

İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU

Rapor Tarihi : 24.04.2025

Rapor No : 2025/1

Rapor Dönemi : 1 Ocak 2025 – 31 Mart 2025

18 Ocak 2025 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü seçimli Temsilciler Kurulu Toplantısında yapılan seçimler sonrasında yeni yönetim kurulu, 22 Ocak 2025 tarihinde bir önceki yönetim kurulundan site çalışmalarıyla ilgili arşivlenmiş tüm evrak ve belgeleri imzalı tutanak düzenlenerek teslim almış ve çalışmalara başlamıştır. Oluşan Denetim Kurulu, Yönetim planının 32. maddesi gereğince yeni Yönetim Kurulunun 1 Ocak – 31 Mart 2025 arasında gerçekleştirilmiş her türlü gelir-gider, sözleşme ve banka faaliyetlerini belgeleriyle inceleyerek iş bu raporu düzenlemiştir.

1. GELİR DENETİMİ:

Gelirin Cinsi	OCAK	ŞUBAT	MART
Aidat Avans Geliri	2.732.811,00	3.532.632,00	3.532.632,00
Mahkeme Dava Gelirleri (Sigorta Tahkim)	--	2.477.223,82	--
Aidat Gecikme Zammı Geliri	61.861,95	51.670,62	38.183,29
Faiz Geliri (Mevduat)	77.673,62	51.474,62	70.064,68
Giriş Kartı Geliri	1.140,00	1.260,60	1.560,00
Kiralık Alan Geliri	41.930,32	4.298,60	64.492,24
İcra Faiz Geliri	--	11.241,54	--
Reklam Geliri	20.100,00	24.000,00	18.500,00
Sosyal Tesis Özel Ders Geliri	20.500,00	30.000,00	29.000,00
Elektrikli Araç Şarj Geliri	--	37,09	--
AYLIK GELİRLER TOPLAMI	2.961.419,66	6.203.838,89	3.754.432,21
3 AYLIK GELİRLER TOPLAMI	12.919.690,76. TL		

a) **Banka Hesapları:** 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla banka mevcutları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Banka Adı	Hesap ismi	Banka Mevcudu
TEB	Aidat Hesabı	3.231,00
TEB	Ana Hesap	22.873,96
TEB	Gelir Hesabı	00,00
TOPLAM		26.104,96 TL
Banka Adı	Hesap ismi	Banka Mevcudu
Yapı Kredi Bankası	Ana Hesap	1.542.218,89 TL

Yapı Kredi Bankası	Apsiyon Hesabı	52.301,81 TL
Yapı Kredi Bankası	Faiz Geliri Hesabı	62.443,49 TL
Yapı Kredi Bankası	Gelir Hesabı	367.662,00 TL
Yapı Kredi Bankası	Kıdem Fonu Günlük Getiri Hs.	795.685,75 TL Vadeli
Yapı Kredi Bankası	Promosyon Günlük Getiri Hs.	499.128,08 TL Vadeli
Yapı Kredi Bankası	Sigorta Tahkim Günlük Getiri Hs.	2.515.724,49 TL Vadeli (Sigorta şirketinin ödemesi: 2.477.223,82 TL)
TOPLAM		5.835.164,51 TL

Halkbank	Vadesiz Hesap	2.622,00 TL
TOPLAM		2.622,00 TL

Banka Adı	Hesap ismi	Banka Mevcudu
Ziraat Bankası	5003 Nolu Hesap	48.206,76 TL
Ziraat Bankası	5005 Nolu Hesap	0,58 TL
Ziraat Bankası	5011 Nolu Hesap	1,00 TL
Ziraat Bankası	5036 Yatırım Hesabından Faiz Geliri Hesabı	140.109,71 TL
Ziraat Bankası	5037 Yatırım Vadeli Hesabı	1.217.460,07 TL Vadeli
TOPLAM		1.405.778,12 TL
GENEL TOPLAM		

4 adet vadeli hesaptaki bakiyelerin toplamı : **5.027.998,39 TL**

Vadesiz hesaplardaki bakiyelerin toplamı : **2.241.671,20 TL**

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 4 bankadaki site varlıkları toplamı : **7.269.669,59 TL**

Apsiyondan 1- 10 Nisan arasında dönecek vadesiz miktar : **1.230.754,84 TL**

YKB Mobil ödemeden 1-20 Nisan arasında dönecek miktar : **831.184,16 TL**

Tahsilâtı Yapılmış Ancak Henüz Hesaplara geçmeyen Varlık Toplamı : **2.061. 939,00 TL**

Vadeli hesaplardaki bakiyeler mart ayında yatırılan miktarlar olup, Nisan ayı içerisinde faiz gelirleriyle birlikte değişmiş olacaktır.

TEB ana hesaptaki bazı kat maliklerinin aidat ve yakıt ödemeleri için yaptıkları gönderimlerle biriken paraların, Yönetimce sadece Temsilcilerin huzur haklarını ödemedede kullanıldığı öğrenilmiştir.

