

İNCEK TOPLU KONUTLARI (İNCEK VADİ KONUTLARI)
2022 YILI 3 NCÜ DÖNEM DENETİM KURULU RAPORU

Karar No: 3

Toplantı Tarihi: 25 KASIM 2022

Toplantıya Katılanlar : Recai ÇIRPAN, Aysun ALTINOK, Mehmet Akif AYARLIOĞLU
Rapor Dönemi : 2022/3
Rapor Düzenleme Tarihi : 25 KASIM 2022
Denetimin Amacı ve Kapsamı : Toplu Yapı Yönetiminin gelir/gider işlemleri, hesapları ile yönetim faaliyetlerinin hukuki, idari ve mali yönden incelenmesi, denetlenmesi ve değerlendirilmesi sonucu yapıcı önerilerde bulunmaktadır.
Yasal Dayanak : Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41'inci maddesi, Genel Hükümler ile İncek Toplu Konutları Site Yönetim Planınının 32 nci maddesi.

2022 YILI ÜÇÜNCÜ DENETİM RAPORU

Ekim ayı başında yapılması planlanan denetim programı, yönetimce "**Apsiyon programı şu an tam olarak oturmadı Kasım ayı başında bütün bilgileri girmiş oluruz ve denetim daha sağlıklı olur**" talebi üzerine, 3 ncü dönem Denetim Programı 02 KASIM 2022 tarihine ötelenmiş ve anılan tarihte ön incelemelere başlanmıştır.

Yönetim Kurulunun, gelir/gider durumu, banka hesapları ile mali ve yönetim faaliyetleri kapsamındaki harcamaları, işletme ve yatırım bütçesi, insan kaynakları, satın almalar, sözleşmeler hakkındaki bütün belgeler ve dosyalar üzerindeki incelemeler ile yetkililerden aldığı bilgiler üzerindeki çalışmaları sürer iken 05 KASIM 2022 tarihli Temsilciler Kurulu toplantısı gerçekleşmiştir. Bu toplantıda, Denetim Kurulunun hazırlayacağı 3.Dönem raporunun Aralık ayı olağan toplantısında sunulmasına ve yeni yönetim kurulu asil ve yedek üyelerinin seçilmesine karar verilmiştir.

Aynı toplantıda denetim kurulundaki boş üyeliğe, Yedek Üye olan T1-1 Blok Temsilcisi Mehmet Akif AYARLIOĞLU atanmış ve denetim programına dahil olmuştur.

İçinde bulunulan süreç sebebiyle bu 3 ncü rapor 01/07-30/09/2022 tarihleri arasındaki mali işlemler, hesaplar ile yönetim faaliyetlerini kapsayacak iken, inceleme ve denetim döneminin 01/10/2022- 15/11/2022 tarihlerini de kapsayacak şekilde hazırlanmasına karar verilmiştir. Denetim Kurulu Raporu, işletme ve yatırım bütçelerindeki (projelerinde) planlamaları ve gerçekleşme bilgilerini de içerecektir. Raporun hazırlanmasının amacı daha güzel bir yaşam alanı oluşturmak ve kat maliklerinin akıllarındaki sorulara cevap bulmasını sağlamaktır. Doğru, tarafsız, net, yapıcı bilgilerle eksiksiz hazırlanmaya gayret edilen denetim kurulu raporuyla, 1061 malik adına görev yapan Temsilciler Kurulu Üyelerine doğru değerlendirme yapma imkanı sağlanması amaçlanmaktadır.

TESPİTLER VE DEĞERLENDİRMELER

1. TEMSİLCİLER, YÖNETİM VE DENETİM KURULU KARARLARI :

a.Temsilciler Kurulu, 01/07-30/09/2022 tarihleri arasında (5) karar almıştır. Bu kararların da içinde bulunduğu 13/01/2022-17 KASIM 2022 tarihleri arasındaki karar sayısı (13)'dür. Bütün kararların Defterine sırasıyla işlendiği görülmüştür. Site İnternet Sayfasının Duyurular Sekmesinde 2022/9 ile 2022/10 Sayılı kararlar, Site Yönetimi/Bilgilendirme Sekmesinde ise 2022/3 ile 2022/6 sayılı Kararlar yayınlanmıştır. Diğer kararların yayınlanmadığı tespit edilmiştir.

Temsilciler Kurulu Kararlarında imla ve yazım hataları ile anlam bozuklukları mevcuttur. Bu tür sorunların, Kararların toplantı biter bitmez salonda acele yazılmasından kaynaklandığı görülmüştür. Toplantılarda söz alanların sayı, süre, sıra prensipleri olmadan yönetilme şekli yüzünden uzun konuşmalar ve bitmeyen tartışmalar yaşanmaktadır. Oylama sonuçlarını gösteren imza tutanaklarında karalamalar ve karışıklıklar olduğu tespit edilmiştir. Toplantı yönetiminin seçilecek divan ile yönetilmesinin çalışmaların düzenli yapılmasına yarar sağlayacağı değerlendirilmektedir. Toplantılarda tutanak tutulması, oylama sonuçlarının doğru alınmasını, kabul edilen ya da edilmeyen karar metninin anlam karışıklığına meydan vermeden doğru yazılmasını da sağlayacaktır. Salonda acele ve kargaşa içinde imza alınması yerine toplantıyı yöneten Divana imza yetkisi verilmesinin de yararlı olacağı değerlendirilmektedir.

b.Yönetim Kurulu, 01/07/-30/09/2022 tarihleri arasında (6) karar almış, seçildiği günden 15/11/2022 tarihine kadar (24) karar almış olup, toplam karar sayısı (30)'dur. Kararları sırasıyla defterine işlendiği görülmüştür.

c.Denetim Kurulu 04/04/2022 tarihinde 1 nci, 24/08/2022 tarihinde 2 nci kararı almış ve raporlarını denetim kurulu karar defterine işlemiştir. Bu rapor 2022 yılının üçüncü raporu olacak ve 3 sayılı karar olarak denetim kurulu defterine işlenecektir.

1061 malik adına görev yapan kurulların kararlarına, maliklerin ve sakinlerin site internet sayfasından açık bir şekilde erişebilmesi, doğru bilgiye ulaşmayı sağlayacaktır. Ancak, bu kurullardan hangilerinin kararlarının yayınlanıp yayınlanmayacağına ilişkin hususlar ile temsilciler kurulu toplantısı çalışma usul ve esasları hakkında Temsilciler Kurulunun prensip kararlar almasının uygun ve yararlı olacağı değerlendirilmektedir.

Site internet sayfasıyla ilgili şu hususu da belirtmekte yarar görülmektedir. Yönetim kurulu site internet sayfasında "ithamlara verilen cevaplar" paylaşımında bulunduğu tespit edilmiştir. Site dışındaki 3 ncü kişilere de açık olan web sayfasında bu türden paylaşımlar, sitemiz hakkında olumsuz düşünceler oluşmasına sebep olabilecektir. Bu nedenle yönetim gerek gördüğü zamanlarda var olan SMS sistemi üzerinden paylaşım yapabilir. Ya da oluşturacağı blok e-posta grupları aracılığıyla maliklere ulaşabilme imkanını yaratabilir. Bu türden paylaşımların internet sitesi üzerinden yapılmasını doğru bulmadığımızı ifade etmek isteriz.

GELİR DENETİMİ :

a. **Toplam Bankalar Mevcudu** : Yönetimin çalışmakta olduğu Halk Bankası, Ziraat Bankası ile Türk Ekonomi Bankasında, 30/09/2022 tarihi itibarıyla toplam 3.276,588,56 TL. olduğu, **15/11/2022 tarihinde toplam mevcudun 1.956.676,93 TL olduğu tespit edilmiştir.**



b.Aidat Gelirleri: 01/09/2022 – 30/09/2022 tarihleri arasında, Site bağımsız bölümleri maliklerinden, Temmuz ayında 875.952,26 TL, Ağustos ayında 943.244,00 TL, Eylül ayında 916,027,22 TL olmak üzere toplam 2,735,223,48 TL. Aidat (Ortak Gider Avansı) avansı elde edildiği görülmüştür. Aidatların banka hesaplarına 3 aylık intikal ortalama oranı % 92 civarındadır. Ekim Ayında 904.072,08, Kasım ayında 488.032,66 TL gelmesiyle toplam tahsil edilen 4,5 aylık aidat 15/11/2022 tarihi itibarıyla 4.127.328,22 TL ulaştığı tespit edilmiştir.

c.Yatırım Bütçesine Esas Yatırım-Avans Gelirleri : Türk Ekonomi Bankasında Yatırım-Avans adıyla geçmektedir. Kabul edilen yatırım bütçesi kapsamında Avans Tahakkuk Toplamının 4.413.000,15 TL olduğu (Bknz.Tablo 4), 15/11/2022 tarihi itibarıyla Toplanan Ana Para Tahsilatının 3.583.495,52 TL olduğu, Tahsil Edilemeyen Avans Miktarının 829.512,63 TL olduğu tespit edilmiştir. Avans Tahsilat Oranı % 82'dir.

d.Diğer Gelirler : Türk Ekonomi Bankasında olan bu hesabın adı TEB-Yatırım 1 adıyla geçmektedir. 01/07/2022 – 30/09/2022 tarihleri arasında: Kiraya verilen alanlardan 9.000,00TL. Kira Geliri, 11.400,00 TL. Asansör Reklam Geliri, 18.560,00 TL. Özel Ders Yönetim Payı Geliri, 14.390,00 TL Geri Dönüşüm Geliri ile 80.525,00 TL. Gecikme Faizi Geliri olmak üzere toplam 133,875,41 TL diğer gelir elde edildiği tespit edilmiştir. Ekim ayı ve 15 Kasım'a kadar olan tarihte gelen 96.044,82 TL gelirle birlikte 4,5 aylık gelirin 229.920,23 TL ulaştığı tespit edilmiştir. Bu gelirler, TEB Çayyolu Şubesinde 15/02/2022 tarihinde açılan 971059 no'lu hesapta toplanmaktadır.

Banka ekstreleri incelendiğinde, Maliklerin aidat ve yatırım avanslarını yatırması gereken hesaplar yerine farklı hesaplara yatırdıkları görülmüştür. Bazı blokların asansör bütçesi oluşturması ve avans toplamasıyla birlikte bu karışıklığın artarak devam ettiği gözlenmiştir. Muhasebenin işini oldukça artıran ve tek tek hesapları incelemesine sebep olan bu durum denetim kurulunun çalışmalarını de engellemektedir. Muhasebe, Maliklerin banka hesaplarına yatırdığı avans ve yakıt bedelleri üzerindeki son tespiti 31/10/2022 tarihinde yapmış ve bilgileri Yönetim Kuruluna vermiştir. Acilen banka mevcutlarının net olarak okunabilmesi için bu düzeltmelerin yapılmasının ve avansların toplandığı banka sayısının (1)'e düşürülmesinin, son derece yararlı olacağı değerlendirilmektedir.

Banka hesabı (1)'e düşürüldüğünde ve hangi avansların hangi hesap numarasına yatırılması gerektiği konusunda 1061 Malike yeni bir bilgilendirme yapılmalıdır. Ancak yönetim ofisinde maliklerin birçoğunun tebligat ve iletişim bilgilerinin olmadığı ya da yanlış olduğu izlenimi edinilmiştir. 1061 Malikin adres kayıtlarının site yönetiminde bulunması yürürlükteki mevzuatın bir gereğidir. Maliklere gönderilen tebligat ve bilgilendirmelerin doğru adrese gönderilmesi hukuki süreçler için önemlidir. Yanlış adres nedeniyle geri dönen tebligatlar ve bilgi notlarına yapılan masrafta boşa gitmekte ve tebliğde yapılamamış olmaktadır.

Diğer Gelirleri oluşturan gelirler hakkında 1.Denetim Raporunda " *Temsilciler Kurulunun prensip kararları üzerine, çeşitli gelir getirici faaliyetleri hayata geçiren Toplu Yapı Yönetiminin, bu faaliyetlerden elde ettiği gelirlerin yürürlükteki mevzuata uygun hale getirilmesine yönelik çalışmalarda bulunması, gerekiyorsa Vakıf, Dernek, Kulüp, v.b. kurulması yönünde araştırmalar yapması ve sonuçlarının Temsilciler Kurulunda tartışılması yararlı olacaktır.*" ile 2.Denetim raporunda " *Toplu Yapı Yönetiminin promosyon, ilan, atık satışı, kira vb. gelir getirici faaliyetler sonucu oluşan, (TEB Çayyolu Şubesinde 15/02/2022 tarihinde açılan 971059 no'lu hesap) toplanan diğer gelirlerin sitenin ortak alanları için kabul edilen yatırım bütçesine dahil edilmesini ve sadece bu işler için kullanılması gerektiğini öneriyoruz. Bu gelirlerin hukuki mevzuata uygun hale getirilmesi için çalışmayı sürdürmesini de tavsiye ediyoruz.*" şeklinde değerlendirmelere ve tavsiyelere yer verilmiştir.

Yapılan inceleme ve tespitlerde bu konuda bir çalışma ortaya konulduğuna dair somut bir bilgi ve belgeye rastlanmamıştır.

Yönetimin, gelir getirici faaliyetler için çaba göstermesi takdir edilecek bir husus olduğu değerlendirilmektedir. Ayrıca sosyal tesiste resim ve örgü çalışmaları, çeşitli workshoplar düzenlenmesi, spor müsabakaları düzenlenmesi çalışmaları için de yönetime teşekkür ederiz. Bundan sonraki dönemlerde de bu tür sosyal faaliyetlerin devam etmesi gerektiğini tavsiye ediyoruz. Sıfır Atık projesinde gelirini bile bir tarafa bırakın, çevreye duyarlılık gösterdikleri için teşekkür ederiz.

2. GİDER DENETİMİ :

a.İşletme Bütçesinden Yapılan Giderler : 01/07/2022 – 30/09/2022 tarihleri ile 01.10.2022-15.11.2022 tarihleri arasındaki gider durumu aşağıdaki tabloda detaylı olarak yer almaktadır. 4,5 Aylık toplam giderin 3.901.825,48TL olduğu tespit edilmiştir.

GİDER TÜRÜ	01/07/2022 – 30/09/2022 MİKTAR (TL)	01.10.2022-15.11.2022 MİKTAR (TL)
Elektrik Giderleri	258.243,00	136.727,50
Su Giderleri	244.969,70	108.902,90
Ortak Alan Bakım Onarım Giderleri	143.410,85	34.219,84
Asansör Giderleri	281.895,76	6.549,00
Kiralık Araç Giderleri	40.568,58	17.404,06
Temizlik Giderleri	28.965,82	29.476,40
Personel Giderleri	1.474.325,93	508.709,11
Sosyal Tesis Giderleri	343.848,95	87.742,58
Genel Yönetim Giderleri	135.379,77	42.333,07
TOPLAM	2.951,608,86	950.216,62

Tablo 1

b.Yatırım Bütçesi İşleri Ödemeleri:

YATIRIM ADI	FİRMA	FATURA TUTARI	ÖDEME TUTARI	BORÇ BAKİYESİ
YOL VE KALDIRIM ONARIMLARI BİNA GİRİŞ ÖNLERİNDE BULUNAN MERMERLERİN DEĞİŞİMİ, EĞİM ŞAPLARININ KONTROLÜ	FORMAL MİMARLIK*	2.443.405,04	2.443.405,04	0,00
YANGIN İHBAR CİHAZLARI VE GAZ SENSÖRLERİ CİHAZLARININ ÇALIŞIR DURUMA GETİRİLMESİ	TEKLİF AŞAMASINDA	0,00	0,00	0,00
İÇME SUYU TANKLARININ TEMİZLİĞİ (26 BLOK İÇİN)	MARTI SU DEPOSU (1 BAKIM)	9.440,00	9.440,00	0,00
GÜVENLİK KAMERA VE KAYIT SİSTEMLERİNİN AKTİF HALE GETİRİLMESİ VE YENİ KAMERA ALIMI	ANKATEK GÜVENLİK***	120.501,42	77.253,86	43.247,56
DIŞ CEPHE ÇALIŞMASI İÇİN VİNÇ ALIMI	AED MAKİNA (1 ADET)	151.040,00	51.200,00	99.840,00
BÜTÇE YATIRIM KALEMLERİ İÇİN YAPILAN DİĞER ÖDEMELER	İNŞAAT ÇALIŞMALARINDA ORTAYA ÇIKAN; KÜPTAŞI SÖKÜLMESİ,TAŞINMASI,HARFİYAT, MEBRAN, SARF MALZEMELERİ V.B.ALIMI, YALITIM İŞÇİLİKLERİ	135.754,90	116.265,80	19.489,10
TOPLAM		2.860.141,36	2.697.564,70	162.576,66

Tablo 2

c.Yatırım Bütçesi İşleri Döneminde Yapılan Giderler : Yatırım bütçesi kapsamındaki işler yaptırılır iken yüklenici firmanın sorumluluğunda olmayan işlerin yönetim tarafından yaptırılması ortaya çıkmıştır. Keşif özeti ile piyasa araştırmasında yönetimin öngöremediği bazı işlerde malzemeler alındığı, işçilik bedelleri ödendiği tespit edilmiştir. Bunlara ilişkin giderler TEM Avans Ödemelerinin tutulduğu Ana Hesap ile Diğer Gelirlerin (Kira, Promosyon, ilan vb) tutulduğu Yatırım1 hesaplarından ödendiği bazı faturaların ise henüz ödenmediği tespit edilmiştir. Bu işlerin bazılarında site personelinin çalıştığı da görülmüştür.

