

DURUSUPARK

**Mayıs 2015 – Nisan 2016
Dönemi**

FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GENEL DURUM

- A. SİTE OLUŞUMU (VİLLA ve ARSALAR)
- B. ALTYAPI DURUMU
 - 1. Elektrik Altyapısı
 - 2. Su Altyapısı
 - 3. Atıksu Altyapısı
 - 4. İletişim Altyapısı
 - 5. Site içi Yollar
 - 6. Doğalgaz Altyapısı
 - 7. Diğer Altyapılar
- C. İMAR DURUMU
- D. YOL (ULAŞIM) DURUMU

2. SİTE YÖNETİMİ

- A. YÖNETİM OLUŞUMU
- B. PERSONEL DURUMU
 - 1. Mevcut Personel
 - 2. Sözleşmeli Çalışanlar
- C. ARAÇ-GEREÇ DURUMU
- D. GELİR VE GİDER DURUMU
 - 1. Tahakkuklar
 - 2. Gelirler
 - 3. Giderler
 - 4. Kasa Mevcudu
 - 5. Aidat Alacakları ve İcra İşlemleri

3. YAPILAN DİĞER ÇALIŞMALAR

- A. YÖNETİM VE PERSONEL İLE İLGİLİ YAPILANLAR
- B. SİTE GENELİ İLE İLGİLİ YAPILANLAR
- C. MALİKLERİMİZ ve TALEPLERİ İLE İLGİLİ YAPILANLAR
- D. DİĞER FAALİYETLER

4. SONUÇ

MAYIS 2015 – NİSAN 2016 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

1. GENEL DURUM

A. SİTE OLUŞUMU (VİLLA ve ARSALAR) :

Durusu Park içerisinde **Bağımsız parsellerde** ikamet edilen **44 villa**, inşaatı devam eden **15 villa** bulunmaktadır. Ayrıca üzerinde inşaat yapılabilecek ve aidat alınan **4** adedi kısa mesafede olmak üzere toplam **123 parsel** mevcuttur.

1265 parselde ikamet edilen **24 villa**, inşaatı devam eden **1 villa** ve üzerinde inşaat yapılabilecek **73 parsel** bulunmaktadır. Bu parsellerden **12 Bağımsız Bölüm Kısa Mesafe** kalmaktadır.

1268 parselde ikamet edilen **12 villa**, inşaatı devam eden **1 villa** ve üzerinde inşaat yapılabilecek **33 parsel** bulunmaktadır. Bu parsellerden **5 Bağımsız Bölüm ve 1 Villa Kısa Mesafede** kalmaktadır.

1273 parselde ikamet edilen **8 villa**, inşaatı devam eden **2 villa** ve üzerinde inşaat yapılabilecek **62 parsel** bulunmaktadır. Bu parsellerden **10 Bağımsız Bölüm Kısa Mesafede** kalmaktadır.

Bu projede toplam olarak şu anda ikamet edilen **88 villa** ve inşaatı devam eden **19 villa** olmak üzere **108 villa** bulunmaktadır. Üzerinde inşaat yapılabilecek ve aidat alınan parsellerin bakiye sayısı ise toplam **291** 'dir. Bu parsellerden **31** Adedi Kısa Mesafede kalmaktadır.

Ayrıca üzerinde tesis bulunan, işletmelere ait **8 villa aidatı** ve **8 parsel aidatı** tahakkuk ettirilen parseller mevcuttur. (Resort Hotel, Atlı Spor Tesisleri, Petekler, Kule, Eski ofisler)

B. ALTYAPI DURUMU :

Mevcut altyapı ve ortak alanlardaki problemlerin çözümü için ihtiyaç duyulan malzeme alımları için bütçemizde bir fon ayrılmış ve bu fon kullanılarak malzeme alımları yapılmakta, sorunlar çözülmektedir. (Su patlakları, çevre aydınlatma direkleri arızaları, elektrik arızaları, vs.)

İstanbul 'un en büyük su kaynağı olan Terkos Gölü 'nün kenarında olmamız nedeniyle İ.S.K.İ. tarafından özellikle atıksu konusunda çok sıkı denetimlere tabi tutulmaktayız.

1. Elektrik Altyapısı :

a. Mevcut Durum :

Sitemiz içerisinde toplam 10 Adet Trafo mevcut olup sitemizin mevcut elektrik altyapısı tamamı ile BEDAŞ 'a devredilmiş ve onun sorumluluğundadır. Ayrıca yine sitemizin içerisinde yaklaşık 550 adet civarında Çevre Aydınlatma direği mevcut olup tüm Çevre Aydınlatma Sistemi de BEDAŞ 'a devredilmiş ve onun kontrolündedir.

b. Yapılan Çalışmalar :

Sitemizde meydana gelen tüm Elektrik Arızaları teknik ekibimiz tarafından anında BEDAŞ yetkililerine iletilmekte, sorunun en kısa süre içerisinde çözülmesi için kendilerine her türlü yardım yapılmaktadır.

Çevre Aydınlatma sisteminde meydana gelen arızalar da her gün Teknik Ekibimiz tarafından kontrol edilmektedir. Arızalı olan direkler için, ihtiyaç duyulan Ampul ve duylar Yöneticiliğimiz tarafından temin edilmekte, BEDAŞ personeli tarafından ise değişimleri yapılmaktadır. Acil durumlarda ise kendi personelimiz tarafından arızalı ampuller değiştirilmektedir.

Site içerisindeki ana cadde ve bazı sokaklarda bulunan Yeşil Çevre Aydınlatma Direkleri çok sık arıza çıkarmaktadır. Bu sebeple bu direklerin değiştirilmesi için BEDAŞ (BEPSAŞ) nezdinde gerekli müracaatlar yapılmıştır. BEDAŞ yetkilileri gelmiş, yerinde inceleme ve keşifler yapılmıştır. Daha sonra Bahse konu direklerin en kısa süre içerisinde değiştirileceklerini ifade etmişlerdir.

Bir başka önemli konu ise çok sık elektrik kesintisi yaşanmasıdır. Bu konuda en önemli sebep olarak Germe ile Yassıören arasındaki ana elektrik hatlarının hem çok eski hem de çok rüzgar alması gösterilmektedir. Bu durumdan tüm maliklerimiz mağdur durumdadır. Bu problemin çözülmesi için daha evvel ilgili kurumlarda bir çok kez görüşmeler ve yazışmalar yapılmıştır.

Bu kesintilerin en büyük sebeplerinin başında Germe – Yassıören arasındaki mevcut havai elektrik hattıdır. Bu hattın yeraltına alınması, kesintileri çok büyük ölçüde engelleyecek ve en aza indirecektir. Yapılan tüm görüşmelerde kısa vadede bu konuda bir gelişme olmayacağı anlaşılmıştır. Bununla birlikte Arnavutköy Belediyesi tarafından bu konu orta vade yatırım planları arasına alınmıştır.

Bu konuda en son olarak Yönetim kurulu Başkanımız Sn. Bülent AKARCALI başkanlığında Çevre Köy Muhtarları ile bir toplantı gerçekleştirilmiştir. Onlardan da elektrik ile ilgili sorunları konusunda bilgi alınmış ve bu konuda hep birlikte hareket edilmesine karar verilmiştir. Yapılan toplantı neticesinde belirlenen problemler bir liste haline getirilmiş ve bu problemlerin ilgili kurum ve kişiler dahil etkili ve yetkili tüm birimlere bildirilmesine karar verilmiştir. Bu konuda çalışmalarımız halen devam etmektedir.

2. Su Altyapısı :

a. *Mevcut Durum* :

Şu anda İSKİ tarafından gölden alınan suya ön arıtma girişlerinde (Temiz ve Bahçe suyu) 2 adet saat takılmış olup Site içerisinde su dağıtımını Yöneticiliğimiz tarafından sağlanmakta ve bununla ilgili masraflar da Yöneticiliğimiz tarafından karşılanmaktadır.

İSKİ faturaları dahil yapılan tüm masraflar (Arıtma elektrik bedelleri, klor, tuz, tamir, vs.) aylık okumalar sonucunda ortaya çıkan toplam harcanan suya bölünerek birim fiyat hesaplanmaktadır. Site içi tüketim miktarları bulunan bu birim fiyatlar ile maliklerimizden tahsil edilmektedir.

b. *Yapılan Çalışmalar* :

Sitemizdeki su temini ve dağıtımını için Teknik ekibimiz 24 saat esasına göre çalışmaktadır. Sitemiz içerisinde mevcut temiz su ve bahçe suyu hatlarında meydana gelen patlamlara anında müdahale edilerek tamiratları yapılmaktadır.

Sular belirli dönemlerde tahlil ettirilmekte ve neticelere göre var ise sorunun çözümü yönünde çalışmalar yapılmaktadır.

Sitemizin en büyük problemlerinden biri olan su temini ve dağıtımını hususunda önceki dönemde Hem İSKİ hem de Arnavutköy Belediye'sine maliklerimizden imza toplanarak dilekçe ile başvuruda bulunulmuş, ilgili maliklerimizin de katılımı ile bir komisyon oluşturmuş, İSKİ Genel Müdürlüğü Plan Proje Daire Başkanı ve Arnavutköy Belediye Başkanı ile bir görüşme gerçekleştirilmiş ama bir sonuç elde edilememiş idi.

Yönetim Kurulumuz bu konuyu öncelikli olarak belirlemiş ve yoğun bir şekilde çalışmalar yapmıştır. Başta Sn. Bülent AKARCALI olmak üzere İSKİ nezdinde Genel Müdürlük dahil bir çok görüşme gerçekleştirilmiştir. İSKİ 'den heyetler gelmiş, sitemizi incelemişlerdir.

