

YATIRIM PROGRAMI KAPSAMINDAKİ İŞLERLE İLGİLİ TESPİT VE DEĞERLENDİRME KOMİSYON RAPORU

1- GİRİŞ

05.11.2022 ve 09.11.2022 toplantılarında Temsilciler Kurulu kararı ile 03.12.2022 olağan toplantıda yönetim faaliyetleri hakkında kurula görüş vermek üzere görevlendirilen komisyonumuz iş bu raporu düzenlemiştir.

2- BLOK TEMSİLCİLERİNİN SİTE YÖNETİMİNİ ÇALIŞMA DÖNEMİ İÇİNDE ELEŞTİRDİĞİ KONULAR

1. Yatırım programındaki işlerin 22 Haziran 2022 tarihli toplantısındaki kararların KMK hükümlerine uygun olmayan vekâlet oy kullanılması ile alınması.
2. TOKİ'nin sitedeki eksik işlerin yapılması için görevlendirdiği taşeron firmanın siteye faydası olacak şekilde çalışmadığı/ çalıştırılmadığı, 5.500.000 TL'nin heba edildiği, elde edilen sonuçların Temsilcilerce tatminkâr bulunmaması ve sürekli tartışma konusu olması.
3. Asansör bakım kontrol firmalarının son bir yıl içinde site asansörlerine bakım için gerekli özeni göstermemeleri, kırmızı ve sarı etiketli asansör sayılarının çok artması, asansörlerin ağır bakım gerektirecek noktaya gelmelerine sebep olmaları ve bu ilave masrafların kat maliklerine ek yük getirmesi. Yönetim ve ilgili personelin bu konuda yetersiz kalması.
4. Mayıs – Haziran aylarında keşfi yapılan yatırım bütçesindeki küp taş yol onarımı ve blok önü kaplamalarına ait ilave metraj ile ihale kapsamında olmayan ilave iş kalemlerinin gelmesiyle (Zeyilname ile) bütçedeki karşılığın üzerinde maliyetler ortaya çıkması. Yani, 6. Ağustos toplantısında bu işlerin planlama, metraj ve bütçe revizyonu konusunun gündeme getirilmemesi, tüm işlerin dar bir zaman aralığına sıkıştırılması, yapılan işlerin kapsam ve kalite yönünden yetersiz bulunması. Yüklenici firmanın yol onarımı, mermer sökümü ile çakılların kaldırılması işlerinde alana ve çevreye zarar verdiği, bu zararların tazmin edilmediği, yüklenicinin sorumluluğunda olmayan işlerin yönetimce yaptırıldığı ve masraflarının diğer gelirlerin toplandığı hesaptan yapıldığı,
5. **06.08.2022** günkü toplantıda blok önü mermer kaplama işlerinin karo taşı kaplamaya dönüştürülmesi konusunun Temsilciler Kurulunun görüş ve onayına sunulmaması sorun yaratmıştır. **09.08.2022** günü komisyon toplantısı için site avukatından görüş isteyen site Müdürü Mahmut Özcan'a Avukat Barış Barış Saral'ın ;**“Temsilciler kurulu tarafından ismen belirlenmiş Komisyon üyelerinin görev alması esastır. Eğerki komisyon üyelerinin bir başkasına vekâlet verebileceğine dair bir yetki verilmemişse (Temsilciler Kurulu tarafından) komisyon üyelerinin yerine birini vekil tayin etmesi mümkün değildir. Görevden affını isteyen komisyon üyesi varsa Temsilciler Kurulu tarafından onun yerine bir başka komisyon üyesi seçilmedikçe komisyonun geri kalan üyeleri görevi ifa etmeye devam edeceklerdir. Bu nedenle vekâleten bir başkasını görevlendirme söz konusu olamayacağı gibi buna ancak bu yetkiyi veren Temsilciler Kurulu karar verebilir”** şeklinde ifadesi bulunmasına rağmen yetkisiz komisyonla iş yapılması.
6. Yönetim Kurulunun, **10.08.2022** günü yaptığı toplantıda, Temsilciler Kurulunun 6 Ağustosta yönetimle birlikte ihale işlerini yürütmesi için görevlendirdiği 4 kişilik komisyondan farklı kişilerden oluşan bir komisyonla birlikte blok önü kaplamalarının mermerden karo taşına çevrilmesine Temsilciler Kurulunun bilgi ve onayı olmadan karar vermesi, bu komisyon listesine çalışmalarını denetlemekle görevli denetleme kurulu üyesinin bilgisi dışında isminin yazılması ve yerine imzalanması hususu da dâhil olmak üzere mermer kaplama işinin karo kaplamaya değiştirilmesinin yetki aşımı olması,site avukatının uyarısına rağmen bunda ısrar edilmesinin yönetimin kararlarının tartışılmasına ve sonuçlarının siteye zarar verdiği konusunda yaygın bir kanaat oluşması.
7. Yönetim Kurulunun 25.09.2022 günü “Blok Önü Kaplama İşinin Yeniden Görüşülmesi” gündem maddesiyle Temsilciler Kurulu toplantısı düzenlemesine ve bunun için öncelikle yollarda küp taş döşeme işini yapan yükleniciye 15 gün iş durdurma tebliğini yapmasına rağmen, toplantıda temsilcilerin bu konunun yeniden görüşülmesi isteğini yine kendi oylarıyla reddetmesi.
8. TOKİ'nin kendi döneminden kalma bloklardaki ve ortak alanlardaki eksik ve kusurlu işlerin giderilmesi amacıyla anahtar teslimi götürü bedel sözleşme imzaladığı yüklenicisi TURAY İNŞAAT'IN 5.500.000 TL bütçeli işleri tamamlamadığı, yaptıkları işlerin belirsiz olduğu, yapılan çalışmaların Site Yönetimin atadığı personel tarafından layıkıyla kontrol edilmediği,Toki'den kalan eksik ve kusurlu işlerin halen mevcut olmasından dolayı yaşanan sıkıntıların Temsilcilerce sürekli gündeme getirilmesi
9. Blokların dış cephe onarımlarında kullanmak amacıyla 2 vinç alınması için oluşturulan yatırım bütçesi ile tek vinç alınmış olmasındaki planlama eksikliği. Vinç sisteminin teknik özellikleri, emniyeti, çalışma sistemi,

çalıştıracak personel sayısı ve bunların maliyeti ve kat maliklerine getireceği ek yükler konusunda yeterli bilginin verilmemesi. Bu işlerin inşaat hatası kapsamında TOKİ tarafından yaptırılması için ısrarlı çabaların yönetim tarafından sürdürülmemesi.

10. Güvenlik kamera ve kayıt sistemlerinin onarım faturalarında yer alan ve mevcut sisteme onarım amacıyla takıldığı belirtilen sarf malzemeleri ile kullanılan kablo metrajının firmanın çalışmaları sırasında gereği kadar kontrol edilmemesi,

Eksiklik olarak görülen hususlardır.

3-) GENEL DURUM

Site yönetiminin yatırım planı dâhilinde önerdiği ve 22 Haziran 2022 tarihinde Temsilciler Kurulu toplantısında kabul edilen ve yapılması planlanan altı (6) adet iş programı ve bunlara ait yaklaşık yatırım bütçesi için kat malikleri kararda belirtilen ödeme planı doğrultusunda m2 paylı ödemelerine Temmuz ayından itibaren başlamışlardır.

22 Haziranda yapılan toplantıda kararların oylanmasında KMK da belirtilen usullere uygun olmayan vekâlet verilerek oy kullanılması nedeniyle kararların iptali için hukuk yoluna başvurmuşlardır.