Tarih	no	Cari	Gider	Toplam	Açıklama	Durumu	BANKA
9/23/2022	K	FORMAL MİMARLIK KİRALIK KEPÇESİ	166 2022 Avans B.	29.250,00	BEDELİ	ÖDENDİ	TEB-YATIRIM-1
9/30/2022	K	SERDAL KARABİYİK	166 2022 Avans B.	7.425,00	SAAT KEPÇE ÇALIŞMASI	ÖDENDİ	TEB-YATIRIM-1
9/30/2022	K	EMRULLAH KABAKÇI	166 2022 Avans B.	10.250,00	SEFER	ÖDENDİ	TEB-YATIRIM-1
10.03.2022	000000	ÇARŞI TEKSTİL AYAKKABI	166 2022 Avans B.	3.000,00	MEBRAN VE SÜRME MALZEMESİ	ÖDENDİ	TEB-AVANS-YATIRM
10.04.2022	A-04	SAİT KÖROĞLU	166 2022 Avans B.	750	İŞÇİLİĞİ	ÖDENDİ	TEB-AVANS-YATIRM
10.06.2022	000000	ÇARŞI TEKSTİL AYAKKABI	166 2022 Avans B.	7.080,00	MEBRAN VE SÜRME MALZEMESİ	ÖDENDİ	TEB-ANA HESAP
10.09.2022	000000	DOĞUKAN İZOLASYON YALITIM LTD.ŞTİ.	166 2022 Avans B.	12.130,40	MEBRAN VE SÜRME MALZEMESİ	ÖDENDİ	TEB-ANA HESAP
10.11.2022	000000	ROMER MADENCİLİK YAPI ELEMANLARI	166 2022 Avans B.	6.436,90	YALITIM MALZEME ALIMI	ÖDENDİ	TEB-YATIRIM-1
10/14/2022	A-06	SAİT KÖROĞLU	166 2022 Avans B.	750	YALITIM İŞÇİLİĞİ	ÖDENDİ	TEB-YATIRIM-1
10/19/2022	000000	ÇARŞI TEKSTİL AYAKKABI	166 2022 Avans B.	8.968,00	MEBRAN ALIMI	ÖDENDİ	TEB-YATIRIM-1
10/21/2022	A-07	SAİT KÖROĞLU	166 2022 Avans B.	3.000,00	4 GÜNLÜK YALITIM İŞÇİLİĞİ	ÖDENDİ	TEB-YATIRIM-1
10/21/2022	6514	SERDAL KARABİYİK	166 2022 Avans B.	3.850,00	7 SAAT KEPÇE ÇALIŞMASI	ÖDENDİ	TEB-YATIRIM-1
10/21/2022	12362	ASLAN NAKLİYAT	166 2022 Avans B.	700	İÇİN NAKLİYE BEDELİ	ÖDENDİ	TEB-ANA HESAP
10/21/2022	000000	ROMER MADENCİLİK YAPI ELEMANLARI	166 2022 Avans B.	1.593,00	YALITIM MALZEME ALIMI	ÖDENDİ	TEB-AVANS-YATIRM
10/21/2022	000000	ROMER MADENCİLİK YAPI ELEMANLARI	166 2022 Avans B.	2.389,50	YALITIM MALZEME ALIMI	ÖDENDİ	TEB-AVANS-YATIRM
10/27/2022	000000	ÇARŞI TEKSTİL AYAKKABI	166 2022 Avans B.	5.900,00	SÜRME MALZEMESİ ALIMI	ÖDENDİ	TEB-AVANS-YATIRM
11.04.2022	A-08	SAİT KÖROĞLU	166 2022 Avans B.	3.000,00	4 GÜNLÜK YALITIM İŞÇİLİĞİ	ÖDENDİ	TEB-AVANS-YATIRM
11.07.2022	000000	YENEN OTOMOTİV LTD.ŞTİ.	166 2022 Avans B.	6.277,60	MEBRAN ALIMI	ÖDENMEDİ	
11.09.2022	200000	ARTI-2 İZOLASYON	166 2022 Avans B.	9.793,00	YALITIM MALZEMESİ ALIMI	ÖDENDİ	TEB-ANA HESAP
11.09.2022	A-09	SAİT KÖROĞLU	166 2022 Avans B.	1.500,00	2 GÜNLÜK YALITIM İŞÇİLİĞİ	ÖDENMEDİ	
11/15/2022	200000	İNCEK YAPI MLZ.DEK.LTD.ŞTİ.	166 2022 Avans B.	5.929,50	100 M2 MEBRAN ALIMI	ÖDENMEDİ	
11/15/2022	200000	İNCEK YAPI MLZ.DEK.LTD.ŞTİ.	166 2022 Avans B.	5.782,00	BİMS ALIMI 1.000 ADET	ÖDENMEDİ	
				135.754,90			
				19.489,10	KALAN BORÇ		

Tablo 3

d.Aidat Tutarı, Yönetim kurulu, denetim Kurulu, Blok Temsilcileri Huzur Hakkı : Yönetim Kurulunun 13/01/2022 tarih ve 2022/1 sayılı kararıyla huzur hakları ödenmesine karar verilmiştir. Buna göre, yönetim kurulu üyelerine 2.720,00 TL, Denetim Kurulu Üyelerine 680,00 TL, Blok temsilcilerine "kendi bloklarının aidatlarının yüzde yüzü tutarında" huzur hakkı ödenmeye başlanmıştır. O dönemde belirlenen aidatlar ortalaması 840,00 TL olduğundan, Blok temsilcileri de ortalama 840,00 TL huzur hakkı almışlardır. İşletme Bütçesinin kabul edildiği 2022/02 sayılı kararda "huzur katkı payları görüşülmüş, bir sonraki toplantıda düzenleme yapılmasına" karar verilmiştir. 2022/08 Sayılı Temsilciler Kararına göre "personel maaşlarına gelen % 30'luk artışa tekamül eden daire başı ortalama 120,00 TL artışın Ağustos 2022 ayından itibaren aidatlara yansıtılması" kabul edilmiştir. Bu kararla aidatlar ortalama 940,00 TL olmuş huzur hakları da buna göre ödenmeye başlanmıştır.

e.Ödeme Şekilleri;

Sitede ihtiyaç duyulan mal ve hizmet alımları bedellerinin ödemesinde; Avans, Yönetim Kurulu Üyelerinin iki imzasıyla verilen ödeme talimatı, Ziraat Bankası ile TEB ATM Kartları ile Ziraat Bankası ve Türk Ekonomi Bankası mobil uygulaması kullanılmaktadır. Elektrik, Su, Telefon, Doğalgaz Faturaları ile Çalışanların SGK prim ödemeleri Bankaya verilen otomatik ödeme talimatı ile yapılmaktadır.

-Ödemelerde Bankalar Mobil Uygulamasının Kullanılması: Sitenin ihtiyaç duyduğu malzemelerin temini sürecinde banka mobil uygulamaları ile EFT ve havaleler yapılmaktadır. Bunlara ilişkin alınan banka ekstreleri, faturalar ile ödeme talimatları incelenmiştir. Ekstrelerden tespit ettiğimiz bazı ödemeler şunlardır.

(1) Bulvar Sulama İnş. Yapı Malzemeleri Tic. Ltd. Şti. 21.10.2022 (Hidrofor Bakım Onarımı) Sıhhi Tesisat Malzemeleri 11.513,68 TL fatura bedelinin, Yön.Krl.Bşk.Özcan AVCI tarafından fatura arkasına "20.10.2022 Teb Eft Yapıldı" notu yazılarak ve imzasıyla TEB Mobil Uygulamasından ödendiği tespit edilmiştir.

(2) ÇAĞSİT Seyit Ali Keskin 27.10.2022 Tarihli 8 Adet Fileli Çalışma Koltuğu 6.298,00 TL Fatura bedelinin, Yön.Krl.Bşk.Özcan AVCI tarafından fatura arkasına "27.10.2022 Teb EFT yapıldı" yazısıyla ve imzasıyla TEB mobil uygulamasından ödenmiştir.

(3) As Kontrol Asansör Firmasına 12/09/2022 tarihinde 22.040,00 TL Ziraat Mobil uygulamasından ödenmiştir.

Mobil Uygulama Kullanımının tespit edildiği 1 nci denetim raporunda "Uygulamanın Yön.Krl.Bşk. tarafından kullanıldığı, bu sistemin çift yetkili imza ve limit kararı olmadan kullanılmasının uygun olmadığı, bu konuda Sayman Yön.Krl.Üyesine de yetki talep edilmesi" tavsiye edilmiştir. 2 nci denetim raporunda da "mobil ödeme uygulamasının Başkanın uhdesinde halen devam ettiği tespit edilmiştir. Bunun üzerine Sayman Yön.Krl.üyesinin yetki-sorumluluğu hatırlatılarak yöntem geliştirilmesi tavsiye edilmiştir. Yönetim acil ve küçük bedeller için uygulamayı nadiren kullandıklarını da ifade etmişlerdi.

Halen mobil ödeme uygulamasının, başkanın uhdesinde devam ettiği tespit edilmiştir. Yönetim kurulunun 2022/15 sayılı kararı ile "Diğer iki yönetim kurulu üyesine de mobil bankacılık hesaplarını görme yetkisi verilmiştir". Alınan bu karar iki kişiye eft yapma yetkisi değil, sadece hesapları görme yetkisi vermektedir.

Günümüz dijital çağında mobil ödeme uygulamaları her alanda kullanılmaktadır. Çevredeki site yönetimlerinde, apartman yönetimlerinde, kooperatiflerde oldukça yaygın bir hale geldiği, bir kullanıcıya eft yapma yetkisi verilebildiği, uygulama da iki kişiye yetki vermenin teknik olarak mümkün olmadığı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle Ziraat Mobil ve TEB Mobil Uygulamaları tek kullanıcının eft ve havale etme yetkisiyle kullanılmaktadır. Yönetim Kurulu, Temsilciler Kurulundan aldığı yetki Kararı doğrultusunda, 15/01/2002 tarihli toplantısında "...bankalarda hesap açmaya, kapatmaya, ATM kartı talep etmeye, kart ve şifreyi teslim almaya, hesaplardan eft ve havale yapmaya, gerektiğinde internet bankacılığı işlemlerini takip etmeye, elektronik ortamda bankacılık işlemleri yapmaya, şifreleri talep etmeye" gibi banka nezdindeki işlemlerde, Yönetim Kurulu Üyesi Özcan Avcı, Ünsal Kaya ile Göknur Coşkuner'den herhangi iki kişinin imza atması ve noterden imza sirküleri çıkarılmasına karar vermiştir. Bu karara göre alınan noter tasdikli yetkilerin imza sirküleri görülmüştür. Yönetim bu yetkilerle ve imza sirküleriyle bankalardan ATM kartlarını almış ve mobil uygulamaları kullanmaya başlamıştır.

Mobil uygulama kullanılır iken TEB yatırım avans ana hesabından aktarma yapılacak iken bazı aktarmaların, diğer gelirlerin toplandığı, TEB-1 Yatırım yapıldığı tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı "hesapları karıştırdığını" ifade etmektedir. Muhasebe görevlisinden alınan bilgiye ve banka hesap ekstreleri incelendiğinde düzeltmelerin yapıldığı görülmüştür. Bu şekilde yapılan 69.929 TL eft aktarmasının düzeltilmesi 24/10/2022 tarihinde TEB ana yatırım hesabından aktarma yapılarak düzeltilmiştir. Bu kapsamda henüz yatırım hesabının oluşmadığı dönemde yapılan Ankatek firmasına 21/06/2022 tarihinde yapılan 10.000 TL avans ödemesi düzeltilmesinin hala yapılmadığı tespit edilmiştir. Yatırım Bütçe hesabımız oluştuğuna göre hesaplar arasındaki bu düzeltmenin de yapılması gerekmektedir.

Mobil uygulamada çift imza kullanılamayacağına göre yönetimin bu konuda hesapları görme yetkisinin dışında da yöntemler geliştirmesi gerekirken buna ilişkin bir yöntem geliştirilemediği görülmüştür.

-Ödemelerde Bankamatik Kartı Kullanılması

ARTI-2 Yalıtım İnş. İth. İhr. Tic. Ltd. Şti. 09.11.2022 tarihinde yatırım işlerinde kullanılan yalıtım malzemesi 9.793.00 TL fatura bedelinin, Bulvar Sulama İnşaat Firmasına 13.09.2022 tarihinde 3.022,39 TL, Vatan Bilgisayara 03.08.2022 tarihinde 19.344,00 TL, Kahvecioğulları Yapı Mlz. 26/07/2022 tarihinde 832,00 TL, GİB 26/07/2022 tarihinde 2.348,40 TL, NMS Elektrikçi 1.950,43 TL, İkmal Teknik 20/06/2022 tarihinde 6.132,53 TL. fatura karşılığı bedeller ile daha başka birçok ödemenin Bankamatik (ATM) kartla ödendiği Banka ekstrelerinden tespit edilmiştir.

Ziraat ATM Kartı uzun süredir bozuk olduğundan, son dönemde TEB ATM kartının kullanıldığı tespit edilmiştir. Ancak ATM kartı ile ödeme sayısının son dönemde arttığı görülmüştür.

f. Personel Sayısı: Sosyal Tesiste 8, Güvenlikte 18, Blok Görevlisi 15, Teknik Personel 5, Saha Sorumlusu 2, Yönetimde İdari Personel 3 olmak üzere sitede toplam 51 personel görev yapmaktadır. Önceki denetim dönemlerinde 40 olan sayı sosyal tesise (1), Güvenliğe (1) Personel alımıyla Dönem başında 51 olan personel sayısına tekrar ulaşıldığı tespit edilmiştir.. Bu personel için Temmuz-Ağustos ayında kıdem tazminatı fonuna 133.152,00 TL ayrılmıştır. Personelin maaş, sigorta muhtasar, kıdem tazminatı işlemlerinin düzenli yapıldığı ve evraklarının dosyalarda muhafaza edildiği görülmüştür

g. Defter ve Kayıtlar : Yönetimin işletme defter ve dosyalarının düzenli tutulduğu bütün bilgi ve belgelerin dijital ortamda saklandığı anlaşılmıştır. Aidatların takibi ve raporlanmasında Apsiyon Uygulama programının kullanıldığı ve yararlı sonuçlar alındığı görülmüştür. Maliklerce Uygulaması kolay, muhasebeye de belge ve hesap çıkarmada kolaylıklar sağladığını düşündüğümüz Apsiyon programının hayata geçirilmesinde emeği geçen yönetim kurulu üyelerine teşekkür ederiz.

3. DAVALAR VE İCRA TAKİPLERİ : 1 ve 2. Denetim Raporunda bu konudaki dönemsel bilgilere yer verildiğinden, bu bölümde yer verilmemiş **01/07-30/09/2022 dönemi ile 01/10/2022-15/11/2022 dönemi bilgilerine yer verilmiştir.** Muhasebede Apsiyon Uygulama Programının devreye girmesi nedeniyle 31/08/2022 tarihinde başlatılması gereken icra takipleri 17/10/2022 tarihinde başlatıldığı bilgisi verilmiştir

Aidat-Yakıt borcundan dolayı 01/07/2002-30/09/2022 tarihleri arasında 7 malik hakkında 27.647,69 TL takip yapılmış eski dönemlerde başlatılan icra takiplerinden dolayı **2 malikten 7.187,81 TL tahsilat yapıldığı tespit edilmiştir.**

Yatırım Avans borcundan dolayı 01/07/2002-30/09/2022 tarihleri arasında 70 Malik hakkında 144.986,67 TL takip yapılmış olup, 19 Malikten 56.569,40 TL tahsilat yapıldığı tespit edilmiştir. 01/10/2022-15/11/2022 tarihine kadar 4 malikten 9.989,30 TL daha tahsilat yapılmış olup **4,5 Aylık Tahsilatın 66.558,70 TL olduğu tespit edilmiştir.**

Sosyal Tesis Tadilat ve onarımını yüklenen Kayhan Grup İnşaatın birim fiyat ile düzenlediği 1.870,000 TL hak ediş bedeliyle ilgili olarak, Kayhan Grup ile Toplu Yapı Yönetimi arasındaki dava süreci halen devam etmektedir.

Bakım sözleşmesi tek taraflı yönetim tarafından feshedilen, Mars Asansör Firmasının Gölbaşı İcra Dairesi aracılığıyla 28/07/2022 tarih ve 2022/1438 Esas nolu "İlamsız Takiplerde Ödeme Emri" gönderdiği görülmüştür. Hukuki Sürecin takip edildiği bildirilmiştir.

Aidat, Yakıt Bedelleri ile Yatırım Avansını düzenli ödemeyen ve yatırmayanlar hakkında Avukatlar aracılığıyla icra takiplerinin yapıldığı görülmüştür.

1, 2 ve 3 ncü maddelerle ilgili banka ekstreleri ve belgelerin incelenme sürecinde muhasebe iş ve işlemleriyle ilgili Muhasebe Sorumlusu Hasan Tarlabölenin gayretli desteği için teşekkürlerimizi sunuyoruz.

SAVCILIK SORUŞTURMASI : Gölbaşı Ankara Cumhuriyet Başsavcılığının 22/09/2022 tarih ve 2022/5565 sayılı yazısı üzerine, İncek Şehit Hayati Tokgöz Polis Merkezi Amirliği 30/09/2022 tarih ve 98534853-61711 (2022/1515 Polis merkezi Adli No) sayılı yazısı ile savcılık makamınca talep edilen gelir, gider, karar, harcama işlemlerine ait defterler, belgeler, faturalar savcılık makamına gönderilmek üzere Polis Merkezi Amirliğine teslim edilmiştir. Cumhuriyet Başsavcılığı bu bilgi, belge ve kayıtları yürütmekte oldukları bir soruşturmaya esas olarak bilirkişi incelemesi yapılmak üzere talep etmiştir. Yönetim Kurulu istenilen belgeleri verdiği ve süreci takip ettiğini bildirmiştir.