Bu konuda artık son aşamaya gelinmiş durumdadır. Yapılan son görüşmeler neticesinde ilk olarak site girişimizde bulunan Ana depoya İSKİ tarafından Temiz Su verilmesi yönünde İSKİ Yetkilileri ile mutabakat sağlanmıştır. Suyun Site içerisine dağıtımını ise yine Yöneticiliğimiz tarafından sağlanacaktır.

Gölden aldığımız ham su aboneliklerimizden biri de aynen kalacak, bahçe suyu olarak dağıtımını yine Yöneticiliğimiz tarafından sağlanacaktır.

Bu konunun resmiyete kavuşması için İSKİ nezdinde gerekli başvurular yapılmış cevap beklenmektedir.

Bu olay gerçekleşikten sonra ise ikinci aşama olarak tüm evlere İSKİ tarafından su verilmesi için çalışmalara aynı yoğunluk ve kararlılıkla devam edilecektir.

3. Atıksu Altyapısı :

a. *Mevcut Durum* :

Sitemizin içerisinde Ekopark bölgesinde Atıksu Arıtma Tesisimiz mevcuttur. Bu tesis sitemizin geneline hizmet etmektedir.

b. *Yapılan Çalışmalar* :

Sitemizin Atıksu sistemi özellikle İSKİ tarafından çok sıkı kontrol edilmektedir. Bugüne kadar yapılan kontrollerde bulunan sorunlar en kısa süre içerisinde giderilmeye çalışılmaktadır.

Altyapı hususunda ise Atıksu hattına ait rogarlar da Teknik Ekibimiz tarafından sürekli kontrol edilmekte ve problemliler en kısa süre içerisinde tamir edilmektedir. Ayrıca Yağmursuyu hattını atıksuya bağlı villalar tespit edilmiş ve ayrılmıştır.

Atıksu konusu da Yönetim Kurulumuzun öncelik verdiği konuların başında gelmektedir. İSKİ ile yapılan görüşmelerde Temiz Su talebimiz ile birlikte bu konuda gündeme alınmış ve görüşülmüştür.

Atıksu Arıtma konusunda Danışmanlığımızı yürüten ULUS MÜHENDİSLİK ÇEVRE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ. ile imzaladığımız sözleşme 985,00 TL/Ay + KDV bedel ile 1 yıl daha uzatılmıştır. Danışman firmamız ile yürüttüğümüz Atıksu Arıtma Tesisimiz için "Çevre İzni" alınması işlemleri neticesinde ;

İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 27.03.2014 tarih ve 42.756.616 sayılı yazısında, ilgili yönetmeliğin "**Aritılsa dahi içme ve kullanma suyu rezervuarına atıksuların deşarjına izin verilmez**" hükmü gereğince atıksularımızı **Terkos Gölüne deşarj ettiğimiz için "ÇEVRE İZNI" verilemeyeceği**" belirtilmiştir. Bu nedenle Çevre İzni süreci tamamlanamamıştır.

Bunun neticesinde Atıksuların vidanjör ile atılması için İSKİ nezdinde gerekli müracaatlar yapılmış ancak cevaben bu iş için ücret talep edileceği ifade edilmiştir. Bunun üzerine Yöneticiliğimiz İSKİ 'den onaylı vidanjör firmaları ile irtibata geçmiş bu şekilde atıksular havza dışına çıkarılmaktadır. Bunun için ŞİRİNDERE VİDANJÖR firması ile 31 MAYIS 2015 tarihinde sona eren sözleşmemiz ilk olarak 31 ARALIK 2015 tarihine daha sonra da 30 HAZİRAN 2016 tarihine kadar uzatılmıştır. Sözleşme gereği firmaya sefer başına 275 TL + KDV bedel ödenecektir.

Bu konu sözleşme ile birlikte Danışman firmamız tarafından İSKİ ve Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü 'ne bir yazı ile bildirilmiştir.**Sonuç olarak kısa vadede atıksu problemimiz bu şekilde neticelendirilmiştir.**

Ancak Hem İSKİ, hem de Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından sitemiz çok sıkı denetimlere tabi tutulmaktadır. Yetkililer ile yaptığımız bir çok görüşmede; Atıksu Arıtma Tesisimizin Göl Mutlak Koruma alanında kalması sebebi ile bu tesisin iptal edilmesi yada taşınması gerektiği, ayrıca tüm evler ve tesislerinde ruhsat projelerinde olduğu gibi Foseptik sistemine dönülmesi gerektiği konusunda kanunen bir mecburiyetimizin olduğunu ve bu konunun takipçisi olacaklarını tarafımıza sözlü olarak iletilmiştir. Ancak Bu konuda tarafımıza henüz resmi bir yazı gelmemiştir.

Yönetim Kurulumuz bu konudaki tüm bilgi ve belgeleri incelemiş, bir çok görüşme gerçekleştirmiştir. Yaptığımız değerlendirmeler neticesinde ; Sitemizin atıksu sisteminin İSKİ tarafından devir alınmasının yada Arıtma tesisinin yerinin değiştirilmesinin kısa vadede mümkün olmadığı anlaşılmıştır.

Bu konudaki en iyi çözümün kanunen zorunlu olduğumuzdan hareketle tüm evlerde fosseptik sistemine dönülmesi olacağı konusunda görüş birliğine varmıştır. Ancak bu dönüşümünde bir anda olabilmesi mümkün değildir. Bu nedenle gelecek resmi tebligatlara göre maliklerimizin fosseptik sistemine dönüşümünü tamamlamak için makul bir süre istenilmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulumuzun bu konudaki çalışmaları devam etmekte olup Resmi kurumlardan gelecek yazılara göre hareket edilecek, gelişmelerden tüm maliklerimiz bilgilendirilecektir.

Ayrıca Atıksu Arıtma Tesisini ile ilgili Yöneticiliğimiz adına kesilen ve ödediğimiz cezanın iptali için Çevre ve Şehircilik Bakanlığına Ankara 1. İdare Mahkemesinde dava açılmıştır. Dosya İstanbul 3. İdare Mahkemesine gönderilmiş olup Dava süreci devam etmektedir.

4. İletişim Altyapısı :

a. Mevcut Durum :

Sitemizin telefon sistemi Kablosuz Sistem olduğu için ADSL İNTERNET sisteminden faydalanamamaktayız. **Çağımızın en büyük olanağı olan İNTERNET için ADSL sisteminden faydalanamamamız, sitemizin şu andaki en büyük problemlerinden biridir.**

b. Yapılan Çalışmalar :

Bu hususta önceki dönemlerde Türk Telekom Gaziosmanpaşa Şube Müdürlüğü nezdinde başvurumuz olmuş ve çeşitli defalar ilgililerle görüşmeler yapılmış, sitemiz için bir altyapı projesi hazırlanmış, Ancak maliyeti konusunda Yöneticiliğimizden de yardım istemeleri ve Maliyetinin çok yüksek olması sebebi ile girişimler sonuçsuz kalmıştı.

Bu konuda da dönemimiz içerisinde bir çok kez üst düzey görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bu görüşmeler olumlu bir şekilde sürmekle beraber henüz kesin bir neticeye ulaşılmış değildir. Bu konuda Yönetim Kurulumuzun üzerinde hassasiyetle durduğu konuların başında gelmekte olup çalışmalarımız devam etmektedir.

5. Site içi Yollar :

a. Mevcut Durum :

Sitemizin içerisinde 4 ana cadde ve yaklaşık 45 sokaktan oluşan toplam 30 km. civarında yol mevcuttur. Site içi yollarımızın %90'dan fazlası asfaltlanmış ve altından altyapı hatları geçirilmiş durumdadır.

b. Yapılan Çalışmalar :

Sitemiz içerisindeki yollarda meydana gelen çökme ve çatlaklar mümkün olduğunca onarılmış ve onarılmaktadır. Bu konuda Arnavutköy Belediyesinden de yardım alınmaktadır.

Site içerisindeki bazı yollarda çok fazla çatlama ve kaymalar mevcuttur. Bu yolların kapsamlı bir şekilde yeniden yapılması için Arnavutköy Belediyesi ile bir görüşme yapılmasına karar verilmiştir.

6. Doğal Gaz Altyapısı :

a. Mevcut Durum :

2013 yılı içerisinde Doğalgaz Altyapı çalışmaları tamamlanmış ve 01 OCAK 2014 itibariyle sitemizin içerisinde şu anda doğalgaz mevcuttur. Şu anda sitemizde yaklaşık 30 civarında binamızda doğalgaz bağlantısı yapılmış ve kullanılmaktadır.

b. Yapılan Çalışmalar :

Hat çekilmeyen bazı yollar olduğu tespit edilmiş ve bu konuda da maliklerimiz adına İGDAŞ 'a gerekli başvurular yapılmış ve buralara da doğalgaz hattı çekilmesi sağlanmıştır.

7. Diğer Altyapılar :

a- Durusu Park içerisindeki yangın hidrantları sürekli kontrol edilmekte ve arızalandığında yedeği mevcut ise yenisi ile değiştirilmektedir.

b- Site içerisindeki tüm yağmur kanalları her yağmurda kontrol edilmekte, ortaya çıkan herhangi bir probleme anında müdahale edilmektedir.