Site yönetimi yatırım planındaki işler için 2 Ağustos tarihinde ihale ilanına çıkmış ve 8 Ağustos tarihini tekliflerin toplanması için son gün olarak ilan etmiştir. Bu süreç zarfında 22.06.2022 tarihli toplantıda KMK hükümlerine aykırı vekâlet oy kullanarak toplantı kararlarının geçersiz olduğunu fark eden yönetim 06.08.2022 tarihindeki temsilciler kurulu toplantısında 22 Haziran kararlarının iptal edilerek yeniden görüşülmesi kararı onaylandıktan sonra, yatırım işlerinin 1. Maddesinin önce iptal edilmesi kararı alınmış, daha sonra yapılan görüşmelerden sonra 6 adet yatırım iş grubunun topluca oylanması önerilmiş ve yapılan oylamada, önceki kararların iş sayısı ve bütçesinde hiçbir değişikliğe gidilmeden tüm maddeler bütün olarak oylanmış ve yeniden oy çokluğu ile kabul edilerek aynı kararlar tekrar alınmıştır.06.08.2022 tarihli toplantıda Temsilcilerden birinin toplantıda oylama sırasında salonda bizzat bulunmadığı halde karar tutanağına sonradan imza atması, 06 Ağustos kararlarını tartışılır hale getirmiştir.

Bu hususlara rağmen üst yönetimin ortak alan yatırım işlerini; detayları 2) 5 ve 2) 6 paragraflarda verilen konuda özetle;

- Temsilciler Kurulunun bilgisi ve onayı olmadan,
- Site avukatının uyarısına rağmen,
- Yetkisiz komisyonla mermer kaplama işini karo kaplama işine dönüştürme kararı alınması ve söz konusu işleri hiç beklemeden uygulamaya koyması, Temsilcilerin ve kat maliklerinin tepkisini çekmiş, gündemde önemli tartışmaların çıkmasına neden olmuştur.

Site Yönetimi, 15 Ağustosta ihalesini “yol ve kaldırım onarımları” ile “bina önü mermer değişimi” işlerini birleştirerek ihale ettiği için, ihaleyi kazandığı belirtilen “FORMAL” isimli taşeron firması ile 17 Ağustos günü “işlerin tarif ve yapım koşullarını” içeren bir sözleşme imzalayarak iş yeri teslimini yapmıştır.

Taşeron önce kuru mevsim olması nedeni ile 2000 m2 lik küp taşların döşeneceği yol ve kaldırım onarımları işlerine başlamıştır.

Eylül ayında sitede pek çok blokta (yarıdan fazlasında) çok sayıda asansörün kırmızı (güvensiz) etiketli olması ve ağır onarım kapsamında kat maliklerine yüksek maliyetli masraflar çıkarması nedeniyle, blok temsilcilerince blok önü mermer değişimi başlıklı karo taşına usulsüz şekilde dönüştürülen kalemin iptali ve toplanan paraların kat maliklerine geri verilerek her bloğun bu paralar ile asansör onarımlarını yapabilme imkânlarının oluşturulması talepleri artmış ve toplantılarda bu talepler site yönetimine iletilmiştir.

Site Yönetimi 25 Eylül günü “**blok önü mermer kaplama işlerinin yeniden görüşülmesi ve buradaki bütçenin blokların asansör onarımlarında kullanılabilmesi için kat maliklerine geri iade edilmesi konusunun görüşülmesi**” gündem maddeli bir toplantı düzenlemiştir. Yönetim bu nedenle Eylül ayında firmaya 15 gün işi durdurması talimatını vermiştir. Ancak konunun görüşülmesi teklifi oylanmış ve yönetimin kendi oylarının da içinde bulunduğu çoğunluk kararıyla “**konunun yeniden görüşülmemesine**” karar verilmiş, taşeron firma akabinde çalışmalarına yeni başlamış ve Turay inşaatın yapmayı taahhüt ettiği bir takım kalemleri de kapsayan bu çalışmalar 5 Kasım 2022 tarihine kadar devam etmiştir. Yönetim Kurulu 25 Eylül toplantısında, Temsilciler Kurulunun aldığı kararın katılımcıların ancak 2/3 oyu ile yeniden görüşülebileceği ve salt çoğunluk ile iptal edilebileceğini bildiği halde bu şartlara bakılmaksızın aleyhte oy kullanarak görüşülmesi isteği oy çokluğu ile reddedilmiştir. Yönetim Kurulu işleri durdurma pahasına kendi içinde de tutarsız bir davranış sergilemiştir.

4-) YATIRIM İŞLERİ ÇALIŞMALARI HAKKINDA

A-) Bina giriş önlerinde bulunan mermerlerin değişimi, eğim şaplarının kontrolü:

Yatırım işleri içinde önemli bir yer tutan kapalı otoparklara su sızıntısını önleyen blok önleri su yalıtım izolasyonu ve yeni adıyla karo kaplama işleri kapsamında yapılan tüm çalışmalar 10 Kasım 2022 tarihinde denetim komisyon üyeleri nezaretinde blok önlerinde bugüne kadar yapılan çalışmalarda yer almış site teknik personeli ve Taşeron firma temsilcisi ile bir araya gelerek blok önlerinde yapılan çalışmalar yerinde incelenmiştir.

Önce bir blokta yapım sözleşmesinde yer alan ve taşeron tarafından yapılması gereken çalışmalar ile site yönetiminin yürüttüğü çalışmalar süreci ve uygulamaları hakkında bilgi alınmıştır.

Daha sonra hangi blokta ne tür ve hangi miktarda çalışmalar yapıldı sorusuna cevap bulmak için site yönetimi tarafından yürütülen ve bu iş kapsamında yapılan izolasyon membranı serilmesi, zift sürme, drenaj giderlerinin montajı ve briket örme vb. çalışmalarında yer alan site yönetiminin saha sorumlusu Ferhat Tektaş, tesisat teknisyeni Osman Bülbül ve inşaat teknisyeni Hüseyin Erbektaş ile birlikte 26 blokta yapılan imalatların metrajları ile sözleşme hükümlerine göre yapılması planlanan toplam metrajları tek tek ölçülmüş ve aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok Adı	Dökülen Beton m2	Döşenen Beyaz Karo m2	Siyah Karo Alanı m2	Beyaz Karo Alanı m2	Toplam Karo Alanı m2
T1-1	93		104.24	17.47	121.71
T1-2	90	33	106.54	32.48	139.2
T1-3	100	30	106.54	12.22	118.76
T1-4	137	18	122.45	17.6	140.5
T1-5	71		65.3	18	83.3
T2-1	94		57	48.80	105.8
T2-2	108		75.55	69.80	145.05
T2-3	99		55.75	69.8	125.55
T2-4	101		63.80	77.20	141.00
T2-5	94		62.46	68.95	131.41
T2-6	98		75.1	67	142.10
T2-7	106		71.84	65.05	136.89
T2-8	92		60.9	78.5	139.4
T2-9	84		55.92	72.05	127.97
T2-10	100		56.28	71.50	127.78
T2-11	58		37.15	57.5	94.65
T2-12	72		35.7	75	110.7
T2-13	Beton atılmadı	Çuha serili	73.1	75	148.1
T2-14	74		57.1	65.9	123
T2-15	78		48.6	65.1	113.7
T2-16	104		73.5	69.1	132.6
T3-1	133	32	126.6	82	208.6
T3-2	70		54.15	82	136.15
T3-3	72		55	89.8	144.8
T3-4	75		57.93	82	139.93
T3-5	77	77	56.13	82	138.13
TOPLAM	2280 m2	190 m2	1814.63	1611.82	3425.45