7. SÖZLEŞMELER : Devam Eden Sözleşmeler : Kazan ve Brulor Bakımı, Jeneratör Bakım, Hidrofor Bakım, Isı Pay Ölçer Okuma, Araç Kiralanması, Hukuk Danışmanlığı (2 Avukat), Sigorta Poliçeleri, Asansör Periyodik Bakım Sözleşmesi, İlaçlama Hizmet Sözleşmesi (Haşere-Kemirgen Mücadelesi), Mali Müşavirlik-Muhasebe, İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmet Sözleşmelerinin devam ettiği görülmüştür.

Biten Sözleşmeler : a) Muhasebe işlerini yürütmek üzere apsiyon uygulamasına geçilmiştir. Temsilciler kurulunda verilen bilgilerde Apsiyon Uygulaması bedelinin TEB Bankasından alınacak promosyon ile karşılanacağı ifade edilmiştir.

Apsiyon programı ile sözleşme tarihi 01.09.2022 olup 2 yıllık süreyle anlaşmanın yapıldığı görülmüştür. İlk ay için ücretsiz kullanım verilip; Apsiyon aylık-blue 1061 adet, 3 TL Birim Fiyat hizmet tutarı 2.378,25 TL + Muhasebe Modülü 1 Adet, 1.061,00 TL Birim Fiyat Hizmet Tutarı 1.061,00 TL + KDV+ İSKONTO ile **TOPLAM BEDEL: 4.058,32 TL** Aylık Ödeme bedeli olduğu görülmüştür. Bankanın 50.000,00 TL promosyon ödemesinin hesaplara intikal ettiği tespit edilmiştir..

Asansör Bakım Sözleşmesi

İncek Vadi Konutları sitesindeki asansörlerin bakım hizmetlerini yürüten Mars Asansör firması ile imzalanan sözleşme 21/07/2022 tarihinde yönetim tarafından tek taraflı olarak fesh edilmiştir. Bu konudaki hukuki süreç devam etmektedir. Yönetim Kurulu tarafından yapılan değerlendirme ile asansör periyodik bakım sözleşmesi OM Asansör Firması ile imzalanmıştır. İşin ilgili firmaya verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu Karar defterinde bir karar görülmemiştir.

Yönetim Kurulu, Mars Asansörün sözleşmesinin tek taraflı fesh edilmesi ve yerine OM Asansör ile devam ettikleri hususunda Temsilciler Kurulunda zaman zaman bilgiler sunmuştur. Ancak Mars Asansör firmasının asansörlerin risk taşıması konusunda bir yazısının olup olmadığı, parça değişikliğine ilişkin arıza raporları ve bunların giderilmesine yönelik işçilik ve malzeme fiyat tekliflerinin de görülmesi devam eden hukuki sürece katkısı olabileceği düşünülmektedir. Zaman zaman temsilciler kurulunda da **"Asansörler neden birdenbire sarı ve kırmızı etiket aldı, firmanın bunda hiç mi kabahati yok"** eleştirileri gelmektedir. Varsa, bu belgelerin etraflıca incelenmesiyle sarı ve kırmızı etiket almayla ilgili bir sonuç çıkarılabileceği değerlendirilmektedir. Yönetimin hem mars asansör hemde varsa eski asansör firmalarının bu konuda yazı ve arıza raporlarını teknik elemanlarına inceletmesi ve rapor çıkarması gereklidir. Dosyalarda bu türden yazı ve raporlara ulaşılamadığından yorum yapılamamaktadır. Mars Asansör firmalarından yönetime sunulmuş bu yönde yazı ve fiyat teklifi olup olmadığı konusunda Mühendis Gökhan Can Açıköz'e e-posta gönderilmiş ancak cevap alınamamıştır.

Asansör periyodik bakım sözleşmesi dosyasında aynı firma ile iki adet sözleşme görülmekte olup iki sözleşmenin de 21/07/2022 tarihinde imzalandığı birinde sözleşme süresi 21/07/2022-31/12/2022 tarihleri arasında iken bir diğerinde 01/08/2022-31/07/2023 tarihleri arasında olduğu belirtilmektedir. Bu iki sözleşme farklılığı yönetime sorulmuş ve cevap olarak: 2. Dönem denetim raporunda 21/07/2022-31/12/2022 tarihlerini kapsadığı belirtilen sözleşmede 62 adet ünite ve 5 adet bakım; diğer sözleşmede 01/08/2022-31/07/2023 tarihleri arasında 62 adet ünite ve 12 adet bakım için geçerli olduğu görülmüştür. Sözleşme konusu aylık asansör bakım ücretinin bedeli her ikisinde de 250,00 TL X 62 = 15.500,00+KDV'dir.

Asansör firmasının iş ve faaliyetleri incelendiğinde; 01/07/2022 – 30/09/2022 tarihleri arasında asansör giderlerinin toplamının 281.895,76 TL olduğu görülmektedir. 62 adet asansörün bakım ve onarımı ilgili firma tarafından yürütülmekte olup, sitemizdeki 16 adet sarı ve 2 adet kırmızı etiketli toplam 18 adet asansör için Kent Grup raporlarıyla tespit edilen eksik ve kusurlu işlemlerle ilgili olarak firmadan ilk teklifler alınmış fakat alınan ilk tekliflerin blok bütçelerini aşması sebebiyle sonrasında yapılan yeniden görüşmeler neticesinde OM Elektrik Tic. San. A.Ş Asansör firması asansörlerin mavi etiket alabilmesi için yapılması planlanan işlemleri 22/09/2022 tarihinde yönetime sunmuştur. Rapor incelendiğinde sarı ve kırmızı etiketli asansörlerin her biri için mevcut durumun ortaya konulduğu ve mavi etiket alınabilmesi için yapılması planlanan işlemlerin Aksiyon 1,2,3 şeklinde tanımlandığı görülmüştür. Genel olarak; Aksiyon 1. Halat-kasnakların değişimini bir sonraki bütçe dönemine kadar idare etmesi muhtemel şekilde (1-2 ay) halatın ayarlama işlemi ile testinin yapılacağı, ve bu işlemin



bütçe dönemine kadar zaman kazanabilmek için yapıldığı belirtilmektedir. Aynı zamanda bu şekilde test başarısız olur ise verilecek olan işçilik parası ve malzeme maliyetlerinin boşa gidebileceği olasılığı belirtilmiştir.

Aksiyon 2. Asansörün mevcut tahrik kasnağının yenisiyle değiştirileceği, saptırma kasnaklarına torna yapılacağı, ve rulmanların değiştirileceği vb. faaliyetler 2. Aksiyon aşamasında yer almaktadır. Saptırma kasnaklarında bir sorun yoksa aynen yerine takılacağı ve tekliften düşüleceği ve eğer halatların uzamaları birbirlerinden çok farklı ve eşitlenemeyecek durumda olur ise halat değişiminin gerekliliği belirtilmektedir.

Buna ek olarak bu teklife göre yapılan iş sonucunda halat ayarları tutsa bile bir sonraki periyodik kontrole kadar askı halatların değiştirilmesi gerekliliğinin devam edeceği ve değiştirilmediği takdirde kasnaklara zarar vereceği konularına değinilmiştir.

Aksiyon 3. Ayarlama testi işleminde halat ayarı tutmaz ise uygulanacak adım olup, bu durumun kesin çözüm olduğu ve benzer tartışmaların yaşanmaması için gerekli olduğu belirtilmektedir.

Bu doğrultuda OM Elektrik Tic. San. A.Ş Asansör firmasının asansör tamirat teklif formları incelenmiş, Eylül ayı içerisinde sarı-kırmızı etiketli asansörler için fiyat teklifleri sunduğu ve Site Müdürü Ünsal KAYA tarafından onaylandığı görülmüştür. Ancak, sözleşmesi daha önce feshedilen MARS asansör firmasının revizyon ihtiyacını belirten raporlarına ve bunlara ilişkin yönetime verdiği herhangi bir rapor görülememiştir.

Son olarak asansörlerin bakım ve onarım süreçleri hakkında detaylı bilgi almak adına sorumlu Makine Mühendisi Gökhan Can Açıköz Denetim Kurulu üyesi Aysun Altınok tarafından davet edilmiş fakat katılamayacağını beyan ederek görüşmeye katılmamış ve hakkında tutanak tutulmuştur. İlgili personelin hem bu konuda hem de takip ettiği aşağı bölümlerde yer verdiğimiz kamera ihale dosyasının karışık ve düzensiz olduğu konularında uyarılması yararlı olacaktır

Sitedeki asansörlerin bakım işleri ile arızalarının giderilmesi, bozuk sarf malzemelerinin temin edilmesi işi mutlaka çözüme kavuşturulmalıdır. Bloklar zorluklar içerisinde bütçe oluşturmaya çalışırken, işletme bütçesinden de katkı verilmeye çalışılmaktadır. Sene başında her asansör için ödenek ayrıldı daha sonra temsilciler kurulu kararı ile 200.000,00 TL daha işletme bütçesinden kaynak ayrıldı. Asansör bakım sözleşmeleri yapılır iken sözleşmeye "Bakım sırasında ortaya çıkan eksikliklerin bakım firması tarafından karşılanabilmesi hususunun" eklenmesi gerekir kanaatindeyiz. Bu husus asansörlere ayrılan bütçeyi arttıracak ve aidatları da artırmış olacaktır. Ancak, işletme bütçesinden belli limitler verip, limitleri aşan kısımların karşılanmaması doğru bir yaklaşım olarak görülmektedir. Asansör masrafları ya işletme bütçesinden karşılanmalı ya da blok yönetimi bütçesinden karşılanmalıdır. Karma bir yöntemin tercih edilmesi bütçeleme sıkıntılarını da beraberinde getirmektedir.

Asansör dosyaları incelendiğinde, 02/09/2022 tarihinde Ankara Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün Yönetime Kabahatler Kanunu gereğince Asansörlerle ilgili olarak 7.200,00 TL. idari para cezası tebligatı yaptığı bu cezanın erken ödeme indiriminde faydalanılarak 20/09/2022 tarihinde ödendiği görülmüştür.

7. TOKİ TARAFINDAN YAPTIRILMAKTA OLAN EKSİK VE KUSURLU İŞLER

Site yönetiminin Toki nezdinde yaptığı girişimler ve talepler doğrultusunda, Toki'nin bu işler için 5.500.000,00 TL bütçe ayırdığı, bir yüklenici belirlediği ve Turay İnşaat firmasının sitemizde çalışmalarına başladığı bilinmektedir.

Toki ile Firma arasında yapılan sözleşme incelendiğinde eksik işler sayılmış ve işin 120 günde tamamlanması öngörülmüştür. Sözleşmede "1.Kanalizasyon ana hatlarında çökmeler meydana gelmiş olup tamirlerin yapılarak çalışır hale getirilmesi, 2.Yağmur suyu ana hatlarında çökmeler meydana gelmiş olup tamirlerin yapılarak çalışır hale getirilmesi, 3.Çatılardan daire içlerine su almalar mevcut olup izolasyon eksikliklerinin tamamlanarak su akıntılarının engellenmesi, 4.Asönsör makine daireleri su kaçakların giderilmesi için gerekli izolasyonun yapılması, 5.Blok girişi ile otopark arasında dilatasyon su kaçaklarının giderilmesi için izolasyonun yapılması, 6.Çatı su kaçaklarından kaynaklı meydana gelen daire içi duvan ve tavan tamirlerinin yapılması, 7.T3-2 blok bodrum katları dışarıdan su gelmekte olup gerekli altyapı tamirlerinin yapılması, 8.Bina giriş üstü markiz teraslarında kaynaklı su sızmalarının önlenmesi gerekli tamirlerin yapılması, 9. Çatı akıntısından kaynaklı meydana gelen parke ve süpürgelik tamirlerinin yapılması, 10. Jeneratör dumanının şaftları bağlantılarının yapılarak dış havaya çıkışının yapılması (T2-6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16), işleri sayılmış %100 Pursantaj oranları belirtilmiştir.

Yönetim Kurulu "İncek Vadi Konutlarında TOKİ tarafından ve daha sonra ihalesi yapılacak işlerin Site Yönetimi adına kontrolünü sağlamak" olarak yapılacak işlerini de tanımlayan "Belirsiz Süreli İş Sözleşmesi" ile 16/06/2022 tarihinde "3115-Mekanik Bakım Onarımcısı" meslek koduyla Hüseyin TEKİN'i işe başlatmıştır. İşe başlatılmasına ilişkin herhangi bir yönetim kurulu kararı görülememiştir. Hüseyin TEKİN işlerin kontrolünü sağlamak üzere görevine başlamıştır.

Hüseyin Tekin ile yapılan görüşmede; "TOKİ tarafından ve daha sonra ihalesi yapılan işlerle ilgili tarafıma sözleşme, teknik şartname, iş programı verilmemiştir. Sadece Yönetim ve Ünsal Kaya sözlü talimatlarla, işlerin başında dur, aksamalar olursa yanlış bir şey olursa müdahale et ve bize bilgi ver dediler, ben de bu kapsamda çalıştım. Tokinin yaptırdığı işler hakkında bir dosya hazırlandı benim hiçbir işte imza yetkim yok, Kontrol ekibinde de yer aldığıma ilişkin yazılı bir talimat almadım. Dolayısıyla sadece "kontrolü sağlamak" üzere işlerin başında durdum. İşler hakkında yazılı ve imzalı bir rapor hazırlamadım benden talepte edilmedi. Tokinin yaptırdığı işler hakkında hazırlanan dosyaları Blok Temsilcilerine sundum, bazıları imzaladı bazıları ise imzalamadı, dosya Yönetimdedir. TURAY ile FORMAL firması çalışanlarına refakat ettim, çalışmaların başında durdum, Aksamalar olduğunda Ünsal beye ve yönetime sözlü bilgi verdim onlardan sözlü talimat aldım. Tahsili sorulduğunda düz lise mezunu olduğumu, ustalık belgesi olmadığını ancak 20 yıl inşaat şirketlerinde iş bitirme süreçlerinde çalıştığımı" bilgilerini vermiştir.

Ünsal Kaya ile 21/11/2022 tarihinde yapılan görüşmede "Hüseyin Tekin işleri takip ediyordu, aksamalar olduğunda yerinde fotoğraflar çekiyordu ve bize ulaştırıyordu. Bizde yüzlerce fotoğraf var. Hakediş raporlarında imzası açılmadı, biz ona



sözleşme ve teknik şartnameyi vermedik ancak aynı site de olduğumuz için hergün görüşüyorduk, yerinde tespitler yapıp bize bildiriyordu, biz de ona ne yapması gerektiğini konusunda sözlü talimat veriyorduk” bilgisini vermiştin ayrıca “başka yapacağımız bir şey varmı, istediğiniz belge varmı” diyerek bir yaklaşım da sergilemiştir.

Bu bilgiler ve belgeler ışığında Hüseyin Tekin’e yönetim tarafından Kontrol görevini ifa edeceği işler de defterler ve kayıtlar tutması, kontrol ekibinde olduğuna ilişkin yazılı bir talimat verilmemiş olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca kontrol sağlamakla görevlendirilen personelin gerek duyacağı sözleşmelerin, teknik şartnamelerin ve iş programının yönetim tarafından kendisine verilmemesi, hak ediş ödemelerinde imza açılmaması eksiklik ve noksanlık olarak değerlendirilmektedir. “Kontrolü sağlamak” üzere işe başlatıldığını bilen ve sözleşme imzalayan Hüseyin Tekin’in de bu kapsamda defterler, tutanaklar ve raporlar yazması gerektiği ancak bunları yapmadığı ve “KONTROLÜ SAĞLAMAK” görevini tam ve eksiksiz yerine getirmediği değerlendirilmektedir.

8. YATIRIM BÜTÇESİ KAPSAMINDAKİ İŞLERİN YAPILMASI:

YATIRIM BÜTÇESİ OLUŞTURULAN İŞLER			
YATIRIM ADI	ADET/M2	BİRİM FİYAT/TL	TOPLAM TUTAR/TL
YOL VE KALDIRIM ONARIMLARI	2000 m2	220	440.000,00
BİNA GİRİŞ ÖNLERİNDE BULUNAN MERMERLERİN DEĞİŞİMİ, EĞİM ŞAPLARININ KONTROLÜ	3900 m2	850	3.315.000,00
YANGIN İHBAR CİHAZLARI VE GAZ SENSÖRLERİ CİHAZLARININ ÇALIŞIR DURUMA GETİRİLMESİ	26 BLOK	10.770,00	280.000,00
İÇME SUYU TANKLARININ TEMİZLİĞİ (26 BLOK İÇİN)	2 BAKIM	14.000,00	28.000,00
GÜVENLİK KAMERA VE KAYIT SİSTEMLERİNİN AKTİF HALE GETİRİLMESİ VE YENİ KAMERA ALIMI	26 BLOK	6.923,07	180.000,00
DIŞ CEPHE ÇALIŞMASI İÇİN VİNÇ ALIMI	2 ADET	85.000,00	170.000,00
		TOPLAM /TL	4.413.000,00

Tablo 4

Denetim Kurulu Temsilciler Kurulunun kabul ettiği tablodaki yatırım işlerine ilişkin ihale dosyalarını site yönetiminden 2 KASIM 2022 tarihinde temin ederek ön incelemeye başlamış, ilgili yönetim kurulu üyeleri, site müdürü, Makine Mühendisi ve gerektiğinde saha sorumlusu ve teknik personel ile görüşmelere ve bilgilerine başvurmaya başlamıştır.

