

BAŞAKŞEHİR 2. ETAP TOPLU YAPI YÖNETİMİ

DENETİM KURULU RAPORU

KONU :Blok - Çevre Temizliği – Peyzaj, Güvenlik Konusunda Yapılan Tespitler ve öneriler

DÖNEMİ : 01.01.2017 – 31.03.2017

DENETİM : 2017/01

Tarih : 12.04.2017

Başakşehir 2. Etap Toplu Yapı Denetim Kurulu olarak site yönetim kurulunun faaliyetleri ile ilgili Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından onaylanan 2017 yılı bütçe harcamaları – Mali Konular ile ilgili tespitlerimiz ve sitemizde yapılan çalışmalar hakkında değerlendirmelerimizi, görüş ve önerilerimizi kapsayan Denetim Kurulu Raporumuzu Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sunacağız.

Başakşehir 2. Etap Toplu Yapı Yönetimi sorumluluk alanında 01.01.2017 – 31.03.2017 tarihleri arasında Denetim Kurulumuz tarafından düzenlenen bu raporda Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun temizlik - çevre düzeni peyzaj, sitemizde yapılan faaliyetlerde memnuniyetleri ve eleştirileri de kapsayan görüş ve önerilerde bulunmaları için ortak alan denetim formunu doldurmaları istenmiştir.

Günümüzde insanlar, yaşadıkları konutlardan barınma ihtiyaçlarının karşılanmasının yanı sıra toplu yaşam alanlarında yaşanacak bir çevre düzeni, bunun yanı sıra temizlik ve güvenlik gibi konularda çok daha fazla hizmet beklemektedirler. Bu beklentilerin karşılanması ise profesyonel tesis yönetimi uygulamaları ile mümkün olabilmektedir. İnsanların konutlarından kendilerine değer katmasını, yaşamlarına kalite kazandırmasını ve hayatı daha yaşanabilir hale getirmesini beklediği günümüzde, bu beklentilerin tam olarak ve sürdürülebilir nitelikte karşılanabilmesi adına sistemli bir tesis yönetimi uygulamalarının kullanılması gerekmektedir.

Site sakinlerimizin huzur içinde yaşayabileceği sağlıklı temiz bir çevre ve mekanlarda nasıl daha iyi bir hizmet alabilme imkanları oluşturabiliriz düşüncesiyle site toplu yapı temsilciler kurulumuza blok ortak alan denetim formlarını göndermek suretiyle görüş ve önerilerini almış bulunmaktayız. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu gönderilen formlara sitemizde temizlik ve çevre düzenlemesi konusunda görülen eksiklikleri formlardaki değerlendirme bölümünde iyi - orta - kötü bölümlerini işaretlemek suretiyle ve kendi görüşlerini de yazarak formları denetim kurulumuza iade etmişlerdir.

Denetim Kurulumuz tarafından yapılan çalışmalarda site sakinleri, blok temsilcileri ile yapılan görüşmelerde mesai saatleri içerisinde çalışan personelin iş kanunu çerçevesinde kurallara riayet etmedikleri tespit edilmiştir. Çatı onarımı, çevre düzenlemesi (peyzaj), blokların temizliği, güvenlik gibi konularda sitemizde görev yapan personellerimizin görevlerini en iyi bir şekilde layıkıyla yapıyor olmaları; ayrıca personelin iş disiplinine uyup uymadıkları yetkilileri tarafından yakinen takip ediliyor olmaları gerekmektedir. Bu konularda sitemiz çalışanlarından daha iyi hizmet ve verim almak için performans kriterlerinin getirilmesi; bu konularda çalışanlarda nasıl daha iyi hizmet alınabilir, nasıl performanslarını üst düzeye çıkarabiliriz üzerinde yoğunlaşarak çözüm geliştirilmelidir.

Site yönetiminde görev alan temizlik amiri ve teknik şef kadrolarının tek şef sorumlusu düzeyine indirgenmesi, iki şef görevlisinin fazla olduğu, oluşumun yeniden yapılandırılmasında fayda olacaktır.