Yatırım işlerindeki imalatlar ve metrajları konusunda dikkat çeken hususları özetlemek gerekirse;

- 25 blokta dökülen beton alanı: **2280 m2**. (T2-13 beton dökülmedi)
- 11 blok önünde karo öncesi beton üstü **2 kat sürme su yalıtım harcı izolasyonu** yapıldı.
- 5 blok önünde döşenen beyaz karo miktarı: **190 m2**
- Toplam döşenmesi gereken beyaz karo miktarı: **1611,82 m2**
- Toplam döşenmesi gereken siyah karo miktarı: **1814,63 m2**
- Toplam karo döşeme alanı: **3426,45 m2**
- T3-1.2.3.4 ve 5 blokların çakıllı alanlarının bir bölümlerinde sarı orijinal membranların üzerine komple zift sürülmüş olup, bu bölümlere hasır çelik serilmesi ve beton dökümü çalışmaları yapılmamıştır. Bu 5 bloktaki beton dökülmemiş olan çakıllı alan büyüklüğü 125 m2 dir.
- T2-13 blok önünde hiç beton dökümü yapılmamış olup, siyah membran üstü çuha kaplı olarak durmaktadır. Burada beton dökülmemiş olan alan 148 m2 dir. Toplam beton dökülmemiş alan 273 m2 dir.
- Yatırım bütçesinde blok önü kaplamalar için KDV dâhil 3 315 000 TL yollarda küp taş döşeme için KDV dâhil 440 000 TL olmak üzere KDV dâhil toplam 3 755 000 TL ödenek oluşturulmuştur. Firmaya yukarıda

belirtilen iki çalışma için **2 687 000 TL** ödeme yapılmıştır. Bunun **594 000 TL** si küp taş döşeme işleri için olup, bu kalem işe ait ödemeler 154 000 TL tutarında fazladan iş yaptırılarak tamamlanmıştır. Yol taş döşeme ve blok önü kaplamalar için bütçede **3 755 000 TL – 2 687 000 TL = 1 068 000 TL (KDV dâhil) bakiye kalmıştır.**

- **NOT:** Sadece site bahçesine indirilen siyah ve beyaz karoların döşenmesi imalatı yapılsaydı, bütçeye (FORMAL firmasının kabul edilen birim fiyat teklif mektubuna göre ve diğer eksik işler hariç) $3400m^2 \times 400 TL/m^2 = 1 360 000 TL + KDV = 1 604 000 TL$ ilave ödeme gelecek ve **bütçede 1 604 000 TL – 1 068 000 = 536 000 TL açık olacaktı.**
- Yol ve blok önü kaplama imalat tutarları sayfasında; 18.189 nolu pozda mermer döşeme ve basamak sökülmesi işinde **3326 m²**lik bir alanda mermer sökümü için **m² si 75 TL** den **249 500 TL** imalat tutarı yazılmıştır. Mermer alanı aslında bu belirtilen alanın yaklaşık yarısı kadardır. İşin aslı şöyledir; yönetim çakıllı alanlarında kaplanmasına sonradan karar verdiği ve elinde çakıllı alanlarda çakıl malzemenin yerinden alınması (dekapajı) birim fiyatı olmadığı için m² sökümü 75 TL olan mermer söküm fiyatı ile eşitleyerek çakıllı alanlarında dekapajını m² olarak aynı bedel ile fiyatlandığı bilgisi Site Müdüründen alınmıştır. **İş güclüğü aynı olmayan bu fiyatlarda yeni bir değerlendirme yapılması gerekmektedir.**
- Aynı sayfada 2300 m² lik alanda 2 kat su yalıtımı harcı yapıldığı belirtilmektedir. Oysa firmanın ifadesine göre bu işlem 11 blokta yapılmıştır. Yani site personelinin toplam beton dökülen alanı 2280 m² olarak tespit ettiğine göre **135 tı x 2300 m² = 310 500 TL ödeme konusunun gözden geçirilmesi ve geri kalan 14 blok önünde yapılmayan imalat tutarlarının hesaptan düşülmesi gerekmektedir.**
- **28.10.2022** tarihli firma mühendisi Gökhan Büyüktanır ile site müdürü Ünsal Kaya imzalı tutanakta;
 - T3/3,4,5 bloklarda **:24 m³**
 - T3/1,2 ile T1/1 bloklarda **:50 m³**
 - T1/2,3,5 ile T2/9,15,16 bloklarda **:70 m³**
 - T1/4 ile T2/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14 **:156 m³** olmak üzere blok önlerine **toplam 300 m³ beton döküldüğü** belirtmişlerdir. Ancak, yol ve blok önü kaplama imalat tutarları sayfasında 15-150-1004 pozu için **356 m³ C20/25 beton temini ve dökümü yapıldığı** bilgisi bulunmakta olup, **bu imalata ait metrajların kontrol edilmesi ve 56 m³x1450 TL = 81 200 TL + KDV = 95 800 TL fazla ödemenin kesin hesaplarda dikkate alınması uygun olacaktır.**
- Yukarıdaki isimler ile düzenlenen hasır çelik metraj tutanağında toplam hasır çelik döşenen alan (aynı zamanda beton dökülen alan) **2441 m²** olarak belirtilmiştir. **2441m² x 1.69 kg/m²** (R 131 kodlu 0,5 cm çaptaki demir kafesin m² deki birim hacim ağırlığı) = **4125,29 kg** hasır çelik kullanıldığı belirtilerek fiyat çıkartılmıştır. Ancak, R131 kodlu nervürlü hasır çeliğin birim ağırlığı değeri literatürlerde 1,64 – 1,65 kg/m² olarak geçmektedir. Hesaplamalarda ise 1,69 kg/m² değeri kullanıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca, site personelinin her blok önünde tek tek yaptıkları ölçümler ile toplam beton dökülen alanı **2280 m²** olarak tespit ettiği, firmanın ise beton dökümlerinde **2300 m²** (iki kat sürme izolasyon harcı yapılan alan tanımından) olarak belirttiği bilinmektedir.
 - a) Bu hesaba göre yaklaşık 150 m² lik fazla alanın demir ağırlık hesaplarında kullanıldığı anlaşılmaktadır. **Buna göre 150 m² X 1,69kg/m² = 253 kg demir x 55 TL = 13 942 TL +KDV = 16 452 TL fazla ödemenin kesin hesaplarda dikkate alınması,**
 - b) Sözleşmede belirtildiği gibi beton altına R131 Nervürlü Çelik Hasır döşenmiştir. Literatürlerde bu çeliğin teknik özellikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

c) **R tipi Çelik Hasır** R Tipleri (R=Rectangle) Dikdörtgen Gözlü Çelik Hasır

Tipi	Hasırın Boyu/eni	Hasır Çubuklarının								Ağırlık	
		Aralığı		Çapı		Çıkıntısı		Kesit alanı			
		Boy	En	Boy	En	Boy	En	Boy	En	m ²	Hasır
	m	mm						cm ² /m		kg	
R 131	5,00/2,15	150	250	5,0	5,0	125/125	25/175	1,31	0,78	1,65	17,40
R 158		150	250	5,5	5,5	125/125	25/175	1,58	0,78	1,86	19,71
R 188		150	250	6,0	5,0	125/125	25/175	1,88	0,78	2,10	22,16
R 221		150	250	6,5	5,0	125/125	25/175	2,21	0,78	2,36	24,82
R 257		150	250	7,0	5,0	125/125	25/175	2,57	0,78	2,63	27,76
R 295		150	250	7,5	5,0	125/125	25/175	2,95	0,78	2,93	30,91