Yapı Kredi bankası vadeli kıdem fonu hesabında 14.02.2025 tarihinde **1.038.722,79 TL** bakiye varken mart ayı sonu itibarıyla hesapta **795.685,75 TL** bulunmaktadır. Yönetim bu hesaptan yine 14.02.2025 tarihinde 751.500,00 TL çekerek, 301.040,00 TL yi işten çıkartılan personelin kıdem tazminatını ödemedede, bir bölümünü de 26 blok ve sosyal tesisin Başkent gaz tarafından faturalanan

doğalgazın bedeli olan **2.520.297,45 TL** nin Ziraat Bankası hesaplarından ödenmesi için virman yaparak kullandığı görülmüştür. Yönetim 18.03.2025 tarihinde hesaba 508.462,96 TL ekleyerek mevcut bakiyeyi oluşturduğu ve günlük getirili vadeli hesabı başlattığı görülmüştür. Mart ayı içerisinde Yönetimin Başkent gaza yaptığı doğalgaz ödemesi toplamı ise **3.070.513,78 TL** olmuştur.

Promosyon günlük getirili vadeli hesabında 499.128,08 TL bulunmakta olup, Yönetimin, 1.119.200 TL olan Banka Promosyon tutarından, 620.071,92 TL nin kış döneminde doğalgaz ödemeleri için hesaptan ödünç aldığı görülmüştür.

Kıdem Fonu tutarı 31.12.2024 itibarıyla **948.587,27 TL** dir. Şubat ayında işten çıkartılan teknik personele ilerde mahkeme yoluyla milyon tl lere varan ödeme yapılmaması için temsilcilerce arabulucu kanalıyla iş akdinin feshedilmesi tavsiyesi ile yönetimce bu yol izlenerek ödenen 301.040,00 TL kıdem tazminatı ile önceki yönetimler döneminde işten çıkarılan bir personelin gittiği mahkemenin sonuçlanması ile Mart ayında ödenen 84.862,86 TL kıdem tazminatı düşünüldüğünde bakiye **562.684,41 TL** olmaktadır. Mevcut vadeli hesapta ise **795.685,75 TL** bulunmaktadır. Aradaki farkın önceki aylara ait kıdem fonu miktarı ile faiz gelirlerinden oluştuğu düşünülmektedir.

Şubat ve mart aylarında ki doğal gaz ödemelerinde kullanılan ödünç miktarın, 18.03.2025 tarihinde yerine konularak vadeli hesabın başlatıldığı görülmüştür.

Ziraat Bankasının 5037 nolu vadeli yatırım hesabının **1.217.460,07 TL** olan bakiyesi 3 Mart 2025 tarihi itibarıyla vadenin başlangıç tarihindeki miktarıdır. Nisan ayı başında bakiye değişecektir.

Ziraat Bankasının 5011 nolu hesabına 3 ay boyunca sadece tek bir kat maliki aidat ve yakıt bedeli yatırmıştır. Yönetim sık sık bu hesaba girerek kontrol etmekte ve sonrasında ise varsa para ana hesaba virman yapmaktadır. Bunun yerine yönetim kat maliki ile görüşerek işlevsel olan hesaplara para yatırması konusunda yönlendirme yaparak, hem bu hesabın hem de kullanılmayan Halk Bankasındaki hesabın kapatılmasının uygun olacağı düşünülmektedir. 5003 ve 5005 nolu hesaplara para yatırma konusunda kat maliklerinin ilgisi hala devam etmektedir.

2- GİDER DENETİMİ: (01.01.2025 ile 31.03.2025 Tarihleri Arası)

	OCAK	ŞUBAT	MART
ORTAK ALAN GİDERLERİ	387.803,43	552.516,87	1.431.222,17
Asansör Periyodik Bakımı-Sarf Malzemesi ve İşçilik Gideri (62 Adet)	57.650,00	5.400,00	150.080,00
Elektrik, Sıhhi Tesisat, Mekanik Bakım/Onarım (Ortak alan; Hidrofor, Pompa, Ekipman Hiz. Alımı, yangın tüpü ,çim biçme mak, zayıf akım ve Diğer Ekipmanlar v.b. Mlz. ve İşçilik) Gideri	60.755,90	226.347,39	529.354,62
Şehir içi Ulaşım, Nakliye, Araç Kira ve Yakıt Gideri	36.896,91	33.315,48	32.260,64
Temizlik ve Sarf Malzemeleri Gideri	--	180,50	202.150,50
Ortak Alan Sigorta Gideri	-52,50	--	188.904,77
Ortak Alan Elektrik Tüketim Gideri (Otopark /Blok Aydınlatma, Hidrofor/Pompa/Motor, Çevre Aydınlatma Vs.)	229.225,00	284.520,25	325.575,70
Peyzaj Alanları Sulama ve Ortak Alan, Blok Temizlik Su Tüketim Gideri	3.328,12	2.595,75	2.895,94
PERSONEL GİDERLERİ	1.579.776,54	1.934.342,43	1.904.842,99
Site Yönetimi Personel/SGK Ödemeleri Maaş/Ücret/Fazla Mesai (İdari, Teknik, Blok/Bakım Görevli, Güvenlik görevlisi, Sosyal Tesis Görevlisi, Huzur Hakkı Ödemesi) Gideri	1.537.000,00	1.430.381,43	1.594.319,13
Personel Yemek Gideri	36.626,54	70.345,00	61.515,00
İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmet Gideri	6.150,00	6.150,00	6.150,00
Personel İş Elbisesi Gideri	--	--	31.570,00