Belge ve dosyalar üzerinde devam eden ön inceleme aşamasında Site Temsilciler Kurulu 05.11.2022 tarih ve 2022/12 sayılı kararı ile yatırım işlerinin durdurulması, (5) kişilik inceleme-denetim komisyon oluşturulması, komisyonun hazırlayacağı raporun ve denetim kurulu 3.raporunun olağan Aralık ayı toplantısına sunulmasına Oy birliği ile karar vermiştir. Bu nedenle yeni bir süreç başlamıştır. Denetim Kurulu, kendi görev, yetki ve sorumluluğunda olan ve ihale dosyalarında başlatmış olduğu incelemelerini ve denetimini devam ettirmiştir. Ayrıca ön incelemeye başladığı ihale dosyalarını ve belgeleri de komisyonunun incelemesine açmıştır. İnceleme-Denetim Komisyonu, denetim kurulu çalışmalarından bağımsız olarak inceleme, tespit ve değerlendirmesini yaparak Temsilciler Kurulunda hazırlayacağı ayrı raporunu sunacaktır.

Denetim kurulu bu maddede yer alan yatırım işleri ve ihalelerini; Temsilciler Kurulu, Yönetim ile Denetim Kurulu Kararlarını, İşler hakkında Yüklenici Firmalar ile karşılıklı imza altına alınmış sözleşmelerini, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planında sayılan Yönetim Kurulu ile Denetim Kurulu görev, yetki ve sorumlulukları hükümlerine uyup, uyulmadığı, Yatırım bütçesinin toplanması ve harcanmasına ilişkin hesaplara, mali işlemleri, ihale sürecini ve ödenek durumunu iki bölüm halinde inceleyerek, denetleyerek, tespit ve değerlendirmelerde bulunmuştur. Yatırım işleri bütçesiyle birlikte ortaya çıkan iddialar ve eleştiriler, ihalenin bitmesi ve işlere başlanmasıyla daha da artmış durumdadır. Denetim Kurulu Raporunun, bu iki bölümünün ayrıntılı bir şekilde düzenlenmesinin amacı, 1061 Malikin akıllarından geçen sorulara cevap bulmaya çalışmak, ortaya çıkan eleştiri, iddia ve ithamlar hakkındaki tespit ve değerlendirmeleri doğru bir şekilde, net bilgilerle tarafsız bir yaklaşımla ortaya koymaktır.

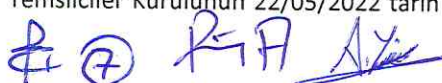
I.BÖLÜM

1.YOL VE KALDIRIM ONARIMLARI İŞİ İLE BİNA GİRİŞ ÖNLERİNDE BULUNAN MERMERLERİN DEĞİŞİMİ, EĞİM ŞAPLARININ KONTROLÜ İŞİ :

Denetim Kurulu; İşlerin İhale Öncesi, İhale Karar Süreci ve Sözleşme ile İhale Sonrası Yapım Süreci” başlıkları altında 3 bölüme ayırarak, inceleme, tespit ve değerlendirmelerde bulunmuştur. Bölümlerin girişinde öncelikle süreçte hep beraber yaşadığımız soruları, iddia, eleştiri ve ithamlar toparlamaya çalışılmış, bölümlerin sonunda görüş bildirimini yapılmıştır.

İŞİN İHALE ÖNCESİ SÜRECİ: “Yatırım İhtiyacı Nereden Doğdu? İhtiyaçlar Belirlenirken Daha Önceki Yönetimin Yaptığı Gibi Neden Maliklerin Görüşleri Alınmadı? Haziran Ayında Karar Alınmışken Ağustosta Neden Yeniden Karar Alındı? Mermerlerin Değişiminde Mermer Kaplama Olacak Diye Beklerken Neden Karoya Döndü? Temsilciler Kurulunun Kararlarına Uyulmadı” soruları, iddia, itham ve eleştirileri üzerinde durulmuştur.

İhale öncesi incelendiğinde, yatırım işleri ihtiyacının TOKİ’nin sitede eksik ve kusurlu yaptığı işler ile fen ve sanat kurallarına uymayan imalatlarının mahkemece atanan bilirkişi raporlarındaki tespitlerle başlamıştır. Temsilciler Kurulunun 02/04/2022 tarih ve 2022/04 sayılı toplantısında “blokların inşaat ve onarımdan kaynaklanan kusurların giderilmesi için maliklerin bağımsız olarak TOKİ’ye dava açması için bilgilendirilmesine” karar vermiştir. Eksikliklerin TOKİ’YE bir dosya halinde sunulduğu bilgisi de aynı toplantıda verilmiştir. Temsilciler Kurulunun 22/05/2022 tarih ve 2022/5 sayılı kararında “Bilirkişi



raporlarında tespit edilen ortak alanlardaki eksik imalatlar ve kusurlu işlerle ilgili olarak fiyat araştırmasının yapılmasına, bu kapsamda hazırlanacak yatırım bütçesi taslağının temsilciler kuruluna sunulması" kabul edilmiştir.

Yatırım Bütçesi taslağı oluşturma aşamasında yönetim kurulunun 1061 malikin öneri ve görüşlerini almak için anket çalışması yapılmadığı tespit edilmiştir. Bundan önceki yönetim peyzaj düzenlemesi ile giriş nizamiyeleri yapımı işler için 1061 malik nezdinde anket düzenlemesi örneği varken yönetim kurulu böyle çalışma yürütmemiştir. Temsilciler Kurulunun anket çalışması yapılması konusunda bir yönlendirmesi olmamıştır. Bu konuda kurulun özeleştirisi yapması gerektiğini düşünmekteyiz.

Temsilciler Kurulunun 22/06/2022 tarihli toplantısında Yönetim Kurulu, Site ortak alanlarındaki işler için etüd ve piyasa fiyat araştırması yapıldığı bilgisiyle yaklaşım maliyeti belirlenmiş (7) adet yatırım bütçesi önermiştir. Bu işlerden "Çevre İstinat Jiletli Tel Alımı İşi" kabul edilmemiş, bu raporda adı geçen (6) iş için yatırım bütçesi oluşturulmasına oy çokluğuyla karar verilmiştir. Aynı toplantıda blokların ortak alanlarında yapması gereken işler için de yapılan çalışmalar tablolar halinde blok temsilcilerine sunulmuştur. Tablolar halinde kurul toplantısına getirilen işlerin daha önceden maliklere ve kurul üyelerine duyurulması yaklaşımı benimsenmiş olsaydı, maliklerden gelen görüş ve öneriler doğrultusunda tartışmalar doğru yönde ilerler ve benimsenen işler kabul edilmiş olurdu. Bu yaklaşımın benimsenmediği tespit edilmiştir. Toplantıda bir temsilcinin vekaletinin uygun olmadığı da öne sürülmüştür.

Denetim Kurulunun 04/04/2022 tarihli raporunda bu tür işlerle ilgili önerimiz. "Plaka Okuma ve Kartlı Giriş Sistemi içerisinde yer alan kapı girişinde kullanılan kart ve okuyucusu hakkında; kartın zor okuduğu, sık sık arızalandığı, maliyeti, ihtiyaç olmadığı gibi eleştiriler alınmıştır ve alınmaktadır. **Bundan böyle bu tür işlerin ihtiyaç, anket, etüt, proje çalışmalarının titizlikle yapılmadan sözleşme ve yapım aşamasına geçilmemesinin gerektiğini düşünmekteyiz**". 23-24/08/2022 tarihli 2.Denetim Raporunda da aynı tavsiye yinelenmiştir. Yönetimin, bu konudaki önerimizin dikkate alınmadığını da vurgulamak gerekir.

Yönetim Kurulu, "yatırım işleri kararıyla ilgili bir dava sürdüğünden, kararın yeniden görüşülmesine ihtiyaç duyduklarını karar alınarak süren davanın ortadan kalkabileceği" gerekçesiyle temsilciler kurulunun 06/08/2022 tarihli toplantısında yatırım işleri tekrar gündeme getirilmiş, 2022/08 sayılı kararıyla yeniden oyçokluğuyla kabul edilmiştir. Aslında dava, vekaleten oy kullanma yanlışlığından açılmıştır. Toplantı da Haziran kararlarının 1.maddesinin önce iptal edilmesi kararı alınmış, daha sonra yapılan görüşmelerden sonra 6 yatırım işinin topluca oylanması önerilmiş, yapılan oylamada önceki kararların iş sayısı ve bütçesinde hiçbir değişikliği gidilmeden tüm maddeler bütün olarak kabul edilmiştir. Ağustos Ayı toplantısı Türkiye'de fiyat artışlarının yükseldiği dönemde yapıldığından Yönetim Kurulu, içinde buldukları aya göre bulacakları yeni yaklaşık maliyeti rakamlarını revize edebilirdi. Revize bütçe ve dava konusu toplantıdan önce gerekçeleriyle birlikte toplantı gününden evvel temsilciler kurulu üyelerine gönderilebilirdi. Malikler adına görev yapan kurul üyeleri bunları paylaşır ve blok kat maliklerinden gelen görüş ve öneriler doğrultusunda değerlendirmesini fırsatı yapar ve o doğrultuda oy kullanabilirdi. Ayrıca 22/06/2022 tarihinden 06/08/2022 tarihine kadar geçen (50) gün bundan sonraki işleyecek olan süreci uzatmış ve yönetimi gereksiz bir aceleciliğe soktuğu tespit edilmiştir.

Aynı toplantıda, "**Söz konusu yapım işlerinin, Temsilciler Kurulu Yönetim Kurulu Üyeleri ile birlikte Yalçın Pideci, Kenan Kabak, Atilla Mazlum ile Mehmet Peker'den oluşan Komisyon marifetiyle gerçekleştirilmesine,**" kararı verilmiştir. Bu karara göre, kabul edilen yatırım bütçesi içerisinde yer alan (6) işin tamamının (3) Temsilciden oluşan Yönetim Kurulu ile (4) Temsilciden oluşan Komisyon marifetiyle gerçekleştirilmesi kararı Yönetim Kurulunun uymak zorunda olduğu en önemli hususlardan biridir. Dosyanın incelenmesi ile yönetim kurulu üyeleri ve komisyon üyesi blok temsilcilerinden alınan bilgiler doğrultusunda, Yönetim Kurulunun, yatırım işlerinin ihale aşamalarında (4) kişiden oluşan blok temsilcilerine bilgi vermediği açık ve nettir. (4) Blok temsilcisi de çalışmalara davet edilmediklerini, hiçbir ihale değerlendirme sürecinde bulunmadıklarını ifade etmektedirler. Yönetim Kurulu Üyeleri, "(4) kişilik komisyonun sadece mermerlerin değişimi işinde görevli olduğunu zannettiklerini diğer işler de görevli olduklarını bilmediklerini bu sebeple de diğer işlerde davet yapmadıklarını" ifade etmişlerdir.

Komisyon "Bina Giriş Önlerinde Bulunan Mermerlerin Değişimi, Eğitim Şaplarının Kontrolü" işinin 5/7/2022-12/08/2022 tarihlerinde yapılan çalışmalara katılmıştır. Bu çalışmaların ayrıntılı olarak verilmesinde yarar görmekteyiz.

(1).Komisyon 5/7/2022 tarihinde; Yön.Krl.Bşk.Özcan Avcı, Yön.Krl.Üyesi Ünsal Kaya ile Blok Temsilcileri Kenan Kabak, Atilla Mazlum, Yalçın Bideci ile Mehmet Peker'in katılımıyla toplanmış "Bina önleri mermer ve karo işleri imalatlarının yapılan komisyon toplantısı sonucu Özkul firması örneklerinden 1968 kod ile çakıllı alanların yapılmasını, giriş önü mermerlerin mevcut sahanlık taşından olmasına oybirliği ile karar verilmiştir."

(2) Komisyon 9/8/2022 tarihinde, Yön.Krl.Bşk.Özcan Avcı, Yön.Krl.Üyesi Ünsal Kaya ve Göknur Coşkuner ile Blok Temsilcisi Yalçın Bideci'nin katılımıyla toplanmış (diğer üyeler mazeretleri nedeniyle katılamamış) "10/8/2022 tarihinde tekrar toplanmak üzere karar alınmış, Anılan toplantıya üyelerin tamamının (veya vekillerinin) katılması için tekrar irtibat kurulması kararlaştırılmıştır. Aynı gün 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. Eğer ki 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 vekaleten bir başkasını görevlendirme söz konusu olamayacağı gibi buna ancak bu yetkiyi veren Temsilciler Kurulu karar verebilir**" şeklinde görüş bildirmiştir.



(3)Komisyon 10/08/2022 tarihinde; Yön.Krl.Bşk.Özcan Avcı, Yön.Krl.Üyesi Ünsal Kaya ve Gökür Coşkun, Blok Temsilcileri Kenan Kabak, Yalçın Bideci, Cabir Bilirgen ile Dent.Üyesi Aysun Altınok'un katılımıyla toplanmıştır. Denetim Kurulu Üyesi olan Aysun Altınok kendi ifadesiyle "Hayır bu benim imzam değil, ben sadece fiyat alındıktan sonraki değerlendirmede verilen tekliflerin ortalamasını hesaplamada bir kereye mahsus katıldım" demıştır. Aysun Altınok'un yaptığı araştırmada toplantıya Denetçi Selahattin Güney'in katıldığı anlaşılmıştır. Selahattin Güney ile yapılan görüşmelerde "Toplantıya katıldım, bana iki nüsha tutanak getirdiler ilk imzaladığımda ismim en alttaydı ve imzayı attım, ikinci karar tutanağındaki en alttaki ismin kendi ismin olduğunu düşünerek imzaladım. Sehven yapılmıştır Aysun Hanımın yerine imza atmam söz konusu dahi olamaz" demıştır. Aysun Altınok'un bu toplantıya katılmadığı isminin karşısında bulunan imza kendisine ait olmadığı açık ve nettir.

"Komisyon üyelerinin yerine birini vekil tayin etmesi mümkündür" avukat görüşü varken, yönetim kurulunun Blok Temsilcisi Cabir Bilirgen ile Selahattin Güney'i toplantıya davet etmesi, imzalarıyla karar almasını hukukla bağdaştırmamız düşünülemez. Bu durum, Komisyon Üyesi olmadan çağrılıp yetkili olmadığı halde imza atan Blok Temsilcilerini de zan altında bırakmaktadır.

Bu toplantı tutanağında "10/08/2022 tarihli inşaat işleri komisyon toplantısı ile Blok önleri mermer yapım işinin aynı kalitede karo taşına çevrilmesi,

- 1.Çakıl üzeri yapılacak karo taşına daha uyumlu olacağından,
- 2.Blokların dış cephe renklerine daha uyumlu olacağından,
- 3.Yapılan bütçe rakamları içerisinde kalınacağından,

Yol ve kaldırım işleri için malzeme dahil fiyat araştırmasının yapılmasının daha uygun olacağı" kararı alındığı tespit edilmiştir. 2.8.2022 tarihinde yapılan ihale ilan duyurusunda **Mermer ve Karo işi yazıyor iken Mermerler karoya dönüştürülmüştür.**

(4) Komisyon, 12/08/2022 tarihinde, Yön.Krl.Bşk.Özcan Avcı, Yön.Krl.Üyesi Ünsal Kaya ve Gökür Coşkun, Blok Temsilcileri Yalçın Bideci, Cabir Bilirgen, Aysun Altınok ile Selahattin Güney'in katılımıyla toplanmıştır. **Tutanağın ilk paragrafı dikkat çekmektedir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun 6.8.2022 tarih ve 2022/8 sayılı kararı gereği; yapım kararı alınan 6 kalem iş için oluşturulan komisyon** ile aşağıdaki kararlar alınmıştır.

- 1.Teklif veren 9 inşaat firması ile tekrardan revize fiyatlar istenecektir.
- 2.Gelen teklifler içerisinde en yüksek ve az olan teklif ihale dışı bırakılacak.
3. Kalan (7) firmanın ortalama rakamları çıkartılıp buna yakın 4 firma yüzyüze görüşme için davet edilecektir.
- 4.Firmalardan gelecek son rakamlara istinaden en avantajlı ve yeterli görülen firma ile sözleşme yapılacaktır.

Avukatın hukuki görüşü çok açık olmasına rağmen Yönetim Kurulu ısrarla Komisyonu toplantısı düzenlediği, yetkili olmayan blok temsilcileri Cabir Bilirgen, Aysun Altınok ile Selahattin Güney'i davet ederek yetkisiz kararlar alınmasını sağladığı açık ve nettir. Tamamen hukuksuz ve teamüllere uymayan bir karar olarak değerlendirilmektedir. Yönetim Kurulu Üyeleri bu durumu "yaz dönemiymi üyeler tatilde olduğundan hiçbir komisyon üyesini bulamıyoruz o yüzden gözlemci sıfatıyla Aysun hanımı, haritacı olması nedeniyle Selahattin beyi davet ettiklerini ifade etmektedirler. Aysun hanım ile görüşüldüğünde; "İhale fiyat tekliflerinin değerlendirilmesi konusunda yönetim tarafından benimle iletişime geçildiğinde tarafıma komisyon üyelerinin olmadığı, bu konuda avukattan görüş alındığı vb durumlar ifade edilmeden, tekliflerin değerlendirileceği gözlemci olarak katılıp katılamayacağım soruldu ben de denetim üyesi olarak süreci raporda daha iyi ifade edebilmek adına katılabileceğimi söyledim ve gözlemci olarak yapılan işi gözlemedim. O tarihte herhangi bir karara dahil olmadım, sadece yapılan işi gözlemleyerek herhangi bir tutanak tutulmadan ayrıldım. İmzayı 12.08.2022 tarihli tutanak bana 2- 3 iş günü sonrası evime gönderilerek iletildi ve ne olduğunu sorduğumda bana fiyat teklif değerlendirme aşamasında orda bulunduğunuzu gösteriyor sadece denildi ve bunun üzerine imzaladım. Tutanağın giriş kısmında yer alan "..... 2022/8 sayılı karar gereği yapım kararı alınan 6 iş için oluşturulan komisyon ile aşağıdaki kararlar alınmıştır" ifadesine istinaden bu kararların temsilciler kurulunun oluşturduğu komisyon ile alındığını düşünerek, ben imzayı komisyon kararının uygulanma aşamasına iştirak eden, gözlem yapmak için orada bulunan bir denetim üyesi olarak attığımı belirtmek isterim." Demıştır.