R 317	150	250	5,5d	5,0	125/125	25/175	3,17	0,78	3,11	32,80
R 317	150	250	7,8	5,0	125/125	25/175	3,17	0,78	3,11	32,80
R 335	150	250	8,0	5,0	125/125	25/175	3,35	0,78	3,25	34,27
R 377	150	250	6,0d	5,0	125/125	25/175	3,77	0,78	3,58	37,77
R 377	150	250	8,5	5,0	125/125	25/175	3,77	0,78	3,58	37,77
R 443	150	250	6,5d	5,5	125/125	25/175	4,43	0,95	4,22	44,44
R 443	150	250	9,19	5,5	125/125	25/175	4,43	0,95	4,22	44,51
R 513	150	250	9,89	6	125/125	25/175	5,13	1,13	4,91	51,83
R 513	150	250	7,0d	6,0	125/125	25/175	5,13	1,13	4,92	51,83
R 524	150	250	10	6,0	125/125	25/175	5,24	1,13	5,00	52,74
R 589	150	250	10,60	6,5	125/125	25/175	5,89	1,33	5,66	59,69
R 589	150	250	7,5d	6,5	125/125	25/175	5,89	1,33	5,66	59,76

R131 tipi çelik hasırların çapı 5,0 mm, birim hacim ağırlığı ise tablonun ilk sırasında görüldüğü gibi 1,65 kg/m² dir. Ödemelerde ise 1,69 kg/m² alınmıştır. Buna göre 2300 m² x 1,65 kg/m² = 3795 kg x 55 TL = 208 725 TL +KDV = **246 295 TL** fatura bedeli olması gerekirken hak ediş metrajlarında 1,69 kg/m² birim ağırlığına göre 226 875 TL + KDV = **267 712 TL** ödenmiştir. **Hesap hatası nedeniyle fazla ödenen 21 500 TL farkın kesin hesaplarda dikkate alınması gerekmektedir.**

Yukarıda açıklanan metrajlar ile ilgili tespitler ön çalışma ile elde edilen değerlerdir. Kesin hesabın site ve firmanın teknik elemanlarının bir arada yer aldığı bir heyet marifetiyle tespit edilmesi uygun olacaktır.

B-) Yol ve Kaldırım Onarımları:

2000 m² lik alanda küp taş yol döşemeleri için yatırım bütçesinde kdv dâhil 440 000 tl ödenek oluşturulmuştur. Site Müdüründen alınan bilgilere göre yollarda 1410 m² yeni küp taş, yaklaşık 667 m² de yerinden sökülen ancak kullanılabilir özellikteki eski küp taşların kullanıldığı anlaşılmıştır. Buna rağmen işin bitiş maliyeti kdv dahil **594 000 TL**yi bulmuştur. Aradaki **154 000 TL** nin hangi fasıllardan karşılandığı / karşılanacağı hususu anlaşılamamıştır. Firmaya, A ve B de belirtilen işler birleştirilerek yapılan **4 adet hak ediş toplamı 2 687 972,45 TL** dir ve yollardaki küp taş döşeme için tüm ödemeler tamamlanmıştır.

C-) Dış Cephe Çalışması İçin Vinç Alımı:

Blokların dış cephe onarımlarında kullanmak amacıyla 2 vinç alınması için 170 000 TL oluşturulan yatırım bütçesinden 128 000 TL + KDV (151 040 TL KDV dâhil) ile “AED” firmasından tek vinç alınmış olması, çalışmalardaki planlama eksikliğini göstermektedir. Firmanın teklifinde aslında **bir vinç için teklifi 85 000 TL + KDV** ile “Halat Toplama Tamburu” ile “Karşı Ağırlıklı Askı Ayağı” toplamı **43 000 TL + KDV** olan fiyatı **128 000 TL + KDV** olmasına karşın, haziran ayındaki taslak bütçede tek vincin KDV hariç (diğer aparatları olmadan) **85 000 TL** olan fiyatı, KDV dahil tek vincin fiyatı gibi görülüp, 2 vincin fiyatı olarak KDV dahil 170 000 TL bütçe oluşturulması, işlerin gerekli kontroller yapılmadan ve özen gösterilmeden yürütüldüğünü göstermektedir. (02.11 2022 günü cihaz kurulum ve teslim tutanağı imzalanarak firmaya 51 200 tl tutarındaki teminat senedi iade edilmiştir. Ayrıca 51 200 TL daha fatura karşılığı ödeme yapılmış olup, geri kalan 99 840 TL ödeme beklemektedir. Ancak öncesinde deneme çalıştırması yapılmamıştır. Ayrıca teklif veren İstanbul’daki “BENMAK” ile “BABUR” firmalarının adres ve e-posta adreslerinin neden aynı olduğu hususu anlaşılamamıştır.

Vinç sisteminin teknik özellikleri, çalışma sistemi, emniyeti, çalıştıracak personel sayısı ve bunların maliyeti konusunda yeterli bilgi Temsilciler Kuruluna verilmeden satın alınma yoluna gidilmiştir. Ancak bu çalışmaların profesyonel ekiple yapılması gerektiği için, öncelikle vincin çalıştırılması düşünülen işlerin inşaat hataları kapsamında TOKİ’ye yaptırılması konusunda gerekli girişimler yapılmalı ve ısrar edilmeliydi. Bu vincin bu haliyle site yönetimi tarafından işletilmesi halinde, önümüzdeki çalışma döneminde önemli bir maliyet getireceği düşünülmektedir.

D-) İçme Suyu Tanklarının Temizliği: Bu kapsamdaki çalışmaların tamamlandığı bilgisi verilmiştir. Ancak yatırım bütçesindeki ödenek 6 aylık iki periyot halinde yapılacak temizlik için olup, yönetim sadece 1 defalık temizlik işini yaptırmış ve bunun için firmaya 9 440TL ödeme yaparak işi bitirmiştir. Bütçede 18 560 tl kalmış olup, yönetim 2. Altı aylık temizlik işinin 2023 yılı başında yapılması için planlama yapmalıdır.

E-) Kamera ve Kayıt Sistemlerinin Aktif Hale Getirilmesi ve Yeni Kamera Alımı: Bu konuda sadece eldeki çalışmayan kameraların onarımının yapıldığı ve onarım sırasında ihtiyaç duyulan kablo ve diğer sarf malzemelerinin alındığı, yeni kamera alınmadığı belirtilmiştir. Ödenek bütçesindeki 180.000 tl den firmaya 52.386,43 tl ödeme yapılmış olup, firmaya ödenecek KDV dahil 58 527, 56 TL tutarında bir fatura daha bulunmaktadır.

Firma işlerini yapmış ve faturalarını yönetime sunmuştur. Ancak bu çalışmalar sırasında işleri çok sıkı takip edecek konuya hakim bir uzman bir personel olmadığı için Faturalarda kullanıldığı belirtilen kablo metrajı ve diğer parçaların miktarları, özellikleri ve fiyatlarını yani fatura içeriğini kontrol edecek uzman bir personel görevlendirilerek,yapılan ekleme ve tamirlere ait metrajların incelenmesinin vegerekirse uzmanlarından da görüş alınması yerinde olacağı düşünülmektedir. Bu husustada mevcut ekipman ve demirbaş sayımı yapılmalı ve demirbaş kayıtları tutulmalıdır.