Huzur Hakları	--	126.426,00	126.426,00
Kıdem Tazminatı	--	301.040,00	84.862,86
SOSYAL TESİS GİDERLERİ	279.388,07	338.749,81	432.646,19
Doğalgaz Tüketim Gideri	202.745,18	212.348,62	200.926,55
Elektrik Tüketim Gideri (Aydınlatma, Sauna, Havuz Cihazları)	30.210,00	82.505,00	80.803,53
Su Tüketim Gideri (Havuz, Duşlar, Lavabolar)	29.692,89	24.118,93	64.366,85
Havalandırma, Havuz, Klima v.b. Ekipmanların bakım, Malzeme ve İşçilik Gideri,	16.740,00	19.777,26	86.549,26
YÖNETİM GİDERLERİ	125.515,16	155.016,65	104.871,34
Banka Hizmet Komisyon Gideri	282,10	307,73	518,58
Diğer Çeşitli Giderler (Vergi, Harç, Noter, İcra, Provizyon, Yasal Olarak Zorunlu Öngörülemeyen, Mutfak Vs.)	32.013,06	62.949,84	--
Hukuk Müşavirliği Gideri	25.000,00	30.000	37.200,00
Site Yönetimi Ofis/Büro Gideri (Tlf, İnternet, Kırtasiye, Gen.Yön.Vs.)	23.074,70	16.613,78	22.013,46
Mali Müşavirlik Gideri	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Yönetim Hizmet Alım Gideri (Apsiyon Programı)	16.74,00	15.145,30	15.139,30
BLOK KAPI ÖNÜ HARCAMA GİDERLERİ	315.889,20	--	--
Blok Kapı Önü Tadilat Gideri	315.889,20	--	--
AYLIK GİDERLER TOPLAMI	2.688.372,40	2.980.625,76	3.873.582,69
3 AYLIK GİDERLER GENEL TOPLAMI	9.542.580,85 TL		

2025 yılının ilk üç ayına ait gelirler toplamı: **12.919.690,76. TL** iken (2.477.223,82 TL si dış cephe hasarı için sigortanın ödemesi), giderler toplamı ise **9.542.580,85 TL** olup fark **+(artı) 3.377.109,91 TL dir**. Bir defalık olarak sigortadan gelen gelir olan ve dış cephe kaplamalarının alımında kullanılacak olan 2.477.223,82 TL tutarındaki sigorta hasar tazminatını göz ardı edersek 3 aylık öz kaynaklarımıza bağlı gelir – gider farkı **+(artı) 899.886.09 TL** olmaktadır.

Üç aylık giderler incelendiğinde gider kalemlerinin önemli bölümlerinin rutin site giderlerine ait olduğu görülmektedir. Aylık bazda incelendiğinde önemli giderler daha çok mart ayında artış göstermiştir. Mart ayındaki gelir- gider farkının – **(eksi) 119.150,48 TL** olmasının nedeni bu şartlardan ileri geldiği anlaşılmaktadır. Rutin işler dışındaki önemli aylık harcamalar;

Ocak ayında:

- Blok kapı önü harcama giderleri – **315.889,20TL**

Şubat ayında:

- Ortak Alanlar ve Ekipmanlar Bakım Onarımı(Hidrofor, Jeneratör, Kazan, Pompa Ekipman Hizmet Alımı, Malzeme ve İşçilik Giderleri) – **226.347,39 TL**
- Kıdem Tazminatı: **301.040 TL** olmuştur.

Mart ayında:

- Ortak Alanlar Gideri (Hidrofor, Jeneratör, Kazan, Pompa, Ekipman Hizmet Alımı, Yangın Tüpü, Çim Biçme Makinesi, Zayıf Akım, Malzeme ve İşçilik Giderleri): **529.354,62 TL**
- Temizlik Sarf Malzeme, ilaçlama, Tuzlama Giderleri (Site Geneli Temizlik Malzemesi - 32 Adet Su Deposu Temizlik Gideri): **202.150,50 TL**
- Elektrik Gideri: **325.575 TL**
- Ortak Alan Sigorta Bedeli: **188.904,77 TL** olmuştur.

Ortak Alan Elektrik Giderinin sürekli arttığı dikkat çekmektedir. Bu gider Aralık 2024 de: **109.575 TL**, Ocak 2025 de: **229.225 TL**, Şubat 2025 de: **284.520 TL**, Mart 2025 de: **325.575 TL** olmuştur. Yönetim bunun nedeni olarak 1 Ocaktan itibaren yıllık tüketimi 5.000 kWh ı geçen sayaçların tüketim bedelinin 2 ile çarpılarak faturalandırıldığı bilgisini verilmiştir. Buna göre sitemizde bulunan yıllık 5 bin kilovat saati geçen 54 adet ortak alan sayaçları (asansör, aydınlatmalar, bloklar ve sosyal tesis makine daireleri, vb.) indirimli elektrik kullanamayacaktır. Yönetim Kurulu, bu nedenle Sitemizin Ortak Alan Enerji ihtiyacını piyasada en uygun fiyata, en doğru ve kurumsal firmadan tedarik edebilmek için çalışmalar gerçekleştirdiği, EREN Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. firması ile sabit fiyat avantajı ile anlaşmaya varıldığı, 54 sayaçla ilgili aboneliklerin fatura tanımlamaları Mart ayı itibarıyla yapıldığı, bunun dışındaki abonelikler ile evlerimizde kullandığımız elektrik hizmetinde EnerjiSA aboneliğinin devam edeceği bilgisini vermiştir.