C. İMAR DURUMU :

Arnavutköy Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Durusu Park Uygulama İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından üzerinde önemli değişiklikler yapılarak 24.11.2011 tarihinde onaylamıştır. **Onaylanan bu İmar Planı, Arnavutköy Belediyesi tarafından 08.02.2012 tarihinde askıya çıkarılmış ve şu anda yürürlüktedir.**

1. Plan ile ilgili Sorunlar :

Plan hazırlanırken yatay kat irtifakı kurulu parseller dikkate alınmamış ve kısa mesafede kalan bölümler imar planı dışına çıkarılmıştır. Kısa Mesafe denilen kısım ; Terkos gölünden uzaklık olarak 300 – 1000 metre arasında kalan kısımdır.

2005 yılında Durusu Belediyesi tarafından hazırlanan, hem İSKİ hem de Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış olan ve halen yürürlükte bulunan “**Durusupark 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı**” nda, ve bu plana uygun olarak Arnavutköy Belediyesi tarafından 2010 yılında hazırlanan “Durusupark 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı” nda da bu bölgeler için İmar izni verilmiştir. **Ancak İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından plandaki bu bölüm Plan dışına çıkarılarak bu bölge İmar dışında bırakılmıştır.**

Özellikle Yatay Kat İrtifakları kurulmuş ;

- 1265 Parseldeki 98 Adet Bağımsız Bölümden 12 tanesi,
- 1268 Parseldeki 49 Adet Bağımsız Bölümden 6 tanesi,
- 1273 Parseldeki 72 Adet Bağımsız bölümden 10 tanesi Kısa Mesafede kalmıştır.

Bu bağımsız bölüm maliklerimizin şu anda İmar izni alma şansı olmadığı için bu durum parselin diğer kısımlarındaki Bağımsız Bölüm maliklerini de etkilemektedir.

Ayrıca Arnavutköy Belediyesi tarafından hazırlanan bu plana 1/5000 'lik planda olmamasına rağmen Dere Yatağı ve Koruma bandı olarak 50 metrelik bir kuşak işlenmiştir. **Ayrılan bu DERE KORUMA BANDI içerisinde arsalarının bir kısmı yada tamamına yakını kalan bir çok malikimiz bulunmaktadır.**

2. Yapılan Çalışmalar :

Plan askıya çıktıktan sonra derhal konu ile ilgili maliklerimizce bir komisyon oluşturulmuştur. **Yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda ilk olarak plana itiraz edilmesi gerektiği anlaşılmış ve bu konuda hazırlanan Dilekçe örnekleri İnternet sitemize konulmuş ve bu durum tüm maliklerimize bildirilerek itiraz etmeleri istenmiştir.**

Komisyonumuz yapılan bu itirazlara istinaden dava açılması yönünde görüş birliğine varmış ve tüm maliklerimize bu durum bildirilerek isteyen maliklerimize dava açılması konusunda yardımcı olunmuştur.

2014 yılı içerisinde itibariyle halen devam etmekte olan hemen hemen tüm dosyalarda yerel mahkemelerde süreçler tamamlanmıştır. Yerel mahkemelerdeki bu dava sonuçlarına göre mahkemelerin 1265 ve 1273 Parselde “**Yürütmeyi Durdurma**” kararı verildiği görülmüştür.

Şu anda davaların tamamına yakını Danıştay aşamasında olup hukuki süreç henüz tamamlanmamıştır

Bir diğer problem olan Dere Yatakları konusunda ise olumlu gelişmeler yaşanmıştır. 2013 yılı içerisinde İSKİ Yönetmeliğinde yapılan değişiklik ile dere koruma bandı 10 metreye düşürülmüştür. Bu konuda gerekli plan tadilatı yapılması şartı ile dere yüzünden imar sorunu yaşayan maliklerimizin sorunu çözülebilecektir. **Bu konuda Sn. Bülent AKARCALI kendi parseli için böyle bir emsal karar çıkarmış ve bu karar onaylanmıştır.**

2015 yılı içerisinde Arnavutköy Belediyesi ile bu konuda da çeşitli görüşmeler gerçekleştirilmiştir. İlgili kişiler, davaların neticelenmesine, gerekçeli kararların yayınlanmasına müteakip konunun tekrar ele alınacağını ifade etmişlerdir

Ayrıca Yönetim Kurulumuz, maliklerimizden gelen yoğun talep üzerine 2012 yılında oluşturulan İmar Komisyonunun yeniden çalışmalarına başlamasına karar vermiş olup bu konuda Sn. Mehmet MERTOĞLU görevlendirilmiştir.

Sn. Mehmet MERTOĞLU başkanlığındaki İmar Komisyonumuz, derhal çalışmalara başlamıştır. İlk olarak bir durum tespiti gerçekleştirilmiş olup problemler ve çözüm önerileri için gerekirse profesyonel yardım alınması yönünde Komisyon üyelerince görüş birliğine varılmıştır. Komisyonumuzun çalışmaları devam etmekte olup gelişmelerden tüm maliklerimiz anında haberdar edilecektir.

2016 yılı olağan genel kurul toplantılarında bu konu tekrar değerlendirilecek ve görüşülecektir.

D. YOL (ULAŞIM) DURUMU :

Sitemizin önünden geçen 43 km'lik Hasdal – Kemberburgaz – Yassıören yolu 2012 yılı içerisinde ilk projesine göre tamamlanmıştır. Şu anda Kemberburgaz tarafından gelmekte olan yolun yalnızca döküm sahası önünden geçen kısmı ile Tayakadın-Germe arasındaki bir bölümü tamamlanmamıştır.

Yine mevcut yolun İhsaniye – Tayakadın arasındaki kısmı yeni yapılacak havaalanı sebebiyle yeniden projelendirilmiş ve yeri değiştirilmiştir. Yeni yol biraz daha aşağıdan döküm sahasının arkasından geçecek şekilde planlanmıştır.

Ancak mevcut yol 2 şeritli olup bunun 3 şerite çıkarılması için her iki yönden de yeniden çalışmalara başlanmıştır. Sitemizin önünden geçen kısımda 3 şeritli olacaktır.

Sitemizin önünden geçen yol ve sitemize nasıl giriş yapılacağı da belli olmuştur. Yeni plana göre Sitemizin girişi değişecektir. Ancak henüz çalışmalara başlanmamıştır. Yeni girişimizin yapılmasından sonra ana yol boyunca sınırimız yeniden belirlenecek ve gerekli güvenlik önlemleri yeni duruma göre alınacaktır.

Ayrıca bu yolun devamı olarak Yassıören – Subaşı – Çatalca projesi yapılmış, ihale edilmiş, çalışmalara başlanmış ve devam etmektedir.

2. SİTE YÖNETİMİ

A. YÖNETİM OLUŞUMU :

02 – 03 MAYIS 2015 tarihlerinde yapılan Genel Kurullar neticesinde 1265 parsel, 1268 parsel, 1273 parsel ve Bağımsız parseller olarak 4 ayrı bölüm için YÖNETİCİLİK seçimleri yapılmıştır.

Daha sonra 1265 Parsel Yöneticiliği'nden 1 kişi, 1268 Parsel Yöneticiliği'nden 1 kişi, 1273 Parsel Yöneticiliği'nden 1 kişi ve Durusu Evleri Toplu Yapısı Yöneticiliği 'nden (Bağımsız Parseller) 2 kişi olmak üzere toplam **5 kişi ile “DURUSU EVLERİ TOPLU YAPISI YÖNETİMİ ÜST YÖNETİCİLİĞİ” Yönetim Kurulu** oluşturulmuştur. Şu anda da Durusu Park'ı bu üst kurul yönetmektedir.

B. PERSONEL DURUMU :

1. Mevcut Personel :

01.01.2006 tarihinden bu yana itibariyle Durusu Park'taki hizmetler, idari grup olarak (4) kişi ve teknik grup olarak (3) kişi olmak üzere **toplam (7) kişi** ile sürdürülmektedir.

Bu personelin SSK ödemelerinin dağılımı aşağıda belirtildiği gibidir.

- 2 kişi 1265 PARSEL YÖNETİCİLİĞİ üzerinde,
- 2 kişi 1268 PARSEL YÖNETİCİLİĞİ üzerinde,
- 3 kişi de 1273 PARSEL YÖNETİCİLİĞİ üzerinde işe girişleri yapılmıştır.

Faaliyet dönemimizde personelle ilgili olarak ücretlerde TEMMUZ 2015 ve OCAK 2016 dönemlerinde Enflasyon oranlarına göre artış yapılmıştır. Ayrıca Aralık ayında da maaşlarının ½ 'si oranında ilave ikramiye verilmiş, Ramazan ayında da tüm personele erzak paketi dağıtılmıştır.

Personelimizin yemek ihtiyacı için mevcut işletmeler ile herhangi bir anlaşma sağlanamadığı için personele **yemek ücreti** ödenmektedir.

Teknik personelimiz de 24 saat hizmet vermektedir. Ekibimizin Anten Kulesinin altında bir ofisi mevcut olup tüm tesisler kontrol edilmekte ayrıca özel olarak ihtiyaç duyan malikimiz ile ilgili her türlü yardım da bedeli karşılığında kendilerine sunulmaktadır.

Teknik Ekibimiz ve Güvenlik Ekibimiz tarafından kullanılan cep telefonu hatları 24 saat açık olup maliklerimiz istedikleri anda bu telefonlardan personelimize ulaşabilmektedir.