F-) Yangın İhbar Cihazları ve Gaz Sensörleri Cihazlarının Çalışır Duruma Getirilmesi: 26 blok için280 000 TL ödeneği bulunanbu iş kalemi kapsamında firmalardan 11 Ağustos tan 31 Ekim gününe kadar 4 firmadan 1 yılda iki defa bakım ve onarımlarının yapılması kaydıyla teklifler toplanmış, ancak çalışmalar sonuçlandırılmamış ve herhangi bir firmayla sözleşme imzalanmamış olduğu anlaşılmaktadır. Konuyla ilgili bir uzmanın görüşü “*Yangın sistemine ait tekliflerin Blok alt yapısı nedeniyle Maviguard uyumlu olması gerekir. Fakat alınan tekliflerden ucuz olanında bu sertifika kullanılmasına rağmen yapılan araştırmada gerçek sertifikaya sahip bir şirket üzerinden bunu kullanmaya çalıştığı görülmüştür.Şirketin sertifikası yok ayrıca honeywell marka sisteme aitbaşkasının alt taşeronu yani bizim maviguard ile hiç alakası olmadığı gibi honeeywell ile de doğrudan bağı yoktur.*” şeklindedir. Bu konudaki çalışmalar sakinlerin güvenliği için çok önemli olup, bundan sonraki süreçte ihale, şartname, sözleşme ve uygulama çalışmalarının takibi uzmanlığı olan kat maliklerimizin katkılarıyla birlikte yürütülmesi sitemiz için faydalı olacaktır.

5- YATIRIM BÜTÇESİNDEKİ GENEL MALİ DURUM

Yatırım Planındaki İşler	Miktarı	Bütçesi (TL)	Yapılan Ödemeler	Ödenecek Bakiye	DURUM(TL) Eksi / Artı
1-Yol ve Kaldırım Onarımları	2000 m2	440.000	594.000	0	- 154.000
2- Blok Giriş Önü Mermer. Değişimi	3900	3.315.000	2.093.000	(0) Faturalanmamış karolar bizde	+ 1.222.000
3- Yangın ihbar Cihazları ve Sensörlerin Bakımı	26 Blok	280.000	(0)Çalışma Yapılmadı	0	+ 280.000
4-İçme Suyu Tanklarının Temizliği	26 Blok 2 bakım	28.000	9.400 1 Bakımyapıldı	0	+ 18.600
5- Güvenlik Kameraları Aktif Hale Getirme Ve Kamera alımı	26 Blok	180.000	52.386 Kamera alımı yok	58.527	+ 69.087
6- Dış Cephe Çalış. İçin Vinç Alımı	2 Adet	170.000	51.200	99.840 İlave personel maliyetleri gelecek	+ 18.960
TOPLAM		4.413.000	2.799.986	158.367	+1.454.647

Yatırım bütçesi kapsamındaki işlerle ilgili olarak yaşanan süreci değerlendirdiğimizde Temsilcilerce tartışma ve eleştiriye neden olan konuları aşağıdaki başlıklar halinde Temsilciler Kurulunun bilgisine sunmayı gerekli görmekteyiz.

YAPIM İHALESİ ÖNCESİ:

- 1- Özellikle blok önü kaplamaları için kat maliklerine herhangi bir anket yapılmamış, kat maliklerinin görüşü alınmamış, projelendirme yapılmamış bununla ilgili ayrıntılı iş programı mutabakatla yapılmamıştır.
- 2- İhalesi yapılacak işin mutlaka projesine uygun imalat kesitlerinin (kullanılacak malzeme cins ve kalite özelliklerini gösteren) belirlenmiş olması gerekirdi. Söz konusu yol taş döşemesi ve blok önü mermer yenileme işine ait proje ve kesitlerinin ihale dosyasında bulunması firmaların daha adil şartlarda ve daha gerçekçi fiyat teklifi vermesini, yönetimin teklifleri daha rahat ve gerçekçi değerlendirme ve maliyet analizleri yapmasını, ayrıca ihale sonrasında ise site personelinin yüklenici uygulamalarını daha etkili kontrol etmesini sağlayacaktı. Ancak, uygulamada firma ve kontrol elemanının kişisel inisiyatif kullandığı, kontrol elemanının daha çok

- firmalar lehine çalıştığı, bu konuda Temsilcilerin şikayet dilekçelerinin yönetime verildiği, yönetimin bu konuda bir işlem yapmadığı şeklinde çokça tartışma yaşandığı ve Temsilcilerin tepkilerine neden olduğu bilinmektedir.
- 3- Yatırım bütçesinde mermer yenileme işinde 3900m2 alan için m2 birim fiyatı 850 TL para toplanmıştır. Mermer kaplanacak alanın toplamda 1611m2 olduğu tespit edilmiştir. Daha sonra çakıllı alanlarda yönetimin kendi kararıyla iş kapsamına alınmıştır. Ancak, çakıllı alanlar da toplandığında büyüklük 1814 m2 çıkmıştır. Site personelinin blokları tek tek ölçtüğünde İki alanın toplamı 3425 m2 çıkmıştır. Site yönetiminin planlama çalışmalarında toplam kaplama yapılacak alanın hesabı her blok için tek tek ölçüm yapılarak değil 26 blok x her blok için ortalama 150 m2 = 3900 m2 olarak yapıldığı düşünülmektedir.
 - 4- Hazırlanmış olan proje ve kesitlere göre Metraj ve Yaklaşık maliyet çalışması yapılması, bu çalışmalar neticesinde yapımı öngörülen her bir imalat için **miktarlarının** belirlenmesi gerekmektedir. İmalat kalemlerinin yaklaşık miktarlarının belirtilmemiş olması en uygun teklifin bulunmasını da zorlaştırmaktadır. Bu yapılmadığı için Taşeronun sözleşmesinin “teklif birim fiyat tablosunda” yer alan imalat kalemlerinin karşısında **miktarı 1, birim fiyatı boş bırakılması** hak ediş ve kesin hesaplardaki denetim takibini zorlaştırmaktadır. Bu yapılan işlere ait metrajlarında sağlıklı bir takibinin yapılmadığı izlenimi edinilmiştir.
 - 5- İhale öncesi detaylı bir projelendirme yapılmadığı için imalatlar sırasında birçok iş kaleminin ihale kapsamında yer almadığı anlaşılmıştır. Bu önceden öngörülemeyen ilave yapım işlerinin “zeyilname” ile ortaya çıkması, bu imalatlara ait fiyatların pazarlık usulü ile belirlenmiş olması, “Şeffaf yönetim” ilkesine aykırı görülerek, farklı yorumlara ve değerlendirmelere neden olabilmektedir. Bu nedenle benzer ihaleler aceleye getirilmeden detaylı olarak projelendirilerek hazırlanmalıdır.
 - 6- Uzmanlar “**Mimarlık projelerinde değişiklik yapmaya yetkili kişi eser sahibi olan mimardır. Mimarın izni alınmaksızın projede değişiklik yapılması halinde, eserde değişiklik yapılması yasağı ihlal edilmiş olacaktır.**” demektedir.
 - 7- Temsilciler sıkça TOKİ projesindeki çakıllı alanların proje müellifinden izin alınmadan ve çevre şartları gözletilmeden değiştirilmesini imara aykırı bularak sıkça gündeme getirmiştir. Yönetim ise bu iddialara karşı Temsilcilere ikna edici bir resmi görüş ve benzeri bir bilgi sunmamıştır.

