

## FLORA REZİDANS YÖNETİM KURULU 2023 YILI FAALİYET RAPORU

Sayın kat malikleri görev yaptığımız 2023 yılı dönemindeki faaliyetlerimiz aşağıda olduğu gibi bilgilerinize sunulmuştur.

1-ENERJİ SA firması ile anlaşma yenilenmiştir.

2024 yenileme 10 gün vade ve teminatsız olarak

(PTF + YEKDEM ) %9,3 TL/kwh yerine %8,2 anlaşma sağlanmıştır.

2- Güvenlik, temizlik, teknik ve resepsiyon personellerimizin tamamı kendi bünyemizde görev yapmaktadır . Taşeronla vermeyip kendi bünyemizde personelleri çalıştırarak toplamda personel maliyetinin % 26 oranında yani 2.125.344 TL buda aidatlarda 442 tl gibi Kazanç sağlanmıştır. 7/24 güvenlik, temizlik, resepsiyon ve teknik hizmetleri aksamadan sağlanmaya devam edilmiştir. Personellerimiz güvenlik 12 saat olmak üzere 2 vardiye ve diğer personellerimiz 8 saat üzerinde 3 vardiye ile çalışmaktadır.

İdari Müdür 1,Muhasebe 1,Teknik Müdür 1

Teknik Mekanik 2

Teknik Elektrik 3

Teknik İnşaat ve diğer işler 1

Güvenlik Amiri 1

Güvenlik Personeli 9

Temizlik Şefi 1

Temizlik Personeli 7

Resepsiyon 4 olmak üzere Toplam da 31 personel görev yapmaktadır.

Çalışma Düzeni aşağıda belirtildiği gibidir.

### **Resepsiyon :**

07:00 -15:00 arası 1 personel

09:00 -17:00 arası 1 personel

15:00 -23:00 arası 1 personel

23:00 -07:00 arası 1 personel ,

### **Güvenlik ;**

07:00 -19:00 arası resepsiyon, otopark girişi ve devriye olmak üzere 3 kişi görev

19:00 -07:00 arası resepsiyon, otopark girişi ve devriye olmak üzere 3 kişi görev

3 kişi de izinleri tamamlayan personelden oluşmaktadır.12 saat olarak görev yapmaktadırlar.

### **Teknik ;**

08:00 -17:00 arası 2 personel

14:00 -23:00 arası 1 personel

23:00 -08:00 arası 1 personel

1 kişi izin tamamlayıcı

### **Temizlik ;**

08:00 -17:00 arası 7 personel

14:00 -23:00 arası 1 personel

3-Asansörlerimizin aylık periyodik bakımları KONE tarafından yapılmaktadır. Yeni asansör yönetmeliğine uygun hale getirilmektedir. Uygunluk belgesi yenilenmiştir.

4-2024 Yılı İçin ısıtma-soğutma-asansör Bakım ve Onarım anlaşmaları yenilenmiştir.

5-Binamıza ait kullanılmayan atıl alanların kiralınması çalışmalarına devam edilmiştir.

**6-Bu sene Konut ortak alan sigortamız bina sakinlerimizden Osman Yazgan Sigorta, Neova Sigorta acentası ile yenilenmiştir.**

7- Zorunlu bakım hizmetleri aylık bakımdan üç aylık periyotlarla yapılmasına devam edilmiştir.

8-Dış zeminlerde kötü hava şartlarında kaymayı önleyici tedbir alınmaya devam edilmiştir.

9- Toplamda 120 adet Yangın tüplerimizin bakım ve onarımları yapılarak meydana gelen eksiklikleri tamamlanmıştır. Kullanım süreleri kontrol edilmiştir 2024 yılına devretmiştir.

10 -İş sağlığı ve güvenliği ve hekim hizmeti szutest osgb firmasından temin edilmeye devam edilmiştir.

11-Haşere ilaçlama hizmeti synergyilaclama firmasından hizmet alınmıştır.

12 -Dış cephe camları hava şartları elverdiği sürece silinmiştir. Dış cephe temizlik komple alikobantların (kompozit) pasta cilası ve cam temizliği de Öz erdem temizlik firmasına yaptırılmıştır.

13-Asansör içlerine reklam almaya devam ederek reklam geliri elde edilmiştir.

14- Bina çevresindeki aydınlatmalar ve kameraların bakımları yaptırılmıştır. Eksik olanlar ilave yapıştır. Arızalı olanlar değiştirilmiştir.

15- Aidat ödemelerini geciktiren yada yapmayan daire veya dükkan sakinleri ile ilgili hukuki işlemler başlatılmıştır.

16- Binamızdaki yapılması gereken işler için Yönetime destek olmak amacıyla Genel kurulda yetkilendirilen icra komitesiyle aylık periyodik toplantılar yapılmıştır. Yönetim ile koordineli bir şekilde çalışma yürütülmüştür. Değerli vakitlerini binamızın daha iyi yerlere gelmesi için harcamışlardır. Emeklerinden dolayı kendilerine teşekkür ederiz.

Bu toplantılar sonucunda kira gelirlerimizle ve toplanan ek bütçe ile (icra komitesinin onayı ile) sitemizde aşağıda belirtilen işler yapılmıştır.

- Dış avluda bulunan seramiklerin 3750 m2 yalıtım işleri tamamlanmıştır. Dilatasyon Çıtası değiştirilmiştir.

- Yapılan yalıtımın üstüne 3750 m2 kaymaz Kütahya Seramik ANTASİT REKTİFYE ANTİSİLİP seramik yapılmıştır.

-Dış Avluda ki Yangın merdivenleri iniş korkulukları Alüminyum Küpeşte yapılmıştır.

-Dış avluda peyzaj çalışması yapılmıştır. Oturma grupları yapılmıştır..Bitkilendirme çalışmaları yapılmıştır. Peyzaj zeytin ağaçları ve çeşitli Bitkilerle görsellik kazandırılarak prestijli bir mekan haline gelmiştir.

-Dükkan üstlerinin yalıtımı yapılarak turkuaz mavi ile boyanmıştır. Şık bir görünüm sağlanmıştır.

-Resepsiyon Üstü ,hal tarafı ve dükkan üstlerine sandvic panel çatı yapılarak su kaçakları önlenmiştir.

-Binanın dikeylerinde sabit led ve çatısında hareketli ve değişebilen renklerde led aydınlatma yapıldı.

**Binamız sakinlerinden Fermada ya yaptırılmıştır.**

- Tabela çalışması yaparak Flora Residencenin ismini ön plana çıkarmaya çalıştık. **Tabelalarımız bina sakinlerinden presto Project uğur bey' yaptırılmıştır.**

Çatımızdaki flora yazısını daha görünür hale getirmek için büyük harflerle yeniledik.

Resepsiyon tarafı Bina girişine ışıklı tabela yaptırıldı

Hal girişine Florayı ön plana çıkaracak yuvarlak profillerden ışıklı tak yapıldı.

Otopark girişine Flora otoparkı ön plana çıkaracak yuvarlak profillerden ışıklı tak yapıldı.

Yapılan taklara ışıklandırmalar yaparak görsellik ön plana çıkarılmaya çalışıldı.

-Hal tarafı girişine yapılan takın altına güvenlik Kabini yapıldı

-Otopark girişine yapılan takın altına güvenlik Kabini yapıldı

-Otopark rampadan inişte duvarlar boyandı ve iniş çıkış işaretleri yenilendi .

-Atrium boşluğundaki kırılan ve çatlayan camlar değiştirdi.

-Temizleme sepeti bakımları yapıldı. Yeni yönetmeliğe uygun hale getirilerek sertifikası alındı.

-Atrium boşluğundaki aydınlatmalar güncellendi.

-Asansör önleri aplikleri yenilendi.

- Yangın çıkış armatürleri yenilenmiştir.

-Yangın merdivenindeki aydınlatmalar sensörlü armatürlerle yenilenmiştir.

-Koridorlardaki arızalı olan sensörler yenilendi.

**Dükkan sahiplerinden Hafizoğlu elektrikten tedarik edildi.**

-Koridor mermerlerinin silim ve cilalama işlemine başlandı hala devam etmektedir.

-Sıcak su sitemi kapatılması için mekanik tesisatta gerekli işlemler yapıldı. Bu sisteme geçilmesi ile toplamda tüketilen doğal miktarı düşüğünden ,doğalgaz birim fiyatıda düşmüş oldu. Böylece ciddi anlamda bir tasarruf sağlanmış oldu.

17-Havuz'a ait soyunma odaları ,duşlar ve mescit yapılmıştır. Avludaki çalışmalardan dolayı kısa süre hizmet verdi . Bundan sonra kullanılabilir.

18-Enerji maliyetlerindeki aşırı yükselişi ve Sabit fiyat anlaşmamızın sona ermesinden dolayı Elektrikte bireysel Aboneliğe geçiş çalışmaları devam etmektedir. Şu an dosya AYEDAŞ ta proje onaylandı . Ancak vekalet vermeyen daire sahiplerinden dolayı beklemeye alındı. Vekaletnameler tamamlana bilseydi Doğalgazda sağladığımız tasarrufu elektriğin birim fiyatında da sağlayabilirdik.

19- Enerji tasarruf önlemleri almaya devam edilmektedir. Katlardaki aydınlatmalar tekrar sensörlü sisteme döndürülmüştür.

20-Hesaplarımız sizlerin seçmiş olduğu denetçiler tarafından periyodik olarak üç ayda bir denetlenmiştir.

Sayın kat maliklerimiz,

2023 yılı Faaliyet Raporu ,denetim raporu ve ekleri, gelir-gider tablosu 2024 Yılı İşletme Projesi ve aidat dağılım tablosu ,2024 yılı olağanüstü genel kurul davet mektubu ekte gönderilmiştir.

Tetkiklerinizi rica ederiz.

Değerli maliklerimiz, verdiğiniz destek,katkı ve sitemizin gelişmesi ile ilgili yapıcı önerileriniz için teşekkür ederiz. Sitemizde yaşayan veya ticari faaliyette bulunan tüm kat maliki ve de kiracılarımıza 2024 yılının sağlıklı bereketli ve huzurlu geçmesini temenni eder, saygılarımızı sunarız. 05.01.2024

YÖNETİM KURULU

MUSTAFA İLYAS SATICI

ENVER BÜYÜK

HİLAL YALÇIN ÇİÇEK