

ADATEPE SİTESİ

Kiptaş Maltepe 1. Etap Konutları Site Yönetimi | Zümrütevler Mah. Handegül Sk. A07 Blok
No:3 Maltepe / İSTANBUL

RESMİ DÖNEM FAALİYET RAPORU

2026 YILI GENEL YÖNETİM FAALİYET RAPORU

Faaliyet Dönemi: 01 Ocak 2026 – 01 Eylül 2026

Bu rapor; Kat Mülkiyeti Kanunu ve Adatepe Sitesi Yönetim Planı amir hükümleri doğrultusunda, Yönetim Kurulumuzun 2026 yılı 8 aylık çalışma periyodu içerisinde gerçekleştirdiği tüm teknik, mali, idari, hukuki, güvenlik ve peyzaj faaliyetlerini site sakinlerimizin bilgisine sunmak amacıyla hazırlanmıştır. Raporumuz; **şeffaflık, hesap verebilirlik, mali disiplin, katılımcı yönetim ve sürdürülebilirlik** ilkelerini temel alarak tüm bloklarımızı, ortak tesislerimizi ve sosyal alanlarımızı kapsamaktadır.

RAPOR İÇERİĞİ VE BÖLÜM BAŞLIKLARI

- | | |
|---|---|
| 1. Yönetici Özeti ve Dönemin Temel Göstergeleri | 8. Asansörler: MMO Mavi Etiket ve AKS Revizyonu |
| 2. Sözleşmeler, Hizmet Alımları ve Kıymet Takdiri | 9. Su Depoları, Analiz Raporları ve Arçelik Arıtma |
| 3. Karla Mücadele ve Kış Tedbirleri | 10. Kombi Odaları İzolasyonu ve Sızdırmazlık |
| 4. Isıtma Sistemleri: Pars Buderus ve Gaz Emniyeti | 11. Otoparklar: Parfümlü Sabunlu Yıkama ve Düzen |
| 5. İdari Alanlar ve Tadilat / Dekorasyon Projeleri | 12. Profesyonel İlaçlama ve Kemirgen Kontrolü (95 İstasyon) |
| 6. Dijital Dönüşüm: Sistem Odası ve Yealink Santral | 13. Enerji Kimlik Belgesi (EKB): C Sınıfından B Sınıfına |
| 7. DNAKE Akıllı İnterkom Sistemi ve Ek Bütçe Dağılımı | 14. Ortak Alan Bakımları, Peyzaj, Spor ve Sosyal Yaşam |
| | 15. Gelecek Dönem Hedefleri ve Teşekkür |

YÖNETİM KURULU

Kiptaş Maltepe 1. Etap Adatepe Sitesi Yönetimi

DENETİM VE GÖZETİM

Site Denetim Kurulu & Temsilciler Kurulu

İLETİŞİM / ÇAĞRI MERKEZİ

Santral: 0216 675 50 56
WhatsApp: 0545 206 85 99

1. YÖNETİCİ ÖZETİ VE DÖNEMİN TEMEL GÖSTERGELERİ

Adatepe Sitesi Yönetimi olarak; 1 Ocak 2026 - 1 Eylül 2026 tarihleri arasını kapsayan 8 aylık görev süremiz boyunca, sitemizin uzun yıllardır ertelenen kronik altyapı problemlerini çözmek, ortak yaşam alanlarımızın standartlarını yükseltmek, bütçemizin her kuruşunu koruyarak maksimum tasarruf sağlamak ve sitemizin kurumsal marka değerini hak ettiği noktaya taşımak üzere aralıksız bir çalışma sergiledik.

Bu dönemde benimsenen temel yönetim stratejisi; *"harcarken tasarruf etmek, dışa bağımlılığı azaltmak ve kalıcı değer üretmek"* olmuştur. Dışarıdan yüksek maliyetlerle temin edilebilecek pek çok işçilik, montaj, boya, tamirat ve peyzaj süreci sitemizin kendi öz teknik kadrosu ile çözülmüş; bütçemiz yalnızca hammadde alımlarında kullanılmıştır. Aynı zamanda tüm ihale ve hizmet alımları kamera kayıtları altında, Temsilciler Kurulu ve Denetim Kurulu gözetiminde açık ve şeffaf biçimde yürütülmüştür.

B SINIFIENERJİ KİMLİK BELGESİ
(ESKİ: C)**36 ADET**ASANSÖR (26 YOLCU +
10 YANGIN)**95 ADET**FARE İSTASYONU (ESKİ:
65)**1.800.000 TL**

EMLAK İHALESİ GELİRİ

Raporun Kapsamı Hakkında Bilgilendirme:

Faaliyet raporumuzda detaylandırılan maddeler, 8 aylık dönem boyunca icra edilen yüzlerce operasyonel çalışmanın ana başlıklarını ve stratejik adımlarını içermektedir. Günlük olarak yürütülen sayaç okumaları, arıza müdahaleleri, mülkiyet temizlikleri, bahçe sulama, çöp tahliyesi ve idari yazışmalar sitemizin olağan işleyişi kapsamında kesintisiz olarak sürdürülmektedir.

2. SÖZLEŞMELER, HİZMET ALIMLARI VE MALİ GÜVENCELER

2.1. Türkiye Çapında Örnek Proje: "Mutabakatlı Kıymet Takdir Raporu" ve Deprem Teminatı

Sitemizde geçmiş yönetimler döneminde ortak alan sigorta poliçeleri, binaların ve teknik donatıların reel değerleri dikkate alınmaksızın, eksik sigorta riski barındıran tahmini bedeller üzerinden yapılmaktaydı. Yönetimimiz, olası bir afet veya büyük hasar anında kat maliklerimizin hak kaybına uğramasını engellemek adına Türkiye'de toplu konut sitelerinde ender görülen bir ilke imza atmıştır.