Sitemizde toplam 62 adet blok bulunmaktadır. Blokların 24 adeti B Blok, 26 adeti D Blok, 12 adeti E bloktan oluşmaktadır. Göndermiş olduğumuz formların tamamı 2. Etap Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sitemiz görevlileri tarafından elden imza karşılığı teslim edilmiştir. İmza karşılığı verilen formların toplam 46 adet (Blok bazında B Bloklardan toplam 17 adet, D Bloklardan toplam 21 adet, E Bloklardan toplam 8 adet) form denetim kurulumuza teslim edilmiştir. Başakşehir 2. Etap Toplu Yapı Yönetimi Blok Ortak Alan Denetim Formunu kurulumuza teslim etmeyen bloklar aşağıya çıkarılmıştır.

B BLOKLAR : 34-35-38-39-41-46-50

D BLOKLAR : 20-21-27-34-36

E BLOKLAR : 5-8-11-12

Başakşehir 2. Etap Toplu Yapı Yönetimi sorumluluk bölgesinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından denetim kuruluna teslim edilen formlar yazımız ekinde 46 adet form site yönetimine teslim edilmiş olup yapılan tespitlere ilişkin eksiklikler EK - 1 sayılı listede belirtilmiştir.

Bu konuyla ilgili olarak yapılan çalışmalarda belirtilen eksikliklerin 2. Etap Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından iki ay gibi bir sürede tamamlanarak denetim kuruluna bilgi verilmesi, sitemiz açısından denetlenebilir şeffaf bir yönetim anlayışının da gereğidir.

EK _____ :

46 adet 2. Etap Toplu Yapı Yönetimi Blok Ortak Alan Denetim Formu

EK - 1

- 1) Başakşehir 2. Etap olarak bölgemizin en eski sitesi olmasına rağmen çevre düzenlemesi - peyzaj yönünden yapılması gereken işlerin yapılmadığı; Tüm site genelinde peyzaj ve çevre düzenlemesi (çimlendirme, ağaç bakımı v.b.) yetersiz olmasına rağmen herhangi bir çalışma görülmemektedir. Sitemiz mali açıdan yeterli olduğu halde gerekli çalışmalar yapılmamaktadır. Site yönetimimiz bu güne kadar peyzaj ve çevre düzenlemesi konusunda yeterli çaba göstermemiş; sadece palyatif geçici çözümler ile işler yürütülmüştür. İşe alınacak personelin, çevre düzenlemesinde ve peyzaj çalışmalarında anlayan deneyimli kişilerinden alınmasında sitemiz açısından yarar vardır.
- 2) Kapı zil panolarında arızalar olması dolayısıyla blok kapı zil panolarının elden geçirilmesi,
- 3) Site yönetimi tarafından site girişleri için bariyerli geçiş sistemi – İnterkom sistemi ve kontrollü yaya giriş çıkış kapıları konusunda yapılan çalışmaların biran evvel yapılarak konunun site temsilciler kuruluna getirilmesi; tercih edilecek sistemlerin hem ekonomik hem teknik açıdan en uygun olanının tercih edilmesi gerekir. Sitemize kurulacak olan sistemlerin tercihinde titiz bir ön çalışma yapılarak birden çok firmadan teklif alınması, kurulacak sistem konusunda site temsilciler kurulunun detaylı olarak bilgilendirilmesi gerekir. Yapılacak işin mahiyeti yönünden denetim kurulu olarak bu çalışmaları destekliyoruz.
- 4) Site blok çevrelerinde aydınlatmaların genel durum olarak iyi olduğu ancak, B-37, B-47, B-53 bloklarda yetersiz olduğu, belirtilen bloklarda sorunun kısa vadede giderilmesi,
- 5) Blok sığınaklarında genel temizlik ve düzenlemelerin yapılması, sığınaklarda bulunan eşyaların sahiplerince alınmasının sağlanması için bloklara uyarı yazısı yazılması, uyarıdan sonra alınmayan eşyaların yetkili kişilerce boşaltılması,
- 6) 2. Etap blok sığınaklarında kat maliklerine ait çok sayıda eski ve yeni bisikletler bulunmakta geliş güzel atıl vaziyette; bisikletlerden kat maliklerine ait olanların tespitinin yapılarak ayrılması, daha önce aynı binada ikamet edip de ayrılan maliklere ait sahipsiz bisikletlerin ayıklanarak site yönetimi tarafından değerlendirilmesi, katma değer yaratılması uygun olur.
- 7) Bina yangın kapıları girişinde bulunan kameraların gerektiği gibi kontrol edilerek iyi görüntü alınamayan eski model kameraların yeni nesil kaliteli görüntü alınabilen kameralar ile değiştirilmesi site sakinlerinin güvenliği açısından önemlidir. Otoparklar ile bina girişlerinde bulunan kameralar iyi durumda bulunmaktadır.
- 8) Bazı bloklarda kat maliklerinin balkonlarına çamaşır asmaları nedeniyle kötü görüntülere sebebiyet verdikleri, bu konuda ilgili kat maliklerine gerekli uyarıların yapılması,