2. Sözleşmeli Çalışanlar :

a- Güvenlik Hizmeti :

Güvenlik işi için alınan teklifler değerlendirilmiş ve 2014 yılı sonunda **YILMAZ BATI GÜVENLİK** firması ile sitemizin Güvenlik Hizmetini **9 personel + 1 Güvenlik amiri** ile yürütmek üzere anlaşma sağlanmıştır.

Bahse konu firma ile sözleşme imzalanmış, gerekli bildirimler yapılmış ve firma 25.11.2015 tarihinde Güvenlik Hizmeti görevini, SP GÜVENLİK firmasından devir alarak işe başlamıştır.

Ancak bu firma ile ilgili de, ilk bir ay sonunda yapılan değerlendirmelerde olumlu bir sonuç alınamadığı, firmanın sözleşme hükümlerini yerine getiremediği görülmüştür. Karşılıklı yapılan bir çok görüşmeye rağmen yine yeterli verim alınamadığı için bu firma ile de sözleşmenin fesih edilmesine karar verilmiştir.

Bu konuda yapılan görüşmeler neticesinde taraflarca imzalanan sözleşme 10 MART 2015 tarihi itibariyle karşılıklı olarak fesih edilmiştir.

Tekrar teklif alımlarına başlanmış olup yapılan görüşme ve değerlendirmeler neticesinde DEMİRDAĞ ÖZEL GÜVENLİK firması ile anlaşma sağlanmış ve bu firma sözleşme imzalanarak 10.03.2015 tarihi itibariyle Güvenlik Hizmetine başlamışlardır.

Devriye aracı firma tarafından kiralanmış ve tüm giderleri kendilerine aittir. Ayrıca personelin ulaşım sorunu da yine Güvenlik firmasına aittir.

Site içerisinde çeşitli noktalara kurulan (15 Adet kontrol noktası) devriye tur sistemi ile denetimleri ve kontrolleri yapılmaktadır.

2011-2014 yıllarında sitemizde Güvenlik Hizmetini yürüten SP GÜVENLİK firmasında görev yapmış ve işten ayrılmış personeller hem Güvenlik Firması hem de Yöneticiliğimiz aleyhine davalar açmıştır.

Şu anda bu konudaki mevcut dava sayısı (5) olup, bunlardan üçü neticelenmiş ve SP GÜVENLİK firması yerel mahkemede bu davaları kaybetmiştir. Bu dosyalar Yöneticiliğimiz tarafından da temyiz edilmiş ve şu anda bu dosyalar Yargıtay aşamasındadır.

Şu anda SP GÜVENLİK firması, Yöneticiliğimizden 54.537,54 TL alacaklı olup bu tutar ve firmanın elimizde bulunan teminat senedi, devam eden davalar için rehin olarak tutulmaktadır.

b- Peyzaj Hizmeti :

Durusu Park 'ın peyzaj işleri konusunda, NİSAN – EKİM 2015 dönemi için Taşeron ATAR İNŞAAT firması ile aylık 8.000,00 TL. + KDV karşılığında anlaşılmış ve sözleşme imzalanmıştır.

Sitemiz içerisindeki; genel mıntıka temizliği, tüm yolların temizliği, bakımı ve yıkanması, yol boyları ve ortak alanların ot temizliği, fidan ve çim ekimi, gerekli yerlerde arazi tesviye işleri, bitkilerin sulanması, yağmur kanallarının bakımı ve temizliği, model uçak pistinin temizliği, çeşitli budama işleri ve çıkan çöplerin araç ile atılması işleri bu sözleşme dahilindedir.

Sözleşme süresi dışında kalan zamanlarda ise yevmiye ile işçi çalıştırılarak tasarruf sağlanmıştır.

c- İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmeti :

6331 sayılı kanun gereği 01 OCAK 2014 tarihinden itibaren **İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği** konusunda gerekli önlemlerin alınması ve bu konuda ilgili firmalardan hizmet alınması zorunlu hale getirilmiştir.

Bu konuda 2014 yılında hizmet aldığımız PERA ÇEVRE ve ORTAK SAĞLIK GÜVENLİK BİRİMİ A.Ş. ile 2015 yılı ücreti konusunda anlaşma sağlanamadığı için sözleşme uzatılmamış, ŞUBAT 2015 tarihi itibarıyla hizmet alımı durdurulmuştur.

Alınan teklifler ile ilgili yapılan görüşme ve değerlendirmeler neticesinde Yönetim Kurulumuz KAŞİFOĞLU OSGB tarafından verilen teklifin en uygun teklif olduğuna karar vermiş ve bu firma ile 2015 yılı için aylık 413 TL (KDV dahil) bedel ile sözleşme imzalanmıştır.

Bu firma, Yönetim Personelimiz için İşyeri Hekimliği ve İş Güvenliği Hizmeti vermektedir. İşyeri Hekimi, periyodik zamanlarda personelimizi sağlık kontrolünden geçirmektedir. İş Güvenliği Uzmanı ise yine periyodik zamanlarda personelimize gerekli eğitimler vermekte ve işyeri ile ilgili gerekli denetimleri yapmaktadır. Eksik bulunan hususlar ivedilikle tamamlanmaktadır.

d- Çevre Sağlığı Danışmanlık Hizmeti :

Ayrıca Özellikle Atıksu Arıtma Tesisi ve Çevre Sağlığı ile ilgili konularda kanun gereği çalışmalara yapmak üzere Danışmanlığımızı yürüten ULUS MÜHENDİSLİK ÇEVRE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ. ile imzaladığımız sözleşme 985,00 TL/Ay + KDV bedel ile 1 yıl daha uzatılmıştır.

Bu firma, sitemizin **Su, Atıksu, Hava, Atık ve Gürültü yönetimi** konusunda bize yardımcı olmaktadır. Ayrıca Toprak kirliliği, kimyasal yönetimi, çevresel etki yaratacak arıza, bakım veya onarım işlemleri konusunda da denetimler yapmaktadırlar. Firma yetkilileri her ay düzenli olarak sitemize gelmekte ve denetim yaparak rapor halinde sunmaktadır.

Ayrıca, Çevre ile ilgili uyulması gereken kurallar konusunda maliklerimizin bilgilendirmek amacı ile bir DUYURU hazırlanmış ve yayınlanmış, personelimiz, de gerekli eğitimler verilmiş ve verilmektedir.

e- Diğer Sözleşmeli Çalışanlar :

1- 2015 yılından itibaren hukuki olarak tüm işlemlerimizi takip etmek üzere **Av.Mehmet OVAYOLU (OVAYOLU AVUKATLIK BÜROSU)** ile aylık 2.950,00 TL bedel ile bir anlaşma sağlanmış, Ekim-Aralık 2014 dönemlerinde Naci Bey ile beraber çalışarak sitemizle ve hukuki konularla ilgili gerekli bilgi ve belgeleri almışlar ve hizmete başlamışlardır.

Mali işlerimizin resmi olarak kontrolü, personel SGK ve vergi daireleri nezdinde işlerin takibi için Çatalca bölgesinden **Mali Müşavir Sn. Yahya Cemal BARİK** ile anlaşılmıştır. Kendisi Yöneticiliğimizin ilk kurulduğu günden itibaren bu görevi yürütmektedir.

Personelimizin sitemize ulaşımı için **Servis sahibi Özlem ARSLAN** ile anlaşılmıştır. Bu servisten sitemizdeki maliklerimizin evlerinde çalışanlar da yararlanmaktadır. Servis, Terkos-Tayakadın-Boyalık-Balaban-Durusu Park güzergahında sabah ve akşam saatlerinde hareket etmekte, personelimiz ile birlikte maliklerimize çalışan kişilerde bu servisten faydalanmaktadır.

C. ARAÇ-GEREÇ DURUMU :

Durusu Park'daki hizmetler; Yöneticiliğimiz bünyesindeki aşağıdaki vasıtalar ile sürdürülmektedir. Tüm araçlarımızın periyodik bakımları zamanında yaptırılmaktadır.

- I. 34 ZAB 86 - 2005 - Jhon Dere 5615-DT traktör genel hizmet aracı
- II. 34 DH 8182 plakalı 2006 model Piaggio Triportör Teknik Ekip Aracı
- III. 34 DR 4046 plakalı 2007 model Iveco Kamyon Çok amaçlı Hidrolik Platformlu Genel hizmet aracı
- IV. 34 UP 7010 plakalı 2012 model Renault Clio İdari İşler Aracı (KİRALIK)
- V. 34 TE 2394 plakalı 2012 model Fiat Doblo Teknik Ekip Aracı (KİRALIK)

Yöneticiliğimizin yasal olarak bir araç satın alması mümkün olmadığı için **Araç Kiralama** yöntemi benimsenmiştir. Bu nedenle YUNUS OTO KİRALAMA firmasından yukarıda 4 ve 5. maddelerde belirtilen araçlar kiralanmış ve kullanılmaktadır.

Bu araçlara ait sözleşmeler 14.06.2015 tarihinde sona ermiş olup Yönetim Kurulumuz tarafından yapılan değerlendirmeler neticesine aynı şartlar ile mevcut araçların sözleşmesinin 1 yıl daha uzatılmasına karar verilmiştir.

2006 yılında alınan 34 DR 4046 plakalı aracımız çok yönlü olarak kullanılmaktadır. Üzerinde 14 metre yüksekliğe çıkabilecek hidrolik platform bulunmaktadır.

Ayrıca bu aracın üzerine 250+250 kg köpüklü paslanmaz kazanlı bir yangın söndürme cihazı monte edilmiştir. Böylece bu araç yangınlara ilk müdahalelerde de kullanılabilir.