Yukarıda dikkat etmek istediğim konu ise yönetime sorulduğunda "(4) kişilik komisyonun sadece mermerlerin değişimi işinde görevli olduğunu zannettiklerini diğer işler de görevli olduklarını bilmediklerini bu sebeple de diğer işlerde davet yapmadıklarını" söylemelerinin anlamsızlığını ortaya koyan toplantı tutanağının başında geçen "(6) Kalem iş için oluşturulan komisyon" ifadesidir. Bu toplantıya 3 yönetim kurulu üyesi de katılmış ve Tutanağın başında (6) kalem iş için oluşturulan komisyon yazmaktadır. **Yönetim Kurulu Üyeleri, Temsilciler Kurulu Kararlarını okudum, şimdi okudum ve öğrendim, bilmiyorum, neye imza attığımı farkında değilim**" ifadeleri ise yönetimin faaliyetlerini ve sorumluluklarını tartışılır hale getirdiği değerlendirilmektedir.

Bu ihalenin sadece (1),(2),(3) ve (4) nolu karar alma ve değerlendirme çalışmasına katılan (4) blok temsilcisinin, diğer (4) yatırım işi çalışmalarına davet edilmedikleri açık ve nettir.

İHALE KARAR SÜRECİ ve SÖZLEŞMESİ : "İhale Kanuna ve Şartnamelere Uygun Yapmadılar. İhale Duyurusunu Usulüne Uygun Yapmadılar. İhale Yeterliliği Olmayan İstedikleri Bir Firmaya Verdiler. Sözleşmeyi Avukata Sormadan Hazırladılar. Sözleşmeyi Değiştirdiler. Banka Teminatı Yerine Adi Senet Aldılar." İddia, eleştiri ve ithamları üzerinde durulmuştur.

Denetim Kurulu öncelikle Yönetimin ihale iş ve işlemlerinin yasal dayanağı olan mevzuat konusunu değerlendirmek üzere kamu, kurum ve kuruluşlarının satın alma ve yapım işlerindeki konu uzmanlarından ve farklı site yönetimlerinden bilgi ve görüşler alarak, yürürlükteki mevzuatı taramıştır. Yapılan araştırma ve alınan bilgiler doğrultusunda, İncek Vadi Konutları Toplu Yapı Yönetiminin, 6734 Sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında sayılan kamu kurum ve kuruluşlarından olmadığı açık ve nettir.

Ancak, Site Yönetimlerinde yapılacak yatırım işleri kapsamındaki yapım ve onarım işleri için esas olan 1061 Maliki temsil eden Blok Temsilcisinin organik bağla bağlı olduğu Temsilciler Kurulu Kararlarıdır. Toplu Yapıların, Site Yönetimi Genel Kurullarının, Yönetim ve Denetim Kurullarının, Blok Kat Malikler Kurulunun, Blok Yönetici ve Denetçisinin görev, yetki ve sorumlulukları 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile Yönetim Planında sayılmaktadır. **634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 38**

nci maddesinde Yöneticinin Sorumluluğu bölümünün Genel kural altında (KMK) Madde 38 – Yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. hükmü bulunmaktadır. Buna göre, yönetici (toplu yapılarda yönetim kurulu) ile kat malikleri arasındaki ilişki Borçlar Kanunu'ndaki vekalet akdi hükümlerini kapsamaktadır. Bu hükmün çok önemli olduğunu vurgulamak isteriz. Yönetim Kurulu Üyelerinin bu sorumluluğu bilerek faaliyetlerini, temsilciler kurulu kararlarına uygun, denetim raporlarındaki görüş ve öneriler doğrultusunda, hukuki görüşlere uyarak, doğru, eşit, özenli ve kayıtlar tutarak yürütmesi bilincinde olması gerektiğini düşünmekteyiz.

Site Yönetimi, 02/08/2022 tarihinde internet sayfamızın DUYURULAR bölümünde SİTEMİZ İNŞAAT ONARIMI İŞLERİ DAVET BİLGİLENDİRMESİ sekmesi altında **"1.Sitemiz geneli yapılacak olan, Kaldırım ve yol yapımı (2.000 m²), 2.Blok girişleri mermer ve karo döşemesi (3.900 m²) işleri için; Teklif toplama süremiz 08.08.2022 saat 12.00'a kadar devam edecektir. İlgilenen maliklerimizin teknik şartnameyi site yönetiminden tedarik edebilir."** Şeklinde bir duyuru yayınlamıştır. Duyuruya ilişkin bağlantı linki; <https://incekvadikonutlari.com/list/duyurular?page=2&per-page=15>

Duyuru da görüldüğü üzere halen iş **"Mermer ve karo döşemesi" işidir**. Ancak yukarıda Temsilciler kurulu kararı ile oluşturulan komisyon çalışmaları tespit ve değerlendirmelerine yer verildiğinden burada tekrar edilmemiştir. **Yetkisiz Blok Temsilcileri ile 10.08.022 tarihinde alınan Komisyon Kararı ile Mermer kaplamalar karo kaplamaya dönüştürülmüştür**. Bu kararda gerekçeleri de sayılmıştır. Temsilciler Kurulunun Kararı ile kabul edilen işin mahiyetinin değiştiği hakkında Yönetim Kurulu Temsilciler Kuruluna anılan tarihlerde bilgi verilmediği, yeni bir kurul kararı için öneri sunmadığı ve bu konuda Temsilciler Kurulu Kararı bulunmadığı tespit edilmiştir. Burada, teklif verme süresi 08.08.2022 saat 12.00'de biteceğini göre mermer yerine karoya dönme işi sonrasında teknik şartnamenin revize edilip yeniden ihale duyurusu yayınlanması gerektiğini de göz ardı edemeyiz. İhalenin daha çok isteklinin katılmasını sağlamak üzere internet sayfası dışında herhangi bir yerde ilan yapıldığına ilişkin bilgi ve belge görülmemiştir. Süreç te yönetimin idari şartname de hazırlamadığı tespit edilmiştir.

İhaleye ilgi duyan firmalar yönetimden aldıkları teknik şartnameye göre hazırladıkları fiyat tekliflerini yönetime sunmuşlardır. Genel kabul görmüş ihale prensiplerine göre fiyat teklifleri alma sürecinde fiyattan daha çok firmaların yeterliliklerinin değerlendirmesi daha uygun ve yararlıdır. Teklif şartnamenin geçici teminat karşılığında verilmesi, dosyalarında referansların (iş bitirme belgelerinin), bilanço, ciro, organizasyon yapısı ve personel durumu, makine, teçhizat ve diğer ekipman) eklenerek fiyat tekliflerinin, belirlenmiş kapalı zarf içinde sunulması için Yeterlilik Değerlendirilmesi yapılması gerekirken bunun yapılmadığı tespit edilmiştir. Bu süreçte isteklilerin yeterliliğe yönelik belgeleri görülemediği. İhale kararı öncesi, Yeterlilik Değerlendirmesi yapılsaydı ihale sadece yeterlilikleri olan mali, insan kaynağı, ekipmanı güçlü olan firmalar arasında daha rekabetçi bir ortamda değerlendirilebilecek iken bu ortamın oluşturulması için gereken çabaların yeterli olmadığı kanaatindeyiz.

İhale için teklif veren (9) firmadan teklifler yönetime ulaşmıştır, yukarıda (4) olarak verilen Temsilciler kurulu kararı ile oluşturulan komisyon çalışmalarına ilişkin tespit ve değerlendirmelerine yer verildiğinden burada tekrar edilmemiştir. Yetkisiz Blok Temsilcileri ile Yönetim Kurulunun müştereken, 12.08.2022 tarihinde değerlendirilmeler yaptığı, firmalardan revize fiyatlar istendiği, revize teklifler içerisinde en yüksek ve en düşük tekliflerin ihale dışı bırakıldığı, kalan firmaların tekliflerinden ortalama rakamlar çıkarılarak, 4 firma ile yüz yüze görüşme gerçekleştirildiği, firmalardan gelen son rakamlara istinaden Firmalardan gelecek son rakamlara istinaden en avantajlı ve yeterli görülen firma ile sözleşme yapılması kararını tutanağa bağladıkları tespit edilmiştir. Bu tutanağa göre kararı değil, gelen fiyatların matematiksel değerlendirme kararı olduğu düşünülmektedir. Burada en düşük teklif ile en yüksek teklifin elenmesinde Kamu İhale Kanunu hükümleri uygulamasındaki sınır değerler hesaplaması yapılarak değerlendirmelerde bulunduğu düşünülmektedir. Yönetim kurulunun Kamu İhale Kanuna tabi değil ifadesi var iken Kanun gereği değerlendirme yaptıkları da tespit edilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı Özcan Avcı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Ünsal Kaya ile Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Göknur COŞKUNER, "12.08.2022 tarihli inşaat işleri komisyon toplantısı kararlarına istinaden hesaplama ve inceleme tamamlanmıştır. Yeterli görülen 4 firma görüşme için davet edilmiştir. Bina önlerinin inşaat çalışması ve yol yapımı işleri için FORMAL Mimarlık Firması ile mutabakata varılmıştır. Sözleşme ve diğer prosedürler için 15-18 Ağustos 2022 tarihleri arasında randevu verilmiştir.13.08.2022" ifadelerini içeren ve başlığında TUTANAKTIR yazan belgeye göre ihalenin, 13/08/2022 tarihli İhale Komisyonu Kararı ile FORMAL MİMARİ YAPI İNŞAAT TAAHHÜT MÜHENDİSLİK İMALAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'ne verildiği tespit edilmiştir.

Yönetim Kurulu (idare) ile Taşeron (Yüklenici) arasında, 17/08/2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmenin hazırlık aşamasındaki tespitlerimiz de şöyledir. Sözleşme çalışmalarının e-posta üzerinden yapıldığı tespit edilmiştir. Ünsal Kaya sözleşme taslağını ve ekindeki teknik şartnameyi 14/08/2002 tarihinde hukuki görüş olarak sözleşme oluşturmak amacıyla site Avukatı Ahmet Yaman'a göndermiştir. Bu taslakta işin süresi 105 gündür, firma ile varılan mutabakatla işin süresi sözleşmede 120 gün olarak belirlenmiştir. Taslak çalışmada Kesin Teminat senedi hakkında hem Ünsal Kaya'ya hem de Site Avukatına "Madde 11 Kesin Teminat konusu ile ilgili ilk defa karşımıza sözleşme esnasında çıkmakta daha önce konu hakkında bilgi verilmemiştir. Firmamız kesin teminat mektubu yerine tarafınıza teminat senedi verebilir ancak bu konu hakkında görüşlerinizi beklemekteyiz" ile "Madde 12-Hakedişlerin tanzimi ve ödemeleri, Cumartesi günü görüşmemizde konuşulan bir konu olan teminat mektubu getirilmesi durumunda getirilen mektubun tamamına nakit ödeme yapılacağını konuşmuştur. Ayrıca ihzarat hakedişleri yapılacağı gelen malzemenin malzeme birim fiyatı ile çarpıp %5 oranında kesip geriye kalan tutarın ödeneceği belirtilmişti" notunu göndererek görüşlerini beklediğini de belirtmiştir. Avukat 16/08/2022 tarihinde Ünsal Kaya'ya sürenin (120) gün ve ihtiyaç duyulan revizyonları yapmış ve renkli kalemle boyayarak taslağı göndermiştir. 11 nci maddede olan Kesin Teminat konusunda bir revizyon göndermemiş, teminatın banka teminatı olduğu halini göndermiştir. Ardından Avukat 18/08/2022 tarihinde, Ünsal Kaya'ya "16.08.2022 de mail atılan Formal Mimari sözleşme taslağı ile ilgili son durum nedir? Sözleşme hakkında yapılacak başka işlem var mıdır? Bu konuda mail ile dönüş yapmanızı rica ederim" postasını göndermiştir. Ünsal Kaya 19/08/2022 tarihinde Avukata "Konu ile ilgili düzeltmeleri yapmış olduğunuz şekilde Formal Mimarlık firmasıyla sözleşmemiz imzalanmıştır" postasını göndermiştir.

İmzalanan sözleşme incelendiğinde "Madde 11: KESİN TEMİNAT Taahhüdün, Taşeron Sözleşmesi ve Şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, iş bu TAŞERON Sözleşmenin yürürlüğe girmesinin ardından

240.000 TL (ikiyüzkırkbın lira) tutarındaki iki adet senedi site muhasebe servisine imza karşılığı teslim edilecektir." İfadesinin olduğu tespit edilmiştir. Avukat tarafından Kesin Teminat "BANKA TEMİNATI" olarak önerilmiş iken Site Yönetimi bunu senede çevirmiş ve ilgili Avukata "konu ile ilgili düzeltmeleri yapmış olduğunuz şekilde imzalanmıştır" diye yanlış bilgi vermiştir. Kesin Teminata konu olan (2) adet senede ulaşılamamıştır. Yön.Krl.Bşk.Özcan Avcı "Yönetim ofisinde kasa olmadığı için senetleri evde saklıyorum" demıştır. Kesin Teminatın hukuki bir terim ifade ettiği değerlendirilmektedir karşılığı ya nakittir ya da banka teminat mektubudur. Yönetim Kurulu işler kötü gidip de işler yarım kalsa ne olur diyerek hem yönetimini hem de 1061 maliki düşünerek banka teminat mektubu alması gerekliliğini vurgulamak isteriz. Sözleşme yürürlüğe girdikten sonra ihale kapsamında olmayın iş kalemlerinin gelmesiyle (Zeyilname düzenlenmesi) bütçedeki karşılığın üzerinde maliyet çıkmasına sebep olduğu tespit edilmiştir. Bu durumda keşif özeti yetersiz yapıldığının göstergesidir.

İHALE SONRASI YAPIM SÜRECİ : "Firma Yeterli Sayıda Usta Personel Çalıştırmamıştır. İş Programı Yoktur, İşler Gelişigüzel Yapılıyor. İnşaat Mühendisi İşe Geç Başlamıştır. Firma Küptaşları Onarır İken Güzel Yapmamıştır. Çevreye Zarar Verilmiştir. Fazla Ödeme Yapılmıştır. Bütçe Yetmediği İçin Yollar Bitirilmemiştir. Toki İşleri Devam Ederken Neden Bu İşlere Başlanmıştır? İşleri Kontrol Eden Site Personeli Yetersiz kalmıştır. Yönetim Yapılan İşleri Neden Denetlemiyor. İnşaatlarda Bizim Personelimiz Çalışmış ve Site Yönetimi Bu İşler İçin Malzemeler Satın almıştır." Soruları, iddiaları, eleştirileri, ithamlar üzerinde durulmuştur.

Yönetim Kurulu 17/08/2022 tarihindeki imzalanan sözleşme ile 20/08/2022 tarihinde Yer Teslim Tutanağı imzaladığı, işin bitim tarihinin 20/12/2022 tarihi olduğu tespit edilmiştir. Firmanın zamanında işe başladığı görülmüştür. İhale dosyası incelendiğinde, imza sirkülerinin bulunduğu, adresinin Ostim Osb Mah.1233 Cad. No:96 Yenimahalle/Ankara olduğu, Vergi levhası, Oda kayıt belgesi (faaliyet belgesi), referans listesi, SSK e-borcu yoktur belgesinin olduğu görülmüştür. Firmanın iş tesliminden sonra firmanın sözleşmeye uygun olarak personel SSK bildirgesini bildirmesi gerekirken 20.08.2022- 28.09.2022 tarihine kadar (1) kişi Hasan Halıcı 38 gün çalışmıştır. 28.09.2022 tarihinde inşaat mühendisi Gökhan Büyüktanır ile (1) kişi daha eklenmiştir. İlgilinin diploma sureti dosyalarda görülmüştür.10.10.2022 tarihinde Düz işçiler İbrahim Sülük, Sadık Güccük, Yakup Kalaycıoğlu adında (3) işçi daha SSK kayıtlarına girmiştir. Bildirge de başkaca bir çalışanın olmadığı tespit edilmiştir. SSK kodunda işçilerin ustalık belgesi olduğuna dair bir bilgi görülemedi. Çalışan işçilerin herhangi bir uzmanlık alanı ve belgesi görülmemiş olup vasıfsız kişilerden oluşturulan (4) kişilik yetersiz bilgi ve tecrübesiz ekiple yapılmaya başlanmış ve aynı ekiple devam edilmiştir. Sözleşme Md.18'e göre İnşaat Mühendisi bulunmadığı tarihler için firmaya herhangi bir uyarı ve işlem yapıldığına dair bir belge görülmemiştir.

