

İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU

Rapor Tarihi : 26/11/2024
Rapor No : 2024/3
Rapor Dönemi : 1 Temmuz 2024- 30 Eylül 2024

Yönetim Planının 32.maddesi gereğince 01 Temmuz 2024 ile 30 Eylül 2024 tarihlerindeki, Toplu Yapı Yönetiminin hesap ve işlemleri incelenerek ulaşılan sonuçlara dair 2024 yılı 3. Dönem raporumuzu hazırlamak üzere site yönetimi, mali müşavir ile ofis çalışanları ile temas kurularak görüşmelerde bulunulmuş, Defter, Dosya, sözleşme, Bütçe, gelir-gider belgeleri, faaliyet raporları, Apsiyon Uygulaması, banka hesapları incelenmiştir. Bu rapor 2024/3 sayılı karar olarak denetim kurulu karar defterine işlenecektir.

1. **GELİR DENETİMİ : 2024 Temmuz, Ağustos, Eylül Ayları gelir toplamının 9.256.138,85 TL olduğu görülmüştür.**

	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL
Aidat Avans Geliri	2.730.710,00	2.746.111,00	2.732.811,00
Aidat Gecikme Zammı Geliri	29.785,23	26.069,15	26.907,83
Faiz Geliri	100.165,08	73.133,47	95.869,87
İcra Faiz Geliri	0,00	3.753,51	2.014,35
Giriş Kartı Geliri	1.560,00	2.480,88	1.860,00
Kiralık Alan Geliri	5.208,19	38.341,03	23.540,91
Reklam Geliri	10.200,00	18.800,00	17.100,00
Sosyal Tesis Özel Ders Geliri	43.100,00	9.750,00	13.500,00
Elektrikli araç Şarj Gelir			153,47
Banka Promosyon Geliri	3.213,88	0,00	500.000,00
GELİRLER TOPLAMI	2.923.942,38	2.918.439,04	3.413.757,43

a. **Bankalar Mevcudu** : Banka Ekstrelerinin incelenmesi sonucunda;

(1) Ziraat Bankası Bilkent Şubesi 65909037 ana hesabına bağlı olan 5003 nolu hesapta 89.008,26 TL, 5005 nolu hesapta 29.142,28 TL, 5011 nolu hesapta 0,00 TL, 5032 nolu Yatırım hesabında 1.083.186,40 TL (Geçen seneden devreden rakam üzerine tahsilat yapıldığından miktar artmıştır.), 5036 nolu Yatırım hesabından gelen faiz için açılan hesapta 29.455,91 TL olmak üzere **toplam 1.230.792,85 TL** olduğu tespit edilmiştir.

(2) Türk Ekonomi Bankasında (96466961) Ana Hesapta olmak üzere toplam **56.079,86 TL** olduğu tespit edilmiştir. TEB diğer hesaplarında bakiye bulunmamaktadır.

(3) Yapı Kredi Bankası Ana hesabında 155.842,56 TL, Maaş Hesabında 767.682,00 TL, Apsiyon Hesabında 70.736,70 TL, Gelir Hesabında 417.597,00 TL ve Mevduat Faizi Gelir Hesabında 18.204,51 TL olmak üzere **toplam 1.430.062,77 TL** olduğu tespit edilmiştir.

(4) Eylül sonu itibarıyla hesaplarımıza intikal etmemiş olmasına rağmen gecikmeli olarak Ekim ve Kasım aylarında, Apsiyondan 1.418.801,38 TL, YKB Mobil Posdan 172.186,08 TL olmak üzere toplam 1.590.987,46 TL geleceği görülmüştür.