34 ZAB 86 plakalı traktörümüz de yine site genelinde muhtelif işlerde kullanılmaktadır. Traktörün ön tarafında bir kar temizleme aparatı takılmış ve yoğun kar yağışında site içinde tüm yollarımız açık tutulmaktadır.

Ayrıca yine traktörümüze takılan 3 tonluk su römorku ile yazın yol boyu fidan sulama ve yol temizlik işleri yapılmaktadır.

Teknik Ekibimiz ayrıca 34 DH 8281 plakalı PIAGGIO Ape TM pick up/Dizel aracı da kullanmaktadır. Dönemimiz içerisinde bu araç için de satılması yönünde bir karar alınmasına rağmen uygun teklif alınamadığı için satılmamıştır.

D. GELİR VE GİDER DURUMU :

1. Tahakkuklar :

MAYIS 2015 – NİSAN 2016 döneminde villalardan 500,00 TL, arsalardan ise 115,00 TL aidat alınmasına karar verilmiştir. Aidat tahakkukları, her ayın ilk haftası yine aynı ay için yapılmaktadır.

Villa sahiplerimize her ay düzenli olarak aidat belgelerimiz gönderilmektedir. Arsa sahiplerimize ise gerekli görüldüğü zamanlarda (Özellikle 3 ay üs üste aidat ödemeyen maliklerimize) aidat bildirim yazıları gönderilmektedir.

Villa sahiplerimize ayrıca her ay kullandığı su için su bedeli ve varsa yaptırdığı özel hizmetler için bir bedel tahakkuk ettirmektedir. **OCAK 2015 – ARALIK 2015** döneminde tahakkukların dağılımı aşağıda belirtildiği gibidir.

Genel Kurullarda alınan karar gereği; tahakkuk eden aidat borcu, üzerine bir sonraki ay aidatı tahakkuk edene kadar ödenmediği takdirde Kat Mülkiyeti Kanunu gereği uygulamamız gereken aylık %5 gecikme cezası uygulanmaya başlanmıştır. Arsa aidatlarında ise 90 gün (3 ay) içerisinde ödeme yapılmadığı takdirde Gecikme Cezası tahakkuk edilmektedir.

AÇIKLAMALAR	BAĞIMSIZ PARSELLER	1265 PARSEL	1268 PARSEL	1273 PARSEL	TOPLAM TAHAKKUK
-------------	--------------------	-------------	-------------	-------------	-----------------

A- 2014 YILINDAN DEVREDEN ALACAKLAR

AİDAT ALACAKLARI	38.762,17	18.017,36	2.934,80	10.489,82	70.204,15
GEC.CEZASI ve DİĞER	5.558,96	3.209,62	408,74	894,29	10.071,61

ALACAK DEVRİ	44.321,13	21.226,98	3.343,54	11.384,11	80.275,76
---------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------	------------------

B- 2015 YILI AİDAT TAHAKKUKLARI

VİLLA AİDATI	388.600,00	145.000,00	75.400,00	58.000,00	667.000,00
ARSA AİDATI	170.180,00	97.820,00	48.240,00	83.080,00	399.320,00
ARA TOPLAM	558.780,00	242.820,00	123.640,00	141.080,00	1.066.320,00

C- 2015 YILI AİDAT İLE BİRLİKTE TALEPE DİLEN GİDERLERİN TAHAKKUKLARI

TEMİZ SU BEDELİ	96.869,29	13.010,38	6.107,83	5.124,57	121.112,07
BAHÇE SUYU BEDELİ	102.636,75	19.324,99	14.934,20	19.248,28	156.144,22
ELEKTRİK BEDELİ	3.941,20				3.941,20
OFİS KİRA BEDELİ	26.793,35				26.793,35
AVUKAT GİDERLERİ	23.419,68	351,88	1.281,09	711,88	25.764,53
ÖZEL HİZ.BED.(Aidatla)	400,00	240,00	50,00	50,00	740,00
ARA TOPLAM	254.060,27	32.927,25	22.373,12	25.134,73	334.495,37

D- 2015 yılı DİĞER TAHAKKUKLAR

ÖZEL HİZMET BEDELİ	25,00		100,00		125,00
GECİKME CEZASI	31.451,82	9.375,07	7.108,33	2.795,21	50.730,43
DİĞER DEVİRLER	0,00	0,00	6.767,00	0,00	6.767,00
HESAP DÜZELTMELERİ	-13.651,88	-6.291,74	-4.102,50	-4.436,70	-28.482,82
ARA TOPLAM	17.824,94	3.083,33	9.872,83	-1.641,49	29.139,61

2015 –TOP.TAHK.	830.665,21	278.830,58	155.885,95	164.573,24	1.429.954,98
------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	---------------------

TOPLAM ALACAK	874.986,34	300.057,56	159.229,49	175.957,35	1.510.230,74
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	---------------------

2. Gelirler :

Tahakkuk ettirilen aidatların tahsilatları banka hesaplarımız aracılığı ile yada nakit veya çek olarak elden yapılmaktadır. İng Bank ve Denizbank Hadımköy şubelerinde "Durusu Evleri Toplu Yapısı Yönetimi Üst Yöneticiliği" adında hesaplarımız mevcuttur.

01 OCAK 2015 - 31 ARALIK 2015 tarihleri arasında aidata karşılık tahsil edilen bedeller aşağıda belirtildiği gibidir.

AÇIKLAMALAR	BAĞIMSIZ PARSELLER	1265 PARSEL	1268 PARSEL	1273 PARSEL	TOPLAM TAHAKKUK
-------------	--------------------	-------------	-------------	-------------	-----------------

B- 2015 YILI AİDAT TAHSİLATLARI

NAKİT TAHSİLATLAR	73.886,17	23.288,57	23.152,34	20.575,33	140.902,41
DENİZBANK – TAHS.	611.724,21	240.451,84	102.467,58	142.156,57	1.096.800,20
İNGBANK – TAHS.	23.719,66	7.635,00	9.690,00	5.855,00	46.899,66
ÇEK/SENET TAHS.-Nakit	27.564,45				27.564,45
ÇEK/SENET TAHS.-Banka			4.000,00		4.000,00
TOPLAM TAHSİLAT	736.894,49	271.375,41	139.309,92	168.586,90	1.316.166,72

C- 2015 YILI İCRADAN TAHSİLATLAR

NAKİT TAHSİLATLAR	2.569,67		1.966,00		4.535,67
DENİZBANK – TAHS.	11.455,77				11.455,77
TOPLAM TAHSİLAT	14.025,44	0,00	1.966,00	0,00	15.991,44

TOPLAM TAHSİLAT	750.919,93	271.375,41	141.275,92	168.586,90	1.332.158,16
------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	---------------------

TAHSİL EDİLMEMİŞ ÇEKLER			5.465,00		5.465,00
--------------------------------	--	--	----------	--	----------

Ayrıca banka hesaplarımızda toplanan paramız, fon alımı ve vadeli hesapta değerlendirilmiştir. Diğer gelirlerin açılımı aşağıda belirtildiği gibidir.

D- BANKA GELİRLERİ

AÇIKLAMA	DENİZBANK		İNGBANK		TOPLAM GELİR
	GELİR	GİDER	GELİR	GİDER	
FON GELİRLERİ	8.768,08	-902,78			7.865,30
FAİZ GELİRLERİ	13.237,58	-1.588,51			11.649,07
ÇEK TAHSİL MASRAFLARI		-1,05			-1,05
HESAP İŞLETİM ÜCR.		-137,82			-137,82
EFT MASRAFLARI		0			0,00
ARA TOPLAM	22.005,66	-2.630,16	0,00	0,00	19.375,50

E- DİĞER GELİRLER

AÇIKLAMA	DİĞER
ARAÇ KİRA GELİRİ	343,14
ARA TOPLAM	343,14

Bunların neticesinde elde edilen toplam gelir aşağıdadır.

ELDE EDİLEN TOPLAM GELİR	1.357.341,80 TL
---------------------------------	------------------------

3. Giderler :

GİDER KALEMLERİ	2014 'e AİT GİDERLER	TAHAKKUK EDEN GİDERLER	YAPILAN ÖDEMELER TOPLAMI	2016'ya DEVREDEN BORÇ
-----------------	----------------------	------------------------	--------------------------	-----------------------

A- İŞLETME PROJESİNDE ÖNGÖRÜLEN GİDERLER

PERSONEL GİDERİ (Maaş,SSK,Yemek,)	21.134,49	275.014,65	273.377,91	22.771,23
ÖZEL GÜVENLİK GİDERİ	88.680,36	451.733,35	447.947,64	92.466,07
AVUKAT + MALİ MÜŞAVİR GİDERLERİ	4.286,50	36.000,00	36.786,50	3.500,00
DANIŞMANLIK GİDERLERİ	267,20	18.675,20	18.529,40	413,00
İDARİ İŞLER ARACI İLE İLGİLİ GİD.	0,00	15.776,04	15.774,75	1,29
TEKNİK EKİP ARACI İLE GİDERLER	0,00	18.402,90	18.402,90	
KAMYON İLE İLGİLİ GİDERLER	0,00	6.667,79	6.667,79	
TRAKTÖR +PIAGGIO İLE İLGİLİ GİD.	0,00	4.367,41	4.367,41	
PERSONEL SERVİS GİDERİ	4.572,50	54.918,97	54.699,49	4.791,98
PEYZAJ VE ÇEVRE DÜZ.GİDERİ	0,00	68.609,00	68.609,00	
A KAPISI+OFİS ELEKTRİK GİDERİ	0,00	13.924,71	12.902,64	1.022,07
ALTYAPI MALZEME VE İŞÇİLİK GİD.	0,00	6.050,87	6.050,87	
İŞ MAKİNESİ KİRA GİDERLERİ	0,00	3.740,60	3.740,60	
HABERLEŞME GİDERLERİ	370,05	9.895,82	9.917,17	348,70
KIRTASIYE GİDERLERİ	0,00	13.732,12	13.732,12	
OFİS GİDERLERİ	0,00	16.254,50	16.254,50	
DİĞER MUHTELİF İŞÇİLİK GİDERLERİ		2.071,84	2.071,84	
DİĞER MUHTELİF GİDERLER	0,00	1.950,21	1.950,21	
ÇEVRE YARDIM VE AĞIRLAMA GİD.	0,00	1.550,59	1.550,59	
ARA TOPLAM	119.311,10	1.019.336,57	1.013.333,33	125.314,34

