



## BAYTUR KORUKENT SİTESİ SİTE SAKİNLERİNİN DİKKATİNE

Değerli Site Sakinlerimiz;

07 Ocak 2024 tarihinde, yapılan genel kurul toplantısında Blok temsilcilerinin oluşturduğu ada yönetimi ile yapılan genel kurul neticesinde yönetim kurulumuz şu şekilde oluşturulmuştur.

Başkan – Eral ONAT – Kardelen 7 Daire : 3

Başkan Yardımcısı – Özer ORHAN – Nilüfer 7 Daire: 3

Sayman – Güray SONDEMİR – Manolya 6 Daire: 6

Üye – Harun DOĞAN – Nilüfer 4 Daire: 13

Üye – Ayşegül GÜNDÜZ – Manolya 1 Daire: 15

Yapmış olduğumuz incelemeler sonucu 37 Blok asansörlerinin kurumsal bir firma ile görüşme sağlanarak her bir asansör için tek tek durum raporu talep edilmiştir. Bu doğrultuda asansörlerin etiket rengine bakılmaksızın can güvenliği başta olmak üzere disiplinli bir çalışma sergileyerek, sağlıklı sözleşme ve şartnamelerle sitemizi korumaya almak adına adım atılmıştır.

Site sakinlerimizden gelen talepler de dikkate alınarak sitemizin yaya giriş kapı güvenliği için 06:00 – 01:00 saatleri arasında bir güvenlik görevlimizin burada bulunması kararlaştırılmış olup saat 01:00'den sonra yaya giriş kapısı kapanacak olup, 01:00 – 06:00 saatleri arasında yaya girişi de araç girişimizin de olduğu ana giriş kapısından yapılacaktır.

Güvenlik görevlilerimizce site içerisinde özellikle akşam ve gece saatlerinde devriye uygulaması yapılacak olup belirli noktalarda kontrol amaçlı tur kalemi uygulaması ile devriye yapıldığı sisteme kaydedilecek ve sabah mesaisinde devriye saat cihazları yönetim ofisinde bilgisayar sisteminde kontrol edilerek tüm veri raporları dosyalanacaktır.

Sitemizin 100 dönüm arazide kurulu olduğundan site içi güvenliğinde olumsuz bir durumda müdahale konusunda yürüyerek gecikme olması kaçınılmaz olduğundan güvenlik birimimize elektrikli bisiklet tahsis edilmesi sitemize değer katacaktır.

Plaka okuma sisteminin revizyonunun sağlanması ile ekte sizlere sunduğumuz formun doldurularak en kısa sürede Güvenlik birimine bırakmanız halinde gelen bilgi doğrultusunda plaka okuma sistemimizde güncelleme yapılacaktır. Desteğiniz için şimdiden teşekkür ederiz.

Yapmış olduğumuz diğer incelemelerden bir tanesi de kameraların yönleri, arızalı olanların yenilenmesi ile birlikte kayıt cihazlarının revize edilerek sağlıklı kayıt tutmasını sağlamak ve bununla birlikte 37 Blok içerisinde mevcut olan kamera ekran ve veri kayıt cihazlarının kontrollerinin sağlanması arızalarının tespiti alanında da çalışmalar yapılacaktır.

Sitemizin ortak alanları ile bina içi aydınlatmalar ve asansörlerde kullanılan elektrik giderinin aylık ortalama 35,000.00 TL civarında olduğu öngörülmektedir. En önemli gider kalemlerimizden bir tanesi olan elektrik sarf giderimizin azaltılması ya da sıfırlanması adına sitemizde güneş enerji panelleri kurularak bu

ortak giderlerin ortadan kaldırılması yoluna gidilecektir. Böylelikle bundan sonraki yıllarda en önemli gider kalemlerimizden bir tanesi ortadan kaldırılmış olacaktır. Bu konuda gerekli çalışmalar en kısa sürede başlatılacaktır.

Sitemizin Blok girişleri oldukça eskimiş ve atıl bir durumda olduğu tüm site sakinleri tarafından bilinmektedir. Bu bakımdan Blok girişlerindeki patika taşların sökülerek kaymaz havuz taşı ile kaplanmasına, sağ ve sol taraflarına aynı taştan led ışıklı çiçek havuzu yapılmasına, tüm blokların bahçe düzenlenmesi, çiçeklendirilmesi gibi peyzaj işlemlerinin yapılması kararlaştırılmıştır. Bina ana giriş kapılarının pistonlarının hepsi sıfır olarak değiştirilecek, kapı ayarları yapılarak kapı ve kapı üstü alanların kompozit giydirmeleri yapılacak, blok isimleri led ışıkla aydınlatılacak ve aynı zamanda diafonların değişimine gidilecektir. Mevcutta bulunan halojen tepe aydınlatmalar elektrik sarfiyatı başta olmak üzere atıl bir görünüm sağladığından sökülerek sistem dışı bırakılacaktır. Sökülen bu aydınlatmalar alanımızın kör noktalarında ihtiyaç duyulduğunda kullanılacaktır.

Tüm personel ile toplantı yapılarak görev tanımları ve buna bağlı dağılımları gözden geçirilmiş ve özellikle Blok temizliklerinin daha kaliteli ve titizlikle yapılması konusunda her blok için sabit personel ismi oluşturulmuştur. Temizlik elemanlarımız bloklarda her hafta depo ve sığınak temizliklerini düzenli olarak yapacaklardır.

Bina kat aralarında bulunan yangın tüplerinin tamamına yakınının bakım tarihlerinin geçtiği barometrelerin yeşil renk olması gerekirken kırmızıda olduğu tespit edilmiştir. Bu bakımdan tüm yangın tüplerinin bakım ve dolum işlemi ivedilikle yapılacaktır.

Sığınak ve depoların alt zemininin yıprandığı görülmekte olup tüm sığınak ve depolara gerektiğinde defolu en ucuz maliyet ile yer karosu döşenmesine ve bu aşamada örnek: sığınaklar yapıldıktan sonra, daire depoları geçici olarak sığınağa taşınacak depolar bittiğinde daire sahipleri eşyalarını depoya aktarırken gerektiğinde kullanmadığı ihtiyaç duymadığı eşyalarını kapının önüne çıkararak gerekli temizlik de yapılmış olacaktır. Bu esnada blok önlerinde birikecek eşyalar traktör ile tarafımızdan alınacaktır. Bazı bloklara ait sığınaklarda oluşan su birikmesi için gerekli tespitlerin ivedilikle yapılarak köklü çözüme ulaştırmak için dışarıdan da hizmet alımı yapıp sorun ortadan kaldırılacaktır.

Site içerisinin ve özellikle kamelyaların bulunduğu alanlarda akşam saatlerinde aşırı karanlık olması sebebi ile yapılan incelemelerde kamera görüntülerinin olumsuz yönde etkilendiği tespit edilmiştir. Bu durumda enerji tasarruflu led yüksek wattlı sarı ışıklarla revize işlemi yapılacak ve gerekli görülen yerlere ilave kameralar konulacak, mevcut sağlıklı ampuller ihtiyaç duyuldukça bina içlerinde kullanılacaktır.

Sitemize değer katacak bizlere destek olacak tüm dilek temenni ve şikâyetlerinizi sadece sitemiz mail adresi [info@korukentsitesi.com](mailto:info@korukentsitesi.com) adresine mail olarak göndermeniz veya yazılı dilekçe ile site yönetimine başvurmanız taleplerinizin hem kayıt altında kalması hem de unutmama ve gözden kaçma durumunu ortadan kaldıracaktır. Bloklarımıza ait whatsapp gruplarından yapılacak olan duyurularımızın site sakinlerimizce takibi önem arz etmektedir. Bu anlamda whatsapp gruplarına dahil olmayan site sakinlerimizin yönetim ofisimizi arayarak bu gruplara dahil olmaları rica olunur.

Çocuk oyun parkları ve spor alanlarının öncelikle can güvenliği olmak üzere revize işlemlerinin yapılarak ilkbahar sezonuna yetiştirilmesi sağlanacaktır. Bununla birlikte bazı alanlarda bulunan süs havuzlarımızda temizlik ve iç kısımlarının boyanması ve çalışmayan motorların yenilenmesi işlemi ile faal hale geçirilecektir. Mevcutta bulunan barbekü alanının daha sağlıklı ve dumansız oluşumunu sağlamak adına alan revize çalışması yapılacaktır.

Blokların rögar temizliği periyodik olarak yapılacaktır.

Kıl çadır alanı yaz sezonunda hafta sonu cumartesi günleri eskiden olduğu gibi yazlık sinema faaliyet alanı olarak değerlendirilecektir. Mevcut alan için gerekli ekipmanlar tahsis edilecek ve bu alanda iyileştirme çalışması yapılacaktır.

Sitemizde personellerin haberleşmesi için daha önce de kullanılmakta olan Güvenlik ve Yönetim Ofisine entegre telsiz sistemi yeniden hayata geçirilecektir.

Sitemiz ana giriş kapısının yıpranan giydirmesi yenisi ile değiştirilerek led aydınlatma ile revize edilmesine karar verilmiştir.

Sığınak ve depo içlerinin boya ihtiyacı olduğu tespit edilmiş olup yıl sonuna kadar boyanması planlanmaktadır.

Ülkemizde artan elektrikli araçların kullanımını düşündüğümüzde sitemize herhangi bir mali külfeti olmayacak şekilde öncelikle 2 adet şarj istasyonu kurulmasına ve bu konuda tedarikçi firmalar ile görüşme yapılmasına karar verilmiştir.

Özellikle fare ve haşerelere karşı periyodik olarak ilaçlama yapılacak ve ilave fare kutuları alınacaktır.

Kat mülkiyeti kanununun ilgili maddeleri gereğince denetim kurulumuzca 3 ayı geçmeden denetim yapılmasına mevcut denetim kurulu ile mutabakat sağlanmış olup rutinde 2024 yılı 3-6 -9-12 ci aylarda denetimin gerçekleşmesi ihtiyaç halinde mevcut tarihlerden önce de denetimin yapılmasına karar verilmiştir.

Site ana girişi yol çizgileri ve site içi kaldırım ve park çizgileri ilkbahar döneminde yenilenecektir.

Site alanı içerisinde mevcut olan elektrik panoları yeniden boyanarak ilgili uyarıcı levhalarla revize edilecektir.

Mevcutta faaliyet gösteren spor kulüplerinin alan çalışmaları gün ve saatleri yaz-kış sezonlarına göre ilave faaliyetlerde eklenerek daha kaliteli ve daha verimli bir sistemle devam edilecektir. Halk eğitim merkezleri bünyesinde açılacak tüm kurslar sitemizin imkan, kabiliyet ve sizden gelen talepler çerçevesinde değerlendirilerek hizmet vermeye çalışılacaktır.

Sitemizde sizlere belirteceğimiz gün ve saat de yangın alarm sistemini devreye sokarak arızalı olan sistemler yenilenecektir.

**Sitemiz yönetim kurulu olarak aldığımız karar doğrultusunda hiçbir site sakinimizi zora sokmadan en iyiyi en uyguna nasıl sağlarız mantalitesi ile yol almayı amaçlıyoruz. Bu bakımdan asgari ücrete ve diğer sarf malzemelere gelen zam oranı baz alınarak yıl içerisindeki doğabilecek tedarikçi maliyetlerini de öngörerek, emekli ve işten çıkarımlarda ödenecek tazminat katsayısının yükselmesi ile birlikte planladığımız iş akışlarının hayata geçirilmesini de düşünerek aidatın 1300 TL olarak güncellenmesine yine site personelinin tazminat fonunun 100 TL olarak güncellenmesine ve toplamda 1400 TL 2024 yılı Ocak ayı dahil olmak üzere aidat (avans) bedeli olarak alınmasına karar verilmiştir.**

Değerli Site Sakinlerimiz:

2024 yılı Baytur Korukent Site Yönetim ekibi olarak görevi devraldıktan sonra yapmış olduğumuz detaylı saha çalışmalarında ortak kararlarımızı sitemize değer katmak adına yukarıdaki maddelerde görüldüğü üzere almış bulunmaktayız. Komşuluk ilişkimizi ön planda tutarak daha kaliteli daha vizyoner bir bakış açısı, sizlerin de desteği ve katkıları ile sorunsuz güzel bir 2024 senesi geçireceğimizi umut ediyoruz.

Bu durumda:

- 1- Otoparklarda sorun yaşamamak adına araçların park çizgisi içerisine hassasiyetle park edilmesi, kural dışı park edilmesi halinde sitemiz güvenlik personelince devriye esnasında fotoğraf ile tespit edilerek ilgili araç sahibine telefon edilmesi ve aracın kurallara uygun şekilde park edilmesi talebinde bulunulmasına karar verilmiştir.