Taşeron firma sözleşmenin 6.maddesi gereğince 23/08/2022 tarihinde Yönetimce Kurası çekilen sıra numarasına göre hazırladığı Yaklaşık Kırım İş Programı adlı iş programını Yönetime gönderdiği tespit edilmiştir. Firma, iş programının tasdik edilerek tarafına gönderilmesini talep etmesine rağmen Yönetimin tasdiki ve geri göndermesine ilişkin evrak defterinde kaydı görülemedi. Taşeronun iş programıyla birlikte her bloğun iş bittiğinde nasıl olacağına ilişkin renderlar (bina önü görselleri) suretleri site ofis çalışanlarından 21/11/2022 temin edilmiştir. Yazı ekindeki iş programının ön yazının tarihi ile uyumlu olmadığından Ağustos – Eylül ayları için düzenlenmiş bir iş programı olmadığı görüşündeyiz. Yönetim 25 Eylül Temsilciler Kurulu Toplantısında "blok önü kaplama bütçesinin Asansörler için kullanılmasının görüşülmesi" gündem maddeli toplantı sonucunu beklemiştir. Eylül ayı içinde yükleniciye 15 gün iş durdurma talimatı verdiği için yazı ekindeki 2 adet program, sonraki uygulama tarihi ile uyumsuz olacağı için dikkate alınmadığını düşünüyoruz. İş programı olarak kabul edilirse, yönetimin 27 Eylül 2022 günü iş şantiyelerinin kurulacağı bloklar grubu sıralaması için yönetim ofisinde çekilen ve aynı gün Temsilciler ile paylaşılan kura listesidir. Yüklenici ile yapılan görüşmede "kura yönteminin işlerimizi epey zorladı" ifadesi dikkat çekmektedir. Kanaatimizde kura uygulaması yerinde olmayan bir uygulamaydı. Taşeron önce kuru mevsim olması nedeni ile 2000 m2 lik küp taşların döşeneceği yol ve kaldırım onarımları işlerine başlamıştır.

İş programı olarak gönderilen bu programda sadece blokların kura sırasına göre Mermer Söküm İşleri proğlanmıştır. Bu program tasdik edilmediği gibi işlerin kontrolünü ve denetimi sağlamakla görevli Hüseyin Tekin'e ve saha sorumlusu personele de verilmemesi tespit edilmiştir. Ayrıca Hasır Çelik Serilmesi, Eğitim Şapı, İzolasyon, Karo Taş Yapılmasına ilişkin tarihsel iş programı görülemedi. Sözleşme kapsamındaki bütün işlerin iş programının karşılıklı mutabakatla önceden oluşturulmadığı tespit edilmiştir.

Müteahhit firmaya öncelikle yol ve otopark üstlerinde bulunan bozuk ve değiştirilmesi gereken yerler işaretlenerek işaretlenmiş alana sadık kalma koşulu getirilmiştir. Şuana kadar T3/1-2-3-4-5 blokları ile sosyal tesis haricindeki alanlar bitirilmiş bitirildikçe kullanıma açılmıştır. Kullanılan alanların henüz geçici kabulü yapılmamıştır. Müteahhit firma böyle bir talepte bulunmamıştır.T3/1-2-3-4-5 bloklarımızdaki eksiklikler TOKİ tarafından görevlendirilen müteahhit firmanın altyapı çalışmalarındaki eksik ve kusurlu imalatlarından dolayı beklemekte olduğu görülmüştür. Dosyanın içerisindeki belgelerden, yol onarımında kullanılan küptaşlardan saha sorumlusunun numaralandırma yaparak örnekler aldığı, saha sorumlusunun verdiği bilgiye göre Üretici Firma Duranoğullarına gidildiği, taşların dayanıklılık testlerinin firma tarafından yapıldığı bilgisi alınmıştır. Test sonucunda firma laboratuvarının "Deney Raporu", TSE Logolu belgeleri, makinelerde yapılan teste ilişkin fotolarda dosya içinde mevcuttur. Bordür ile oluklu taşlardan numune alınmadığı ve testlerinin olmadığı tespit edilmiştir.

Taşeron firmadan küp taş çalışması sırasında tutanakla belirtilen alanda elektrik besleme hattına verdiği zarardan dolayı 4.720 TL ödenen tamir ücretinin hakedişinden kesildiği görülmüştür.

Sözleşme imzalandıktan sonra 01/09/2022 tarihinde yönetim ile firma arasında, ihale öncesinde şartnameye yazılması unutulmuş iş kalemlerine ait yeni fiyatları içeren Zeyilnamenin imzalandığı tespit edilmiştir. Zeyilnamenin yeni ilave ödeme maliyeti getireceği öngörülmektedir. Bu konuda Temsilciler Kuruluna herhangi bir bilgi sunuşu yapılmamıştır. Ayrıca bu zeyilnamenin standart uygulaması işlerin ihale edilmesinden önce (teklif sahipleri için daha adil ve eşit şartlar için) hazırlanması gerektiği düşüncesindeyiz..

⊕

RA

Az

Müteahhit firmaya öncelikle yol ve otopark üstlerinde bulunan bozuk ve değiştirilmesi gereken işaretilenmiş alanlara sadık kalma koşulu getirilmiştir. Yol onarım işleri bitirildikçe kullanıma açılmıştır. Halen bazı alanların "bütçesinin bittiği gerekçesiyle yapılmadı" tespit edilmiştir. Kullanılan alanların henüz geçici kabulü yapılmadığı, Müteahhit firmanın böyle bir talepte bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca, T3/1-2-3-4-5 blokların bulunduğu bölgedeki eksiklikler TOKİ tarafından görevlendirilen müteahhit firmanın altyapı çalışmalarındaki eksik ve kusurlu imalatlarından dolayı beklediği öğrenilmiştir.

Yollardan sökülen eski küptaşların dökülmesi için Yönetim Ananizamiyenin karşısındaki boş alanı belirlemiştir. Bu alandaki birikmeler nedeniyle ABB Zabıta Ekipleri 21/09/2002 tarihinde İdari Yaptırım Karar Tutanağı düzenlendiği görülmüştür. Bu karara ilişkin şu ana kadar herhangi bir para cezası tebliği gelmediği görülmüştür. Bu tutanak doğrultusunda bir para cezası gelmesi muhtemeldir. Bunun üzerine taşların işe yarayacak olanları blok görevlilerince ayrıştırılmış geriye kalan malzemeler bilabedel gönderilmesi için yönetim kurulu bir tutanak hazırlanmış ancak sonucu hakkında herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

Bina girişi önlerindeki döşeme kaplamalarına ait inşaat çalışmaları 30/09/2022 tarihinde başlanmış olup, 25 bloğun mermer sökülmesi, hasır çelik ve beton dökülmesi işleri tamamlanmış görünmektedir. Sadece bir bloğun bütün alanı ile Tip 3 Blokların (5 Blok) hepsinde çakıllı alanların bir bölümünde beton dökülmemiştir. Çimento esaslı su yalıtımı ve suni mermer taş döşeme işleri devam etmektedir. Kalan son 1 blokta da bina önlerinin mermer sökülmesi işi bitirilmiştir. İşin teslim tarihi 20/12/2022 tarihidir. Yönetim kurulunun Eylül ayında 15 gün işleri bekletme kararını firmaya tebliğ etmesinden dolayı firma 15 gün süre uzatımı hakkı kazandığı anlaşılmıştır.

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 işlerinin iptali ve toplanan paraların kat maliklerine geri verilerek her bloğun bu paralar ile asansör onarımlarını yapabileme imkânlarının oluşturulması talepleri artmış ve toplantılarda bu talepler site yönetimine iletilmiştir. Site Yönetimi 25 Eylül günü "blok önü mermer kaplama işlerinin yeniden görüşülmesi" gündem maddeli bir toplantı düzenlemiştir. Ancak konunun görüşülmesi teklifi oylanmış ve çoğunluk kararıyla "konunun yeniden görüşülmemesine" karar verilmiş ve taşeron firma akabinde çalışmalarına başlamış ve bu çalışmalar 5 Kasım 2022 tarihine kadar devam etmiştir.

Mermerlerin Sökülmesi, ilgili alanlardan çakılların alınması esnasında yüklenici firma tarafından bazı blok dış cephe kaplamasına, Toki tarafından yalıtım için serilen sarı membranların yırtıldığı, çıkarılan malzemelerin çimlere üzerine konularak peyzaj alanlarına zarar verildiği site temsilcilerinden gelen bilgilerle teyid edilmiştir. Bu zararlara ilişkin dosyalarda tutanak ve yönetimin yaptırım uyguladığına ilişkin bir belgeye rastlanmamıştır. Bu alanlardaki yalıtım hasarları ile önceden öngörülmeyen işler yönetim tarafından malzeme ve işçilikler satın alınarak yapıldığı hem yerindeki incelemelerden hemde banka ekstreleri ile faturaların incelenmesinden anlaşılmıştır. Yönetim tarafından temin edilen membranların bir kısmının -10, bir kısmının -20 ye kadar dayanımları olduğu, sarı membranlar üzerine yapılan membran onarımlarının iki membranın teknik özelliklerinin aynı olmamasından dolayı uyumsuzluğu, onarımların usulüne uygun yapılmadığı, bazı yerlerde kalktığı bilgisi de mevcuttur. Bu kapsamda öngörülemeyen malzeme ve işçilik bedelleri toplamı 15/11/2022 tarihine kadar 135.754,90 TL. olduğu tespit edilmiştir. Bu konu tespiti ve değerlendirmesi "Raporun 2.Gider Denetimi altında c.Yatırım İşleri döneminde yapılan giderler bölümünde gösterilmiştir. (Bknz.Tablo 3)

Halen çimler üzerinde kullanılmayacak atık malzemeler bulunduğu ve geçici kabul yapılmadığı için Sözleşme gereklerinin yerine getirilmesinin yararlı olacağı değerlendirilmektedir. Sözleşmede, Taşeron işyerinde her türlü malzemeyi geçici kabul yapılanaya kadar korunmasından sorumludur. Bunun için dış etkilerle zarar görmesi muhtemel yerleri veya işlerin bölümlerini kapatarak koruyacak ve işlerin hasar veya kayba uğramaması muhtemel bölümlerini korumak için de gerekli tedbirleri alacaktır" hükmü gereğince mevsim koşulları gözönünde bulundurularak yüklenici firmanın sorumluluğunun hatırlatılmasının uygun ve yararlı olacağını düşünüyoruz.

T3-5 gibi bazı bloklarda terrazo karo döşemeden önce su geçirmezlik testlerinin yapılmadığı, bunlara ilişkin tutanak tutulmadığı bilgisi edilmiştir. Yapım sürecini etkileyen bu unsura ihale dosyalarında sorumlu inşaat mühendisi ile kontrol personelinin herhangi bir tespit, tutanak veya raporu görülmemiştir.

Döşenecek olan Karoların İzmir de faaliyet gösteren Greton Firmasından temin edildiği ve büyük bir kısmının site alanına indirildiği tespit edilmiştir. Karolara ilişkin ihale dosyalarında herhangi bir TSE Standart belgeleri görülmemiştir. (Denetim ve İnceleme Süreci devam ederken 13/11/2022 tarihinden Yön.Krl.Bşk.Özcan AVCI, Greton firmasınca üretilen bu karoların nerelerde kullanıldığı Teknik Değerler ve Standartlar Uygunluk Belgelerini Blok Temsilcileri Whatsapp grubundan 13/08/2022 tarihinde paylaşmıştır.) Sözleşmenin 17.Maddesinde "Malzemenin Teknik Özellikleri; Kullanılacak tüm malzemeler öncelikle Türk Standartları daha sonra işveren tarafından kabul edilecek uluslararası standartlara uygun üretilmiş ve belgelendirmiş olacaktırlar." hükmü bulunmaktadır. Sözleşmenin bu maddesi kapsamında Yönetimin kullanılacak ürünlerin akredite ve bağımsız laboratuvarla teslerinin yaptırılması işleminin yaptırılmasına ihtiyaç duymadıkları ve firmadan talep etmedikleri tespit edilmiştir. İvedilikle bu kapsamdaki laboratuvar test sonuçlarının alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bu raporda 5/11/2022 Sayılı 2022/12 Sayılı Karar ile oluşturulmuş olan İnceleme Komisyonun iş alanlarında ve dosyalarda yaptığı inceleme, tespit ve değerlendirme verilerinden faydalanılmıştır. Bu vesileyle komisyon kurularak inceleme yetkisi veren Temsilciler Kurulu Üyelerini ve Komisyon Üyesi olan (5) Blok Temsilcisine teşekkürlemizi sunuyoruz.

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, blok önlerinde bugüne kadar yapılan çalışmalarda yer almış site teknik personeli ve Taşeron firma temsilcisi ile bir araya gelerek blok önlerinde yapılan çalışmalar yerinde 10/11/2022

tarihinde 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. Aynı gün denetim çalışmalarının yapıldığı Yönetim ofisinde iken, Sosyal Tesis Önündeki Nizamiyede 10 KASIM Atatürk"ü Anma Gününde saygı duruşu ve bayrak töreni yapıldığı görülmüştür. Töreni organize eden yetkililere teşekkür ediyoruz. Bundan sonraki törenlere maliklere de davet yapılması bütün kat maliklerini ve bizleri mutlu edecektir.

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 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 ölçülmüştür. Saha Sorumlusu ve ilgili personele verdikleri katkılar için teşekkürlerimizi sunuyoruz. Bununla ilgili tespit edebildiğimiz veriler aşağıdaki gösterilmiştir:

- 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 komple sarı orijinal membranların üzerine komple zift sürülmüş olup, bu bölümlere hasır çelik serilmesi ve beton dökümü çalışmaları yapılmamıştır. Bu 5 bloktaki beton dökülmemiş olan 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.
- Yatırım bütçesinde blok önü kaplamalar için kdv dahil 3 315 000 tl ödenek olmasına karşın, firmaya yukarıda belirtilen çalışmalar için 2 687 000 tl ödeme yapılmış olup, site bahçesine indirilen ve ödemesi yapılmayan siyah ve beyaz karolar ile toplam maliyetin yaklaşık olarak 4 000 000 tl ye ulaşacağı tahmin edilmektedir. Aradaki farkın hangi fasillardan karşılanacağı hususu anlaşılmamıştır.
- Yol ve blok önü kaplama imalat tutarları sayfasında, 18.189 nolu pozda mermer döşeme ve basamak sökülmesi işinde 3326 m2 mermer sökülümü için m2 si 75 tl den 249 500 tl imalat tutarı yazılmıştır. Site personelinin siyah ve beyaz karo döşenecek alan toplamını 3425 m2 tespit etmelerine karşın mermer sökülüm 3600 m2 olarak hesaplandığı görülmüştür. İşin başlangıcında çakıllı alanlarda döşeme yapılmayacağı öngörüldüğünden bu alanların hesaplama dışında tutulduğu anlaşılmıştır. Bu alanlarında kaplama işine dahil edilmesiyle metraj 3600 m2 olarak ortaya çıkmıştır. Çakılların oradan alınması birim fiyatı teknik şartnamede olmadığı için mevcut alanlardaki mermer sökülüm birim maliyeti esas alınarak hakedişlere girmiştir. Ünsal Kaya "ödeme yapılan hakedişlerin geçici olduğunu bundan sonraki hakedişlerde bu durumun düzeltileceğini" ifade etmektedir.
- 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 sökülün ancak kullanılabilir özellikteki eski küp taşların kullanıldığı anlaşılmıştır. Buna rağmen işin bitiş maliyeti kdv dahil 594.720 tl olmuştur. Aradaki 154.720 tl nin hangi fasillardan karşılandığı / karşılanacağı hususu anlaşılmamıştır.

Hakediş Dosyaları incelenmiştir. Formal Mimari Yapı İnşaat Taahhüt Mühendislik İmalat Sanayi Ticaret Limited Şirketine 03/11/2022 tarihine kadar 4 adet hakediş ödendiği tespit edilmiştir. Bu tür işler de hakedişler genellikle aylık yapılır iken Firmaya 64 günde (4) hakediş düzenlenmiş olduğunu ve ödemelerin 15 günde bir yapıldığı bu uygulamanın hakediş teamüllerine uygun olmadığı kanaatindeyiz.

1 nolu hakediş tarihi 29/08/2022, ödenen tutar 214.951,75TL nakit teminat kesintisi 11.313,25 TL (Ödemeye esas, idare ile yüklenici inşaat mühendisleri tarafından hazırlanmış ayrıntılı metraj ölçüm çalışmasına ilişkin tutanağın olmadığı, kontrol personelinin raporunun olmadığı tespit edilmiştir. Hakediş raporunun bu eksikliklere rağmen düzenlendiği, yönetim ile yüklenici arasında imzalanarak, ödemesinin yapıldığı görülmüştür)

2 nolu hakediş tarihi 08/09/2022, ödenen tutar 396.251,08TL nakit teminat kesintisi 20.855,32 TL(Ödemeye esas, idare ile yüklenici inşaat mühendisleri tarafından hazırlanmış ayrıntılı metraj ölçüm çalışmasına ilişkin tutanağın olmadığı, kontrol personelinin raporunun olmadığı tespit edilmiştir. Hakediş raporunun bu eksikliklere rağmen düzenlendiği, yönetim ile yüklenici arasında imzalanarak, ödemesinin yapıldığı görülmüştür)

3 nolu hakediş tarihi 05/10/2022, ödenen tutar 1.053.196,85TL nakit teminat kesintisi 55.679,83 TL(Taş döşemesi hasır çelik serilmesi, beton dökümü (tutanakta 24 m3 iken hakedişte 17 m3 yazmaktadır), yükleme boşaltma ile yalıtım işlerinin ödemesine esas, idare ile yüklenici inşaat mühendisleri tarafından hazırlanmış ve imzalanmış ayrıntılı metraj ölçüm çalışmasına ilişkin tutanak görülmüştür. Kontrol personelinin raporunun olmadığı tespit edilmiştir. Hakediş raporunun yönetim ile yüklenici arasında imzalanarak, ödemesinin yapıldığı görülmüştür)

4 nolu hakediş tarihi 31/10/2022, ödenen tutar 1.023.572,77TL nakit teminat kesintisi 53.872,25 TL(Taş döşemesi hasır çelik serilmesi, beton dökümü, yükleme boşaltma ile yalıtım işlerinin ödemesine esas, idare ile yüklenici inşaat mühendisleri tarafından hazırlanmış ve imzalanmış ayrıntılı metraj ölçüm çalışmasına ilişkin tutanakların olduğu görülmüştür. Kontrol personelinin raporunun olmadığı tespit edilmiştir. Yönetim ile yüklenici arasında imzalanarak, ödemesinin yapıldığı görülmüştür.)

(4) Hakediş Raporuyla toplam ödenen 2.687.972,45 TL olduğu, sözleşme gereğince % 5 nakit teminat (ihzarat) kesintisi 141.720,65 TL nin hakediş ödemelerinden kesildiği görülmüştür.

Hakediş dosyalarında yapılan tespitlerde, Hakediş ödemesine esas olanın İnşaat Mühendisinin birim fiyatlar üzerinden imalatlarla ilgili ayrıntılı metraj çalışmasını yapmasıdır. Ayrıntılı metraj çalışması Firma Şantiye Şefi (İnşaat Mühendisi) ile İdarenin (Yönetim) İnşaat Mühendisi arasında yapılması gerekmektedir. Bunu yapabilmesine olanak sağlayan da kontrol görevini ifa eden personelin tutacağı defter (yeşil defter), tutanak ve raporlardır. 1. Ve 2. Hakediş Raporları ekinde ayrıntılı metraj ölçüm çalışmasına esas tutanaklar ve kontrol personelinin dosyalarında kontrolden gelen yazılı tutanak, rapor veya defter kayıtlarına rastlanmamıştır. O dönemde Ünsal Kaya Yönetim Kurulu Üyesiydi, daha sonra tutanaklar tutulması gerektiğini bildiği ve 3,4. Hakediş raporlarında tutanakları tutmuş ve imzalamış olmasına rağmen önceki 2 hakediş için yönetimdeyken bu tutanakların tutulması gerektiğini yerine getirmediği anlaşılmıştır. Kontrol Personeline katkı vererek bu işi koordine etmemiştir. Kontrol personeli işin başında olan, işi denetleyen ve sahada ne kadar imalat yapıldığını bilendir. Kontrol personelinin hiçbir hakediş raporları ekinde tutanak ve raporların olmamasının eksiklik olduğu kanaatindeyiz.

Beton dökülmesine ilişkin tespit tutanağında 300 m3 beton döküldüğü görülmüştür. Bunun yerine, Hakediş ödemesinde betonun 356 m3 olarak ödendiği tespit edilmiştir. Bu aradaki farkın bundan sonra ki hak edişlerde düzeltilmesi gerekmektedir. Su Yalıtım harcı yapılan alanların yaklaşık 2300 m2 olduğu ve bu alanların tamamına 2 kat su yalıtımı harcı yapıldığı belirtilmektedir. Oysa yüklenicinin ifadesine göre bu işlem 11 blokta yapılmıştır. Yani 135 tl x 2300 m2 = 310 500 TL.dir. Bu kapsamdaki ödemelerin bundan sonraki hak edişlerde gözden geçirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

I.BÖLÜM GÖRÜŞ BİLDİRİMİ :

YATIRIM İŞİ	BÜTÇESİ				ÖDEME	KALAN	GERÇEKLEŞME
		YOL ONA. İLE MERMER İŞİ HAKEDİŞLERİ					
		1.Hakediş	214.951,75	11.313,25			
		2.Hakediş	396.251,08	20.855,32			
		3.Hakediş	1.053.196,45	55.679,87			
Yol Onarım İşi	440.000,00	4.Hakediş	1.023.572,76	53.876,25	594.720,00	-154.720	Geçici Kabul Yapılmadı. % 35 Ödenek Aşımı
Bina Önü Mermer Değişim İşi	3.315.000,00	Çev.Zarar kes.		4.720,00	2.093.252,45	627.027,55	Geçici Kabul Yapılmadı.% 25-30 Ödenek Aşımı ihtimali olabilir.
TOPLAM	3.755.000,00	TOPLAM	2.687.972,04	146.444,69	2.687.972,45	472.307,55	
I.Bölüm Yatırım İşleri Bütçesi Ödenek Durum Tablosu (Hakedişleri de göstermektedir)							

Tablo 5

1. 1061 malikin anket çalışmasıyla görüş ve önerileri alınmadan yönetim kurulunun yaptığı ihtiyaç, keşif ve yaklaşık maliyet çalışmalarıyla belirlenen yatırım işleri bütçe hazırlık çalışmalarının yetersiz ve tamamlanmadan Temsilciler Kurulu Gündemine getirildiği,

2. Yol yapım işi için planlanan KDV dahil 440.000,00 TL bütçenin aşılı olarak 594.720,00 TL. ye gerçekleştiği, aradaki 154.720,00 TL. farkın ödemesinin TEB YATIRIM 1 (Diğer Gelirler) hesabından yapıldığı, bu aktarma işinden Temsilciler Kurulunun bilgisini olmadığı, Temsilciler kurulunun ilgili toplantısında "asansör onarımları için yatırım bütçesinden aktarma yapılamaz" şeklinde görüşleri olmasına rağmen Ağustos toplantısında konular tekrar görüşülür iken ilave ödenek talebinde bulunmadığı, bu sebeplerle yönetim kurulunun görev, yetki ve sorumluluğunu yerine getirmediği, Ödenek aşımının ihale öncesi keşif özeti, yaklaşık maliyet, piyasa araştırmalarının yetersiz olduğu, gerçekçi fiyatın oluşturulamadığı,

3. İhtiyacın Mayıs 2022'de ortaya çıkması, bütçe kararının Haziranda alınması, Ağustosta yeniden görüşülerek karar alınmasının süreci olumsuz etkilediği,

4.Temsilciler Kurulu Kararına göre (6) yatırım işini gerçekleştirmek üzere oluşturulmuş (7) kişilik Komisyonunda yer alan (4) blok temsilcisine davet yapılmadığı, gerçekleştirilen (4) toplantıya, site avukatından görüş alınmasına rağmen yetkili olmayan blok temsilcilerinin davet edildiği, mermer yapılması kabul edilen alanların karo kaplamaya döndürüldüğü komisyon toplantısının yetkili olmayan temsilcilerle yapıldığı ve karar alındığı,

6.Yol Yapımı ve Karo kaplama işi ihale kararına (4) Blok Temsilcinin davet edilmediği, kararda imzalarının bulunmadığı, ihale kararının Yönetim Kurulu (3) Üyesinin imzalayarak alındığı,

7. (7) kişilik komisyon değerlendirme çalışmaların 9-12 Ağustos tarihlerinde dar bir zaman aralığında ve peşi sıra yapılması, ihale kararının 13 Ağustos 20022'de verilmesi ihale sürecinin yeterlilik ve fiyat değerlendirilme eksikliklerin görülmesi ve telafi edilmesi çalışmaları için sürenin yetersiz olduğu,

8.Karo kaplama işi yapılmakta iken yönetim kurulunun keşifte öngöremediği ve yüklenicinin sorumluluğunda olmayan malzeme alımı ve işçilik bedelinin 135.754,90 TL olduğu, Yönetim Kurulunun bu bedeli TEB YATIRIM1 hesabından ödendiği, ödeme bilgisinin Temsilciler Kuruluna sunulmadığı ve kurulun bir kararının olmadığı,

9.Yatırım bütçesine ilave ödeme yükü getirecek olan zeyilname konusunda Temsilciler Kuruluna bilgi verilmediği, Kurulun bir kararının olmadığı,

10.Yüklenici Firmaya yazılan geçici iş durdurma yazısı hakkında Temsilciler kuruluna bilgi verilmediği,

11.İnşaat Mühendisi ile Kontrol Sağlamakla görevli personelin Yönetimce denetlenmediği ve eksiklikler hususunda herhangi yazılı bir uyarı verilmediği, firmanın işlerinin yeterince denetlenmediği,

12. Mermer Söküm iş programı olmasına rağmen diğer yapım işlerinin iş programının oluşturulmadığı bu sebeple kontrol ve denetim ekibinin işleri programlayamadığı ve İnşaat Mühendisi Ünsal KAYA'nın keşif özeti, yaklaşık maliyet ve

piyasa araştırmalarında yetersiz kaldığı, İnaşaat Mühendisliği görev, yetki ve sorumluluğunda kontrol sağlamakla görevlendirilen personele teknik şartname ve iş programını vermediği, ilgili personele tutması gereken defter, kayıt ve tutanaklar konusunda yazılı talimat vermediği, 1.ve 2.hakediş raporları ekinde olan ayrıntılı metraj ve fiyat oluşumuna esas tutanaklarında imzadan imtina ettiği, bu konuda yönetimi uyarmediği, yüklenici firmanın şantiye şefi ile kontrol sağlamakla görev site personelinden imzalı rapor, defter ve tutanakları talep etmediği,

13.Kontrol Sağlamakla görevlendirilen Hüseyin TEKİN'in kontrol görevini ifa ederken (Buna TOKİ tarafından belirlenen yüklenici firmanın işleri de dahil) işlerin sadece başında durduğu, görev, yetki ve sorumluluğu doğrultusunda bağlı olduğu İnaşaat Mühendisine ve yönetime gereken defter, tutanak ve raporları sunmediği, bunlar için talepte bulunmediği ve kontrol görevini tam olarak yerine getirmedeği,

14.Sözleşme imzalandıktan sonra imzalanan zeyilname ile bütçeye ilave yük getirildiği, bu işlerin yönetim ve teknik elemanlarca önceden öngörülememiği,

16.Çevreye yüklenici tarafından verilecek zararların tam olarak tespit edilemediği, peyzaj alanlarındaki atıkların alınması gerektiği, Mevsim koşulları göz önünde bulundurularak Sözleşmenin 15.Maddesi gereğinin yerine getirilmediği,

17.Kaplamada kullanılacak karoların uluslararası standartlara uygunluğu belgelendirmesi için karo numunelerinin eksik olan akredite laboratuvarlarda testlerinin yapılmaması,

18.Yol yapım işi bedelinin belirlenen bütçe rakamından fazla olduğu, aşan miktarın TEB Yatırım-1 Hesabından ödendiği bu hususta Temsilciler Kuruluna bilgi sunulmediği ve Kurulun kararının olmadığı ayrıca halen küptaş yapılmayan alanların olduğu,

19.Karo kaplama işi bedelinin belirlenen rakamdan fazla olduğu takdirde bunun ödeneğinin nereden karşılanacağının belirsiz olduğu,

Tespit ve değerlendirmelerimizin, Temsilciler Kurulunun gündemine alınarak görüşülmesi ve yürürlükteki mevzuata uygun olarak karar oluşturulması Temsilciler Kurulunun takdirlerine sunulmaktadır.

II.BÖLÜM

Yatırım İşleri İçerisinde Olan Vinç Alımı İşi, İçme Suyu Tanklarının (Su Depoları) Temizliği İşi, Kamera ve Kayıt Sistemleri İşi ile Yangın Algılama ve İhbar Sistemleri İşi ile ilgili incelemeler, tespit ve değerlendirmeler bu bölümde ele alınmıştır. Temsilciler Kurulunun 08.08.2022 tarih 2022/8 Sayılı kararı ile oluşturulan Komisyon Üyelerinin, bu bölümdeki işlerin hiçbirinin ihale çalışmalarından bilgilerinin olmadığı, çalışmalara davet edilmedikleri ve ihale değerlendirme sürecinde yer almadıkları tespit edilmiştir. Yukarıda da anlatıldığı gibi Yönetim Kurulu "Komisyonun sadece mermerlerin değişimi işinde görevli olduklarını bu işlerde görevlerinin olmadığını düşündükleri için davet etmediklerini" ifade etmektedir.

1.Vinç Alımı İşi:

Temsilciler Kurulunun Kararı ile "Dış Cephe Çalışması İçin 2 Adet Vinç Alımı" işi için yönetimce sunulan yaklaşık maliyet çalışmaları doğrultusunda 170.000,00 TL yatırım bütçesi oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Vinç alım işi için Site Müdürü Ünsal Kaya piyasa araştırması aşamasında "İnternette araştırma yaptıklarını, ilgilenen 3 firma ile telefonda görüştüklerini, yerinde keşif için ilgilenen firmaları davet ettiklerini, ortaya çıkan duruma göre firmalardan fiyat teklifleri istediklerini" ifade etmiştir.

Konuya ilişkin hazırlanan İhale Çalışmaları Dosyası içerisindeki bilgi ve belgeler incelendiğinde;

İşe ilişkin herhangi bir teknik şartname ve sözleşme taslağı çalışması görülmemiştir. Fiyat tekliflerinin telefon ile talep edildiği, dosyada bulunan tekliflere ait zarf görülmemiği olmadığı tespit edilmiştir.

AED Firmasının 23/07/2022 tarihli 1.teklifinde ıslak imza olmadığı, 2 set için 247.000,00 TL + KDV fiyat sunduğu, 06/09/2022 tarihli 2.Teklifinde ise (1) adet vinç seti için 128.000 TL + KDV teklif ettiği, ikinci teklifin açıklama bölümünde "Tarafımızdan malzemeler için teminat senedi verilecektir, malzeme sahaya gittiğinde senet iade edilecektir." İfadesinin olduğu görülmüştür. İkinci teklif ekinde ticaret sicili gazetesi, imza sirküleri ile şirket bilgileri bulunmaktadır.

BENMAK ile BABUR Firmalarının fiyat tekliflerinde müşteri temsilcisinin aynı kişi olduğu ve tekliflerin aynı e-posta adresinden aynı tarih olan 06/09/2022 tarihinde gönderildiği, ıslak imzalarının olmadığı, şirketlere ilişkin ticaret sicili gazetesi bilgisi, imza sirküleri ve şirket bilgileri olmadığı tespit edilmiştir. BENMAK Firması 06/09/2022 tarihinde 151.000,00 TL + KDV, BABUR Firması 06/09/2022 tarihinde 144.000,00 TL. Fiyat teklifi sunmuştur.

Dosyada görülen, Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan) Özcan Avcı ile Yön.Krl.Üyesi (Sayman) Üye Göknur Çoşkuner imzalı "Elektrikli İskele Vinç Teklif Değerlendirme Kararı"nda, teklif veren 3 firma arasından, (1) adet vinç seti için kdv hariç 128.000,00 TL (KDV dahil 151.040,00 TL) fiyat teklif veren AED Tek.Mak.Asılı Erişim Don.Dem.Çel.Elk.Proje İnş.ve San.Tic.Ltd.şti.nin uygun bulunduğu ve sözleşme imzalamak için davet edildiği tespit edilmiştir. 128.000,00 TL (3) teklif içerisinde en ucuz fiyat Teklifidir.

Çalışma dosyasında firma ile karşılıklı imzalanan bir sözleşme bulunmamaktadır.

Temsilciler Kurulunun 08.08.2022 tarih 2022/8 Sayılı kararı ile oluşturulan Komisyon Üyelerinin Vinç alım işi ihale çalışmalarından bilgilerinin olmadığı, çalışmalara davet edilmediği ve ihale değerlendirme sürecinde yer almadıkları tespit edilmiştir.

Temsilciler Kurulu, yönetime (2) adet vinç alımı için ödenek ayırmış iken ödenek ile (1) adet vinç alınabiliği hususunda Temsilciler kurulunda bilgi sunumu yapılmadığı da görülmüştür. Temsilciler Kurulunun takdirlerine sunulur.

İhale çalışma dosyası içerisinde AED Teknik Servis Formunun bulunduğu tespit edilmiştir. Formda yazılı bilgiler incelendiğinde, "6 mt. Yüksek kapı barit ağırlıklı sepet kurulumun yapıldığı, çalışır durumda teslim edildiği, malzeme eksikliğinin olmadığı, 100 mt. enerji kablosunun elden teslim edildiği, ilgili firmanın 51.200,00 TL senedinin teslim aldığı" ifade edilmiştir.



Denetim Kurulu ile Site Müdürü Ünsal Kaya arasında yapılan 2'den 1'e düşürülmesi süreci ile vincin durumu hakkında yapılan görüşmelerde, Ünsal Kaya "Bütçe hazırlama sürecinde (2) adet vinç için yaklaşık maliyet belirlediğini, ancak fiyat teklifleri ve araştırma sürecinde ilgili firmalarla yerinde yapılan keşiflerde vincin yerleşeceği alandaki teknik gereklilikler nedeniyle çalışabilmesi için halat toplama tamburu (opsiyonel) ile karşı ağırlıklı Askı Ayağı Yüksek malzeme zorunluluğunun ortaya çıktığını, bu nedenle 2 adet vinç için ödeneğin yetmeyeceğinden hareketle sayının (1)'e düşürüldüğünü, vincin bütün blokların ceplerinde çalışma yapmaya elverişli olduğunu, teminden sonra gelen vincin T1-1 Bloğuna monte edilmek istendiğini, blok temsilcisinin istememesi üzerine T1-3 nolu bloğa monte edildiğini ve montajla birlikte AED firmasına ilk hakediş olarak 51.200,00 TL ödendiğini ve senetlerini iade ettiklerini" ifade etmiştir.

Blokların dış cephelerinde kullanılması planlanan Vinç "Yüksek Kapı Barit Ağırlıklı Sepet" temin edilmiş ve ilgili firma tarafından 02 KASIM 2022 tarihinde T1-3 Bloğa montajı yapılmıştır.

İhale edilen işle ilgili sözleşme, kabul ve muayene işlemlerine ilişkin belgeler ve kayıtlar dosyada bulunmadığından bu işlemlerin eksik yapıldığı değerlendirilmektedir.

Yatırım bütçesinde KDV dahil 170,000,00 TL ödeneği bulunan iş için ilgili firmaya fatura karşılığı 51.200,00 TL ödendiği görülmüştür. İlgili firma 99.840,00 TL alacağını tahsil ettiğinde, Yatırım Bütçesinde 18.960,00 TL kalması öngörülmektedir. Bu ödenek ile 2 nci Yüksek Kapı Barit Ağırlıklı Sepet (Vinç) temin edilmesi için yeterli değildir.

2.İçme Suyu Tanklarının (Su Depoları) Temizliği İşi :

Temsilciler Kurulunun Kararı ile "İçme Suyu Tanklarının Temizliği (26 Blok İçin)" işi için, yönetimce sunulan yaklaşık maliyet çalışmaları doğrultusunda sunulan 28.000,00 TL yatırım bütçesi kabul edilmiştir.

Site de 26 Blokta Şebeke, 5 adet Tip 3'lerin yangın tankı ile 1 adet sosyal tesiste olmak üzere toplam 32 adet su tankı (deposu) bulunmaktadır. Temsilciler Kurulu Toplantısında "Depoların temizliğinin mutlaka yapılması gerektiği buna karşın uzun yıllardır ihmal edildiği" bilgisi temsilciler kurulunda verilmiştir. Yönetim Kurulu ile Denetim Kurulunun ön inceleme aşamasında da aynı gerekçeler ifade edilmiştir.

İnternette yapılan araştırmalar sonucu su deposu temizliği ve dezenfeksiyonu konularında çalışan firmalarla telefonda iletişime geçilmiş ve firmalardan fiyat teklifleri talep edilmiştir.

Dosya içindeki belgeler incelendiğinde;

- 1.Martı Su Deposu Temizlik Firmasının 32 adet su deposu için 8.000,00 + KDV (1 Depo: 250,00 TL),
- 2.Örnek Su Deposu Tem.Dezen.İzo.Hiz.Firmasının 36 adet su deposu için 14.400,00 TL + KDV (1 Depo 400,00 TL),
- 3.Mekon Mekanik San.Tic.Ltd.Şti.nin 36 adet su deposu için 27.000,00 TL + KDV (1 Depo 750,00 TL)

(3) firmadan fiyat teklifi toplandığı görülmüştür. Yönetim kurulu 9/6/2022 tarihinde değerlendirmesini yapmış ve KDV dahil 9.440,00 TL fiyat teklifi veren Martı Su Deposuna iş verilmiştir. Bu fiyat teklifi, 3 firma arasında en ucuz olandır. Bu karara ilişkin dosyada, 9/6/2022 tarihinde düzenlenen Site Yönetimi Piyasa Araştırması Tespit Tutanağı ve Satınalma Belgesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri olmasına rağmen imzalarının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Teklifler ıslak imzalı değildir, elektronik posta ile gönderilmiştir. Martı Firmasının teklif ekinde "Su Deposu Temizliği için Bina Yönetiminin Dikkat Etmesi Gereken Hususlar" başlığıyla 2 sayfalık bir belge de bulunmaktadır. Firmalara ait başka bir belge görülmemiştir. İşe ilişkin imzalı bir sözleşme görülmemiştir.

Site Müdürü Ünsal Kaya ile Saha Sorumlusu Ferhat TEKTAŞ hizmetin şebeke içme suyu tanklarının (Su depolarının) sıhhi tesisat teknisyenin refakatinde temizlendiğini ve dezenfeksiyon işinin gerçekleştiğini, yangın tanklarının bu kapsamda olmadığını ifade etmişlerdir. Yatırım bütçesinde KDV dahil 28,000,00 TL ödeneği bulunan iş için ilgili firmaya fatura karşılığı 9.440,00 TL. ödenmiştir. Ödenekte 18.560,00 TL kalmıştır.

En ucuz ve uygun fiyat seçilmiş olmasına rağmen tekliflerin ıslak imzalı olmaması, e-posta ile gelmiş olması, zarf içinde gelmemiş olması, ihale karar imzalarının ihmal edilmiş olması eksiklik olarak değerlendirilmektedir.

İhale dosyasında işle ilgili sözleşme, kabul ve muayene işlemlerine ilişkin belgeler ve kayıtlar dosyada bulunmadığından bu işlemlerin de eksik yapıldığı değerlendirilmektedir.

Sağlık Bakanlığı genelgesine göre yılda (2) defa yapılması zorunlu olan periyodik bakım işinin bundan böyle İşletme Bütçesinden karşılanması gerektiğini düşünmekteyiz.

3.Kamera ve Kayıt Sistemleri İşi :

Temsilciler Kurulunun Kararı ile yatırım bütçesi içinde yer alan "Kamera ve Kayıt Sistemleri- a.Mevcut analog sistem kurulu olan kamera ve kayıt cihazlarının onarımı, arızalı olanların yenilenmesi ve sistemin çalışır duruma getirilmesi işi" ile "b. Güvenlik tarafından tespiti yapılan kör noktalara yeni jenerasyon analog kamera alımı işi", yönetimce sunulan yaklaşık maliyet çalışmaları doğrultusunda KDV Dahil 180.000,00 TL.bütçe kabul edilmiştir.

İhale Çalışmaları dosyasındaki belgeler ve sözleşmenin incelenmesi ile Makine Mühendisi Gökhan Can Açıköz'den alınan bilgilerle "uzun yıllardır bu siteye hizmet veren Ankatek firmasıyla da bire bir görüşülerek çalışmalara başlanmış, öncelikle arızaları güvenlik kameralarının onarılması, sistem odasında kayıt cihazlarının onarılması, gereken sarf malzemelerinin temin edilmesini" öncelikleri olduğunu ifade etmiş. Bu kapsamda (1) adet Kamera işi için hazırlanan İhale Çalışmaları hakkında alınan bilgiler ile dosyası içindeki belgeler ve teklifler incelendiğinde,

- 1.Troyy Kontrol Firmasının 1 adet Kamera için KDV dahil 6680,69 \$,
- 2.Ankatek Güvenlik Firmasının KDV Dahil 6041,60 \$,
- 3.Korusan Firmasının KDV dahil 3682,78 \$

(3) adet teklif fiyatın geldiğini. Firmalarla pazarlık yapılarak revize fiyatlar istendiği, Ankatek Firmasının önce 3.250 \$ sonra 3.200 \$ revize fiyat verdiği ve işin pazarlıkla Ankatek Güvenlik firmasına verildiği görülmüştür. 3.200 \$ teklifinin en ucuz teklif olduğu tespit edilmiştir. Piyasa Araştırması Tespit Tutanağı ve Satın Alma Karar Belgesinde Yönetim Kurulu Üyelerinin isimleri olmasına rağmen imzalarının bulunmadığı görülmüştür.



Çalışma Dosyasında; Ankatek Firmasının teklif ekinde vergi levhası, imza sirküleri, Oda kayıt sicil sureti (faaliyet belgesi), Troy Kontrol ile Korusan Firmasının teklifleri ekinde herhangi bir belge olmadığı tespit edilmiştir. Dosyada imzaları olmayan sözleşme ile sözleşme taslakları ile fiyat çalışmaları ile Ankatek firmasının onarım işlerinde çalışacak personel listesi de bulunmaktadır. İşe ilişkin imzalı bir sözleşme bulunmamaktadır. Dosya içeriği çok karışık ve düzensiz, doğru belgelere ulaşmanın zorluğu da dikkatimizi çekmiştir.

Güvenlik Kamera Sisteminin çalışır hale gelmesi için alınan hizmet ve malzemeler karşılığında ilgili firmaya (3) Fatura Karşılığı KDV dahil 52.386,43 TL. hakediş ödemesi yapıldığı tespit edilmiştir.

KDV dahil 180.00,00 TL. yatırım bütçesinde KDV dahil 127.613,57 TL. ödenek kalmıştır.

Denetim Sürecinde yüklenici Ankatek Firması 10/11/2022 tarih ve GIB20220000000154 sayılı 58.527,56TL tutarında faturasını Yönetime sunmuştur. Bu fatura, 5/11/2002 tarih ve 2022/12 sayılı Temsilciler Kurulu Kararına göre ödenemeyecektir. Yönetim Kurulu bu karar doğrultusunda hareket etmelidir. Bu süreçte faturada belirtilen iş ve işlemlerin tamamlandığına dair kabul ve muayene işlemlerinin tamamlanması gerekir.

İhale edilen işle ilgili sözleşme, kabul ve muayene işlemlerine ilişkin belgeler ve kayıtlar dosyada bulunmadığından bu işlemlerin eksik yapıldığı değerlendirilmektedir. Ayrıca bozuk olan kameraların onarımlarının neden zamanında yapılmadığını, bunun işletme bütçesinden karşılanmasının mümkün olduğu değerlendirilmektedir. Bu işin, Yatırım Bütçesi kapsamında Temsilciler Kuruluna sunulmasının yönetimin planlama hatası olduğu düşünülmektedir

Bu iş için, Temsilciler Kurulunun yeni bir kararını bekleyen fatura karşılığı ödendiğinde, KDV dahil 69.086,01 TL. ödenek kalmış olacaktır. İş tamamlanmadığından bu ödeneğin kalan işlere yetip yetmeyeceği konusunda yönetimin, Temsilciler Kuruluna bilgi vermesi önerilmektedir.

4.Yangın Algılama ve İhbar Sistemleri İşi :

Temsilciler Kurulunda Kabul edilen yatırım bütçesi içerisinde bulunan KDV dahil 280.000,00 TL ödeneği olan "Yangın İhbar Cihazları ve Gaz Sensörü Cihazlarının Çalışır Duruma Getirilmesi İşinin" ihale çalışması dosyası incelenmiştir. Makine Mühendisi Gökhan Can Açıkgöz tarafından "Piyasa araştırması ve fiyat teklifleri çalışmalarının sürdüğü ve değerlendirme sürecine girildiği, Yangın Algılama ve İhbar Sistemleri üzerinde yetkin olduğu araştırarak öğrendikleri 11 firmaya 20 EYLÜL 2022 tarihinde e-posta gönderildiğini, bakım ve bakımda kullanılacak malzeme fiyatı talep edildiği" ifade edilmiştir. Dosyada 4 adet fiyat teklifi görülmüştür.

(1) HCS Güvenlik Sistemleri San. Tic. Ltd.Şti	80.000,00 TL + KDV
(2) Atılan Güvenlik Sistemleri San.Tic.Ltd. Şti.	123.000,00 TL + KDV
(3) Çankaya Güvenlik Sistemleri San.Tic.Ltd.Şti.	84.200,00 TL+ KDV
(4) Ankatek Güvenlik Sistemleri San.Tic.Ltd.Şti.	220.000,00 TL+KDV

Fiyat teklifleri değerlendirilme ve sözleşme taslağı hazırlama çalışmalarının son aşamaya geldiği, yeni revize fiyatın istendiği, ihalenin sonuçlandırılmamış olduğu tespit edilmiştir

İhale tamamlanmadığından işe ilişkin KDV dahil 280.000,00 TL ödenek kullanılmadığı tespit edilmiştir.

YATIRIM İŞLERİ II.BÖLÜM GÖRÜŞ BİLDİRİMİ

YATIRIM İŞİ	BÜTÇESİ	ÖDEME	KALAN	GERÇEKLEŞME
Vinç Alımı (2 Ad)	170.000,00	51.200,00	18.960,00	(1) Ad.Vinç Alındı
Su Dep.Temizliği	28.000,00	9.440,00	18.560,00	Tamamlandı
Kamera İşi	180.000,00	52.386,43	127.613,57	Kamera Ona.Tamamlandı. Diğer Bölüm Devam Ediyor
Yan.Alg.Sis.İşi	280.000,00	0	280.000,00	İhalesi Tamamlanmadı
TOPLAM	658.000,00	113,026,43	445.133,57	

II.Bölüm Yatırım İşleri Bütçesi Ödenek Durum Tablosu

Tablo 6

1. Temsilciler Kurulu Kararına göre bu bölümdeki işleri gerçekleştirmek üzere görevlendirilen (4) Blok temsilcisini çalışmalara davet etmeyerek komisyonun çalıştırılmadığı, İhale Kararlarına yönetim kurulu üyelerinin karar verdiği,

2.Yönetimin Yatırım Bütçesi kapsamında sunduğu su depolarının temizliği ve dezenfeksiyonu işi ile arızalı kameraların onarılması işi İşletme Bütçesi ile yapılması gereken işlerden olduğu, Yönetimin, 2022 Yılı İşletme Projesi (bütçesi) hazırlık aşamasındaki çalışmalarını özenle yapmadığı ve bu konuları ihmal ettiği,

3.Blok dış cephelerinde çalışacak (2) vinç için bütçe ayrılmasına rağmen (2) yerine (1) vinç alındığı, kalan ödenekle 2 nci bir vincin alınamayacağı, Temsilciler Kuruluna bu konuda bilgi sunuşu yapılmadığı ve bir kurul kararı olmadığı, Yönetimin, keşif özeti, yaklaşık maliyet ve piyasa araştırması çalışmalarının yetersiz ve gerçekçi olmadığı,

4.Bu (4) yatırım işinin ihale dosyalarından en az (3) Firmadan teklif alındığı ve en ucuz fiyat teklifi veren Firmanın Seçildiği ancak ihale dosyalarının düzenli olmadığı, özenli piyasa ve fiyat tekliflerinin alınmadığı, tekliflerin e-postadan alındığı, bazı tekliflerin aynı e-postadan geldiğinin farkedilmediği ve yeterince incelenmediği, sözleşmelerinin bulunmadığı, kabul-kontrol işlemlerinin düzenli olmadığı,

Tespit ve değerlendirmelerimizin, Temsilciler Kurulunun gündemine alınarak görüşülmesi ve yürürlükteki mevzuata uygun olarak karar oluşturulması Temsilciler Kurulunun takdirlerine sunulmaktadır.



DENETİM KURULUNUN GENEL GÖRÜŞ BİLDİRİMİ ve ÖNERİLERİ

Denetim Raporu içerisinde yer alan hususlar üzerinde yapılan tespit ve değerlendirmeler sonucunda;

1. Bilgi çağının gereği olarak sitemiz hakkında içerikler yayınlanan İncek Vadi Sitemizin <https://incekvadikonutlari.com/> adresindeki içeriklerin neler olacağı, hangi kurulların kararların yayınlanıp yayınlanmayacağı hususlarında Temsilciler Kurulunun prensip kararı oluşturması gerektiği,
2. Temsilciler Kurulu Toplantıları çalışmalarının idaresinin, seçilecek Divan Kurulu tarafından (Divan Başkanı, Başkanvekili, (2) Katip Üye) yapılması hususunda Temsilciler Kurulunun prensip kararı oluşturması gerektiği,
3. 1061 Malikin adres kayıtları ile iletişim bilgilerinin (tapu sahibi, kiracı, e-posta, telefon) doğrulanması için 1061 Malikten bilgilerin talep edilmesi,
4. Site banka hesaplarının bir bankadan takip edilmesini sağlamak üzere banka adı, şube, hesap numarası bilgilerinin yeniden maliklere bildirilmesi,
5. Bankaların mobil uygulamaları tek yetkili ile kullanılmaya devam edilecekse, temsilciler kurulu/yönetim kurulu tarafından eft ve havale günlük limitlerini belirlenmesini, kullanılacak alanlar ve işlerin tespit edilmesini, gelen faturalara ilişkin ödeme talimatında mutlaka sayman yönetim kurulu üyesi ile mobil uygulamayı kullanan üyenin birlikte imza attıktan sonra ödemenin gerçekleştirilmesi, ATM Kartlarının kullanılmasında esaslar belirlenmesi, acil ihtiyaç duyulan malzeme tedariki için esaslar belirlenerek AVANS sisteminin geliştirilmesi,
6. Sitede kullanılan 62 asansörün periyodik bakımlarının işletme bütçesinden karşılandığı gibi ortaya çıkan eksik ve kusurlu işlere ait revizyon ihtiyaçlarında kullanılacak donanımlar ile sarf malzemelerinin de işletme bütçesinden karşılanması için çalışmalar yapılması,
7. Yıl içinde gerçekleştirilen spor müsabakaları, çeşitli workshop çalışmaları gibi sosyal etkinliklerin bundan sonrada gerçekleştirilmesi, halen devam eden resim ve örgü atölyeleri çalışmalarının kesintiye uğramadan devam etmesi,
8. Yılda (2) defa yapılması zorunlu olan su depoların temizlenmesi ve dezenfeksiyonu işi için 2023 yılında İşletme Bütçesine ödenek konulması,
9. Mevsim koşulları göz önünde bulundurularak sahadaki malzemelerin korunmasına yönelik tedbirlerin alınması/aldırılması,
10. İşletme Bütçesi ile Yönetim Bütçesi kapsamında yapılacak olan mal ve hizmet alımlarına ilişkin usul ve esaslar ile ihale yöntemlerine (maliklerin görüşleri alınarak ihtiyaçların anketi, keşif özeti, piyasa araştırması, idari-teknik şartname, yeterli ve fiyat değerlendirmesi, kontrol, denetim, kabu, ödeme vb) ilişkin usul ve esaslar hakkında Temsilciler Kurulunun prensip kararı oluşturması gerektiği,
Önerilmektedir.

Denetimin Kurulunun bu raporun 8. Maddesinde 2 Bölüm halinde verdiği "Yatırım Bütçesi Kapsamındaki İşlerin Yapılması" hususundaki tespit ve değerlendirmelere ilişkin görüşlerimiz ve rapor sonundaki genel görüşlerimiz Temsilciler Kurulunun takdirlerine sunulur. Yönetim Kurulunun da önerilerimizi dikkate almasını arzu etmekteyiz.

Denetim Raporu (18) Sayfa ve (5) nüsha düzenlenerek imzalanmıştır.

1061 Bağımsız Bölüm Maliklerine vekaleten hazırladığımız Raporun, (1) nüshası maliklere duyurulmak üzere Toplu Yapı Yönetimine teslim edilmiş, (1) Nüshası Denetim Kurulu Karar Defterine İşlenmiş, (3) nüshası da Denetim Kurulu Üyelerinde kalmıştır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.

DENETİM KURULU ÜYELERİ



Recai ÇIRPAN



Aysun ALTINOK



Mehmet Akif AYARLIOĞLU