B- AİDATLARLA BİRLİKTE TALEP EDİLEN GİDERLER

BEDAŞ - ELEKTRİK FATURALARI	1.384,40	73.316,69	69.819,76	4.881,33
İSKİ - SU FATURALARI	6.716,00	202.443,00	202.735,00	6.424,00
ARITMA TAMİR BAKIM GİDERLERİ	0,00	780,00	780,00	
KAYA TUZU+KLOR GİDERLERİ	0,00	6.646,65	6.646,65	
AVUKAT GİDERLERİ	0,00	25.514,53	23.975,51	1.539,02
OFİS KİRA GİDERİ	1.650,00	26.793,35	26.658,35	1.785,00
ARA TOPLAM	9.750,40	335.494,22	330.615,27	14.629,35

C- BÜTÇE DIŞI GİDERLER

MÜZE ELEKTRİK VE DİĞER GİDERLERİ	0,00	4.259,58	4.259,58	
DİĞER ARAÇ GİDERLERİ	0,00	372,92	372,92	
DİĞER DAVA MASRAFLARI	0,00	287,80	287,80	
ARA TOPLAM	0,00	4.920,30	4.920,30	0,00
GENEL TOPLAM	129.061,50	1.359.751,09	1.348.868,90	139.943,69

Bunların neticesinde ;

KASADAN KARŞILANAN GİDERLER TOPLAMI	1.348.868,90 TL
--	------------------------

4. Kasa Mevcudu :

31 ARALIK 2015 tarihi itibariyle kasa mevcudumuz aşağıda belirtildiği gibi olup bu bedelin büyük çoğunluğu banka hesabımızda değerlendirilmektedir.

A.	01 OCAK 2015 – DEVREDEN KASA	291.148,87 TL
B.	DÖNEM İÇİ TAHSİLATLAR (Banka+Nakit)	1.284.602,27 TL.
C.	ÇEK / SENET TAHSİLATLARI	31.564,45 TL
D.	İCRADAN TAHSİLATLAR	15.991,44 TL.
E.	BANKA GELİRLERİ	19.375,50 TL.
F.	DİĞER GELİRLER	343,14 TL.
	GELİRLER TOPLAMI	1.351.876,80 TL.
G.	BÜTÇEDE ÖNGÖRÜLEN GİDERLER	948.559,77 TL.
H.	AİDATLARA EKLENEN GİDERLER	320.864,87 TL.
I.	2014 YILINA AİT ÖDEMELER	74.523,96 TL.
J.	BÜTÇE DİŐİ GİDERLER	4.920,30 TL.
	GİDERLER TOPLAMI	1.348.868,90 TL.
	31 ARALIK 2015 – KASA MEVCUDU	294.156,77 TL.

2015 yılı ve öncesine ait tahakkuk eden ve ödenmeyen 2016 yılına devreden giderler toplamı ise **139.943,69 TL**'dir. Bu tutarın 54.537,54 TL 'sı SP GÜVENLİK firmasına ait bakiye borcumuz olup henüz ödenmemiŐtir.

Ayrıca Bu tutarın içerisinden Personel Kıdem Tazminatı KarŐılıđı olarak 157.600 TL ayrılmış ve ayrı bir vadeli hesapta bekletilmektedir.

5. Aidat Alacakları ve İcra İşlemleri :

31.12.2015 tarihi itibariyle aidat alacaklarımız aşağıda belirtildiği gibidir. Aidatlarda tahsilat oranımız ise ortalama %85 civarındadır. (faiz ve avukat giderleri hariç).

AÇIKLAMA	BAĞIMSIZ PARSELLER	1265 PARSEL	1268 PARSEL	1273 PARSEL	TOPLAM ALACAK
----------	--------------------	-------------	-------------	-------------	---------------

1- TÜRÜNE GÖRE

VİLLA AİDAT ALACAĞI	8.123,34	11.454,65	7.000,56	1000	27.578,55
ARSA AİDAT ALACAĞI	8.375,42	4.145,51	3.009,81	6078,61	21.609,35
İŞLETME AİDAT ALACAĞI	0,00	0,00	0,00	0	0,00
SU ve ÖZEL HİZ. ALACAĞI	12.103,05	1.148,26	3097,85	188,66	16.537,82
GEC.CEZASI,AVUKAT,vs.	2.315,69	3.302,60	1.744,43	508,62	7.871,34

TOPLAM ALACAK	30.917,50	20.051,02	14.852,65	7.775,89	73.597,06
----------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------

2- DÖNEMİNE GÖRE

ÖNCEKİ DÖNEM	210,00	0,00	0,00	0,00	210,00
---------------------	---------------	-------------	-------------	-------------	---------------

OCAK 2015	134,09	0,00	0,00	105,00	239,09
ŞUBAT 2015	207,18	15,48	0,00	105,00	327,66
MART 2015	161,15	84,46	0,75	105,00	351,36
NİSAN 2015	189,97	900,95	0,59	110,25	1.201,76
MAYIS 2015	137,19	1.153,50	500,00	355,50	2.146,19
HAZİRAN 2015	980,22	1.629,71	564,66	360,75	3.535,34
TEMMUZ 2015	1.113,17	1.784,59	1.088,12	366,00	4.351,88
AĞUSTOS 2015	1.817,70	1.854,36	1.670,92	377,50	5.720,48
EYLÜL 2015	4.541,94	1.594,41	2.953,41	504,00	9.593,76
EKİM 2015	4.212,45	1.892,02	2.152,21	753,72	9.010,40
KASIM 2015	5.598,41	3.604,57	2.651,50	2.006,79	13.861,27
ARALIK 2015	11.614,03	5.536,97	3.270,49	2.626,38	23.047,87
2015 YILI TOPLAMI	30.707,50	20.051,02	14.852,65	7.775,89	73.387,06

TOPLAM ALACAK	30.917,50	20.051,02	14.852,65	7.775,89	73.597,06
----------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------

2016 yılı AİDATLARI için 2015 yılından peşin tahsil edilen tutarlar

2016 'ya AİT ÖDEMELER	-6.235,57	-3.599,52	-4.206,72	-5.552,96	-19.594,77
------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

Yönetim Kurulumuzun almış olduğu karar gereği 3 ay ve daha fazla aidat borcu olan maliklerimiz çeşitli uyarılara rağmen aidat ödemesini yapmıyorsa ve gerektiği takdirde maalesef avukatımızın vasıtası ile icrai takibat başlatılmaktadır.

Gecikme Faizlerinin affedilmesi için maliklerimizden gelen yoğun talepleri Yönetim Kurulumuz değerlendirmiş ve Genel Kurul gündemine getirmiştir. Genel kurulda verilen önergeler ve Yapılan görüşmeler neticesinde Gecikme Cezalarının affı konusunda verilen önerge doğrultusunda Yönetim Kurulumuz görevlendirilmiştir. Yönetim Kurulumuz tarafından bu konuda yapılan değerlendirmeler neticesinde gecikme cezalarının affı ile ilgili aşağıda belirtilen kararlar alınmıştır.

- 1- Yapılandırılacak borçlar 2014 yılı Aralık ayı dahil olmak üzere önceki dönemleri kapsamına karar verilmiştir.
- 2- Bahsi geçen dönemde borçlu olunan arsa ve villa aidatları (ödenecek anapara borçları) MAYIS 2015 döneminden itibaren belirlenen 115,00 TL/Arsa ve 500,00 TL/Villa aidat bedeli üzerinden hesaplanmıştır.
- 3- Aynı şekilde varsa su ve elektrik borçları da MAYIS 2015 döneminde belirlenen yeni su ve elektrik birim fiyatlarına göre yeniden hesaplanmıştır.
- 4- Ödenmeyen aidatlar nedeni ile yapılan tüm noter, icra ve mahkeme masrafları da belirlenen yeni hesaba dahil edilmiştir.
- 5- Bu esaslar dahilinde hesaplanan ve ortaya çıkan yeni borç tutarının son ödeme tarihi ise 30 KASIM 2015 olarak belirlenmiştir.

Yönetim Kurulumuz, Yeniden belirlenen borcun 30 KASIM 2015 tarihine kadar tamamen ödenerek tasfiye edilmemesi halinde hiçbir ihtar ve bildirim gerek kalmaksızın tüm borcun eski hali ile talep ve tahsil hakkının aynen devam etmesine, Aynı zamanda maliklerimiz hakkında başlatılan hukuki işlemlerinde, mevcut durumları ile hak kaybı olmadan aynen muhafaza edilmesine ve yeni borcun tamamının ödenmesi halinde takipsiz bırakılmasına karar vermiştir.

