

Turkuaz Sitesi Yönetim Kurulu

2025 Yılı Faaliyet Raporu

Turkuaz Sitesi'nin değerli kat malikleri ve saygıdeğer komşularımız. 2026 yılı olağan genel kuruluna hoş geldiniz. 2026 yılının hepimize huzur, mutluluk, sağlık ve başarılar getirmesini dileriz. Yönetim Kurulu'muzun 2025 yılı çalışmalarını aşağıdaki başlıklar halinde bilgi ve görüşlerinize sunarız.

1- Bakım ve Onarım Faaliyetleri:

Tamir/Bakım ve Onarımlar:

Asansör makine dairelerinin çatıları yoğun yağmurlarda su almakta ve yeterli eğim olmadığından da su taşmaları yaşanmaktaydı. Dolayısıyla makine dairelerindeki asansör ve ekipmanları bozulmaktadır. Asansör makine dairelerinin çatılarına gerekli eğim verilerek beton döküldü, gider boruları ve izolasyonları tüm bloklarda yenilendi. Su saatlerinin bulunduğu şaft boşluklarının eski olan 52 adet dolap kapakları sökülüp yerine MDF malzeme kullanılarak eski kapakları yenilendi.

Yatırım projesi kapsamında kurulan komisyon ile 20 adet asansörlerimizin gelişen teknoloji ve yönetmeliklere paralel olarak daha ekonomik ve güvenli hale getirilmesi amacı ile frekans kontrollü invertör sisteme geçildi. Aylık periyodik bakımları PAYSAN Asansör firmasına ve yıllık kontrolleri Teknik Muayene Denetim firmasına yaptırılıp, tüm asansörlerin mavi etiketleri güncellendi.

Gürültülü çalışan ve sürekli servis dışı kalan 22B blok SOL asansörün makine motorunun rulmanları, keçeleri ve motor yağı ile 20B blok SOL asansör makine dişlisi yenilendi. Asansör makine motorları yaklaşık 15 yıl önce montaj yapıldığından buna benzer arızalar olmakta ve tamiri mümkün ise tamir edilmekte veya makine motorunun yenisi alınmaktadır. Bugüne kadar 24A blokta SAĞ-SOL ve 23B blokta SAĞ asansör makine motorları tamamen yenilenmiştir. 1 adet de yedek asansör makine motoru bulunmaktadır. Tüm asansörlerin güvenlik ve emniyet sistem araç ve gereçleri yenilendi, 17 adet asansörlerin makine motorları yenilenmemiştir.

Tüm blokların bodrum katlarındaki kollektör odalarındaki kalorifer tesisatına ait sitemizin ilk kuruluşunda montajı yapılan eski döküm vanaları, kollektörleri, manometreleri ve termometreleri tümüyle yenilendi. Çıkan hurdalar site hesabına gelir olarak kayıt edildi.

Tüm bloklardaki kuruluşunda mevcut olan 6.ve 11.katlardaki yangın alarm butonları ile 3.kat ve 10.kat yangın alarm sirenleri çalışmamakta olduğundan yeni buton ve 100db lik flaşörlü alarm cihazları takıldı ayrıca zemin kata da flaşörlü alarm cihaz ve buton montajı ilave olarak yapıldı.

20A-21A-21B-23B blok giriş kapılarının kilitleri tamamen bozulduğundan daha güvenli ve sessiz dokunmatik kapı kilidi montajı yapıldı.

Arka araç çıkış kayar kapının kapı motoru yandığı için yoğun kullanıma uygun daha güçlü ve seri yeni White ROSE marka kapı motoru montajı yapıldı.

20A-23B bloklarındaki çöp bacaları ve kapalı otopark havalandırma kanalının bir bölümü çürüdüğünden yenilendi. 24A-24B bloklardaki kalorifer sirkülasyon pompaları tamir edildi.

22AB blok çöp çıkış rampasının zemini bozuk olmasından dolayı beton atılıp, düzenlendi.