YAPIM İŞİ İHALE DEĞERLENDİRİLMESİ

Yapılan İhaleyle ilgili uzman görüşünde;

- 1- “**Alınan tekliflerin en düşük ve en yüksek olanlarının değerlendirme dışı bırakılması yönteminin KMK'nın bağlı bulunduğu ihale kanunlarında gerekli değildir. Hiçbir ihale yönteminde yer almadığı gibi uygun teklifin belirlenmesi konusunda bir avantaj sağlamamaktadır.**”
- 2- “**Alınan teklifler içinde en uygun teklifin nasıl bir hesap yöntemiyle belirlendiğine ilişkin herhangi bir hesap cetveli ya da izahat bulunmamaktadır. Bu neticeye nasıl varıldığına ilişkin bir açıklama yapılmamıştır.**” denilmektedir.
- 3- İnşaat, mimari proje, ihale ve sözleşme gibi konularda **uzman görüşü**; “İncek Vadi Konutları sitesinde yapılacak her türlü inşaat uygulamalarında rehber kabul edilmesi gereken şartname; *Başta Ankara Gölbaşı İncek 1059 adet konut, Bir adet Sosyal Tesis ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaat İşleri Özel İdari ve Teknik Şartnamesi olmak üzere TAŞERON Sözleşmesi kapsamında yer alan işlere ait özellikleri tayin eden Şartnameler ile teknik ve idari esas ve usulleri gösteren belgeler*” olarak tanımlanan **TOKİ Şartnamesi dir.**” şeklindedir.
- 4- Site avukatının görüşünün alındığı sözleşme taslağında teminat mektubu istenileceği belirtilmesine ve avukatın bu hususta bir değişiklik yapmamış olmasına rağmen (bazı maddelerde yapmıştır) yönetimin kendisine sizin gönderdiğiniz gibi sözleşme yaptık dediği, ancak teminat mektubu şartını yönetimin kendi isteğiyle teminat senedi olarak değiştirmesi standart uygulamalara aykırı hareket olarak kabul edilmektedir.

YAPIM İŞİ UYGULAMALARI, TOKİ'NİN YÜRÜTTÜĞÜ EKSİK VE KUSURLU İŞLER

- 1- Sözleşmede yer tesliminden sonra 1 inşaat mühendisi ve ustalık belgesi olan işçilerin SSK Bildirgeleri görülemedi. İnşaat Mühendisi yer tesliminden 35 gün sonra işe başlamıştır. Yapılan imalatlar işin ehli olmayan 3 adet vasıfsız işçisi tarafından yapılmıştır. Ve bu hususlar sözleşmede olmasına rağmen Site Yönetiminin taşeron firma uyarılmamış, işe devam ettirilmiş olup; herhangi bir ihtar çekilmemiş ve cezai işlem uygulanmamıştır.
- 2- Yönetimin yüklenici Formal firması ile yaptığı sözleşme ekindeki birim fiyat tablosu ile teknik şartnamede (fiyat ve yapım koşulları) temel zeminde izolasyon imalatı ve beton dökümünden önce su vererek sızma testleri

yapılması şartlarını içermemektedir. Firma Yönetimin sonradan ilave ettiği çakıllı alanların dekapajını daha hassas işçilik ile kaldırma yerine daha süratli bir yöntem olan kepçe kullanmayı tercih etmiştir. Ancak bu işlem birçok blok önünde alttaki orijinal sarı renkli jeomembranı yer yer yırtarak zarar verdiği resimlerde görülmüştür.



T1/3 de membran yırtılması

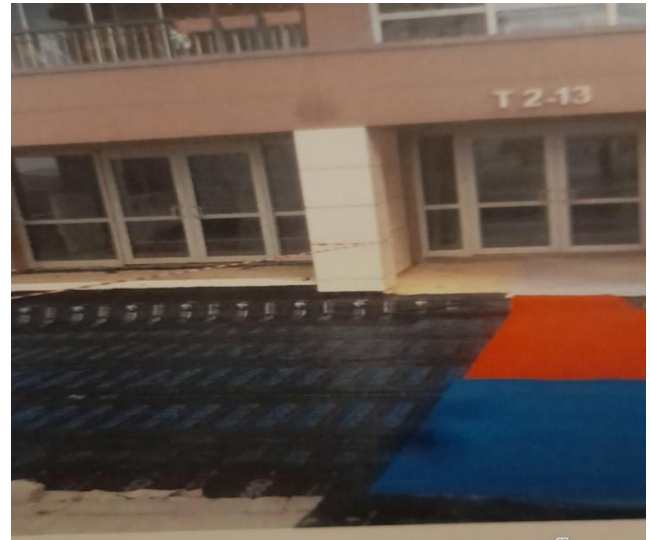


T2/13 de membran yırtılması

- 3- Yönetim, firmanın zemindeki sarı membranlara verdiği zararlara ilaveten ayrıca TOKİ firmasının da yaptığı bitümlü membranların yerinde olmadığını görmüş ve zemindeki hasarların tümünü sözleşmede olmadığı için kendisi üstlenmiş dışarıdan tuttuğu işçiler ile uyumsuz olduğu bilgisi literatürlerde yer alan bitümlü membran ve zift kullanılarak onarılmaya çalışılmıştır. Site yönetim tarafından TEB YATIRIM 1 adıyla anılan diğer gelirlerin toplandığı hesaptan bunlarla ilgili 135.750,90 harcama yapılmıştır. Ancak yapılan onarımlarda uzman görüşüne göre “**sarı pvc membran ile uyumsuz, ona yapışmayan ve hatta zamanla ona zarar veren siyah bitüm membran**” kullanıldığı tespit edilmiştir.



T3/5 önündeki jeomembran (PVC) üstü bitüm kaplama



T2/13 önündeki PVC üstü bitüm kaplama

Formal firmasının çakıllı alanları kaldırıldığında TOKİ taşeronunun yaz aylarında blok önlerindeki çakıllı alanlarda **siyah renkli bitüm membran** parçaları ile yaptığı yamaların tutmadığı ve çakıllarla birlikte kalkarak çöpe gittiği görülmüştür. Sadece blok girişlerindeki mermer basamakları tarafında sarı membranlara bitişik yerlerde görülen bitümlü siyah membranların, sarı pvc membran ile birleştiği yerlerde önce yapıştığı daha sonra kendini bırakarak ayrıldığı, yani bu konudaki uzman görüşlerinin belirttiği gibi birbirleriyle uyumsuz olduğu görülmüştür.



Tokinin ilk inşaat sırasında kullandığı orijinal membran

BTM Polyplan UG Sinyal Tabakalı Membran  **(İNTERNET BİLGİSİ)**

Plastifiye polivinilklorür (PVC) esaslı, donatısız, sarı sinyal tabakalı, 1,5 , 2 ve 3mm kalınlıklarda, 2.1x25m ebatlarında, yer altı yapıları temel ve perdeleriyle tünellerde kullanılan su yalıtım membranıdır. Otomatik hava kaynak makineleri ile kaynaklanarak uygulanır. Yüksek çekme mukavemetli, bitki köklerine ve mekanik darbelerle dayanımlı elastik bir malzemedir. Ayrıca soğukta kullanıma uygun, yer altı suyu ve toprakta bulunan

zararlı maddelere dayanıklı ve uzun ömürlüdür. İmalat ve yerleştirme aşamalarında UV ışınlarına dayanıklıdır. **Katran, bitüm, yağ ve solvent içeren ortamlara dayanıklı değildir.** XPS ve EPS polistren levhalar ile poliüretan sert köpüklere ve PVC olmayan plastiklere direkt temas etmemelidir. Güneş ışınlarına ve atmosfer koşullarına uzun süreli maruz bırakılmamalıdır. Üstü sarı, altı siyah renklidir. Sarı renkli kısımdan dolayı sarı sinyal tabakalı olarak adlandırılır. Bu özellik yer altı kullanımlarında uygulama sırasında oluşacak delinme yırtılma gibi hataların gözle tespit edilebilmesini sağlar.