Blok, Sosyal Tesis ve site ortak alanlarındaki tamir ve onarımlar için ihtiyaç duyulan küçük miktarlardaki günlük hizmet ve malzeme alımlarının, genellikle uzun süredir alış-veriş yapılan ve fiyatlarının makul olduğu düşünülen firmalardan temin edildiği görülmüştür. Teklif ve sözleşmeler dosyası incelendiğinde Firma tekliflerinin ve sözleşme yapılan firma bilgilerinin formlara işlendiği, Yönetim Kurulunca imzalandığı ve dosyalandığı görülmüştür. Benzer mal ve hizmet alımı için firmalardan teklifler alındığı ve alımların ve sözleşmelerin uygun fiyat teklifine göre yapıldığı görülmüştür. Temizlik, hırdavat, seramik, elektrik ve tesisat gibi malzemeler ürünün markasına ve kalitesine göre değişiklik göstermektedir. Bazı kalem ürünlerindeki mal alım tekliflerinde firmalar listede kendilerinde olmayan ürün bedellerini göstermeyerek toplamda daha ucuz teklif vermiş gibi gösterebilmektedir. Çoklu teklif olmayan bazı ürün alımlarında ise bunun nedeni olarak o ürünün ancak tek bir firmada bulunabildiği için olduğu ifade edilmiştir.

Örneğin;

- 11.02.2025 tarihinde alınacak olan fayans numunesi yalnızca Elmaağaçlı firmasında bulunabildiğinden 136.140,11 TL tutarındaki alım bu firmadan yapılmıştır.

- 26.03.2025 tarihinde Güneş İnşaat Güvenlik Hizmetleri firmasından **31.570,00 TL**.-Güvenlik İş Elbisesi alımı yapılmıştır. Teklifler: 1)Kilit İş Güvenliği: 2.420 TL, 2) BKM Tekstil: 2.300 TL 3) Güneş Güvenlik:1.510 TL olup, alımların daha ucuz teklif veren firmadan yapıldığı görülmüştür.

- 04.03.2025 Tarihinde arızalı sosyal tesis buhar makinesi için başka firma bulunamadığı için başka teklif alınamamış, arızanın tamir edilmesi maliyeti 14.000 TL olunca buhar makinesinin yenisi 2 yıl garantili olarak Zirve Isı firmasından **40.000 TL** bedelle temin edildiği görülmüştür.

- 27.03.2025 tarihinde site geneli sulama malzeme alımı İncek Yapı Malzemeleri Firmasından **110.068,50 TL** bedelle yapılmıştır. Teklifler incelendiğinde; 1)İncek Yapı-110.157,50 TL 2)Canyurt Hırdavat-83.105,00 TL 3)Bulvar Sulama-125.015,00 TL 4)Anadolu Sulama-71.666,50 TL 5)Reel Sulama-103.200,00 TL teklif vermişlerdir. Ancak bazı ürünler ile “Hunter” marka kademeli saat bedeli ucuz teklif veren firmaların listesinde olmadığı için teklifleri düşük kalmış gibi görülmektedir. Teklifler üzerinde notlar incelendiğinde ihtiyaç duyulan malzemenin İncek Yapı firmasında daha uygun olması nedeniyle alımın bu firmadan yapıldığı bilgisi edinilmiştir. Bazı sözleşme yapılan firmaların teklif dosyasında verdiği rakamlar yüksek gibi görünse de pazarlıkla fiyat indirimi yapıldığı anlaşılmıştır. Örneğin;

- 27.03.2025 tarihinde Su Depolarının Temizliği konusunda iki firmadan teklif alınmıştır. Örnek Su Deposu Temizlik Firması: 128.000 TL +KDV Martı Firması: 119.000 TL+KDV teklif vermişlerdir. Daha öncede sitedeki su depolarının temizliğini yapan Martı firması ile pazarlık yapılarak yılda 2 sefer temizlik yapmak ve sertifika verilmesi şartıyla 100.000 TL.+KDV üzerinden anlaşılarak sözleşme yapılmıştır.

3- MAL VE HİZMET SÖZLEŐMELERİ: (1 Ocak – 31 Mart 2025 arası gerçekteşen)

Firma Adı	Açıklama	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Tutar + KDV
KONE Asansör	53 asansörün aylık kontrol ve bakımı	27.03.2025	26.03.2026	1.500,00 TL (bir asansör)
Pargas Mühendislik	Kazan ve Brülör Bakım Sözleşmesi (yılda 3 kez)	04.02.2025	03.02.2026	282.000,00 (KDV dahil)
Hasan EKER	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir	01.01.2025	31.12.2025	Otomatik Yenilendi
Ahmet Yaman Hukuk Bürosu - Avukat	Hukuki işler ve İşlemlerin Takibi	01.03.2025	01.03.2026	Otomatik yenilendi
Türkiye Sigorta	Site ve Blok Ortak Alanlarının Sigortalanması	28.03.2025	27.03.2026	1.890.046,98
Life Çevre sağlığı	Site ve Blok Ortak Alanlarının İlaçlanması	19.03.2025	18.03.2026	55.440
STAY SAFE	Zayıf Akım Sistemlerinin Kontrol ve Bakımı (yılda 6 kez)	01.03.2025		120.000,00 (KDV dâhil)
Martı Firması	Su Depolarının Yılda 2 Defa Temizlenmesi	27.03.2025	26.03.2026	100.000,00 TL.
Lineer	İş Sağlığı ve Güvenliği	07.03.2025	31.12.2025	6.000,00

a) Asansörlerin Bakım ve Kontrol Hizmetleri:

Yönetim, Mart ayında sözleşmesi bitecek olan firmanın yerine blok asansörlerinin yıllık bakım ve kontrolleri hizmeti işi için Ankara'daki 8 firmaya şartname gönderdiğini ve tekliflerini istediğini belirtmiştir. 5 firmadan dönüş yapılmış ve firmalar siteye gelerek yerinde incelemelerini yapmış ve yönetime tekliflerini iletmişlerdir. 3 firma teklif göndermemiştir. Yönetim Kurulu, Temsilcilerle de paylaşılan "Piyasa Araştırması Tespit Tutanağı"nda belirtilen firma tekliflerini değerlendirerek, en uygun teklifi veren (TAMER GRUP; asansör başı 1500 TL/Ay +KDV KONE ASANSÖR; 1500 TL/Ay + KDV) iki firmadan **KONE ASANSÖR** isimli firmayı tercih ederek sözleşme imzalamıştır. Tercih nedeni olarak; bu firmanın uluslar arası tanınması, yasal yeterlilikleri sağlaması ve kurumsal özelliğinin bulunması olduğu ifade edilmiştir.

b) Doğalgaz Kazanlarının ve Brülör Sisteminin Kontrol ve Bakım Hizmetleri:

30.12.2024 tarihinde Bloklardaki Doğalgaz Kazanlarının ve Brülör Sisteminin Bakım ve Onarım Sözleşmesinin sona ermesi üzerine Yönetim, yılda 3 kez yapılacak bakım için sektörde tanınan 3 firmaya şartname göndererek; Erensan Marka Doğalgaz Kazanları ile Ünigaz marka Brülörler için teklif istemiştir. HP firması teklif sunmamış, AB Teknik 456.000,00 TL fiyat teklif etmiştir. Yönetim Kurulu, **PARGAS MÜHENDİSLİK** ile pazarlık sonucu yıllık sosyal tesisle birlikte 282.000,00 TL, üzerinden anlaşma sağlayarak sözleşme imzalamıştır. Tercih nedeni olarak; Pargas Firmasının hem Erensanın hem de Ünigazın yetkili servisi ve fiyatının uygun olması, uzun yıllar siteye hizmet verdiği için mevcut sisteme vakıf olması, hizmet kalitesinden memnun olunması ve bugüne kadar hizmetinde bir sorun yaşanmaması olduğu bilgisi verilmiştir.

c) Jeneratörlerin Kontrol ve Bakım Hizmeti:

Yönetimce tekliflerin alınması çalışmaları devam etmektedir.

d) Zayıf Akım Sistemlerinin Kontrol ve Bakım Hizmeti:

Sitemizde uzun süredir yer yer sorunlar yaşanan zayıf akım sistemleriyle ilgili (Diafonlar, Uydu Sistemlerinin Çatı Çanak Antenleri, kablolama ile katlardaki aktarma noktaları, Nizamiye Giriş Bariyerleri, Yangın Algılama Sistemi, Güvenlik Kamera Sistemi, Kapılardaki ve Sosyal Tesis Soyunma Dolaplarındaki Şifrematikler, Kartlı Geçiş Sistemi, Ofis İnternet ve Telefon Santrali) alanlarda bakım onarım hizmet sözleşmesi, **STAY SAFE** firması ile 2 ayda bir periyotla yılda 6 kontrol-bakım yapılmasını kapsayacak şekilde KDV dâhil **120.000,00 TL** bedel üzerinden imzalanmıştır. Firma sosyal tesisteki 20 şifrematiğin pillerini temin etmiş, site personelinin ise şifrematikler ile 2 Bloktaki diafon arızasını gidererek aktif hale getirdiği, firma sahibinin sitemizde oturuyor olmasının hizmette daha avantajlı olunabileceği bilgisini vermiştir.

e) Site ve Blokların Ortak Alanlarındaki Yangı Söndürme Tüplerinin Doldurulması:

Blokların ortak alanlarında ve Sosyal Tesiste kullanılmakta olan yangın söndürme tüplerinin son kullanma tarihi Mart ayında sona ermiştir. Bu nedenle Yönetim Kurulu, **36 adet 6 kg, 26 adet 50 Kg.lık “Kuru Kimyevi Tozlu Yangın Söndürme Tüpü” ile 80 adet “Karbondioksit Yangın Söndürme Tüpünün”** yeniden dolumu işi için piyasa araştırmaları yapmış ve “TSE Yeterlilik Belgesi” olan Firmalardan teklifler toplanmıştır. Bu iş için **Miraç Yangın** KDV dâhil **122.040 TL**, **Universal Grup** **109.824,00 TL**, **Pusulu Yangın** **120.552,00 TL** fiyat sunmuşlardır. Yönetim Kurulu Yaptığı değerlendirme sonucu, yangın tüplerinin dolum işinin en uygun fiyatı veren **UNİVERSAL GRUP** Yangın Güvenlik Sistemleri San. Dış. Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılmasına karar vermiştir. Yönetim ayrıca, ilgili firmanın Ankara’da üretim fabrikasının ve 7 Bölgede 61 İlde bayisi bulunduğu, ayrıca firmanın çalışan personele yangın tatbikatı kapsamında tüplerin nasıl kullanılacağına ilişkin bir eğitim programı da yapacağı bilgisini vermiştir.

