

STÜDYO24 TOPLU YAPI SİTE YÖNETİMİ

01.06.2017- 31.07.2017 DÖNEMLER ARASI FAALİYET RAPORU

Genel uygulamada aylık faaliyet raporlarının teknik veriler üzerinden gerçekleşmesi planlanmış olmakla birlikte Sitemizin teknik altyapı ve verilerin devir sürecinde yaşanan tikanlıklar nedeni ile aşağıdaki düzende tanzim edilmiştir.

1. 14.05.2017 Tarihi itibari ile yeni Yönetim Kurulu göreve davet edilmiştir. Hesapların devri ve yetkilendirme işlemleri için gerekli uygulamalar yapılmıştır.

2. Boğaziçi Danışmanlık firması ile görüşmeler neticesinde bilgilerin temini istemiş , gerekli yazışmalar tamamlanmıştır. Bu çalışmalar başlangıcında teknik ve idari uygulama hatalarının önüne geçilmesi için profesyonel destek satın alınmıştır. İdari uygulamalarda karışıklık ve hatalar tespit edilmiş olup gerekli önlemler şu şekilde gelişmiştir.

- Eksik bulunan personel takip ve uygulamalar , resmi evrak kayıt sistemi , elektronik kayıt sistemi ve arşivleme, elektronik veri takibi ve uygulamaları oluşturulmuştur. Oluşturulan uygulama sayesinde tüm gelen-giden evrakların kayıtları tutulmaya başlanmış , personel özlük dosyaları ve yasal sorumluluklarımız tamamlanmış , tüm evrak-fatura ve tutanaklar elektronik ortamda arşivlenmeye başlanmıştır. Gelen giden tüm evraklar kayıt altına alınarak, dijital ortama kaydedilmiştir.
- Senelik izin defterleri oluşturulmuştur.
- Günlük izin ve mesai çizelgeleri oluşturulmuştur.
- Demirbaş kayıt defteri oluşturulmuştur.
- Personel performans ve uyumları incelenmiş değerlendirmeler ışığında kadro değişiklikleri sağlanmıştır. Bu hususta ekonomik-sosyal ve teknik temeller dikkate alınmıştır.
- Site Yönetimine ait muhasebe programı satın alınarak, Boğaziçi A.Ş. 'den alınan tüm veriler yeni sisteme entegre edilmiştir.
- Geçmiş Dönem ortak gider aidat ve abonelik borçları olan Kat Malik/ Kat Sakinleri Av. Gamze ERK tarafından bizzat aranmış, Yönetim Ofisi tarafından SMS yoları ile tahsilat yapılması sağlanmıştır.
- Site Yönetmeliği (site kuralları) hazırlanmış, Kat Malik/ Kat Sakinlerine tebliğ edilecektir.
- Günlük Faaliyet raporları hazırlanmış, Toplu Yapı Yönetim Kurulu onay ve bilgisi dahilinde dosyalanmıştır.
- Personel Görev Tanımları yapılarak, personel verimi artırılmıştır.
- Bilgi güncelleme formları oluşturulmuş, Siteye ait veriler güncellenmeye başlanmıştır.
- Haftalık temizlik kontrol formları oluşturulmuş, rutin olarak temizlik birimi denetlenmektedir.

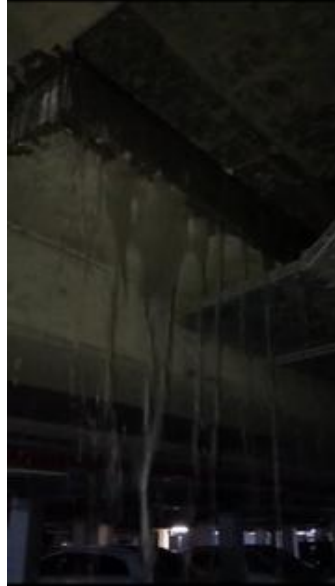
3. Sitemize ait resmi web sitemiz olmadığı tespit edilmiş , alan adları temin edilerek web sitesi hazırlanmaya başlanmıştır. Uygulama kısa süre sonra devreye alınacak olup , plan dahilinde Site Sakinleri ve Kat Malikleri uzaktan erişimle aylık periyotlarla yapılan çalışmaların özet bilgilerini , satın alma ve uygulamaların takibini , güncel mali durumları , güncel aidat takiplerini özel şifreleri ile takip edebileceklerdir.