- 4- Blok önlerindeki sarı membran üzerindeki yırtık ve delikler ile mermer basamaklarında bazı yerlerde de komple geniş bir alanda (T2/13 blok) kullanılan siyah bitümlü İzolasyon yalıtım malzemesini üreten bir firmadan yerinde tetkik yaptırarak görüş istenmiştir. Bu ürünü Batman'da üreten firmanın yazısında **“Eski yapılan 2mm. Sinyal tabakalı pvc mebran (jeomebran) imalatının üzerine uyum sağlamadığı bilinmesine rağmen bitüm membran yapılarak imalat yapılmıştır. Pvc membran ile bitüm membranın birbirine bağdaşmadığı TSE (Türk Standartları Enstitüsü) tarafından tespit edilmiştir.”** ifadeleri yer almaktadır.
- 5- Uzmanların yorumu; beton altındaki tüm siyah bitümlü malzemeler ile ziftin sarı membrana zamanla zarar vereceği, hem de birleşme yerlerinden ayrılacağı için zaman içinde betondan sızan suların oto parklara daha fazla olumsuz etkisinin olacağı şeklindedir.
- 6- TOKİ nin taşeron firması Turay'ın blok önlerinde yaptığı (!) düşünülen tüm izolasyon çalışmaları, ne yönden bakılırsa bakılsın tekniğe, ve fenni kurallara aykırı olduğu için aslında yok hükmündedir. Yönetiminde yaptırdığını düşündüğü izolasyon kaplamaları da uzmanlarca aynı şekilde değerlendirilmekte ve uzun vadede faydadan çok zararı olacağı şeklindedir.
- 7- TOKİ Başkanlığının Sitemizdeki eksik ve kusurlu işlerin yaptırılması için belirlediği rakam 5.500.000,00 TL.dir. Sitemiz ortak alanları ile blokların alanlarında hangi eksik ve kusurlu işlerin tamamlandığına ilişkin site yönetimi ile inşaat ve kontrol ekibinde yazılı tutanaklar ve ayrıntılı işler konusunda yazılı raporlar bulunmamaktadır. Etkin bir kontrol sağlanamadığından tamamlanamayan birçok işin önümüzdeki yıllarda maliklerin önüne yatırım bütçesi olarak geleceğini tahmin etmekteyiz. Yönetim Kurulunun bu konuda etkin bir denetleme, inceleme ve kontrol mekanizması oluşturmadığı, kontrol sağlamakla görevlendirdiği personelin görevini yapmadığı, 5.500.000,00 TL TOKİ bütçesinin etkin ve verimli kullanılması için gereken tedbirleri almadığı düşünülmektedir. Turay Firmasının hakediş ödemeleri TOKİ'de kesin hakediş aşamasına geçmeden ve sözleşmesi bitmeden girişimlerde bulunulmasının, sitemiz ve malikler lehine olacağı değerlendirilmektedir.
- 8- Bilirkişi raporlarıyla ortaya çıkmış olan TOKİ'nin fen ve sanat kurallarına uygun olmayan eksik ve kusurlu işler hakkında 1061 malikin kendi daireleri, blokları ve ortak alanlarla ilgili dava açmalarına yönelik bilgilendirme ile Turay Firmasının yürüttüğü işler hakkında bilgilendirmenin Denetim Kurulu Raporlarındaki tavsiye ve değerlendirmeler bulunmasına rağmen, yönetimin sadece bilgi vermekle yetindiği bu konuyu sahiplenerek öncülük etmediği düşünülmektedir..
- 9- Üretici Membran Firması ile yapılan görüşmede mermer kaplamadan önce gerçek anlamda yalıtım yapılabilmesi için iki seçenek sunmuştur.
 - a- Blok önlerine dökülen tüm beton kütleleri kırılıp atılarak zemine inilecek ve sıfırdan sarı membran döşenecek (ki bu doğalgaz borularına zarar vereceği ve bloklar doğalgazsız kalacağı için çok zor bir seçenektir),
 - b- Ya da mevcut betonlar üzerine sarı jeomembranı serip, kenarlarını gerekirse yan duvar diplerini eski sarı membran ile buluşturana kadar kırarak sıcak hava tabancası ile kaynak yapmaktır. Akabinde yapılacak su sızma testinden sonra kaplama yapılmasıdır.
Şeklinde görüş vermişlerdir.
- 10- Özellikle T3 blokların hepsinde çakıllı alanların her biri 25 m2 büyüklüğündeki birer bölümü, sarı jeomembranların üstü ziftli malzeme ile kaplıdır. Uzman görüşüne göre “bunlar ilerde sarı membrana zarar vereceği gibi kenar bölgeleri birbiri ile kaynaşmayacağı ve ayrılacağı için buralardan su gelişleri olacaktır.” denilmektedir.



T3/4 pvc üstü ziftli malzeme ile yapılan kaplama

T3/2 çakıllı alanda pvc üstü ziftli malzeme ile yapılan kaplama

11- Formal firması bu detaylara dikkat etmediği sözleşme gereği kendilerini de ilgilendirmediği için aceleyle beton atıp, kaplamaları bitirmek istemişlerdir. Ancak gider yerlerine de dikkat etmediği için üzerlerine beton atmıştır. Buralar tekrar kırılarak onarılmaya çalışılmıştır. Yukarıda verilen teknik gerekçeler nedeniyle hatalı bir uygulama olan bu çalışmalar Temsilcilerce zaman, emek ve maliyet kayıpları olarak değerlendirilmektedir.



T3/2 deki kırma ve ilave işler



T3/3 deki kırma ve ilave işler

- 12- Yüklenici Formal Firması yollarda, bina önü mermer söküm alanlarında, çakılların alındığı alanlarda işlerini yürütürken yalıtım alanlarına, bina dış cephelerine, enerji hattına, çim alanlara, peyzaj alanlarına zararlar verdiği tespit edilmiştir. Enerji hattına verdiği zarar hakkında güvenlik görevlileri tutanak tutmuş ve karşılığında firmanın hak edişinden 4.720 TL kesilmiştir. Ancak diğer zararlar hakkında tutanak tutulduğuna ve cezai işlem yapıldığına ilişkin bir bilgiye ulaşamamıştır.



T2/7 Blok Dış Cephe Kaplamasına Verilen Zarar

- 13- Her blokta görülmekle birlikte özellikle T3 ler bölgesinde görülen TOKİ'den kaynaklı eksik ve kusurlu imalatların büyüklüğü, bu bölgedeki bloklara ve dolayısıyla siteye çok büyük zararlara neden olduğu açıktır. Bu durum zaman içinde sitedeki tüm kat maliklerinin bölgemiz emlak değerlerine göre konutlarında önemli katma değer kaybı yaşamalarına neden olacağı düşünülmektedir.
- 14- Site yönetimlerinde sitenin ihtiyaç duyduğu imalatları yapma isteği vardır ve bu anlaşılabilir bir durumdur. Ancak anlaşılamayan husus TOKİ yaptığı eksik ve kusurlu işlerden sorumlu iken neden (gerekiyorsa 1061 konuttan dilekçe toplayıp) bürokrasiyi de kullanarak TOKİ'ye daha kapsamlı bir onarım bütçesi oluşturamadığımızdır. Alelacele yapılan veya yaptırılan işler kat maliklerine yük olmaktadır. TOKİ ye

yaptırılmayıp yönetimin 137 000 TL civarı para harcayarak T3/3 blok drenaj ve istinat duvarı için harcama yapması ve hangi bütçeden yapıldığı hususu Temsilcilerce sorulmaktadır. Ayrıca bu tür dar kapsamlı işler ile sorunların çözümü konusunda bazı yerlerde kısmi rahatlık sağlasa da uzun vadede yetersiz olacağı ve kat maliklerine ilave maliyetler getireceği bunlarında hayata geçirilmesinin zor olacağı bilinmektedir.