Bağımsız ve akredite **Aleni Sigorta Ekspertiz Hizmetleri Ltd. Şti.** ile iş birliği yapılarak, sitemizdeki tüm binalar, 13 bloktaki 36 asansör, hidroforlar, kazanlar, trafolar, jeneratörler, yangın pompaları, yeni kurulan sunucu/network altyapısı ve ortak cam alanlar tek tek yerinde incelenmiş ve resmi **Mutabakatlı Kıymet Takdir Raporu** tanzim ettirilmiştir.

Sigorta Teminat Kalemi	Rayiç Bedel (TL)	İkame Bedel (TL)	Police Kapsamı ve Açıklama
Bina Ortak Alanları	900.000.000,00 TL	-	Geniş Kapsamlı Yangın, Deprem ve Fırtına Teminatı
Makine Kırılması	90.000.000,00 TL	120.920.000,00 TL	Kazanlar, Pompalar, Hidroforlar, 36 Asansör ve Jeneratörler
Demirbaşlar	5.000.000,00 TL	-	Sosyal Tesis, Ofisler, Güvenlik Noktaları Donanımları
Elektronik Cihazlar	-	27.500.000,00 TL	Sunucular, Kamera/NVR, IP Santral, DNAKE İntercom
Cam Kırılması	2.500.000,00 TL	-	Blok Girişleri, Sosyal Tesis ve Güvenlik Camları
GENEL TOPLAM TEMİNAT	997.500.000,00 TL	148.420.000,00 TL	Eksik Sigorta Klozu Olmaksızın Tam Güvence

Kalıcı Sistem Güvencesi: Bu rapor ile gelecekteki yönetimler için de standart dışı uygulamaların önüne geçilmiş, her yıl poliçelerin doğru klozlarla ve reel endeksleme ile yenilenmesini sağlayacak kurumsal bir altyapı tesis edilmiştir.

2.2. Remus Enerji ile 1 Yıllık Sabit Fiyatlı Elektrik Sözleşmesi

Göreve geldiğimizde elektrik tedariki sağlayan Enerjisa tarafından iletilen yeni dönem fiyat teklifi yüksek bulunmuş ve kabul edilmemiştir. Serbest tüketici piyasasında yürütülen araştırmalar ve müzakereler neticesinde **Remus Enerji** ile 1 yıllık sabit fiyatlı sözleşme imzalanmıştır. Bu sayede elektrik tarifelerindeki ani dalgalanmalardan ve zamlardan sitemiz korunmuş, ortak alan tüketimlerinde ciddi bir tasarruf kalemi elde edilmiştir.

2.3. Özel Güvenlik Hizmetlerinde Yenilenme: İstanbul Koruma Özel Güvenlik

Site sakinlerimizin huzurunu ve güvenliğini en üst seviyeye çıkarmak amacıyla hizmet sağlayıcı firma performansı gözden geçirilmiş, **1 Nisan 2026** tarihi itibarıyla sektörde kurumsal tecrübesiyle öne çıkan **İstanbul Koruma Özel Güvenlik** göreve başlamıştır. Yeni firma ile birlikte:

- Alt ve Üst güvenlik giriş-çıkış noktalarında denetim ve kimlik kontrol mekanizmaları sıkılaştırılmıştır.
- Site içi devriye kontrol noktaları (tur saatleri) artırılarak kör noktalar düzenli gözetim altına alınmıştır.
- Güvenlik personelinin kıyafet, hitabet, acil durum refleksleri ve disiplin standartları modernize edilmiştir.

2.4. Yıllık Araç Kiralama ve Paratoner Ölçüm Sözleşmeleri

- **Hizmet Aracı Kiralama:** Sitemizin operasyonel büyüklüğü (13 blok, yüzlerce daire, devasa çevre) dikkate alınarak; arıza müdahaleleri, çöp tahliyesi, malzeme sevkiyatı ve kışla mücadele çalışmalarında kullanılan yönetim hizmet aracımızın yıllık kiralama sözleşmesi en ekonomik şartlarla yenilenmiştir.
- **Paratoner Ölçüm ve Uygunluk:** Yüksek bloklarımızın yıldırımdan korunma tesisatı kapsamında, paratonerlerin topraklama yayılma dirençleri ve iletkenlik ölçümleri yetkili mühendislik kuruluşuna yaptırılarak resmi uygunluk belgeleri dosyalanmıştır.

2.5. 2026-2027 Dönemi Yetkili Emlak Ofisi İhalesi (1.800.000 TL)

Sitemizin 30 Haziran 2026 – 30 Haziran 2027 tarihleri arasındaki 1 yıllık süreyi kapsayan yetkili emlak ofisi ihalesi gerçekleştirilmiştir. İhaleye teklif veren **Çiğdem Gör Gayrimenkul**'ün **1.800.000 TL** tutarındaki teklifi; toplantı odasında,

kamera kaydı altında, Yönetim Kurulu ve Baş Denetçi huzurunda incelenerek onaylanmıştır. Elde edilen gelir sitemizin yatırım ve faaliyet bütçesine aktarılmıştır.

3. KARLA MÜCADELE, KIŞ PROTOKOLLERİ VE MALZEME KORUMA

Kış mevsiminde İstanbul genelinde etkili olan ağır kar yağışı ve don olaylarının sitemizdeki günlük hayatı felce uğratmaması adına yönetimimizce kriz planı önceden devreye alınmıştır. Kar yağışının başladığı ilk dakikalardan itibaren teknik ve destek ekiplerimiz 24 saat esasına göre sahaya inmiştir.