30 EYLÜL 2024 tarihi itibarıyla 3 ayrı bankada vadesiz ve vadeli hesaplar toplamının 2.716.935,48 TL olduğu, apsiyon ve pos hesaplarından da Ekim ve Kasım aylarında 1.590.987,46 TL.nin mevcutlara ekleneceği tespit edilmiştir.

b. Banka Promosyonu : Yönetim Kurulu, Yapı Kredi Bankası Hoşdere Şubesi ile 05/06/2024 tarihinde maaşlar ve aidatlar için 1.119.200,00 TL karşılığında promosyon sözleşmesi imzalamış bulunmaktadır. Bu sözleşme uyarınca, 10/06/2024 tarihinde damga vergisi kesildikten sonra 619.200,00 TL site hesaplarına geçmiş ve vadeli olarak değerlendirilerek 19/07/2024 tarihinde 660,971,14 TL. ulaşmıştır. Aidatların bu hesaba yatırılması yönetim tarafından duyurulmasının ardından 23/09/2024 tarihinden 500.000,00 TL.nin daha hesaplarımıza intikal etmesiyle, Promosyonun tamamının site yönetimi hesaplarına yatırıldığı tespit edilmiştir. Promosyon miktarının vadeli hesapta değerlendirilmesiyle birlikte 31 EKİM 2024 tarihinde **1.163.438,98 TL**.sına ulaşacağı vadeli hesabın incelemesiyle görülmüştür.

Yönetim Kurulu Üyelerinin promosyon konusunda gösterdiği çaba ve çalışma her türlü övgüyü hak etmektedir. Denetim Kurulu olarak bu özverili çalışmaları için Yönetim Kuruluna teşekkür ederiz.

c) Aidat ve Yakıt bedellerinin Tahsilatı : Yönetim Kurulu tarafından düzenli olarak denetim kuruluna gönderilen kesin hesap tablosu incelendiğinde, ilk 9 aylık dönemde tahsilat açığımızın 491.770,64 TL.na kadar büyüdüğü tespit edilmiştir. Yönetim tarafından sıkı takip yapılmasına karşın dönüşlerde sıkıntı yaşandığı anlaşılmıştır. Kaloriferlerin yandığı dönemde yakıtlarında yönetim tarafından ödenmesi eklendiğinde tahsilat açığının daha da artacağı öngörülmektedir.

2. **GİDER DENETİMİ :**

a. İşletme Bütçesinden Yapılan Giderler : 2024 Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında işletme bütçesinden yapılan giderler toplamının **9.962.162,51 TL** olduğu tespit edilmiştir.

	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL
ORTAK ALAN GİDERLERİ	841.447,98	679.410,87	1.011.516,89
Asansör Periyodik Bakımı-Sarf Malzemesi ve İşçilik Gideri (62 Adet)	63.250,01	105.471,01	109.354,01
Elektrik, Sıhhi Tesisat, Mekanik Bakım/Onarım (Ortak alan; Hidrofor, Pompa, Ekipman Hiz.Alımı ve Diğer Ekipmanlar v.b. Mlz ve İşçilik) Gideri	75.382,28	98.808,01	260.059,30
Beklenmedik Gider Fonu	177.081,65	0,00	0
Şehirçi Ulaşım, Nakliye, Araç Kira ve Yakıt Gideri	35.029,14	36.505,79	31.717,61
Temizlik ve Sarf Malzemeleri Gideri	18.120,00	0,00	94.222,20
Ortak Alan Sigorta Gideri	154.697,21	154.644,71	154.697,21
Ortak Alan Elektrik Tüketim Gideri (Otopark /Blok Aydınlatma, Hidrofor/Pompa/Motor, Çevre Aydınlatma Vs.)	133.897,00	150.053,35	139.849,41
Peyzaj Alanları Sulama ve Ortak Alan, Blok Temizlik Su Tüketim Gideri	183.990,69	133.928,00	221.617,15
PERSONEL GİDERLERİ	1.370.582,07	1.324.304,63	1.336.059,86
Site Yönetimi Personel/SGK Ödemeleri Maaş/Ücret/Fazla Mesai (İdari, Teknik , Blok/Bakım Görevli, Güvenlik görevlisi, Sosyal Tesis Görevlisi, Huzur Hakkı Ödemesi) Gideri	1.317.608,86	1.234.170,47	1.277.824,16
Personel Yemek Gideri	46.823,21	42.958,82	48.452,56
Kıdem Tazminatı Gideri	0,00	0,00	0,00
İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmet Gideri	6.150,00	6.150,00	6.150,00
Personel İş Elbisesi Gideri	0,00	41.025,34	3.633,14
SOSYAL TESİS GİDERLERİ	168.120,01	174.187,98	228.423,46
Doğalgaz Tüketim Gideri	52.633,62	58.671,88	76.703,08
Elektrik Tüketim Gideri (Aydınlatma, Sauna, Havuz Cihazları)	46.192,40	37.055,10	38.643,75
Su Tüketim Gideri (Havuz, Duşlar, Lavabolar)	57.293,99	0,00	101.076,63
Havalandırma, Havuz, Klima v.b. Ekipmanların bakım, Malzeme ve İşçilik Gideri,	12.000,00	78.461,00	12.000,00
YÖNETİM GİDERLERİ	113.293,15	88.181,73	80.546,05
Banka Hizmet Komisyon Gideri	996,92	927,29	853,6
Diğer Çeşitli (Vergi, Harç, Noter, İcra, Provizyon, Yasal Olarak Zorunlu Öngörülemeyen, Mutfak Vs.) Gider	38.490,09	4.846,75	3.813,00
Hukuk Müşavirliği Gideri	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Site Yönetimi Ofis/Büro Gideri (Tlf, İnternet,Kırtasiye, Gen.Yön.Vs.)	15.355,95	23.975,50	10.534,15
Mali Müşavirlik Gideri	25.200,00	25.200,00	25.200,00
Yönetim Hizmet Alım Gideri (Apsiyon Programı)	8.250,19	8.232,19	15.145,30
BLOK KAPI ÖNÜ HARCAMA GİDERLERİ	1.140.491,28	786.996,80	618.599,75
Blok Kapı Önü Tadilat Gideri	1.140.491,28	786.996,80	618.599,75
GİDERLER GENEL TOPLAMI	3.633.934,49	3.053.082,01	3.275.146,01