Bakırköy Belediye Başkanı ile yoğun çaba ve gayretler neticesinde basketbol sahasının eski asfalt olan zemini epoksiyle boyandı ve çocuk parkı oyun sahası tümüyle belediye tarafından ücretsiz yenilendi.

Kazan dairesindeki 6 adet sıcak su akümülayon tanklarının anot çubukları yenilenip, bakımları ve su depolarının temizliği yapıldı.

Tüm blok katları, kapalı otopark, güvenlik kulübeleri, asansör makine daireleri, kollektör odaları, sığınaklar ile kazan dairesindeki mevcut olan yangın tüplerinin bakımları ve yeniden dolumları yapıldı.

Site aidat yazılım programı APSİYON için sms aktivasyon sistemi faaliyete alınarak site sakinlerine borç/alacak/icra ve bilgi mesajları gönderilmesi sağlanmış ayrıca mobil uygulama site sakinlerimizin kullanıma sunulmuştur.

Pis su gider PVC borularının özellikle zemin ve bodrum katlarında tıkanmasından dolayı kanal açma makine alındı. Kazan dairesindeki soğuk su kullanımına ait 5 li grup hidroforların 1-2-4-5 nolu pompaları gürültülü çalışmakta ve yeterli olan basıncı sağlayamadığından tamirleri ve senelik periyodik bakımları yapıldı.

1 no lu jeneratörün 2 adet 105A lik aküleri yenilendi.

Turkuaz evinin zeminindeki fayanslar önceki seneki genel kurulda kırıldığından ilgili alan yeniden tamir edildi.

Site ortak alan, işveren ve özel güvenlik/mali sorumluluk sigorta poliçeleri yenilendi.

2- Personel Kıdem Tazminatı:

Sitemizde 21 personel istihdam edilmektedir.

Genel kuruldaki alınan karar gereği özel güvenlik personel sayısı 8 e çıkarıldı. 24B kapı görevlisi Yaşar KARGACI ' ya tüm tazminat hakları ödendi ve yerine İlkey ATEŞ kapı görevlisi olarak işe alınmıştır. Yönetim ofisi muhasebe çalışanı Oya ERKUŞ işten ayrıldı ve yerine Esra YELEKÇİ göreve başlamıştır.

3- Bankalar ve Banka Bilgileri:

Tüm bankalar ile kredi kartı komisyon faizi, havale/EFT masrafları ile ilgili görüşmeleri yapıldı. Sitemizin menfaatine uygun şartları sağlayan Garanti Bankası/Atrium şubesi ile sözleşme yapılmıştır. İş bankası ve Ziraat bankası hesapları da kullanılmaktadır. Bunların dışındaki Sitemize ait tüm banka hesapları kapatılmıştır. Aidat veya demirbaş ödemelerinizi aşağıda yazılı 3 banka hesaplarına "Ad Soyad – Blok, Daire – Aidat veya Demirbaş Ödemesi" açıklaması belirtilerek ödenmesi önemle rica olunur.

TURKUVAZ SİTESİ BANKA BİLGİLERİMİZ

GARANTİ BANKASI

Hesap Adı : TURKUVAZ SİTESİ 7 8 KISIM A20 21 22 23 24 BL YÖN.

Şube Adı : 662 - ATRİUM ŞUBESİ

IBAN NO : TR89 0006 2000 6620 0006 2000 26

TÜRKİYE İŞ BANKASI

Hesap Adı : TURKUVAZ SİTESİ 7-8. KISIM

Şube Adı : 1137 - ATAÖY PLAZALAR ŞUBESİ

IBAN NO : TR08 0006 4000 0011 1370 0310 66

ZİRAAT BANKASI

Hesap Adı : ATAÖY 7 8 KISIM TURKUVAZ SİTESİ

Şube Adı : 1672 - ATRİUM ŞUBESİ

IBAN NO : TR64 0001 0016 7211 3611 0950 01

Personel maaşları, SGK ödemeleri, Doğal gaz, İski, Elektrik, İnternet ve Telefon faturaları otomatik ödeme talimatı ile Garanti Bankası hesabımıza her ay düzenli olarak gerçekleştirilmektedir.

4- 2026 Yılı Yatırım Proje Önerileri:

4a- Pis Su PVC Borularının Yenilenmesi:

Su saatlerinin bulunduğu şaft boşluklarındaki pis su giderlerinin PVC boruları yaklaşık 35 yıllık olduğundan teknik ömürlerini tamamlamış ve sürekli olarak kırılmalar, pis su akıntıları olmaktadır. Ayrıca yataydaki boruların tıkanıklık ve çökmelerden kaynaklı özellikle görevli daireleri, zemin kat daireler ile bazı site sakinlerinin depolarında taşmalar olmakta ve ilgili daire sakinleri mağduriyet yaşamaktadır. Her ne kadar teknik olarak müdahale edilip tıkanıklık giderilse de PVC borular yenilenmedikçe bu sorunların sürekli olarak devam edecektir. Bu konu ile ilgili firmalarla görüşülerek yaklaşık **9.360.000 TL** kdv dahil teklif alınmıştır.

4b- Tüm Blokların ve Kazan Dairesi Ortak Alan Elektrik Panolarının yenilenmesi:

Blokların bodrum katlarında ve kazan dairesinde ortak alanların elektrik hatlarını besleyen yaklaşık 35 yıllık elektrik panoları iş güvenliği şartlarını sağlamadığı ayrıca üzerindeki şalt malzemelerin günümüz yönetmelik şartlarına göre uygun ve yeterli olmadığından; olası elektrik kaçakları ve yangın risklerine karşı yenilenmesi gerekmektedir. Bu konu ile ilgili firmalarla görüşülmüş olup, yaklaşık olarak **2.000.000 TL** kdv dahil teklif alınmıştır.

4c- Ortak Alan ve Blok Giriş Kameralarının IP Kamera Olarak Yenilenmesi:

Tüm blok giriş kapıları, asansör önleri, ortak alan yürüme yollarındaki mevcutta bulunan analog CCTV kameraları ve kabloları ile kayıt cihazları eskidiği için yeterli görüntü kalitesi veremediği, bazılarının hiç çalışmadığı ayrıca çocuk parkı, basket sahası, 22AB blok - 23AB blok arka bahçe ve 21AB arka yürüme yollarında da kamera olmadığından güvenlik zafiyeti olabileceği için ilave IP kamera montajı yapılacaktır. IP kamera sistemi projesinin yaklaşık maliyeti **386.000 TL** kdv dahil dir.

4d- Blok Giriş-Çıkışları ve Bahçe Kapı Kilitlerinin Dokunmatik Manyetik Kapı Kilidi Olarak Yenilenmesi:

Blokların kapı giriş ve çıkışlarındaki mevcutta bulunan gürültülü çalışan mekanik özellikteki kapı otomatikleri sürekli olarak bozulmakta veya tam olarak kapanmadığından güvenli olmamaktadır. Ayrıca bahçe kapılarında da benzer durumlar yaşanmaktadır. Farklı bloklarda yeni nesil dokunmatik özellikte manyetik kapı kilidi montajı yapılmış olup; yukarıda belirtilen hususların yaşanmadığı, daha sessiz çalışma sağladığı ve el temasını da azalttığı tecrübe edilmiştir. İlgili projenin yaklaşık maliyeti **130.000 TL** kdv dahil dir.

4e- Kazan Dairesindeki 2 Adet Su Depolarının Fayanslarının Yenilenmesi:

İSKİ 'den gelen suyun dinlendirilmesi için kazan dairesinde bulunan ve olası şebeke suyu kesintilerinde yaklaşık 3 günlük sitemizin kullanım suyu ihtiyacını karşılayan 2 adet 300'er ton kapasiteye sahip su depolarının iç bölümlerindeki zemin ile duvarlarındaki fayanslar çoğunlukla kırık, bazı bölgelerindeki fayansları da dökülmektedir. Ayrıca su depolarının temizliği yapılırken de bu kırılma ve dökülmeler devam etmektedir. Her ne kadar kısmi olarak tamir edilse de kesin çözüm hem teknik açıdan hem de ekonomik olarak yeterli olmamaktadır. Bu kırılmalardan dolayı su depolarının dış duvarlarında da su sızmalarından kaynaklı korozyonlar oluşmaktadır. 2 adet su depolarının korozyon tamiri, izolasyon ve fayanslarının tümüyle yenilenmesi projesinin yaklaşık maliyeti **1.415.000 TL** kdv dahil dir.

4f- Uydu Antenleri, Santralleri ve Kablolarının Yenilenmesi:

Su saatlerinin bulunduğu şaft boşluklarındaki geliş güzel çekilmiş anten kablolarının çoğunluğu eski veya kullanılamaz durumda olduğu ayrıca diğer ücretli tv yayın hizmeti veren platformlarında kablolamada bu alanı kullandığı için hem görüntü kirliliği oluşturmakta hem de sinyal azalmaları, yayın kopmalarına sebebiyet vermektedir. Yapılacak proje ile kablolama sadece yüklenici firma sorumluluğunda olacak ve şaft boşluğundan tüm daire girişlerine kadar (daire içleri hariç) yeni uydu kabloları 1+1 dairelere 1 adet, 2+1 dairelere 2 adet, 3+1 dairelere 3 adet RG6U6 Koaksiyel uydu kabloları simetrik olarak kablo kanalı ile yatırım proje bedeli dâhilinde çekilecektir. Hali hazırda 1 den fazla kablo çekilmiş olan daireler ayrıca tespit edilecektir. Tüm blok çatılarındaki Türksat + Hotbird + Digitürk uydularının çanak antenleri ve bunlara ait uydu santralleri de proje kapsamında yenilenecektir. (Kullandıkları altyapı sistemi ve teknoloji farklılarından dolayı; Türksat Kablo TV ile İnternet ve Fiber Optik Kablolar, Türkcell Superonline - Türk Telekom - Uydunet - Kablonet vb. hariçtir). İlgili projenin maliyeti yaklaşık **5.265.000 TL** kdv dahil olmaktadır.

Yatırım proje önerilerindeki teklifler en az iki farklı firmalardan şuan ki ekonomik şartlarda Aralık 2025 yılında alınmıştır.

2025 yönetim dönemimizde Site olmanın gereklilikleri dikkate alınarak rahat ve huzurlu ortamda yaşamak için gerekli olan yenileme ve bakım çalışmalarına öncelik verilmiştir. Sitemiz menfaatleri doğrultusunda tespit edilen olumsuzlukların bilgilendirilmesi ve etkilerinin azaltılması hedeflenmiştir. Bu düşünce ve duygularla hepimizi sevgi ve saygıyla selamlar, sağlıklı, başarılı ve mutlu bir yaşam dileriz.

NOT:

Turkuaz Sitesi dışında ikamet eden kat maliklerimiz, adres ve iletişim değişiklikleri bilgilerinizi lütfen Turkuaz Sitesi Yönetim Ofisi'ne bildirmenizi önemle rica ederiz.

İletişim Bilgilerimiz:

Tel : 0212 560 75 17 – 0212 560 54 47

Fax : 0212 559 47 30

Mail : info@turkuazsitesi34.com

Web : www.turkuazsitesi34.com

Faaliyet Raporunun sitemiz dışındaki farklı il/ilçelerinde ikamet eden kat maliklerimize genel kurul tarihinden önce hazırlanıp, ulaşımının sağlanabilmesi için yazım tarihi 25.12.2025 dir.

**TURKUAZ SİTESİ
YÖNETİMİ**

TURKUAZ SİTESİ
Ataköy 7-8 Kısım A20-21-22-23-24
Blokları Yöneticiliği
Tel: 0212 560 75 17 - 0212 560 54 47
Fax: 0212 559 47 30
Bakırköy V.D.: 871 047 6943