- **Zamanında ve Kesintisiz Tuzlama:** Site içi ana ring yolu, blok otopark giriş-çıkış rampaları, yaya merdivenleri ve güvenlik nizamiyelerinde don ve buzlanmaya karşı aralıksız tuzlama ve kar küreme çalışması yapılmıştır.
- **Güvenli Ulaşım:** Yapılan hızlı müdahaleler sayesinde site içi araç ve yaya trafiğinde hiçbir tıkanıklık veya kaza yaşanmamış, sakinlerimizin iş ve okul ulaşimleri aksamamıştır.
- **Malzeme Tasarrufu ve Depolama:** Kış sezonunun sona ermesinin ardından, çevre kirliliğini önlemek ve kamu kaynağı niteliğindeki malzemeyi korumak amacıyla tüm blok otoparklarında ve çevre yollarda kalan tuz çuvaları ekiplerimizce tek tek toplanmıştır. Toplanan tuzlar, A7 Blok -1 otoparkındaki kapalı stok alanına taşınarak gelecek kış sezonunda kullanılmak üzere muhafaza altına alınmıştır.

4. KAZAN DAİRELERİ, KOMBİ SİSTEMLERİ VE PARS BUDERUS İŞ BİRLİĞİ

4.1. 10 Yıllık Bakım Firmasının Değiştirilmesi ve Pars Buderus Dönemi

Sitemizde yaklaşık 10 yıldır kombi bakımlarını üstlenen yetersiz firma ile yollarımız ayrılmış; bunun yerine doğrudan **Pars Buderus Yetkili Bayisi** ile yeni bir teknik bakım sözleşmesi imzalanmıştır. Bu köklü değişim sayesinde kış aylarında komşularımızın maruz kaldığı kronik ısınma ve sıcak su kesintileri kesin çözüme kavuşturulmuştur:

- **Detaylı Ön Keşif:** Pars Buderus mühendis ve uzman teknik kadrosu, tüm bloklarımızdaki kaskad kombi cihazlarını, hidrolik kolektörleri ve kontrol panellerini kapsayan kapsamlı bir ön keşif yapmıştır.
- **Arıza ve Parça Yenilemeleri:** Yapılan keşif sonrasında arızalı, verimsiz çalışan veya ömrünü tamamlamış kombi parçaları orijinal Buderus yedek parçalarıyla yerinde değiştirilmiş; sistemler yüksek verimlilik seviyesine ulaştırılmıştır.

4.2. Emniyet Kapamalı Gaz Regülatörleri (Shut-off Regülatörü) Yenilenmesi

Kazan dairelerimizde yapılan teknik denetimlerde; gaz basıncını dengeleyen ve olası gaz kaçaklarında sistemi otomatik kilitleyen **emniyet kapamalı gaz regülatörlerinin (Shut-off Regülatörü)** arızalı, paslanmış veya işlevsiz olduğu tespit edilmiştir. Olası bir patlama veya yangın riskini sıfıra indirmek amacıyla, kazan dairelerindeki bu kritik emniyet elemanları sıfır orijinal ünitelerle yenilenmiş, gaz sızdırmazlık testleri başarıyla tamamlanmıştır.

4.3. Geleceğe Yönelik Isıtma Projelerinin Altyapı Hazırlığı

Yürütülen bu bakım ve revizyon süreci; önümüzdeki dönemde hayata geçirilmesi planlanan **sıcak su tesisatının komple yenilenmesi, merkezi plakalı eşanjör sistemine geçilmesi ve kaskad kombilerin programlı değişimi** projeleri öncesinde kritik bir fizibilite sağlamıştır. Bu teknik ön hazırlık sayesinde sitemizin ısıtma master planı netleşmiş ve gereksiz maliyetlerin önüne geçilmiştir.

5. İDARİ ALANLAR, TADİLAT VE DEKORASYON PROJELERİ

Yönetim merkezimizin bulunduğu alanlarda, sitemizin kurumsal kimliğine ve sakinlerimizin layık olduğu hizmet kalitesine uygun olarak kapsamlı bir mimari yenileme ve dekorasyon çalışması gerçekleştirilmiştir:

5.1. Yönetim Ofisi Toplantı Odası Yenilenmesi

Yıllardır atıl durumda bulunan ve modern çalışma şartlarından uzak olan yönetim toplantı odası baştan aşağı yenilenmiştir. Zemin döşemeleri, tavan alçıpan ve aydınlatma sistemleri, toplantı masası ve sandalyeleri yenilenerek Adatepe Sitesi'nin marka değerine yakışır, Temsilciler Kurulu ve komisyon toplantılarının prestijle icra edilebileceği modern bir konferans ve müzakere salonuna dönüştürülmüştür.

5.2. Emlak Ofisi ve Güvenlik Amiri Odası Tadilatı

Yetkili emlak ofisinin hizmet verdiği satış/kiralama ofisi ile güvenlik operasyonlarının sevk edildiği amirlik odasında gerekli zemin, boya, elektrik ve mobilya revizyonları tamamlanarak profesyonel bir çalışma ortamı oluşturulmuştur.

5.3. Personel Mutfağı ve Koridor Malzeme Dolapları

Personelimizin kullandığı mutfak alanı hijyenik standartlara kavuşturulmuştur. Ayrıca yönetim ofisi koridorundaki atıl boşluklar özel kapaklı malzeme dolaplarına dönüştürülerek evrak ve donanım depolama kapasitesi artırılmıştır.

İmece Usulü Tasarruf ve Teşekkür:

Tadilat projelerimizde dışarıdan fahiş işçilik faturaları ödenmemiş; tüm montaj, boya, alçı ve elektrik işçilikleri sitemizin öz teknik kadrosu tarafından yerine getirilmiştir. Bu süreçte mimari tasarım ve saha koordinasyonunda bizzat emek veren komşumuz **Mimar Sayın Mustafa Kervancıoğlu**'na ve personel mutfağımızın mobilyalarını sitemize bedelsiz kazandıran Temsilciler Kurulu üyemiz **Sayın İlker Aykurt**'a tüm sakinlerimiz adına teşekkür ederiz.