3 aylık Giderlerin inceleme sonucunda;

- Elektrik, Sıhhi Tesisat, Mekanik Bakım/Onarım giderlerinin Eylül ayında 260.059,30 TL.sı olduğu,
- Temizlik ve Sarf Malzemeleri Giderinin Ağustos ayında olmadığı, Eylül ayında ise 94.222,20 TL. olduğu,
- Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderinin; Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında sırasıyla 133.897,00, 150.053,35, 139.849,41 TL, Sosyal Tesiste ise 46.192,40, 37.055,10, 38.643,75 TL olmak üzere 3 aylık toplamının 545.691,01 TL olarak yüksek seyrettiği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu, güneş enerjili aydınlatmalara ve 8 kw.lık led aydınlatmalara dönüşüm için çalışmalar başlattığını ve ciddi bir tasarruf elde edebileceklerini ifade etmiştir.

- Ortak Alan Su Tüketim Giderinin; Temmuz ve Ağustos aylarında sırasıyla, 183.990,69, 133.928,00 TL ile yüksek seyrettiği, Eylül ayında ise 221.617,15 TL ile çok daha arttığı, Sosyal Tesiste ise Temmuzda 57.293,99, Ağustos ayında 0 ve Eylül ayında 101.076,63 TL olmak üzere 3 aylık toplamının 697.903,46 TL. olarak yüksek seyrettiği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu, su faturalarında gelen yüksek tutarların, Aski'nin personel eksikliği sebebiyle suları geç okumasından kaynaklandığını, Ağustos ayında fatura düzenlenmediğini, bir sonraki ayda ise fatura aşım ücreti de eklendiğinden artış yaşandığını, bu durumun ödemeler dengesini bozduğunu ifade etmektedir. Yönetimin, aşım ücreti olarak alınan yaklaşık 40.000,00 TL gibi bir rakamın iade edilmesi için Aski'ye talepte bulunduğu tespit edilmiştir.

- Yönetimin, harcamaları bütçe ödenekleri doğrultusunda kontrollü yapmaya çalıştığı görülmüştür.

2024 Temmuz, Ağustos ve Eylül ayına ait gider faturaları, ödeme fişleri ve muhasebe kayıt dosyalarında Sondajlama usulü ile inceleme ve tespitler yapılmıştır.

1) Site geneli ile Sosyal Tesis Jeneratörünün ihtiyacı olan Motorin için 04.07.2024 tarihinde Önal Grup Akaryakıt Paz. ins. LTD. ŞTİ.ne 177.081,65 TL TEB Ana hesaptan ödeme yapılmıştır. Bu iş için; (KDV Dahil) Tutu Petrol 226.000,00 TL, TPL Petrol 234.000,00 TL, Oral Alaryakıt 221.350,00 TL, Önal Grup Akar.Paz.İnş.Ltd.Şti 177.081,65 TL fiyat teklifi sunmuş olup, motorin en uygun fiyat sunan firmadan temin edilmiştir.