- 9) Site genelinde otopark alanlarının araçların uygun şekilde park yapacakları şekilde park çizgilerinin boyanarak elden geçirilmesi,
- 10) Bloklarda giriş kapıları ile yangın kapıları hidroliklerinin bakımlarının yapılması,
- 11) Blokların havalandırma bacalarının amacına uygun kullanılmadığı, bacaların içerisinde kat maliklerine ait eşyaların konulduğu tespit edilmiş olup maliklerin uyarılmaları ve eşyaların kaldırılmasının sağlanması,
- 12) Sitemizde kullanılan asansörlerin yasal mevzuata uygunluğu ile Teknik açıdan risk teşkil eden Asansör olup olmadığı, ayrıca; sitemizde kullanılan kaç adet asansörün kırmızı, sarı, mavi, yeşil etiket aldığı konusunda denetim kurumumuzun bilgilendirilmesi. Asansör içerisine haberleşme amacıyla bulunan telefon tesisatının yönetmenliğe uygun olarak çalışmasının sağlanması, arızalı olanların tamirinin yapılarak kullanıma hazır hale getirilmesi,
- 13) Bina girişi üst katlarda aydınlatma lambaları olarak enerji tasarruflu ledli – şarj olabilir tasarruflu tavan lambalarının kullanılması elektrik tasarrufu açısından önem arz etmekte olup site bütçesine de önemli katkı sağlayacağı açıktır. Tavan lambalarının değiştirilmesi konusunda yapılan harcamaların yapılacak tasarruf ile kısa sürede kendi maliyetini karşılayacağı; bu konuda çalışmalar yapılarak denetim kuruluna ve site temsilciler kuruluna da bilgi verilmesini önemsemekteyiz.
- 14) Blokların temizliği konusunda personelin duyarlı davranmadığı gerektiği gibi temizlik yapılmadığı site temsilciler kurulu tarafından yapılan değerlendirmelerde ifade edilmiştir. Temizlik çalışmalarının işin önemine binaen iyi şekilde yapılıp yapılmadığı konusunda sorumlu şef ve müdür tarafından yerinde kontrol edilmesi; binalarda kapı önlerine bırakılan çöplerin saatinde alınması; çöpler toplandıktan sonra kirlenen alanların temizlenmesi, geç vakitte konulan çöplerin ertesi gün sabah saatlerinde bina temizliği esnasında atılmasının sağlanması,
- 15) Su deposu ve hidrafor dairesinin amacına uygun olarak kullanılması, su deposunun bulunduğu daire içerisine eşya v.s. konulmaması, su depo kapılarının açık bulundurulmaması,
- 16) Sitemiz genelinde blok asansör odalarında hurda asansör parçaları mevcut olup, kısa zamanda bloklardaki hurda parçaların alınarak temizlenmesi, çıkan hurdaların ekonomik olarak değerlendirilmesi; Asansör oda kapılarının bazı bloklarda açık bulundurulduğu tarafımızdan tespit edilmiş olup, kapılarının kilitli olması, (Not: B-52 Blok Asansör oda kapısının açık olduğu görülmüştür.
- 17) Site genelinde blok çatı katlarında havalandırma bulunmadığından çatı içerisi nem ve rutubet oluştuğundan çatı katlarında bulunan giriş kapılarına havalandırma tertibatı (menfez) yapılması,
- 18) D-18, D-24, D-25, D-26, D-28, D-29, D-35, D-42 çatı katı ve yangın merdiveni lambaları yanmamakta, bazı blokların yangın merdivenleri ve çatı katı lamba anahtarlarının olmadığı tespit edilmiş olup bu bloklardaki eksikliklerin kısa zamanda giderilmesi,

