İdare mahkemesinde açılan dava kapsamında yönetimin dava ehliyetsizliği öne sürülerek davanın reddi ihtimaline karşılık aynı talepli dava iki ayrı site malikimiz adına da açılmış olup, süreç halen devam etmektedir.

* Mavigöl Koruma ve Güzelleştirme Derneği adına site sınırları içerisinde bulunan “420 Ada 4 Parsel ve 420 Ada 8 Parsel” sayılı taşınmazların arasında kalan, kesin ihale kararı ile kira sözleşmesinde “420 Ada” olarak tanımlı, site yerleşim planında “**Kuğulu Park**” olarak isimlendirilen ve kira sözleşmesi halen devam etmekte olan park alanının 11.09.2024 tarihi itibarıyla başlanan yıkım ve tahliye ile kira sözleşmesinin feshine yönelik davalı idarenin “01.08.2024 tarih ve bila sayılı” ve “17.09.2024 tarih ve 532590 sayılı” işlemlerinin davanın neticesine kadar yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davada, Yürütmeyi Durdurma talebimiz reddedilmekle birlikte dava devam etmekte olup; kira sözleşmesinin feshine yönelik yaptığımız müracaata görevsizlik kararı verilmiştir.

* Mavigöl Koruma ve Güzelleştirme Derneği adına herhangi karar alınmaksızın ve bir bildirimde bulunulmaksızın site sınırları içerisinde bulunan “434 Ada 2 Parsel ve 433 Ada 2 Parsel” sayılı taşınmazların arasında kalan, kesin ihale kararı ile kira sözleşmesinde “434 Ada” olarak tanımlı, site yerleşim planında “**Akasya Park**” olarak isimlendirilen ve kira sözleşmesi halen devam etmekte olan park alanının 11.09.2024 tarihi itibarıyla başlanan tel çitlerinin yıkımı ve parkın tahliyesi işlemlerine yönelik davalı idare işlemlerinin davanın neticesine kadar yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davada, Yürütmenin durdurulması talebimiz 18.09.2024 tarihli karar ile idarenin savunması alınıncaya kadar kabul edilmiştir.

I. Site içerisinde bulunan sokakların ve park alanlarının kamuya ait olduğu iddiasıyla yapılan şikayetlere istinaden İl Emniyet Müdürlüğü Özel Güvenlik Şube Müdürlüğüne yapılan tespitler sonrasında tarafımızdan savunma talebinde bulunulmuş; konu kapsamında savunma hazırlanarak mevcut belgeler ile birlikte ilgili kurumlara iletilmiş; sonrasında savunmamız yeterli görülmeyerek tarafımıza **54.685 TL. İdari Para Cezası** uygulanmış, bu tutar belirlenen süre içerisinde ve peşin olarak ödeme tercihimiz sonunda **41.013 TL. olarak ödenmiştir.**

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

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

B- Site Genel Bakım Faaliyetleri;

1. Güvenlik sistemi dahilindeki elektronik cihazlarımızda meydana gelen arızalar tamir ettirilmiş, hasar gören 3 kameramızdan 2 tanesi ücreti sigortadan karşılanmak üzere yenilenmiş, diğeri için sigorta süreci devam etmektedir.
2. Ortak alanlarımızda bulunan bitkiler budatılmış, gübrelenmiş ve periyodik olarak sulamaları sağlanmıştır.
3. Sitedeki tüm elektrik panolarımız ve jeneratörlerimiz yetkili bir mühendislik firması vasıtasıyla kontrol ettirilmiştir.
4. Sitemizde mevcut 5 adet jeneratörün periyodik ve ağır bakım ve kontrolleri yaptırılmış; 2 tanesinde aküler yenilenmiş, yakıt seviyeleri yedek depolar dahil tam dolu olarak muhafaza edilerek daima göreve hazır bulundurulmuşlardır.
5. 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.
6. Mevcut Terfi İstasyonumuz ve pompalarımızın periyodik olarak bakımları yaptırılarak daima çalışır halde bulundurulmuştur.
7. Spor salonumuzun ve çocuk oyun odamızın düzenli olarak hijyen ilaçlaması yaptırılmıştır.
8. Çöp toplama alanımız için konteynır alımı yapılmış; müteakiben Belediyenin bu bölgeyi iptal etmesi üzerine sitemize ait konteynırlar bölgeden sitemizde güvenli bir alana nakledilmiştir.
9. Yeterli aydınlatma olmadığı değerlendirilen bölgelere ilave aydınlatma sistemleri yaptırılmıştır.
10. Peyzaj atıkları kapsamında toplam 100 Kamyon atık site dışına naklettirilmiştir.
11. Tenis kortu ve Basketbol sahalarımızın aydınlatma sistemlerinin tamir ve bakımları yaptırılmıştır.

2024 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 ile son dönemde yaşadığımız site içerisinde bulunan kamusal alanlara yönelik ciddi sorun sürecinde gönüllü olarak komisyonlarda görev alarak fedakarca emek sarfeden komşularımız olmak üzere tüm komşularımıza teşekkür ediyoruz.

Saygılarımızla..

NEOGÖLPARK İSTANBUL SİTESİ YÖNETİMİ

İLETİŞİM MERKEZİ TEL : 0 212 681 03 00

E-mail : info@golparksitesi.com

Web : www.neogolpark.istanbul