

**KÖRFEZ TERMAL DEVREMÜLK
TESİSLERİ SİTE YÖNETİCİLİĞİ
SİTE YÖNETİM KURULU
2021 YILI FAALİYET RAPORU**



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

RAPOR TARİHİ : 24.12.2021

RAPOR NO : 2021 / 1

RAPOR DÖNEMİ : 22.12.2020 – 26.12.2021

Körfez Termal Devremülk Tesisleri Site Yönetim Kurulu olarak, 22.12.2020 tarihinde görevi devralan yönetim kurulumuz 2021 yılı içerisinde genel kurulun verdiği yetki ve alınan kararlar doğrultusunda çalışmalarını titizlikle sürdürmüş ve 26.12.2020 tarihinde yapılması planlanan kat malikleri olağan genel kuruluna bilgi vermek amacıyla yapılan çalışmalar ve alınan kararlar aşağıda genel kurulun görüşlerine sunulmuştur.

Yönetimiz tarafından tesisimizde birtakım yenilikler ve eksik görülen işlere ilişkin bir takım düzenlemeler ve imalatlar yapılmış olup, bu işlere ilişkin işlemler aşağıdaki gibidir;

- Tesis sigorta poliçeleri tesis lehine mümkün olabilecek en geniş şekilde iyileştirilerek bir önceki senenin fiyatı (271.846 TL) ile yenilenmiştir.
- 2021 yılı içerisinde sigorta kapsamında 10 adet sigorta hasar dosyası açılmış toplamda 274.542 TL hasar sigorta tarafından karşılanmıştır.
- SGK kapsamında çalışan personelimizin özlük şartlarının uygun olduğu teşviklerden toplam 375.574 TL fayda sağlanmıştır.
- Tüm personellerimiz için pandemi döneminde kısa çalışma ödeneğine başvurularak uygun olan personel için kısa çalışma ödeneğinden ilk 5 ay için yaklaşık 300 bin TL fayda sağlanmıştır.
- Jeotermal su ısısından faydalanılarak tesis ısıtması ve sıcak su üretimine devam edilmiştir.2021 yılı genelinde toplam tasarruf yaklaşık 910.000 TL'dir.
- Tesis elektrik kullanımı İpragaz firması aracılığı ile elektrik borsası üzerinden sağlanmış olup birim fiyatlar bazında avantaj sağlanmıştır.
- Tesis daireleri, koridorlar ve ortak kullanım alanlarının yıl içerisinde detaylı bakımları ve boya tamiratları yapılmıştır.
- Tesis genelinde tüm elektrik oda bakımları Teknik servis bünyesinde yapılmıştır.
- Tehlikeli atık madde yönetmeliğine uygun olarak tesis genelinde gerekli düzenlemeler yapılarak düzenli kontrolleri sağlanmıştır.



- Çevre yönetmeliğine bağlı olarak Çöp Toplama Alanı düzenli bir şekilde işletilmeye devam edilmiştir. Tesis atıkları çöp toplama istasyonunda tehlikeli atık, evsel atık ve geri dönüştürülebilir atık olarak toplanmaya devam edilmiştir.
- Önceki yıllarda yapılan Arçelik klima ve beyaz eşyalar ek garantileri kapsamında, 2021 yılı içerisinde tüm arızalar garanti kapsamında onarımı sağlanmıştır.
- Beyaz eşya ek garantileri kapsamında 4 buzdolabı çift kapaklı değişimi yapılmıştır.
- Biyolojik arıtma tesisi yıllık temizlik ve bakım çalışmaları yapılmıştır.1 Eylül tarihine kadar sorunsuz işletme sağlanmıştır. Arıtma kapasite yetersizliği yetkililere tekrardan iletilmiş, çözümler değerlendirilmiştir.
- Sezon sonrası hasar gören tüm şezlong ve şemsiye tamirleri teknik servis bünyesinde yapılmıştır.
- Daire klimaları iç ve dış ünite bakım ve kimyasal temizlikleri teknik servis bünyesinde yapılmıştır.
- Daire iç ünite detaylı temizlikleri Arçelik servis tarafından yapılmıştır.
- Ortak alan VRV klima iç ve dış ünite kimyasal temizlikleri teknik servis bünyesinde yapılmıştır.
- Asansör yeşil etiketleri yenilenmiştir.
- Yangın ihbar sistemi (matriks), genel havalandırma sistemleri (system air), otomasyon sistemi (ems-honeywell), daire sayaç otomasyon sistemi (timo) yetkili servislerce bakım hizmetleri gerçekleştirilmiştir.
- Bahçe alanında konumlu tüm ahşap ürünlerin zımpara ve boyaları yapılmıştır.
- Tesis sahili gerekli düzenlemeler yapılarak mavi bayrak plaj olarak işletilmeye devam edilmiştir.
- Yaz sezonu öncesi sahilde kum elemesi, yeni kum serilmesi çalışmaları yapılmıştır.
- Duş alanlarının yerleri değiştirilerek belirlenen yeni yerlerinde faaliyete alınmıştır.
- UPS bakımları yapılmıştır.
- Otopark kartlı giriş sistemi aktif hale getirilmiş ve faaliyete alınmıştır.
- Tüm daire oda kapıları tekrardan mastara alınmış, gerekli kapılar köpüklenmiştir.
- C kafe'ye radyatör ısıtması yapılmıştır.
- Tüm dairelerin aspiratör filtre değişiklikleri yapılmıştır.
- Lisans süresi dolan donanımların süreleri yenilenmiştir.



- Sahil duşları kartlı sistem olarak çalıştırılmaya devam edilmiştir.
- Sahil alanı şezlong kullanım düzenlemesi için yapılan program çerçevesinde işletilmeye devam edildi.
- Daire içlerine tv ünitesi üstü raf, mini fırın rafı ve yatak odası için tuvalet aynası ahşap ürünler oda montajları yapılarak kullanıma alınmıştır.
- Tüm dairelerin detaylı dip temizlikleri yapılmış olup koltuklar yıkanmıştır.
- Genelgeler kapsamında Tesis gerekli pandemi gereksinimlerini karşılayarak yetkili birimler nezdinde takdir kazanmıştır.
- İş güvenliği ve sağlığı, Tehlikeli Madde, Covid 19, Çevre koruma, Yangın, İlk yardım ve cankurtaran eğitimlerinin personelimize aldırılarak sertifikalandırılmıştır.
- KVKK kapsamında gerekli altyapı çalışmalarına başlanmıştır.
- Tüm peyzaj alanı içerisinde mevcut bulunan çimlere ara ekim yapılmıştır.

Tesisimizin menfaatleri azami gözetilerek tüm olumsuzluklara gerekli müdahaleler yapılmış kurallara uygun olarak en iyi hizmet verilmesi yolunda çaba harcanmıştır.

Tesisimizde bulundurulması gereken alet ve avadanlıklar, tüm demirbaş eşyalar demirbaş defterine kaydedilmiştir.

Site yönetim kurulunun bir yıllık faaliyeti sırasında yaptığı harcamalar ve gelirlerin dökümü aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

Yönetimimizin Bir Önceki Yıldan Aldığı Devir Durumu:

01.01.2021 tarihinde; banka ve kasa bakiyesi olarak 881.923-TL ve cari hesap borç bakiyesi olarak 346.881-TL beyan edilmiş olup Yönetim Kurulu 2021 yılına bu mevcut tutarlar ile görevine başlamıştır.


2021 Yılı Gerçekleşme Gider Dağılımı			
Giderler	Yaz 4 Ay	Kış 8 Ay	Toplam
Personel Giderleri ve Kıdem Fonu	2.750.937	4.057.974	6.808.910
<i>Personel Giderleri</i>	<i>2.654.937</i>	<i>3.863.974</i>	<i>6.518.910</i>
<i>2021 Kıdem Fonu</i>	<i>96.000</i>	<i>194.000</i>	<i>290.000</i>
Enerji Giderleri	1.087.520	1.205.694	2.293.214
<i>Elektrik Gideri</i>	<i>957.337</i>	<i>961.012</i>	<i>1.918.349</i>
<i>LNG Gideri</i>	<i>108.275</i>	<i>200.867</i>	<i>309.142</i>
<i>Diğer Enerji Gideri</i>	<i>21.908</i>	<i>43.815</i>	<i>65.723</i>
Temizlik Malzeme Giderleri	160.196	135.756	295.952
Ofis Giderleri	69.361	112.693	182.054
Tamir Bakım Onarım Giderleri	417.314	619.325	1.036.639
Çeşitli Giderler	20.274	25.723	45.997
Vergi, Resim, Harç Giderl.	224.752	83.218	307.970
Danışmanlık Giderleri	54.116	108.232	162.348
Demirbaş Malzeme Giderleri	136.427	158.890	295.317
Sigorta Giderleri	104.146	208.291	312.437
Körfez Tatil Yönetim Ücreti	450.446	700.114	1.150.560
TOPLAM	5.475.488	7.415.911	12.891.398

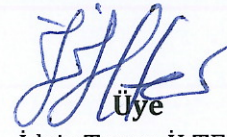
2021 GELİRLERİ	
D.Mülk Aidat Geliri	10.567.252,12
T.Alan Aidat Geliri	51.600,00
Aidat Ceza Geliri	119.815,15
Enerji Geliri	319.734,22
Su Geliri	107.773,00
Kısa Çalışma Ödeneği Geliri	229.657,00
SGK Teşvik Geliri	327.624,25
Kar Payı	376.819,94
Temizlik Geliri	175.578,69
D.baş Hasar	103.665,38
Diğer Gelir	197.901,35
Yıl Sonu Realize Edilmemiş Kar Payı	210.000,00
TOPLAM	12.787.421,10

2021 YILI ÖZETİ	
2020 Yılından Borç Devri	- 265.390
2020 Yıl Sonu Nakit Varlıklar	881.923
İşletme Borç Devri	- 346.881
Kıdem Tazminatı Fonu (2020 Yıl Sonu)	- 800.432
2021 Yılı Toplam Giderleri	- 12.891.398
İşletme Giderleri	- 12.601.398
2021 Yılı Kıdem Tazminatı Fonu	- 290.000
2021 Yılı Toplam Gelirleri	12.887.421
Gelir - Gider Dengesi	- 269.367
Ödenmemiş Aidatlar	275.403
2021 Bütçe Açığı /Fazlası	6.036

Genel Kurulun bilgisine saygıyla sunulur. (24/12/2021)


Üye
Ufuk GÜNER


Başkan
Ahmet KARACA


Üye
İdris Turan İLTER