6. DİJİTAL DÖNÜŞÜM: SİSTEM ODASI, GÜVENLİK KAMERALARI VE YEALINK SANTRAL

6.1. Arşiv Deposundan Uluslararası Standartlarda "Sistem Odası"na Dönüşüm

Sitemizin dijital omurgasını oluşturan internet, kamera kayıt cihazları, santral ve ağ donanımları geçmişte farklı yerlerde, tozlu, havalandırmasız ve yangın tehlikesine açık vaziyette bulunmaktaydı. Yönetimimiz, eski arşiv deposu alanını projelendirerek uluslararası normlara uygun bir **Modern Sistem Odası** haline getirmiştir:

- Yanmaz Yükseltilmiş Döşeme:** Elektrik ve yangın risklerini sıfıra indirmek adına zemine özel yanmaz yükseltilmiş taban döşenmiş, tüm kablolar bu kanalların içinden geçirilerek güvenliğe alınmıştır.
- Hassas İklimlendirme / Klima Sistemi:** 7/24 ağır veri yükü altında çalışan sunucuların ve NVR kayıt ünitelerinin ısınmasını önlemek, donanım ömürlerini uzatmak amacıyla bağımsız soğutma/klima sistemi kurulmuştur.
- Rack Kabinler ve Switch Entegrasyonu:** Standartlara uygun rack kabinler yerleştirilmiş; yüksek hızlı yönetilebilir switch'ler ile bloklar arası fiber/bakır ağ bağlantıları regüle edilmiştir.
- %50 Kör Nokta Kameraların Aktif Edilmesi:** Sistem odasındaki altyapı iyileştirmesi ve kablo hatlarının onarımı sayesinde, geçmişte sinyal alamayan veya görüntü vermeyen kameralar faal hale getirilmiş, sitemizin güvenlik izleme kapasitesi %100'e ulaştırılmıştır.

6.2. Yeni Nesil Bulut Destekli IP Telefon Santrali (Yealink Entegrasyonu)

Eski analog santral sisteminin sürekli hat düşmesi, ses cızırtısı ve meşgul çalma aksaklıkları giderilmiştir. Yeni sunucu altyapımız üzerine kurulan modern Yealink IP santral sistemi ile şu avantajlar sağlanmıştır:

- Çağrı Sıralama ve Otomatik Yönlendirme:** Komşularımız aradığında meşgul tonu yerine çağrılar bekleme kuyruğuna alınmakta ve ilk uygun personele yönlendirilmektedir.
- Departman Dahili Hatları:** Alt Güvenlik, Üst Güvenlik, Sosyal Tesis, Muhasebe, Tahsilat, Halkla İlişkiler ve Emlak Ofisi için bağımsız dahili hatlar oluşturulmuştur.
- Özel Piyano Karşılama Müziği:** Santral bekleme müziği olarak, sitemizde ikamet eden ve uluslararası piyano dalında derece kazanan yetenekli çocuklarımızdan birinin seslendirdiği eserin entegrasyonu planlanmıştır.

Güncel İletişim Hatlarımız: Santral / Çağrı Hattı: **0216 675 50 56** | WhatsApp İletişim: **0545 206 85 99**

7. DNAKE AKILLI İTERKOM SİSTEMİ VE EK ÖDEME BÜTÇE RAPORU

7.1. DNAKE Linux Tabanlı IP/SIP Akıllı İterkom Sistemi

Yıllardır atıl vaziyette duran ve tamiri mümkün olmayan eski diyafon hatları sökülerek, global ölçekte kalitesi tescilli **DNAKE** IP interkom altyapısına geçilmiştir. Montaj ve kablolama süreci A13 Bloktan başlanarak etaplar halinde yürütülmüştür:

Ekipman Modeli	Konum / Fonksiyon	Teknik Özellikler ve Sağlanan Faydalar
DNAKE 902C-A	Güvenlik Konsolu	10.1" dokunmatik ekran, SOS acil duyuru anonsu, 16 IP kamerayı doğrudan izleme, çift yönlü HD ses/görüntü.
DNAKE E217E	Daire İçi Mekan Monitörü	7" kapasitif dokunmatik ekran, Linux/SIP protokolü, kapı ve güvenlik ile HD görüşme, asansör çağırma modülü.
DNAKE S215 / C112	Dış Kapı & Asansör Paneli	2MP WDR gece görüşlü kamera, şifre, IC kart, NFC ve Bluetooth ile kapı açma, asansör içi acil çağrı ve kamera.
DNAKE AC02	Access Kontrol Paneli	Mifare Plus şifreli kart, sanal QR kod ve Bluetooth destekli dış mekan sabotaj alarmlı erişim ünitesi.
DNAKE Smart Pro	Mobil Bulut Uygulaması	AWS bulut altyapısında güvenli mobil erişim; cep telefonundan kapı açma, misafire geçici QR anahtar gönderme, 5 kullanıcı desteği.