Yukarıda belirtilen esaslar dahilinde ilgili maliklerin hesapları yeniden yapılmış ve Genel Kurul sonuçları ile kendilerine bildirimde bulunulmuştur.

Ayrıca ilgili malikler ile bu konuda bir çok kez görüşmeler gerçekleştirilmiş, birkaç defa da yazılı bildirimlerde bulunulmuştur.

Bu bildirim ve görüşmeler neticesinde bu aftan yaralanmak isteyen maliklerimiz gerekli ödemeleri yapmışlar ve gecikme cezaları affedilmiştir. Yine kısmi ödeme yapmak isteyen maliklerimizin talepleri Yönetim Kurulumuz tarafından değerlendirilmiş alınan kararlar çerçevesinde uygun bulunan ödeme planları maliklerimize bildirilmiştir.

Hakkında hukuki işlem başlatılmış ve halen davaları devam etmekte olan **14 Malikimize** de bu konu ile ilgili gerekli tebligat ve bilgilendirmeler yapılmıştır. **Ancak yalnızca 2 malikimiz ile mutabakat sağlanmış ve tahsilat yapılmıştır.** Bazı maliklerimiz ile ilgili ise bir çok kez görüşmeler yapılmışsa da netice elde edilememiştir.

31.12.2015 tarihi itibarıyla halen sitemizde mülk sahibi olan ve aidat alacaklarımız Avukatımız tarafından takip edilen maliklerimiz toplam **12 kişi** olup bunlara ait aidat borçları aşağıda belirtildiği gibidir.

AVUKATIN TAKİP ETTİĞİ MALİKLERİMİZE AİT BORÇLAR ;

AÇIKLAMALAR	BAĞIMSIZ PARSELLER	1265 PARSEL	1268 PARSEL	1273 PARSEL	TOPLAM TAHAKKUK
-------------	--------------------	-------------	-------------	-------------	-----------------

A- 2014 YILINDAN DEVREDEN TAKİPTEKİ ALACAKLAR

ALACAK DEVRİ	218.493,41	42.726,24	23.323,69	15.456,77	300.000,11
--------------	------------	-----------	-----------	-----------	------------

B- 2015 YILI - TAKİPTEKİ ALACAKLAR İLE İLGİLİ İŞLEMLER

Dönem içi Güncel Borç	64.651,23	7.140,00		3.350,00	75.141,23
Şüpheli Alacağa Aktarılan	-3.505,00		-17.569,15	-16.451,77	-37.525,92
Ödemesi yapılan Ceza	6.897,49		531,46		7.428,95
ARA TOPLAM	68.043,72	7.140,00	-17.037,69	-13.101,77	45.044,26

C- 2015 YILI - TAKİPTEKİ ALACAKLARDAN TAHSİLATLAR

NAKİT TAHSİLATLAR	-2.569,67		-1.966,00		-4.535,67
DENİZBANK – TAHS.	-11.455,77				-11.455,77
ARA TOPLAM	-14.025,44	0,00	-1.966,00	0,00	-15.991,44

TOPLAM ALACAK	272.511,69	49.866,24	4.320,00	2.355,00	329.052,93
----------------------	-------------------	------------------	-----------------	-----------------	-------------------

HUKUKİ YOLLARDAN TAKİP EDİLEN ALACAKLARIMIZ 329.052,93 TL

(Gecikme cezaları ve diğer masraflar dahil değildir.)

- 10 kişi borcuna itiraz etmiş, bunlara karşı dava açılmış ve hukuki süreç devam etmektedir. (Sinan ÇETİN, Gökhan – Hülya YEŞİLKAYA, Ali GEDİK, Ali İhsan BAYRAMOĞLU, INTENERGO Enerji, Kamuran – Korhan YAZGANOĞLU, Galip ÖZTÜRK – toplam tutar : **252.531,69 TL**)
- 1 kişi hakkında işlemler devam etmektedir. (Sibel AĞGÜL) – toplam tutar : **5.405,42 TL**)
- 2 kişiye ise ulaşılamamaktadır. (Sultan MUŞLU, Kemal BOZOĞLU – toplam tutar : **46.815,82 TL**)
- Ayrıca Otel İşletmecisi TAMTUR TURİZM ve malsahibi AVRASYA TERMİNAL adına da takip başlatılmış olup **takipteki borç 24.300,00 TL** 'dir.

Bu kişilere ait ; detaylı borç, parsel, iletişim bilgileri ektedir.

Site sakinlerinin de bu kişileri arayıp borçlarını ödemeleri gerektiğini, borçları ödememenin komşuluğa sığmadığını, borcunu normal ödeyen komşuların sırtlarından bedava hizmet aldıklarını, bunun doğru olmadığını kendilerine bildirmelerinde yarar olacaktır.

3. YAPILAN DİĞER ÇALIŞMALAR

A. YÖNETİM VE PERSONEL İLE İLGİLİ YAPILANLAR :

1. ÜSTAY YAPI A.Ş. firması tarafından maliklerimize verilen Taahhütname gereği Yöneticiliğimizin hizmet verdiği ofisinin kira ve stopaj ödemeleri 10 yıl boyunca ÜSTAY YAPI A.Ş. tarafından karşılanacaktır.

Bu konuda Kira bedeli ve kiraya ait stopaj ödemeleri Yöneticiliğimiz tarafından ödenmekte, yapılan bu ödemeler ÜSTAY YAPI A.Ş. firmasına tahakkuk ettirilmekte ve tahsil edilmektedir.

2. Yöneticiliğimizin kontrolünde olan www.durusupark.com sitesi sürekli olarak güncel tutulmakta ve sitemizle ilgili tüm güncel bilgiler maliklerimiz ile paylaşılmaktadır.Yönetim Kurulu kararlarımızda artık sitemizden yayınlanmasına karar verilmiştir.

3. İşletme Bütçelerimizde bulunan Personel Kıdem Tazminatı Payı mevcutlarımızdan ayrılarak ayrı bir hesap açılmış ve buraya aktarılmıştır. Buradaki tutarın kullanılabilmesi için tüm Yönetim Kurulunun oybirliği şartı getirilmiştir. **31.12.2015 itibariyle bu hesapta bulunan tutar 157.600,00 TL 'dir.**

B. SİTE GENELİ İLE İLGİLİ YAPILANLAR :

1. Elimizde mevcut bulunan yangın tüpleri doldurulmuştur. Ayrıca ihtiyaç duyulan yeni yangın tüpleri de satın alınmıştır. Yangın için gerekli ekipmanlar hazır bulunmaktadır. Ayrıca yıl içerisinde çeşitli bölgelerde eğitim amaçlı yangın tatbikatları yapılmıştır.

2. Sitemizin en büyük ve en önemli ayrıcalıklarından biri olan "Üstay Yaban Hayatı Müzesi" bilindiği üzere Otel Sahibine ait bir mekan üzerinde bulunmakta, Yöneticiliğimizin bünyesinde görevli bir personel tarafından hizmet vermektedir.

Ayrıca geçici bir süreliğine aylık 1.000,00 TL 'sını aşmaması şartı ile Müzenin elektrik bedelinin Yöneticiliğimiz tarafından ödenmektedir.

3. Yapılan inşaat ve diğer çalışmalarla ilgili olarak sık sık kontrol ve denetimler yapılmaktadır. Çalışma saatleri sınırlandırılmış olup çevreye rahatsızlık verici her türlü iş engellenmeye çalışılmaktadır. Bu konuda birkaç kez DUYURU yayınlanmıştır.

4. Ayrıca yeni inşaata başlayan maliklerimize bildirdiğimiz Durusu Park Özel Yönergesi, Yönetim Kurulumuz tarafından tekrar ele alınmış, güncellenmiş ve bazı düzeltmeler yapılarak tekrar yayınlanmıştır.

5. Site içerisindeki başıboş köpekler ile ilgili problemler hala devam etmektedir. Özellikle çevre Belediyeler tarafından toplanan başıboş köpekler, sitemizde bulunduğu bölgedeki (Yassıören, Balaban, Boyalık,vs.) boş arazilere bırakılmaktadır. Bırakılan bu hayvanlar kısa süre sonra da sitemize girmektedir. Site içerisindeki başıboş köpekler, personelimiz tarafından mütemadiyen canlı olarak yakalanmakta ve site dışarısına çıkarılmaktadır.

Sitemizin önünden geçen anayolda yapılacak 3. Şerit çalışması dolayısı ile yol boyunca herhangi bir önleyici engel (tel, çit, vs.) bulunmamaktadır. Yol çalışmaları neticelendiği anda bu konuda gerekli önlemler alınacaktır.

6. Durusu Park'taki çöpler, Arnavutköy Belediyesi tarafından haftada bir sefer genellikle Perşembe günleri olmak üzere toplanmaktadır.

7. Durusu Park 'ın posta sorunu için Hadımköy PTT 'den **40 nolu posta kutusu** kiralanmıştır. Böylece Yönetimimize ve maliklerimize gelecek bildirimler çok kısa sürede elimize ulaşmaktadır.

8. Site girişindeki Kamera Kayıt Cihazı ve site girişindeki 4 Kamera ile Kayıt Sisteminin sürekli faal halde olması sağlanmaktadır.