- 19) D-28 Blok hidrafor dairesinin kontrol edilmesi sonucunda blok tarafından izin alınmadan tadilat yapıldığı tespit edilmiştir. hidrafor dairesindeki yapılan çalışmanın Site yönetimi tarafından kontrol edilerek usule uygun olup olmadığının tespit edilmesi,
- 20) Çatı katında bulunan cam yünlerinin toplanıp altlarının temizlenerek serilmesi, atıl vaziyetteki malzemelerin atılması, çatı katlarının temiz olması sağlanmalıdır.
- 21) Site yönetimi binası içerisinde teknik ve temizlik birimlerine ait iki adet depomuz bulunmaktadır. Depolarda yaptığımız tespitlerde Teknik ekibe ait depoda kullanılacak malzemeler raflarda düzensiz ve geliş güzel konulmak suretiyle bulunmakta. Depolarda bulunan malzemelerin giriş ve çıkış kayıtlarının yapılmadığı, isteyen istediği malzemeyi, depodan depo çıkışları yapılmadan alarak kullanmakta; bu konuda depolara giren malzemelerin nerede nasıl kullanıldıkları, kimlerin hangi malzemeyi aldığı konusunda bilgi bulunmamaktadır. Depo düzeni sağlanarak depolara giren ve çıkan malzemelerin kayıt altına alınması,
- 22) Sitemizin güvenliği konusunda site sakinlerimizin eleştirileri bulunmaktadır. Güvenliğin sadece giriş kapılarında personel bulundurmakla sağlanamayacağı açıktır. Site sakinleri ile yaptığımız istişarelerde, güvenlik personelinin sitemizin B bölgesi ve D bölgesinde gün içerisinde yaya olarak zaman zaman, yeşil alan bölgelerinde, çocuk parklarında, oto parklar v.b. gibi alanlarda dolaşmaları caydırıcı olacaktır. Ayriyeten bloklarda ev taşımaları veya eşya çıkarılması gibi durumlarda en az bir güvenlik personelinin orada bulunması, eşya v.b. gibi şeyleri taşıdıktan sonra bina içerisinde kontrolünün yapılarak herhangi bir zarar ve ziyanının meydana gelip gelmediğinin tespit edilerek site müdürlüğüne bildirilmesi; ayrıca site içerisine hurda kamyonlarının izin almadan rahatça girdikleri, giren araçların tam olarak sorgulanmadığı gözlenmiştir. Bu konuda site güvenlik görevlilerinin daha dikkatli olmaları gerekmektedir. (12.04.2017)

Ali YANIK

Denetim Kurulu Başkanı



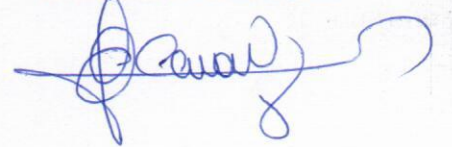
Ziya GÜNGÖR

Denetim Kurulu Üyesi



Canan ÜÇÖK

Denetim Kurulu Üyesi



Evrak Kayıt GELEN	
TARİH	12.04.2017
SAYI	034
İLGİLİ BİRİM	Yen. Kıl. Ar.