7.2. Ek Ödeme Bütçe Tahsisatı ve 5/4 Çoğunluk Güvencesi

Temsilciler Kurulu kararı doğrultusunda; İterkom Projesi, Network/Sunucu Altyapısı Projesi ve geçmiş dönemlerden devreden yasal kıdem tazminatı yükümlülüğünün karşılanması amacıyla Ocak ayından itibaren 3 taksit halinde toplam **15.000 TL** ek ödeme tahsil edilmiştir:

Bütçe Tahsis Kalemi	Daire Başı Tutar (TL)	Oransal Dağılım	Hukuki ve Mali Statüsü
Yeni Akıllı İnterkom Projesi	5.730,00 TL	%38,20	Hakediş usulü yükleniciye ödendi
Network ve Sunucu Altyapısı	6.422,00 TL	%42,81	Donanım, kablo ve sistem odası yatırımı
Kıdem Tazminatı Fonu Karşılığı	2.848,00 TL	%18,99	Banka vadeli bloke koruma hesabında
TOPLAM EK BÜTÇE	15.000,00 TL	%100,00	3 Taksitte Tahsil Edilmiştir

Kıdem Tazminatı Fonuna Hukuki Güvence:

Sitemizde çalışan personelin gelecekteki kıdem tazminatı yükümlülüklerini güvenceye almak için ayrılan daire başı 2.848 TL'lik kaynak; **Temsilciler Kurulu'nun 5/4 nitelikli çoğunluk kararı olmaksızın** başka hiçbir cari veya olağanüstü harcama için kullanılamaz.

8. ASANSÖR SİSTEMLERİ: PERİYODİK DENETİMLER VE KAPSAMLI REVİZYON İHALESİ

8.1. MMO Denetimleri ve Tüm Asansörlerde "Mavi Etiket" Başarısı

Temsilciler Kurulumuz asansörlerin kapsamlı revizyonuna karar vermiş olmakla birlikte; ihale hazırlıklarının titizlikle yürütülmesi sebebiyle Şubat ayı yasal periyodik muayeneleri geciktirilmemiştir. Maltepe Belediyesi'nin sözleşme imzaladığı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı yetkili A Tipi Muayene Kuruluşu **TMMOB Makina Mühendisleri Odası (MMO)** denetimleri öncesinde:

- Mevcut bakımçı firmamız **AKS Elevator**, 2 aylık yoğun ve özverili bir çalışma yürütmüştür.
- Asansörlerimizdeki teknik, mekanik ve elektriksel tüm güvenlik riskleri giderilmiştir.
- MMO mühendislerince yapılan muayeneler neticesinde **sitemizdeki tüm asansörlerin Mavi Etiket alması** sağlanarak can güvenliği yasal güvenceye bağlanmıştır.

8.2. Şeffaf Asansör Revizyon İhalesi ve Oylama Sonucu

13 bloğumuzdaki 26 yolcu ve 10 yangın asansörünün kullanım ömrünü tamamlamış aksamalarının modernizasyonu amacıyla Temsilciler Kurulu gözetiminde şeffaf ihale süreci yürütülmüştür. Sektörün 5 güçlü firması ihaleye davet edilmiştir:

- Kone Türkiye
- Quar Asansör
- Römay Asansör
- Milkar Asansör
- Aks Elevator (ihaleyi Kazanan Firma)**

Kapalı zarf usulü ile alınan tekliflerin ardından nihai indirimli teklifler istenmiştir. Teknik ve mali incelemelerin tamamlanmasının ardından, 10 temsilcinin katıldığı oylamada **AKS Elevator 7'ye karşı 3 oyla** anahtar teslim revizyon ihalesini kazanmıştır. İhale toplantısının tamamı sesli ve görüntülü kaydedilerek sakinlerimizin erişimine sunulmuştur.

8.3. Teknik Revizyon Standartları ve "Yeşil Etiket'e Geçiş

- Monarch Nice 3000 MR Panolar:** Entegre VVVF frekans sürücülü, konforlu hızlanma-yavaşlama sağlayan yeni nesil panolar.

- **MR Dişlisiz (Gearless) Motorlar:** Enerji tasarruflu, makine dairesinde titreşim ve gürültü yapmayan sessiz cer motorları.
- **Kusursuz Yeşil Etiket:** AKS Elevator tarafından revizyonu tamamlanan asansörlerimiz, MMO kontrollerinden tam not alarak mevcut Mavi Etiket seviyesinden **Kusursuz / Yeşil Etiket** seviyesine yükseltilmiştir.

9. SU DEPOLARI, ANALİZ RAPORLARI VE ARÇELİK SU ARITMA SİSTEMLERİ

9.1. Su Depolarının Genel Temizliği, Seviye Hortumları ve Yıkanebilir Filtreler

Site sakinlerimizin sağlığı ve su hijyeni birinci önceliğimiz kabul edilerek su depolarımızda köklü bir revizyon yapılmıştır:

- **Alt Su Deposu ve Blok Depolarının Temizliği:** Yıllar içinde dipte biriken çamur, balçık ve kireç kalıntıları temizlenmiş, depolar dezenfekte edilerek atıklar sahadan uzaklaştırılmıştır.
- **Seviye Ölçüm Hortumları:** Depolardaki su seviyelerinin dışarıdan kolayca takip edilebilmesi için tüm blok su depolarına şeffaf seviye ölçüm hortumları takılmıştır.
- **Yıkanebilir Tortu Filtreleri:** İSKİ şebekesinden gelebilecek pas, tortu ve yabancı partikülleri hidrofor öncesi yakalamak amacıyla su depoları girişine **yıkanebilir mekanik filtre takımı** monte edilmiştir. Filtrelerin 15 günde biriktirdiği yoğun pas ve tortu miktarı, uygulamanın şebeke suyuna karşı gerekliliğini açıkça ortaya koymuştur.
- **Sivrisinek Önleyici Aparatlar:** Yaz aylarında su depolarında larva ve sivrisinek oluşumunu engellemek amacıyla havalandırma menfezlerine koruyucu aparatlar ve sinek kovucu cihazlar takılmıştır.