9. Sitemizin C Kapısı olarak adlandırılan ve kapalı tuttuğumuz giriş kapısının sürekli açık kalması için hukuki olarak davalı olduğumuz bazı maliklerimiz tarafından Belediye nezdinde şikayette bulunulmuştur. Mevcut yolların kamuya ait olması sebebi ile Arnavutköy Belediyesi Zabıta ekipleri tarafından bahse konu kapının sürekli açık kalması için Yöneticiliğimize tebligat yapılmıştır. Bu konuda gerekli tüm yazışmalar yapılmış ancak yapılan tebligat gereği kapı açılmıştır. Ancak bu kapıdan giriş ve çıkışlar Güvenlik ekibimiz tarafından çok sıkı bir şekilde kontrol edilmektedir.

10. Sitede meydana gelebilecek hırsızlık olaylarını önlemek için ;

a- Site içerisine tüm giriş ve çıkışlar, ayrıca site içerisindeki tüm çalışanlar sıkı bir şekilde takip ve denetim altına alınmış, Çalışan tüm personelin kimlik bilgileri alınmış ve güncellenmiştir.

b- Gece atılan Devriye saat ve güzergahları belirsiz hale getirilmiştir. Yine yaz dönemi boyunca geceleri tespit edilen birkaç nokta üzerinde yaya devriyeler çıkarılmıştır.

c- Evlere kurulacak alarm sistemleri konusunda tüm maliklerimiz bilgilendirilmiş ve çoğu villaya alarm sistemi kurulmuş ve güvenlik ile koordineli hale getirilmiştir.

C. MALİKLERİMİZ ve TALEPLERİ İLE İLGİLİ YAPILANLAR :

1. Durusu Park 'a ziyarete gelen misafirlerin girişleri daha sıkı denetim altına alınmıştır. Geldikleri yerlerle irtibata geçilerek onay alındıktan sonra site içerisine alınmaktadır.
2. Durusu Park'ta çalışan hizmetilerin kontrolleri yapılmakta, düzene uygun olmayan davranışları görüldüğünde ilgili malikimize bilgi verilmektedir.
3. Maliklerimizden gelen çeşitli talepler Yönetim Kurulumuz tarafından değerlendirilmekte ve en kısa süre içerisinde problemlerin çözülmesine çalışılmaktadır.
4. Site içerisinde sorun yaratmış hayvanlar ile ilgili müteaddit kereler DUYURU ve uyarılar yapmamıza rağmen bu hususta problemler hala devam etmektedir. Ayrıca, başıboş olarak dolaşan hayvanlar tespit edildiği takdirde yakalanarak yada Belediye Yetkilileri çağrılarak toplatılmakta ve site dışarısına çıkarılmaktadır. Site içerisinde evcil hayvanların tasmamız ve sahipsiz dolaşmaları yasaklanmıştır.
5. 1268/16-17 ve 19 nolu bağımsız bölümler arasındaki yol sebebi ile maliklerimiz arasında bir problem doğmuştur. Bu konu Yönetim Kurulumuz tarafından değerlendirilmiş, maliklerimiz arasında arabuluculuk yapılmış ve ayrıca konu ile ilgili resmi makamlara gerekli müracaatlar yapılmıştır. Ancak konu ile ilgili henüz bir çözüm bulunamamıştır.
6. 1273 Parseldeki 68 Nolu Bağımsız Bölümün ½ hisse sahibi olan malikimiz, parselin diğer ½ hissesinin icradan satışa çıkarılacağını Yöneticiliğimize bildirmiş ve bu konuda bir DUYURU yayınlamamızı istemiştir. Bu konuda bir DUYURU hazırlanarak tüm maliklerimize satış ile ilgili detaylar bildirilmiştir.
7. Maliklerimizden Sinan ÇETİN, sahibi olduğu parsellere çekim için yaptığı anlaşılan çeşitli inşai faaliyetlerde bulunmuştur. Bu konuda kendisine yapılan uyarılara rağmen bir gelişme olmamıştır. Bu nedenle kendisi hakkında Arnavutköy Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve G.O.Paşa Cumhuriyet Başsavcılığı nezdinde imara aykırı faaliyetleri sebebiyle gerekli şikayetlerde bulunulmuştur. Bu konuda hukuki süreç devam etmektedir.
8. Site içerisinde ateşli silah kullanıldığı yönünde maliklerimizden gelen şikayetler üzerine meskun mahalde silah kullanmanın yasak olduğunu belirten bir DUYURU hazırlanmış ve yayınlanmıştır.
9. Sitemizde sağlık konusunda hizmet alımı için maliklerimiz tarafından bazı teklifler alınmış ve Yönetim Kurulumuza iletilmiştir. Bu teklifler Yönetim Kurulumuz tarafından incelenmiş ama yüksek maliyetleri nedeni herhangi bir anlaşma yapılmamıştır.
10. Bazı maliklerimiz, bahçelerinde meydana gelen su patlaklarından dolayı ortaya çıkan su tüketim bedellerinin iptal edilmesi yönünde talepte bulunmuşlardır. Bu talepler Yönetim Kurulumuz tarafından görüşülmüş ancak maliklerimizin bu talepleri önceki dönemlerde alınan kararlar çerçevesinde kabul edilmemiş, Bu durum gerekçeleri ile ilgili maliklerimize bildirilmiştir.
11. Sn. Sinan SEZER 'in ana yol boyunca ses bariyeri yapılması konusundaki talebi Yönetim Kurulumuz tarafından değerlendirilmiş, ancak hem yüksek maliyeti, hem de şu anda ana yol boyu sınırlarımızın net olarak belli olmaması sebebi ile kabul edilmemiştir. Bununla birlikte bu konu şartlar olgunlaştığında tekrar gündeme alınacak ve değerlendirilecektir.

D. DİĞER FAALİYETLER :

1. Mevcut yolda yapılacak 3. Şerit çalışmasından sonra yol boyu sınırlarımız kesin olarak belirlenebilecektir. Bu nedenle Anayol boyunca site sınırlarımızın belirlenmesi işinin yol çalışmaları bittikten sonra gündeme alınmasına ve çözümlenmesine karar verilmiştir.

2. Arnavutköy Belediyesinden edinilen bilgiye göre 2015 yılından itibaren 5 yıl süre çevre köylerde dahil olmak üzere sitemizden Emlak Vergisi alınmayacağı öğrenilmiştir. Bu konuda tüm maliklerimiz bilgilendirilmiştir.

4. SONUÇ

3 şeritli olarak Tamamlanmak üzere olan ve bir müddet 3. Köprü yolu olarak kullanılacak Otoyolun sitemizin önünden geçmesi, Yeni Havaalanı, sitemiz ve çevresi için çıkarılan yeni imar planları ile tasarlanan yeni projeler (Kanalistanbul, vs.) nedeniyle bölgemizin daha değerli ve hareketli olacağı aşikârdır.

Bu durum sitemizin gelişmesi açısından son derece önem arz etmekte olup Yönetim olarak bu konularda imkanlarımız dahilinde müdahil olmaya çalışmaktayız.

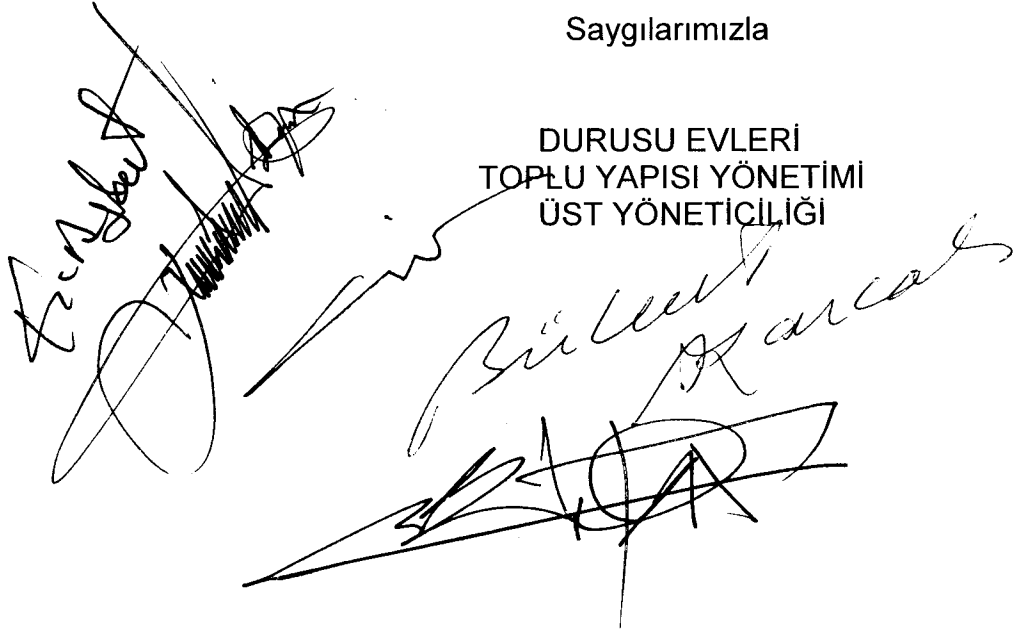
Durusu Park 'ın daha da geliştirilmesi gayesi ile yapılması gereken işler vardır. Durusu Park 'ın hak ettiği yere gelmesi için çalışmalar devam etmelidir.

Bu konuda sizlerden kıymetli ilgilerinizi bekler, size ve sevdiklerinize sağlık ve mutluluklar dileriz.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla

DURUSU EVLERİ
TOPLU YAPISI YÖNETİMİ
ÜST YÖNETİCİLİĞİ

The image shows several handwritten signatures and stamps. On the left, there are two overlapping signatures. In the center, there is a large, stylized signature. On the right, there is a signature that appears to be 'Bülent Karca'. Below these signatures, there is a large, bold, handwritten signature that looks like 'M. KAR'.