4- DÜŞEN DIŞ CEPHE KAPLAMALARININ ONARIMI:

Blok dış cephelerinde ortaya çıkan hasarların, ortak alan sigorta poliçesi kapsamında giderilmesi yönünde, sigorta şirketinin belirlediği bedelin artırılmasına yönelik tahkim kurulu süreci yönetim kurulu ile site avukatı tarafından takip edilmiştir. Tahkim kurulu kararıyla sigorta şirketi hasar bedeli tazminatı olarak site hesabına **2.477.223,82 TL** yatırmıştır. 22 Mart 2025 tarihli Temsilciler Kurulu

toplantısında Blok dış cephe kaplamasındaki düşmeler ve kırılmalar nedeniyle oluşan eksiklikler ile çatlak kaplamaların değiştirilmesi için gereken 1215 metrekare Sinterfleks malzemenin tek satıcı olan firmadan adrese teslim satın alınmasına, bedelinin sigorta şirketinden site banka hesaplarına yatırılan **2.477.223,82 TL'lik** hasar tazminatından ödenmesine, toplantıya katılan 856 maliki temsil eden Asil ve vekil 21 Temsilcinin Oybirliğiyle karar verilmiştir.

Toplantıda ayrıca; önceki dönemlerde oluşturulmuş olan Yatırım Bütçesi kapsamında toplanıp da kullanılmayan bankada tutulan **yatırım avansları (1.217.460,07 TL)** ile banka **promosyon** paralarının **(1.119.200 TL)**, dış cephe kaplamasının montaj ve işçiliğinde, eksik harpuştaların, kırık yağmur iniş borularının ve gereken her türlü işin malzeme ve işçiliğinin temin edilmesinde kullanılarak blok dış cephe kaplaması işinin yaptırılmasına, toplantıya katılan 856 maliki temsil eden Asil ve vekil 21 Temsilcinin Oybirliğiyle karar verilmiştir.

Fabrikanın Sinterfleks üretimi ve teslimi 3-4 ay gibi bir süre aldığı için Yönetimin mart ayı içinde fabrikaya para ödemediği ön sipariş vermesi süre kazanımı açısından uygun olmuştur. Yönetimin kaplamaların satın alımı dışında montaj işlerini yapacak potansiyel firmalardan teklifler alarak uygun proje ve uygulama yöntemlerinin bir an önce hayata geçirilmesi, kat maliklerinin ve Temsilcilerin önemli beklentilerinden biridir. Bu konuda Yönetim Kurulunun çalışmaları devam etmektedir.

5- BLOKLARDAKİ TEMİZ SU BORULARININ DEĞİŞİMİ:

Yönetim Kurulunca verilen bilgilere göre;

Gölbaşı İlçe Sağlık Müdürlüğü 10.03.2025 tarihinde sitemizde incelemeler yapmıştır. "İncek bölgesi hatlarımız bizim en yeni hatlarımız, günlük analiz yapıyoruz, suyumuzda herhangi bir mikrobiyolojik ve bakteriyolojik sorun bulunmamaktadır, aski giriş şebeke su borusundaki klor ppm değerleri standart değerler aralığındadır. " şeklinde görüş vermiştir. Şebeke suyunda mikrobiyolojik bir sorun olmasa da, bina içlerindeki galvanizli borular zamana bağlı olarak daha sıklıkla delinir hale gelmiştir. Ayrıca, borulardaki pas ve tortuların artması insan sağlığı üzerinde önemli bir risk oluşturma seviyesine geldiği malikler ve temsilcilerde ortak kanaattir. Bu kronik sorunun tek çözümü galvanizli borudan PP-RC plastik boruya geçmek olacağı tüm Temsilcilerin ortak düşüncesi haline gelmiştir.

Konu 28.12.2024 tarihli Temsilciler Kurulunda görüşülmüş, fiyat araştırılması konusunda görüş birliği sağlanmıştır. Konunun büyük bütçeli iş olması nedeniyle, Temsilciler Kurulunun onayına sunulmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu, sorunun önemine binaen daha önce teklif veren firmalardan yeni fiyat tekliflerini güncellemiştir. Gelen bu teklif fiyatlara göre galvanizli boruların yerine PPRC plastik boru döşenmesi işi için **9.720.000,00 - 14.570.460,50 TL** aralığında Yatırım Projesi (Bütçesi) yapılmasına ihtiyaç duyulacağı bilgisini vermiştir. Bu rakamlara göre örnek alınan brüt metrekaresi **245,16 m2** olan bir dairenin yatırım avans ödemesi ise tahminen **8.516 TL ile 12.765 TL** aralığında olabileceği ön bilgisini vermiştir. Yönetimin ilave malzemeler ile montaj işçiliği maliyetleri konusunda firmalardan teklif toplama çalışmaları devam etmektedir.