9.2. İstanbul Halk Sağlığı Laboratuvarı Resmi Mikrobiyolojik Analiz Raporu

Depo temizliklerinin ardından alınan numuneler, **İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü İstanbul 3 No'lu Halk Sağlığı Laboratuvarı** tarafından akredite standartlarda analiz edilmiştir (Rapor Tarihi: 16.07.2026, Protokol No: 2026-4276):

Mikrobiyolojik Analiz Parametresi	Kullanılan Yöntem	Yasal Sınır	Analiz Sonucu	Yönetmelik Uygunluğu
Koliform Bakteri	TS EN ISO 9308-1/ A1:2017	0 kob/100mL	0 kob/100mL	TAM UYGUN
Escherichia coli (E. coli)	TS EN ISO 9308-1/ A1:2017	0 kob/100mL	0 kob/100mL	TAM UYGUN
Enterokok / Fekal Streptokok	TS EN ISO 7899-2:2002	0 kob/100mL	0 kob/100mL	TAM UYGUN

* Resmi Değerlendirme: Numuneler, "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik" standartlarına %100 uygun bulunmuştur. Tüm bloklarımızın resmi analiz raporları 14/07/2026 tarihinde APSİYON üzerinden sakinlerimizle paylaşılmıştır.

9.3. Kurumsal Arçelik Su Arıtma Cihazları ve Damacana İsrafına Son Verilmesi

Yönetim Ofisi, Sosyal Tesis ve Alt Güvenlik noktalarımıza **Arçelik su arıtma cihazları** kurulmuş; Üst Güvenlik noktasına ise kullanım için musluk suyu tesisatı çekilmiştir. Bu yatırım sayesinde:

- Teknik personelimizin gün boyu ağır damacanaları taşıması, depolaması ve takibiyle oluşan iş gücü kaybı bitirilmiştir.
- Ortak alanlardaki plastik damacana görüntü kirliliği ortadan kaldırılmıştır.
- Plastik tüketimi azaltılarak çevre dostu bir adım atılmış ve su giderlerinde %50'yi aşan doğrudan tasarruf sağlanmıştır.

10. KOMBİ ODALARI İZOLASYONU VE BİNA SIZDIRMAZLIK ÇALIŞMALARI

Blok kombi kazan dairelerinden alt katlara ve kapalı otoparklara su sızması, taşıyıcı betonarme kolonlarda korozyon riski oluşturmaktaydı. Bu sorunu ortadan kaldırmak için başlatılan zemin izolasyon programında:

- **Tamamlanan Bloklar:** A3, A4 ve A11 bloklarının kombi odaları zeminleri özel epoksi/sürme izolasyon malzemeleri ile kaplanmış, drenaj kanalları açılarak sızdırma problemi kökten çözülmüştür.
- **Sıradaki Bloklar:** Planlama dahilinde A1, A10, A12 ve A13 bloklarının kombi odası yalıtımları da sırayla tamamlanacaktır.
- **A6 Blok Bahçe Katı Drenajı:** Yağmurlu dönemlerde aşırı göllenme yapan ve A6 Daire 2 yatak odası duvarına baskı yapan dış bahçe zeminine drenaj hattı çekilerek rutubet sorunu önlenmiştir.

11. OTOPARKLAR: PARFÜMLÜ KÖPÜKLÜ YIKAMA, TESİSAT TEMİZLİĞİ VE DÜZEN

Sitemizin 13 bloğundaki kapalı otoparklar, yaşam konforu ve hijyenin ayrılmaz bir parçası olarak ele alınmıştır:

- **6 Aylık Periyodik Parfümlü Sabunlu Yıkama:** A1-A6 ve A7-A13 tüm blok otoparkları, kötü kokuları, lastik izlerini, yağ kalıntılarını ve egzoz islerini gidermek amacıyla tazyikli makineler ve parfümlü özel sabun ile baştan sona yıkanmıştır. Bu temizlik 6 aylık periyotlarla rutin sürdürülecektir.
- **Tavan Kablo Tavalarının Kuş Atıklarından Temizlenmesi:** Otopark tavanlarındaki elektrik ve havalandırma tava tesisatlarına kuşların yuva yaparak getirdiği çalı çırpı ve atıklar yangın riski oluşturması sebebiyle tamamen süpürülüp sterilize edilmiştir.
- **Kenar Duvarlardaki Yosunlaşmanın İlaçla Temizlenmesi:** Zemin ve duvar kesişimlerindeki nem kaynaklı yosunlar özel kimyasallarla kazınarak temizlenmiştir.
- **A7 Blok -2 Otopark Malzeme Stok Alanı:** Otopark içindeki dağınık yönetim malzemeleri düzenlenmiş, etrafı tel çit ile çevrilerek kapı takılmış ve kilitle güvenli bir depo alanına dönüştürülmüştür.

12. PROFESYONEL İLAÇLAMA VE KEMİRGEN KONTROLÜ (95 İSTASYON)

Geçmiş yıl hizmet alınan firmanın yetersiz kalması üzerine yeni bir profesyonel ilaçlama firması ile sözleşme yapılmıştır. Yapılan kapsamlı keşif çalışmaları doğrultusunda zararlılarla mücadelede standartlar üst seviyeye taşınmıştır:

- **İstasyon Kapasitesinin Artırılması:** Sitemiz genelinde daha önce 65 olan kilitli fare yem istasyonu sayısı **95'e çıkarılmıştır**.
- **15 Günlük Periyodik Takip:** 95 istasyonun tamamı her 15 günde bir uzman ekiplerce açılmakta, tüketim kontrolü yapılarak taze yemlerle takviye edilmektedir.
- **Aylık Kapalı Alan İlaçlamaları:** Tüm blok sığınakları, yangın merdivenleri, shaft boşlukları, çöp konteyner alanları ve otoparklar her ay periyodik olarak haşere ve hamam böceğine karşı ilaçlanmaktadır.
- **Açık Alan ve Peyzaj İlaçlaması:** Yaz aylarında sıcaklık artışıyla oluşan sivrisinek, karasinek ve kene riskine karşı bahçelerde ve yeşil alanlarda ilaçlama çalışmaları yapılmıştır.
- **Sokak Kedilerinden Kaynaklı Koku İlaçlaması:** Blok içleri ve otoparklarda kedi idrarı ve dışkılarından oluşan kötü kokuları gidermek ve olası zoonoz hastalıkları önlemek için özel dezenfektanlar uygulanmıştır.