4. Genel hukuk kuralları içerisinde sitemize ait resmi sorumluluk ve eksiklikler giderilmeye başlanmıştır. Mevcut sözleşmeler incelenmiş , süresi dolanlar hakkında direkt satın almalar yerine alternatif çözümler araştırılmış açık ihale duyuruları yapılmış ve en faydalı olanlar hakkında pozitif ilerlemeler şu şekilde gerçekleştirilmiştir;

AÇIKLAMA	ESKİ DÖNEM	YENİ DÖNEM
İNTERNET	94,00 TL	69,00 TL
SABİT TELEFON	332,00 TL	182,00 TL
MOBİL TELEFON	157,00 TL	105,00 TL
DANIŞMANLIK	7.500,00 TL	5.000,00 TL
ARAÇ KİRASİ	1.200,00 TL	0,00 TL
ASANÖR PERİYODİK BAKIM	960,00 TL	760,00 TL
İLAÇLAMA	386,00 TL	350,00 TL
HAVUZ SUYU ANALİZ BEDELİ	285,00 TL	220,00 TL
PERSONEL MAAŞ	11.747,00 TL	7.500,00 TL
KİRA	800,00 TL	1.000,00 TL
TOPLAM	23.461,00 TL	15.186,00 TL
REKLAM GELİRİ		1.000,00 TL
DÖNEM KAR FARKI : 9.275,00 TL		

5. Maliyet analizleri yapılmaya başlanmıştır. Ancak Sitemize ait veri ve bilgilerin kendi uhdemizde olmaması sebebiyle ciddi tıkanıklıklar yaşanmış olup bu tıkanıklıklar çözülmeye çalışılmaktadır. Çalışma esasları içerisinde yeni kurulmuş bir Site ve Sitemize ait bir altyapının olmaması sebebi ile süreç bir miktar ağır ilerlemiştir.

6. Teknik altyapı ve imkanlar incelenmiş ; izolasyon - elektrik giderleri - bina içi tadilat ve tesisat gerektiren konularda oluşmuş hasar ve eksiklikler değerlendirmeye alınarak çözüm masasına yatırılmıştır. Otopark su basmaları , fitness ve havuz su akıntıları , yangın hasarları tazmini , site ana giriş kapısı , otomasyon sistemi , bina içi temizlik ve boya işleri , dış cephe tadilat ve rekreasyon konularında çok fazla muhteviyat ve detay içeren hususlarda çalışmalar başlatılmıştır. Bu alanların tamamında gerek bütçemiz gerekse teknik ve idari açıdan müspet ilerlemeler sağlanmıştır.



7. Hukuki ve mali sistemle alakalı olarak özellikle aidat tahsilat oranının düşüklüğü dikkat çekmektedir. İvedilikle tahsilatların artırılması çalışmaları başlatılmış büyük oranda gelişmeler görülmektedir. İcra takipleri konusunda sitemizden kaynaklı olmayan dışarıya bağımlılık nedeni ile tıkanıklık ve ilerleme hızında problemler görülmektedir. Örnek olarak ; tapu kayıtlarını üstlerine almamış Kat Malikleri bulunmakta ve Emlak Konut GYO üzerinde bulunan daireler hakkında tapu verilerine ulaşamaması , kimi Kat Maliki veyahut kiracının güncel bilgi ve kayıtlarının sistemde bulunmaması gibi sorunlar yaşanmaktadır. Bu ve benzeri problemler profesyonel destek ve hizmetlerle çözülmeye çalışılmaktadır.

8. Güvenlik konusunda durum tespitimiz olumsuz olarak sonuçlanmıştır. Mevcut site duvar ve tel örgülerinin sığ olması , ana giriş kapısının ilkel yapısı , otomasyon sistemi ve takibin yetersizlikleri ve kiralamalarda yaşanan kontrolsüzlükler ana unsurları teşkil etmektedir. Gerekli önlem ve adımlar atılmıştır. Ana giriş kapımızın yapım işleri için **Müteahhit Firma** ile görüşülmüş Site Sakinlerine ek maliyet oluşturmadan yapım işleri kısa süre sonra başlayacaktır. Ana giriş kapısının yapımı ardından otomasyon sistemlerinde Sitemizin ihtiyaç ve değeri karşılığında çalışmalar devreye

alınacaktır. Benzer şekilde kamera ve tel çit alanlarında çalışmalar plan dahilindedir. Kiralamalar konusunda özellikle Kat Malikleri ve bölgedeki emlakçılar ile görüşmeler olumlu ilerlemektedir.

9. Sosyal etkinlik , kimlik ve çevre faktörler ; proje aşamasında lansmanı yapılan sitemiz ve mevcutta bulunan tablo arasında ciddi farklılıkların olduğu aşikardır. Burada ana hedef 7/24 aktif ve huzurlu bir site yaşantısına ulaşmaktır. Bu çerçevede Site Sakinlerinin temizlikten güvenliğe , servisten eğlenceye birçok alanda fizibilite çalışmalar yapılmaya başlanmıştır. Bu çalışmaların tespit ve uygulamalarında Site Sakinlerimizin katılımları iletişimde teknik altyapı unsurlarının sağlanması ile gerçekleştirilecektir. Maalesef bölgemizde istenilen düzeyde pozitif algı alanında yeterli etkinlik gösteremeyen Sitemiz ilk etkinliğini, yüksek memnuniyet ile, sponsorluklar aracılığıyla düşük maliyetde aşağıdaki şekilde gerçekleştirmiştir.