6- YANGIN ALARM SİSTEMLERİNİN AKTİF HALE GETİRİLMESİ:

Yönetim Kurulu, sitemizdeki güvenliği doğrudan ilgilendiren yangın algılama ve ihbar sistemleri ile yangına karşı önlemler konusunda yol haritası belirleyebilmek için Uzman bir İtfaiyeci ile bir Üniversitenin Sivil Savunma ve İtfaiye Öğretim Görevlisi sitemize davet edildiğini, siteye gelen ilgililer ile birlikte farklı tipten 3 blok içerisinde, makine ve kazan odalarında, otoparklarında ve sosyal tesiste mahallinde inceleme ve tespitler yapıldığını, tavsiyelerinin not edildiğini, ayrıca Ankara Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Daire Başkanı ile görüşülerek tavsiyelerinin alındığını ifade etmiştir.

Yönetim Kurulu, Mavili Elektronik İstanbul Merkez ile irtibata geçildiğini, sonrasında Ankara da bulunan Yetkili Servise ulaşılarak siteye davet edildiğini, firmanın santralleri ve bileşenlerin devreye alınması için keşif yaptığını ve halen görüşmelerin devam ettiği bilgisini vermiştir. Yönetim Kurulu, Yangın Algılama sisteminin aktif hale gelmesi konusunda piyasada firmalar bulunmasına rağmen, 11 yıldır çalışmayan sistemin aktif hale getirilmesi çalışmalarının yetkili servisler aracılığıyla yapılmasının doğru bir yöntem olduğunu belirterek, bu kapsamda etüt ve projelendirme konusunda firmalar ve uzmanlar ile görüşmelere devam edildiği bilgisini vermişlerdir. Yönetim, 26 Blok ve Sosyal tesiste bulunan yangın algılama ve söndürme sistemleri ile bileşenlerinin marka, modelleri ile tüm gaz ve duman-ısı detektörlerinin marka modeli tespit edilip envanteri çıkarıldığını, ayrıca Mavili Elektronik Firmasından yedek parça ve işçilik iskonto oranının talep edildiği bilgisini de eklemişlerdir. Yönetim Kurulunun, pek çok bileşeni içeren bu konudaki proje ve maliyet belirleme ön hazırlık çalışmaları devam etmektedir.

7- SİTE VE BLOK ORTAK ALANLARDAKİ KAMERALARIN YETERLİ HALE GETİRİLMESİ:

Sitenin inşa edildiği tarihte güvenlik amacıyla o dönemin teknolojisine göre kurulan kamera sisteminin eskidiği, zaman zaman bozulan kameralar onarılsa da tekrar sorunlar çıkardığı, kablo ağı sisteminin ve kameraların net görüntü almada piksel kalitesinin düşüklüğü nedeniyle yetersiz kaldığı, adli, idari ve hukuki konularda kamera görüntülerinin sayı ve kalite yönünden ihtiyacı karşılamadığı, pek çok konuda ihtiyaç duyulduğunda görüntü temin edilemediği şeklinde kat malikleri tarafından çokça şikâyetler alınmaktadır. Temsilciler Kurulunda birçok Temsilci tarafından uygun kalitedeki alt yapı değişikliği için Yönetimin piyasa araştırması yaparak sonuçlarının Kurulda görüşülmesi sıkça istenmiştir. Yönetim Kurulu bu konuda çalışma yaptığını ve çalışma sonuçlarını en kısa zamanda Temsilciler Kuruluna getireceği bilgisini vermiştir.

8- MALİKLER VE TEMSİLCİLER TARAFINDAN GÜNDEME GETİRİLEN DİĞER KONULAR

a) Blok Kapalı Otoparklarına Maliklerce Araç Şarj Ünitelerinin Kurulması:

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca oluşturulan elektrikli araç şarj istasyonlarının toplu yaşam alanlarında nasıl kurulacağı konusundaki yönetmeliği Resmi Gazetenin 11.3.2025 tarihli ve 32838 sayısında yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle Temsilciler Kurulunun 22 Mart 2025 tarihli toplantısında yönetmeliğin uygulama maddelerine uygun olarak Kurulca aşağıdaki karar alınmıştır.

“ Elektrikli Araç Sarj Ünitesi kurdurmak isteyen malikler veya maliklerden alınan yazılı muvafakat ile kiracı ya da aile konutunu kullanma hakkı olanlar için Blok Kat Malikleri Kurulunun 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki toplantı ve çağrı usullerine göre konuyu görüşmesine, kat maliklerinin arsa payı ve sayı bakımından çoğunluğu sağlandığı takdirde ilgisinin yetkili bir elektrik mühendisine uygulama projesini hazırlatıp, fenni mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile birlikte ilgili İdareye sunmasına, gereken kablo ve sigorta standartlarına bağlı kalarak, kendi elektrik sayacından blok yönetiminin belirlediği kablo güzergahına göre, başka bir malikin/sakinin park yerine giriş -çıkışı etkilemeyecek ve kapalı garajın mimari yapısını bozmayacak şekilde sabit bir duvar tipi veya taşınabilir sarj ünitesi kurulup kurulmaması hakkında Blok Kat Malikleri Kurulunca işlemlerin yürütülmesine”, toplantıya katılan 856 maliki temsil eden Asil ve vekil 21 Temsilcinin Oybirliğiyle karar verilmiştir.

b) Önemli Hizmet ve Mal Alımlarının Komisyonlar Marifetiyle Yerine Getirilmesi:

TOKİ den devralındığı tarihten itibaren sitemiz yönetimleri, bu konuda profesyonel olmayan Blok Yöneticilerimiz tarafından gönüllülük temeli üzerinde oluşturulmaktadır. Site Çalışmaları; insan kaynakları, teknik, idari, mali ve hukuki gibi pek çok konuyu içermektedir. Yöneticiler bir konuda uzman olsa da her konuda uzman olması beklenmez. Bu nedenle Temsilciler, Yönetim Kurullarının mümkün olduğunca hata yapmamak, site varlıklarını rasyonel ve efektif kullanabilmek için önemli mal ve hizmet alımı ile sözleşme ve uygulama aşamalarını Yönetiminde içinde olduğu Komisyonlar (Çalışma Grupları) kurarak birlikte yürütmelerinin faydalı olacağını sıkça dile getirmektedir. Yönetim Kuruluda bu konuya açık olduğunu ve teşvik ettiğini ifade etmektedir. Bu sitemin kat malikleri yönünden de site yönetimlerimizin katılımcı ve şeffaf olduğu inancını ve güvenini güçlendirecektir. Temsilciler, önemli mal ve hizmet alımlarında Yönetimlerin ihale süreçlerinde izleyeceği yol olarak aşağıdaki çalışma sıralamasını önermektedirler.

1-Projenin yaklaşık maliyetin belirlenmesi, 2-Şartnamenin oluşturulması, 3-Komisyonun oluşturulması, 4-İhalenin duyurulması, 5-Tekliflerin alınması, açılması, 6-Pazarlık yapılması 7-Firmanın belirlenmesi, 8-Teminat alınması, 9-Sözleşme imzalanması

9- PERSONEL YÖNETİMİ:

Site çalışmaları Mart ayı sonu itibariyle; **14** Blok Görevlisi, **11** Güvenlik Görevlisi, **3** Teknik Personel, (1 Elektrik Teknisyeni, 1 Tesisat Teknisyeni, 1 İnşaat Teknisyeni), **6** Sosyal Tesis Personeli, **2** Yönetim Ofisi Personeli, **1** Saha Sorumlu Personeli, olmak üzere **toplam 37 personel** ile yürütülmektedir. İlk 3 aylık zaman diliminde **1** güvenlik personeli ile **1** sosyal tesis personelinin (Halkla ilişkiler görevi için) işe alımı yapılmıştır.

Blok görevlilerin sorumlu olduğu bloklar rapor yazım aşamasında incelendiğinde; T1 ve T2 bloklarda görevli 9 personelden 6 sı iki adet bloktan 3 tanesi ise üç bloktan sorumlu olarak çalıştığı görülmektedir. Üç bloğa bakan personelin diğerlerine göre bloklardaki temizlik performansı ve hizmet kalitesi daha düşük olacağı gibi, adaletli de olmayacağı düşünülmektedir. Bunu gidermek için bütçe imkânları ile yeni personel alınamıyorsa belli zaman dilimlerinde personelin 2 li ve 3 lü blok sorumluluğu ile rotasyonlu olarak görevlendirilmesinin daha adil olacağı düşünülmektedir.

3 aylık çalışma dönemi içinde işletme bütçesinden yapılan harcamalar ve yönetim faaliyetleri genel olarak rutin site işleri kapsamında yürütüldüğü anlaşılmış olup, ihtiyaç duyulan öneriler ise bölümlerin içinde sunulmuştur.

Sonuç ve Öneriler Olarak; Sitemizde TOKİ döneminden kalan birçok önemli kronik ve ağır sorun mevcut olup, bunlar uzunca bir zamandır Temsilciler kurulunda tartışılmaktadır. Ancak, sorunların çözümü maliyetli ve farklı uzmanlıklar gerektirdiği için bu konuda reel bir irade maalesef bugüne kadar ortaya konulamamıştır. Her geçen zamanda sitemizdeki sorunlar ağırlaşmakta, çözüm maliyetleri artarken aynı zamanda can ve mal güvenliği riski de artmaktadır. İlerde çok daha radikal maliyetlerle ve can kayıplarıyla karşılaşmamak için Denetim Kurulu olarak; sorunların çözümüne katkı verebilecek tüm site sakinleri ve blok temsilcileriyle birlikte şeffaf, paylaşımcı ve katılımcı bir anlayışla her işin çözümünü Site Yönetimlerindeki 3 kişiden beklemeden uzmanlıklara göre yönetimlere de yol gösterebilecek **“Gönüllü Çalışma Grupları”** oluşturarak, hep birlikte rasyonel ve ekonomik çözümlerin bulunup hayata geçirilmesini temenni etmekteyiz. Böyle bir çalışmayı Yönetim Kuruluda arzuladığını ifade etmektedir.

Yönetim Planının 32.maddesi gereğince hazırlanan **“Denetim Kurulu 1. Ara Raporu”**, (11) sayfa ve (3) nüsha olarak düzenlenerek tarafımızca imzalanmış, (1) nüshası kat maliklerine duyurulması amacıyla web sitesinde yayımlanması için Toplu Yapı Yönetimine teslim edilmiş, (1) nüshası Denetim Kurulu Karar Defterine işlenmiş ve (1) nüshası da Denetim Kurulunda kalmıştır.

DENETİM KURULU ÜYELERİ

Hüseyin Seza ŞENGÜNER

İmzalı

Aysun ALTINOK

İmzalı

Orhan ERBİZ

İmzalı