13. ENERJİ VERİMLİLİĞİ VE BİNA DEĞERİ: ENERJİ KİMLİK BELGESİ (EKB) "B" SINIFI

Şubat 2025'ten bu yana titizlikle sürdürülen enerji verimliliği ve altyapı iyileştirme çalışmaları somut bir neticeye ulaşmıştır. Yaklaşık 12 yıldır C Sınıfı olan Enerji Kimlik Belgemiz resmi olarak B Sınıfı seviyesine yükseltilmiştir.

Resmi Tescil: BEP-TR Belge No: M223435530C93 (Geçerlilik: 24.08.2026 – 24.08.2036)

Efektif Endüstriyel Enerji A.Ş. tarafından düzenlenen onaylı belgede; sitemizin **Enerji Performans Sınıfı "B"**, **Sera Gazı Emisyon Sınıfı ise "B"** olarak tescil edilmiştir.

B Sınıfı EKB'nin Kat Maliklerimize Sağladığı Somut Katkıları:

- Daire Satış ve Kira Değer Artışı:** Kurumsal ekspertiz raporlarında binanın B sınıfı enerji kimliğine sahip olması, dairelerin piyasa değerini doğrudan artıran prestijli bir göstergedir.
- Bankalarda Düşük Faizli "Yeşil Konut Kredisi":** Birçok kamu ve özel banka, B sınıfı binalardaki konut alımlarına özel indirimli faiz oranları sunmaktadır.
- Ortak Giderlerin Azalması:** Yıllık birincil enerji tüketimimiz 1.444.713 kWh seviyesinde optimize edilmiş, ortak aydınlatma ve kazan faturalarımız minimuma çekilmiştir.

14. ORTAK ALAN BAKIMLARI, PEYZAJ, SOSYAL YAŞAM VE GÜVENLİK

14.1. PUDO Akıllı Kargo Dolap Sistemi Kurulumu

E-ticaret siparişlerinin yoğunlaşması nedeniyle güvenlik kulübelerinde yaşanan paket yığılmasını ve teslimat kargaşasını çözmek amacıyla, Üst Güvenlik noktası yanına **PUDO (Pick-Up & Drop-Off) Akıllı Kargo Dolap Sistemi** kurulmuştur. Komşularımız mesai saatlerine bağlı kalmaksızın kargolarını 7/24 güvenle teslim alabilmektedir.

14.2. Sosyal Tesis Havuz Seanslarında Demokratik ve Katılımcı Düzenleme

Havuz seanslarıyla ilgili sakinlerimizden gelen farklı öneriler Temsilciler Kurulu'nda değerlendirilmiş; WhatsApp ve Apsiyon platformları üzerinden geniş katılımlı bir anket düzenlenmiştir. Oylama sonucunda ailelerin birlikte havuza girebilmesini sağlayan **karma kullanım ağırlıklı yeni seans programı** benimsenmiş ve **07 Temmuz 2026** tarihinde uygulamaya alınmıştır.

Saat	Salı	Çarşamba	Perşembe	Cuma	Cumartesi	Pazar
08:00 - 12:00	KADIN	KARMA	ERKEK	KARMA	KADIN	ERKEK
12:00 - 13:00	Temizlik ve Personel Dinlenme Molası					
13:00 - 17:30	KARMA	KADIN	KARMA	ERKEK	13:00-15:00 Karma 15:15-17:30 Erkek	13:00-15:00 Karma 15:15-17:30 Kadın
17:30 - 18:30	Temizlik ve Personel Dinlenme Molası					
18:30 - 22:00	ERKEK	KARMA	KADIN	KARMA	KARMA	KARMA

* Pazartesi günleri genel dezenfeksiyon ve kimyasal havuz bakımı nedeniyle kapalıdır.

14.3. Sosyal Tesis İçeri Kapsamlı Bakım ve Revizyonlar

- Buhar Odası ve Sauna:** Buhar odası tavanı tamir edilmiş; arızalı saç kurutma makinesi yenilenmiştir. Saunada çürümüş ahşap lambiriler sıfırlanmıştır. Rezistans arızaları onarılmıştır.

- **Duşlar ve Soyunma Odaları:** Deforme olmuş duş başlıkları, paslanmış şampuan rafları, duşakabin kapı folyoları ve tavan plakaları yenilenmiştir. Kararmış aynalar ve elbise askılıkları değiştirilmiştir.
- **Çatı ve Teras İzolasyonu:** Sosyal tesis uzay çatı piramit camlarının su sızdırmazlık silikonları yenilenmiş; teras yıpranmış folyoları kazınıp zemin yıkanarak izolasyon tamamlanmıştır. Tesis arka bölümü yalıtıma alınmıştır.
- **Yan Merdivenler:** Sosyal tesis yan merdivenleri basınçlı suyla temizlendikten sonra kaymayı önlemek için güvenlik bantları çekilmiştir. Tesis mutfak dolapları onarılmıştır.