NAKİT SPONSORLUKLAR		HARCAMALAR	
AÇIKLAMA	TUTAR (TL)	AÇIKLAMA	TUTAR (TL)
TURKUAZ EMLAK	180,00 TL	SÜSLEME	341,50 TL
ÖZATAKÖY PETROL	300,00 TL	BAKLAVA- BÖREK- SARMA	580,00 TL
		KURUYEMİŞ	350,00 TL
		İÇECEK	91,70 TL
		CANLI MÜZİK	1.250,00 TL
		KAVUN KARPUZ	74,00 TL
	480,00 TL		2.687,20 TL
GENEL TOPLAM :		2.207,20 TL	
ÜRÜN SPONSORLARI			
FİRMA			
ÇAĞDAŞ DANIŞMANLIK VE YÖNETİM HİZMETLERİ			
İYON GÜVENLİK			
GİRLEVİK			
GURME TANE DÜRÜM			
KONUT REKLAM			
GÖNENLİ			
ADANALI KOLCUOĞLU			
MEDİCATE			
AKKILIÇ TİCARET			

10. Sitemize ait sabit giderlerimiz ve sabit gelirlerimiz aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SABİT GELİRLER		SABİT GİDERLER	
AÇIKLAMA	TUTAR (TL)	AÇIKLAMA	TUTAR (TL)
AİDAT GELİRLERİ	95.000,00 TL	PERSONEL MAAŞLARI YAKLAŞIK	25.000,00
REKLAM GELİRLERİ	1.000,00 TL	PERSONEL SGK	8.000,00
KİRA GELİRLERİ	1.200,00 TL	İLAÇLAMA	413,00
		HAVUZ ŞARTLANDIRMA	260,00
		HAVUZ ANALİZ	215,00
		ELEKTRİK ORTAK ALAN	7.000,00
		SU ORTAK ALAN	4.000,00
		DOĞALGAZ ORTAK ALAN	100,00
		İYON GÜVENLİK	30.000,00
		DAF (MAYIS)	1.808,94
		MOTİF FİLO (MAYIS)	1.416,00
		TEMİZLİK MLZ	1.000,00
		KIRTASIYE MLZ	500,00
		MOBİL TELEFON	131,00
		SABİT TELEFON	182,00
		ASANSÖR BAKIM	1.400,00
		ÇAĞDAŞ DANIŞMANLIK VE YÖNETİM HİZMETLERİ	5.900,00
		KİRA	800,00
		JENARATÖR YAKIT	3.000,00
		SİTE ARACI YAKIT	300,00
		İNTERNET	94,00
TOPLAM	97.200,00 TL	TOPLAM	91.519,94

11. Temmuz 2017 Tarihi gelir-gider özet bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

31.07.2017 TARİHİ İTİBARI İLE MALİ DURUM RAPORU			
ALACAKLARIMIZ		FİRMALARA BORÇLARIMIZ	
TOPLAM AİDAT ALACAKLARIMIZ	219.163,43	ARNE BİLİŞİM HİZMETLERİ	530,00 TL
ABONELİK ALACAKLARI	73.814,42	H.D ELEKTRİK MEKANİK İNŞ.	312,20 TL
AVANS ALACAKLARI	50.379,87	ÖZATAKÖY PETROL	3.730,91 TL
GECİKME CEZASI ALACAKLARI	28.048,55	ASLAN KİMYA	259,60 TL
KİRA ALACAKLARI	2.866,24	HEDEF TEMİZLİK	265,50 TL
NAKİT	1.373,77	ZELA KURUMSAL	413,00 TL
TEB BANK	73.899,00	OM ELEKTRİK	896,80 TL
TFK BANKASI	5.782,74	BOĞAZIÇI KONUT A.Ş	7.515,00 TL
POS BLOKESİ	32.498,75	DAF ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş	1.808,94 TL
		CERSAN ASANSÖR İNŞAAT	510,24 TL
		MEGA ENERJİ	371,70 TL
		MOTİF OTOMOTİV İNŞ. GIDA	2.857,00 TL
		İSTANBUL UZMAN SAĞLIK	1.416,00 TL
		İSTANBUL 24. NOTERLİĞİ	510,93 TL
		KESKİN ALARM VE GÜVENLİK SİSTEMLERİ	590,00 TL
		İSKİ	14.639,09 TL
		İGDAŞ	14.943,13 TL
		AVUKAT BEKİR DEDELER	3.158,01 TL
		ORTAK ALAN SİGORTA ALACAĞI	23.170,00 TL
		MUHTASAR	4.401,34 TL
		SGK	10.076,07 TL
		İŞÇİLİK	19.268,50 TL
TOPLAM	487.826,77 TL	TOPLAM	111.643,96 TL
	GELİR- GİDER FARKI		376.182,81 TL

Birçok Site Sakinimizi ve Kat Maliklerimizin çok hızlı bir şekilde büyük ölçekli değişiklikleri beklediği açıkça aşikardır. Bunun bilinciyle hareket ederken kısa vadeli populist yaklaşımlar yerine orta-uzun vadeli perspektifimizde sağlam mali altyapı ve teknik esasların oluşturularak ilerlenmesini dikkate aldığımızı ifade ediyoruz.

STÜDYO24 TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU