

FLORA REZİDANS YÖNETİM KURULU 2022 YILI FAALİYET RAPORU

Sayın kat malikleri görev yaptığımız 2022 yılı dönemindeki faaliyetlerimiz aşağıda olduğu gibi bilgilerinize sunulmuştur.

1-ENERJİ SA firması ile yapılan anlaşma gereği indirimli elektrik alımımız devam etmiştir. 31 Aralık 2022 tarihine kadar yapmış olduğumuz sabit fiyat anlaşmamız neticesinde vergiler hariç Kw 'tı 0,855 krş'tan alım yapılmıştır. Bu sayede yaklaşık toplamda 4.500.000 TL kazanç sağlanmıştır.

2- Güvenlik, temizlik, teknik ve resepsiyon personellerimizin tamamı kendi bünyemizde görev yapmaktadır . Taşeron vermeyip kendi bünyemizde personelleri çalıştırarak toplamda personel maliyetinin % 20 oranında yani 620.000 TLgibi Kazanç sağlanmıştır.

7/24 güvenlik, temizlik, resepsiyon ve teknik hizmetleri aksamadan sağlanmaya devam edilmiştir.

Personellerimiz 8 saat üzerinde 3 vardiye ile çalışmaktadır.

İdari Müdür 1,Muhasebe 1,Teknik Müdür 1

Teknik Mekanik 2

Teknik Elektrik 3

Teknik İnşaat 1

Güvenlik Amiri 1

Güvenlik Personeli 11

Temizlik Şefi 1

Temizlik Personeli 6

Resepsiyon 4 olmak üzere Toplam da 32 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 -15:00 arası resepsiyon, otopark girişi ve devriye olmak üzere 3 kişi görev

15:00 -23:00 arası resepsiyon, otopark girişi ve devriye olmak üzere 3 kişi görev

23:00 -07:00 arası resepsiyon, otopark girişi , hal tarafı girişi ve devriye olmak üzere 4 kişi görev

1 kişi de izinleri tamamlayan personelden oluşmaktadır.

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 6 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.

4-2023 Yılı İçin ısıtma-soğutma-asansör Bakım ve Onarım anlaşmaları yenilenmiştir.

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

6- Bir takım onarım masrafları söz konusu sigorta şirketi (allianz sigorta) tarafından karşılanması sağlanmıştır. Bu kapsamda Kırılan Camlar, asansör, döner kapı, bacalar, busbar arızaları, çiller grubu gibi tamir ve değişim giderleri sigorta şirketinin muafiyet sınırları çerçevesinde karşılanmıştır.

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 2023 yılına devretmiştir.

10 - iş sağlığı ve güvenliği ve hekim hizmeti dışardan temin edilmeye devam edilmiştir.

11 -Dış cephe camları hava şartları elverdiği sürece silinmiştir.

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

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

14- 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.

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

-İGDAŞ'ın proje onayı ile Baca ve kazan taşıma işi yapılmıştır.

-Asansör kabinleri cam ile kaplanmış, tavanı revize edilmiştir.

-Asansör kabin içine kamera sistemi kurulmuştur.

-Asansör içlerine reklam alabilmek için ekran taktırılmıştır. Reklam geliri elde etmeye de başlanılmıştır.

-Asansör karşılarına kat numaraları ilavesi yapıldı.

-Binamızın atrium boşluğuna 3 katta bir güvenlik ağı gerdirilmiştir. Gerekli testleri yapıp isg uzmanı tarafından onay alınmıştır.

-Çiller grubunun etrafı kafesle çevrilip güvenlik altına alınmıştır.

-Mimara projesi hazırlatılıp Resepsiyon önü seramikler sökülerek yenilenmiştir.

-Oluşturulan basamaklara Alüminyum Korkuluk yaptırılmıştır.

-Peyzaj çalışması yapılmıştır. Bitki ve çiçekler kullanılarak Resepsiyon önüne prestij kazandırılmıştır.

-Havuz'a ait soyunma odaları ,duşlar ve mescit yapılmıştır.2023 yılında hizmet vermeye hazırdır.

15-Enerji maliyetlerindeki aşırı yükselişi ve Sabit fiyat anlaşmamızın sona ermesinden dolayı Elektrikte bireysel Aboneliğe geçiş çalışmaları başlatılmıştır. Şu an dosya AYEDAŞ ta onay aşamasındadır.

16- Doğalgaz fiyatlarındaki artış sebebiyle sitemizde ısıtma ve sıcak su kullanım giderlerinden tasarruf etmek için çalışmalar başlatılmıştır.

Yaz döneminde yani nisan ile ekim ayları arasında kazanları kapatarak sıcak su ihtiyacının daire içi elektrikli termosifonlar ile karşılaması planlanmıştır. Bu sayede kazanların kapalı olduğu ilgili dönemlerde çok ciddi tasarruf sağlanacağı tespit edilmiştir. Dolayısıyla bu sisteme bağlı olarak çalışan elektrikli makine ve ekipmanlar kapatılacağından elektrik de tasarruf sağlanmış olacaktır.

17- Enerji tasarruf önlemleri almaya devam edilmektedir.

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

Sayın kat maliklerimiz,

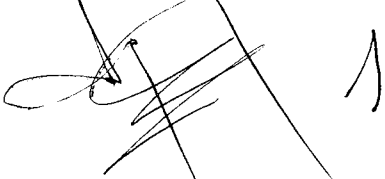
2022 yılı Faaliyet Raporu ,denetim raporu ve ekleri, gelir-gider tablosu 2023 Yılı İşletme Projesi ve aidat dağılım tablosu ,2023 yılı olağanüstü genel kurul davet mektubu ekte gönderilmiştir.

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 2023 yılının sağlıklı bereketli ve huzurlu geçmesini temenni eder, saygılarımızı sunarız. 10.01.2023

YÖNETİM KURULU

MUSTAFA İLYAS SATICI



ENVER BÜYÜK



Av.HİLAL YALÇIN ÇİÇEK




23/01