14.4. Çevre, Peyzaj ve Bitki Bakım Çalışmaları

- **Süs Havuzları ve Rengarenk Merdivenler:** Açık alan süs havuzları periyodik olarak temizlenip yosun önleyici ve klor takviyesi yapılmıştır. Tesis çevresindeki yürüme merdivenleri rengarenk dekoratif boyanmıştır.
- **Palmiye ve Ağaç Budamaları:** Yaşlanan palmyelerin kuruyan dev yaprakları güvenlik riski oluşturmaması için kontrollü budanmıştır. Sosyal tesis aydınlatmasını engelleyen ağaçlar budanarak gece görüşü açılmıştır.
- **Peyzaj Sulama Otomasyonu:** Patlayan sulama boruları onarılmış, pilli RainBird sulama sayaçları ve selenoid vanalar revize edilmiştir.
- **Bitki Dikimi ve Çim Biçme:** A7 alt tarafı, Halk Eğitim arkası ve Ticaret Merkezi çevresinde çim biçilmiş, çürüyen lavantaların yerine yeni dayanıklı süs çalıları dikilmiştir. Taş aralarındaki yabancı otlar kazınmıştır.
- **Ticaret Merkezi Mıntıkası:** Her cuma günü periyodik mıntika temizliği, alt bölge çim biçme ve budama takvimi başlatılmıştır.

14.5. Ulaşım, Çevre Güvenliği ve Ortak Donatılar

- **Çöp Kovaları ve Dubalar:** Sitedeki tüm çöp kovaları tamir edilip boyanarak zemine sabitlenmiştir. Yıpranmış plastik dubaların reflektör bantları yenilenerek gece uyarısı artırılmıştır.
- **Yol Kasisleri ve Kablo Tamiri:** Üst güvenlik araç yolu köşeli kasisleri onarılmış, araç yolu altındaki elektrik kablolarının ezilmesini önleyecek koruma kanalları yapılmıştır. Üst güvenlik araç yolu yıkanmıştır.
- **Spor Sahaları Bakımı:** Basketbol potaları, futbol kaleleri, saha çevre telleri ve yırtılan rüzgar brandaları onarılmıştır. Fitness salonundaki kürek aletinin amortisörü yenilenmiştir.
- **İkinci Pati Parkı:** Üst güvenlik karşısındaki boş alan düzenlenerek sitemize 2. bir pati parkı kazandırılmış, köpeklerin yıprattığı çitler onarılmıştır. Dağınık kedi kulübeleri düzenli ortak noktalara çekilmiştir.
- **Trafik Yön Aynaları ve Exit Armatürleri:** Kör noktalara (A7 ve A8 blok virajlarına) güvenlik trafik yön aynaları ve flaşörler takılmıştır. Tüm bloklardaki ışıklı Acil Çıkış (EXIT) levhaları yenilenmiştir.
- **Sığınak WC'leri ve Blok İçi Tamiratlar:** Afet anında kullanılmak üzere sığınak tuvaletleri onarılıp çalışır hale getirilmiştir. A1 Blok girişi çamurlu alan betonlanmış, şaft kapakları ve yangın kapıları boyanmıştır. A4, A5, A6, A7 blok kat mermerlerine cila uygulanmıştır.
- **Kazan Dairesi Yangın Pompaları ve Mazgallar:** Yangın pompası revize edilerek monte edilmiş, araç yolu mazgalları tıkanıklık ve su baskını riskine karşı temizlenip kaynakla sabitlenmiştir. Ortak alanlardaki tehlikeli demir kancalar kesilmiştir.

15. GELECEK DÖNEM VİZYONU, STRATEJİK HEDEFLER VE TEŞEKKÜR

Geride bıraktığımız faaliyet dönemi; hesap verebilirlik, şeffaflık ve ortak akıl ilkeleri doğrultusunda sitemizin yıllardır biriken temel altyapı sorunlarının kararlılıkla çözüldüğü bir atılım süreci olmuştur. Önümüzdeki süreçte de mevcut yatırımlarımızı koruyarak sitemizin yaşam kalitesini ve mülk değerini daha da yukarılara taşıyacak stratejik projelerimiz şunlardır:

1. **Merkezi Sıcak Su Tesisatı ve Plakalı Eşanjör Dönüşümü:** Blok kazan dairelerinde boyler arızalarını, su bekleme sürelerini ve aşırı enerji sarfiyatını bitirecek merkezi plakalı eşanjör projesinin tamamlanması.

- 2. Çatı İzolasyonu ve Dış Cephe Koruma Projeleri:** Binalarımızın ısı verimliliğini korumak ve daire tavanlarındaki akma/nem risklerini gidermek üzere çatı yalıtım projelerinin etaplar halinde hayata geçirilmesi.
- 3. Yangın Algılama ve Otomasyon Sistemlerinin Yenilenmesi:** Blok içi duman dedektörleri, acil ihbar butonları ve yangın alarm santrallerinin son teknoloji adresli sistemlerle entegre edilmesi.
- 4. Site Çevre Güvenlik Çiti ve İlave Yapay Zeka Kameralar:** Dış çevre ihata duvarlarının jiletli tel donatılarının güçlendirilmesi ve sınır güvenliğini izleyecek ilave yapay zekalı çevre kameralarının devreye alınması.

Bu yoğun, meşakkatli ve üretken çalışma periyodunda; yönetimimize rehberlik eden ve kararlarıyla güç katan **Temsilciler Kurulumuza**, mali ve idari denetimleriyle şeffaflığı pekiştiren **Denetim Kurulumuza**, gece-gündüz demeden sahada özveriyle çalışan **teknik, güvenlik, peyzaj ve temizlik personelimize** ve her daim yapıcı önerileri, nezaketleri ve destekleriyle gücümüze güç katan tüm **Adatepe Sitesi komşularımıza** en içten teşekkürlerimizi sunarız.

KİPTAŞ MALTEPE 1. ETAP ADATEPE SİTESİ

Yönetim Kurulu Adına

Tarih: 01 Eylül 2026
Yer: Maltepe / İSTANBUL

Saygılarımızla,