- 2- Daire önlerinde çiçek harici, ayakkabı, ayakkabılık ve benzeri herhangi bir eşyanın bulundurulması kesinlikle yasak olup titizlikle uygulanacaktır. Aksi durumlarda daire önlerindeki ve diğer eşyalardan dolayı daire sakini uyarılacak ve içeri alınması istenecek, tekrarı halinde sitemiz çalışanlarınca yapılacak olan rutin kontrollerde kapı önlerinde bulunan ayakkabı ve eşyalar toplanarak poşetlenilecek, site yönetiminin belirlenen kilitli depoya götürülecek ve 7 gün içerisinde alınmayan eşyalar Adapazarı Belediyesi Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma birimine ihtiyaç sahiplerine verilmek üzere teslim edilecektir.
- 3- Site aidat ödemelerinin düzenli ve gecikmesiz ödenebilmesi büyük önem arz etmektedir. Bu sebeple gecikme yaşanmayacağını umarak, gecikme halinde 1. ay gecikmede sitemiz ofis çalışanı Sonay Çalışkan tarafından bilgi vermek adına whatsapp üzerinden hatırlatma mesajı gönderilmesi 2. ayda Sitemiz antetli kağıda gelen giden evrak kayıt numarası ile kapalı zarfta site sakinine tebellüğ işlemi yapılmasına, 3. aydan itibaren Sitemiz avukatı aracılığı ile yasal sürecin başlatılmasına, gecikmenin başladığı ilk aydan itibaren aylık % 5 yasal gecikme faizin işlenmesine ve doğabilecek tüm vekalet ücretleri ile harçların rücu edeceğini ilan eden duyururuz.
- 4- Hiçbir şekilde ve kesinlikle Cam ve balkonlardan aşağıya halı kilim vb. silkelmesi aşağıya sarkıtarak çamaşır asılması kesinlikle yasaktır.
- 5- Bisikletler bina girişlerinde kapı önlerinde merdiven altlarında bırakılmayacaktır. Görüldüğünde personel tarafından ilgili bloğun sığınak içerisine alınacaktır.
- 6- Yürürlüğe giren kanun gereği sitemiz kafe işletmesi kar marjı düşük olarak faaliyet gösterecek, kira alınmadığından dolayı, giderlere katılım payı ( Aidat ) olarak 5 adet aidat bedeli ay içerisinde tahsil edilecektir. Bununla birlikte tüm menü fiyatları sitemiz yönetimince onaylanmış tüm menü fiyat listesi açık ve kapalı alanlarda görünür bir şekilde site sakinlerine ilan edilecektir. Mevcut kafe siteye ait olup gerekli toplantı ve organizasyonlarda öncelikli olarak planlama yaparak kullanımına tahsis etmeyi taahhüt etmektedir. Kafe işletmesi kafenin sınırları içerisinde açık ve kapalı alanların tamamında demirbaşların korunmasından, genel temizliğinden, ısıtma ve soğutmasından birinci derecede mesuldür. Yaz dönemlerinde ek personel alımı yaparak hizmetin aksamaması yönünde önlem alacaktır. Bizlerde yönetim olarak iç kısım ve yan kapalı kısımlarda alanları belirleyerek, belirlediğimiz kurallar çerçevesinde işletmeye devam edecektir. Belirlenen alanlarda site sakinleri davet ve organizasyon için randevu olarak alanı kullanabileceklerdir. Davet alanına herhangi bir ücret ödenmeyecektir. Fakat alanın sorumluluğu ve temizliği kafe işletmesine ait olduğundan kafe işletmesinin menüsünde yer alan sıcak soğuk içecek beyan ettiği pasta bök kek vb. ürünlerde destek vermek adına karşılıklı anlaşma ile organizasyon gerçekleştirilebilir. Münferit organizasyonlar sadece Kıl Çadır alanında organizasyon sonrası etrafın temizliği davet sahibine ait olmak üzere, temiz bir şekilde bırakmayı taahhüt ederek ve yaz sezonlarında yoğun kullanım olduğundan tarih ve saatin yönetime bildirilmesi ile gerçekleşmesi planlanmaktadır.

Tüm site sakinlerimize gösterecekleri hassasiyet için şimdiden teşekkür ederiz.

BAYTUR KORUKENT SİTE YÖNETİM KURULU