- 15- Blokların dış yüzeyindeki kaplamaların TOKİ dönemindeki kötü işçilikten kaynaklanan tehlikeler arz etmesi ve ayrıca çeşitli nedenlerle pek çok dairenin yağmur suyu alması nedeniyle zarar gördüğü bilinmektedir. Bunların TOKİ'ye yaptırılması imkânları araştırıldı mı? Ya da gerekli ısrarlı talepler yapıldı mı? bilinmiyor. Ancak bunların onarımı için alındığı belirtilen vinç aletinin kullanım maliyetlerinin yani bu konuda eğitimli personel giderlerinin maliyetleri ve bütçeye getireceği yük hesaplanmadığını ve bu konuda temsilcilere bilgi verilmediği bilinmektedir. Bu aletin garantisi yedek parça temin garantisi gibi bilgilere ulaşılammıştır.
- 16- Temsilcilerdeki genel kumu, su tanklarının temizliği, kameraların onarımı, yangın sensörlerinin onarımı gibi hizmet odaklı konular için yatırım bütçesi oluşturulması uygun bulunmadığı şeklindedir. Gerekçe olarak, bu hizmetlerden kiracılar da yararlandığı için bu çalışmalara ait giderlerin işletme bütçesinden karşılanmasının uygun olacağı şeklinde olup, sadece demirbaşa kaydedilmek üzere alınacak veya ortak alanlar için kalıcı imalat yaptırılacak işlerin yatırım bütçelerinden harcanması gerekir diye düşünülmektedir.
- 17- YATIRIM 1 adıyla andığı Cari hesaptan yıl içinde kullanmış olduğu bütün giderler toplamının İşletme Bütçesinden karşılanması değerlendirilmesi gerekecektir. Diğer gelirlerin toplandığı bu hesaptaki gelir 1061 malikin metre kare payına düşen gelirdir. Denetim kurulu raporlarında **“.....diğer gelirlerin sitenin ortak alanları için kabul edilen yatırım bütçesine dahil edilmesini ve sadece bu işler için kullanılması gerektiğini öneriyoruz.”** Gerekliliği ve tavsiyesi bildirilmiş olmasına rağmen, yönetim buradaki gelirleri yıl içinde duvar örme, kepçe çalışması, itfaiye yolu açılması vb işler ile yatırım işleri ortaya çıktığında keşifte öngöremedikleri işler için kullanmış bulunmaktadır. Banka ekstresi incelendiğinde (Denetim Kurulu İncelemesi) şu anda banka mevcudunun 136.207 TL olduğu, yıl içinde 164.929 TL kullanıldığı tespit edilmiştir. Bunlar kullanılmamış olsaydı Banka Mevcudu 301.136 TL olması gerekiyordu. Bunu düzeltmek için aslında işletme bütçesinden karşılanması gereken bu giderler karşılığı toplamının TEB Yatırım Yatırım Bütçesi işleri incelendiğinde yukarıda da bahsedildiği üzere yol yapım işinde 154.720 TL bütçe aşılmıştır. Karo işiyle devam edildiğinde bu iş içinde belirlenmiş 3.315.000 TL bütçenin üzerinde gerçekleşeceği (tahminen %25-30) öngörülmektedir. İş, metre kare bazlı yapıldığından bütçenin aşılmaması isteniyorsa bazı alanlardan feragat edilmesi gerekeceği düşünülmektedir. Bütçe Ödenekleri içinde kalınmak isteniyorsa;
- a. Yönetimin TEB 1 hesabına aktarılması önerilmektedir. Bu hesaptaki paralar, ödeneği yetmeyen işlerde kullanılmasıyla, maliklerden yeni yatırım avansı talep edilmeyecek edilse bile bu gelirler düşürüleceği için fazla edilmeyecektir. Böylelikle, gelirler de maliklerin metre kare payı oranında paylaşılmış olacaktır. Bu aktarma konusunda Temsilciler Kurulunun karar almasının yararlı ve doğru olacağı değerlendirilmektedir. Hesap bankada Vadeli olarak da değerlendirilebilecektir.
- b. Yatırım Bütçesi işlerinden yönetimce planlanan ancak gerçekleştirilmeyen işlere ait kalan ödeneklerinde kullanılması konusunda Temsilciler Kurulunun karar almasında yarar olduğu değerlendirilmektedir. Periyodik bakım ve onarım işleri 2023 İşletme Bütçesi kalemlerine ödenek koyarak aidatlarla gerçekleştirilebileceği öngörülmektedir. 2.Vinç ve Kamera alımı işleri kurulun takdirindedir.
- 18- Temsilciler Kurulu ile durdurulan işle ilgili kararı beklenmektedir. Mevcut işte kullanılacak karo kaplama malzeme site alanında bulunmaktadır. İşe, bu karo malzeme ile devam edilip edilmeyeceği, devam edilecekse mutlaka uluslararası standartlara uyup uymadığı hususunda akredite laboratuvar test sonuçları alınmalı, devam edilmeyecekse yeni kaplama malzemenin belirlenmesi, mevcut malzemenin değiştirilebilme imkânlarının araştırılması, Yüklenici firma ile malzeme, yapım süreci, kaplamaya kadar olan yapılacak işler, mevsim koşulları, dışarıda kalan malzemelerin durumu, vb. konularda görüşmeler yapılarak mutabakat sağlanması, elde edilen sonuçlara göre malikler nezdinde yapılacak bir anket ile görüşlerinin alınması hususlarında Temsilciler Kurulunun karar almasının yararlı olacağı değerlendirilmektedir. Temsilciler kurulu bu konularda yeni seçilen yönetim kuruluna yetki verebilmesi mümkündür.
- 19- Yatırım işlerinin planlama, projelendirme, yapım kontrolü, fiyat teklifi alma, ihale dosyası hazırlama ve ödeme onayında yer alan inşaat, makine, elektrik, elektronik gibi konularda görev yapan ve 5 Kasım toplantısında görevleri askıya alınan, Site Müdürü (İnşaat Mühendisi), Makine Mühendisi ile Kontrol Sağlamakla Görevli Personelin Denetim Kurulunun 3. Raporunda yapılan değerlendirmeler de göz önünde bulundurularak yukarıdaki bölümlerde bahsedilen işleriyle ilgili olarak savunmalarının yönetimce alınarak, yürürlükteki iş

mevzuatı kapsamında iş akitlerinin sonlandırılması konusunda Temsilciler Kurulunca karar verilmesi uygun olacaktır.

20- Muhasebe Servisi Personelinin yeni seçilmiş olan Yönetim Kurulunun talimatları doğrultusundaki iş ve işlemlerine kurul tarihinden itibaren devam etmesi hususunda Temsilciler Kurulunun karar almasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

01/12/2022

Bilgilerinize ve takdirlerinize sunarız.

KOMİSYON ÜYELERİ

Orhan ERBİZ

Recai ÇIRPAN

Öner KANAT

Aysun ALTINOK

Mehmet Akif AYARLIOĞLU