2) Çalışan personelin iş kıyafetini temin etmek üzere 05.08.2024 tarihinde Günes inaat Güv. Hizm.ltd.Şti.ne 17.094,00 TL, Berbes İrfan ACAR'a 10.241,00 TL, TEB Ana hesaptan ödenmiştir. Yönetim, bu iş için birim fiyatlar üzerinden; Güneş Güvenlik, Berbes, Gülkanlar ile Murat Giyim İş Elbiseleri firmalarından teklif toplamış ve uygun olan iki firmadan alımlarını yapmıştır.

3) Blok önleri inaat çalışmalarında kullanılacak Granit alımı için toptan ihaleye çıkmıştır. Alınan fiyat teklifleri bununla alakalı olup, bahsi geçen fatura o tarihte alınan granit (mal/hizmet) karşılığı yapılan ödemenin faturasıdır. 22.08.2024 tarihli Saşmazlar Beton Hopf Yapı San. Tic AŞ.ne 268.948,00 TL ödeme TEB Ana hesabından yapılmıştır.

Teklifler incelendiğinde, Binko Insaatin 3.732.270,00 TL, Elite Doğal Tas ins.ın 2.172.500 TL, Sasmazlar Betonun 1.999.000,00 TL fiyat teklifi sunduğu tespit edilmiştir.

4) Blok önlerinde süren çalışmalar için ihtiyaç duyulan inaat malzemeleri için 07.09.2024 tarihinde KARAKOÇ AĞAÇ İŞLERİ İNŞAAT LTD. ŞTİ.ne 49.780,80 TL Teb Ana hesaptan ödeme yapılmıştır.

5) Sitenin ihtiyaç duyduğu temizlik malzemeleri için 06.09. 2024 Horizon Endüstriyel Temizlik Malzemesi Firmasına 94.222,20.TL TEB Ana Hesaptan ödeme yapılmıştır. Bu iş için; Horizon Firması 94.221,50 TL, Kaya Kurumsal Gıda Tem. Kır. Hırd. LTD ŞTİ 96.200,00 TL, Miray Temizlik Firması 106.235, 40 TL fiyat teklifi sunmuş olup, en uygun fiyata malzeme temin edilmiştir.

6) Site Geneli inaat çalışmalarında kullanılmak üzere 12.09.2024 tarihinde Ergün Makina ve Hırdavat T.İC. LTD Şti.nden Bosch Kırıcı delici Matkap ve Yassı keski hilti satın alınmış ve karşılığında 37.834 80 TL TEB Ana hesaptan ödenmiştir. Bu iş için; Özsoylor AŞ 41.400,00 TL, NMS LTD ŞTİ 39.102,00 TL, Ergün Makine 37.834,80 TL fiyat teklifi sunmuş ve yönetim en uygun fiyata satınalmayı gerçekleştirmiştir.

7) Blok önü çalışmalarında ihtiyaç olan elektrik malzemesi için 27.09.2024 tarihinde Erdost insaata 27.040,80 TL Yapı Kredi Bankasındaki hesaptan ödenmiştir. Bu iş için; Kuzey Grup Elektrik LTD. ŞTİ 27.665,10 TL, Doruksen Elektrik LTD ŞTİ. 28.957,20 TL, Erdost Firması 27.040,80 TL fiyat teklifi sunmuş olup, en uygun fiyata satınalma gerçekleşmiştir.

3. BLOK KAPI ÖNLERİ : Yönetim Kurulu, Blok önleri kaplama işine Temsilciler Kuruluna bilgi T2-4 bloktan başlayarak gerçekleştirmeye başlamıştır. Blok önleri site insan kaynaklarıyla ve dışardan götürü hizmet alımı yöntemiyle maliklerden ek yatırım bütçesi toplanmadan eldeki mevcutlar ve banka faizleri gerçekleştirilmektedir.

Blok önlerinde yapılan tadilat ve tamirat işleri için 30/09/2024 tarihi itibariyle 4.608.378,76 TL ödendiği tespit edilmiştir. Denetim Raporunun yazıldığı 08/11/2024 tarihi itibariyle harcamanın 5.527.286,76 TL.sına ulaştığı, 24 bloğun tamamlandığı ve T1-5 ile T2-13 bloklara da başlandığı tespit edilmiştir. Yönetim, hava koşullarına da bağlı olarak Kasım ayı sonunda bu iki bloğunda tamamlanarak, işin bitirileceğini ifade etmektedir.

Bu işe ilişkin, Muavin döküm kayıtları ile Hakediş icmalleri/blok metraj cetvelleri arşivli olarak dosya halinde yönetimde hazır halde ve incelenebilir durumdadır.

Yönetim Kurulunun blok önlerinin tamamlanmasına yönelik çalışmalarını ve takipçi olmalarını takdirle karşılıyor, yönetim kuruluna ve bu işleri yürüten bütün usta ve personelimize teşekkürlerimizi sunuyoruz.

4. MAL VE HİZMET SÖZLEŞMELERİ :

a. Mali Müşavirlik-Muhasabe, Hukuk Danışmanlığı, Kazan ve Brulör Bakımı, Haşere-Kemirgen Mücadelesi, Sigorta Poliçeleri, Isı Pay Ölçer Okuma işlerine ilişkin sözleşme imzalanan firmalar ile sözleşmelerin devam ettiği görülmüştür.

b. Sözleşme süresi sona eren işlerden;

İş Sağlığı ve Güvenliği işi için ÖNDER OSGB ile 01/04/2024-30/03/2025 tarihlerini kapsayan 6.150,00 TL KDV dahil bedelle sözleşme imzalandığı,

Jeneratör Bakım işi için GROSA Makina İnşaat Elektrik Elektronik Müsavirlik ile 01/04/2024-31/03/2024 tarihlerini kapsayan 75.223,00 TL KDV dahil bedelle sözleşme imzalandığı,

Araç Kiralanma iş için 5S Otomotiv ile 30/04/2024-30/04/2025 tarihlerini kapsayan 23.160,00 TL KDV dahil bedelle sözleşme imzalandığı,

Hidrofor Bakım işi için 57 Teknik Servis Firması ile 13/08/2024-13/08/2025 tarihlerini kapsayan 93.600,00 TL KDV dahil bedelle sözleşme imzalandığı,

Baskonuş Hizmeti için Özgül İletişim ile 19/06/2024-31/12/2025 tarihlerinin kapsayan 1.056,00 TL KDV dahil bedelle sözleşme imzalandığı,

Apsiyon firması ile 03/09/2024- 03/09/2026 tarihlerinin kapsayan 15.165,00 TL KDV dahil bedelle sözleşme imzalandığı,

Bu işler için piyasa araştırması yapıldığı ve en az 3 teklif alındığı, ayrıca iş memnuniyetine bağlı olarak bazı sözleşmelerin aynı firma ile yinlendiği ve imzalandığı tespit edilmiştir.

5. DIŞ CEPHE KAPLAMASI: Sitemiz blok dış cephesinde ortaya çıkan hasarlarının site ortak alan sigorta poliçesi kapsamında giderilmesi yönünde, sigorta şirketinin belirlediği bedelin artırılmasına yönelik tahkim kurulu süreci yönetim kurulu ile site avukatı tarafından takip edilmektedir. Tahkimde yapılan yargılamaya dair tamamlama/ talep artırma harcı için yönetimce 25.600,00 TL yatırıldığı tespit edilmiştir. Sürecin yakın zamanda tamamlanacağı bilgisi verilmiştir. Denetim Kurulu; Tahkim kabul etse dahi sigortadan gelecek paranın sitedeki tüm hasarın giderilmesine yetmeyeceği öngörülmektedir.

6. TEMİZ SU BORULARI: Yönetim Kurulu, Temsilciler Kurulu Toplantılarında temiz su borularının değiştirilmesine yönelik çalışmalar hakkında bilgilendirmeler yapmaktadır. Yönetim, Blok önlerinin bitirilmesini takiben boruların değişim işi için hazırlıklar yaptıklarını, fabrikalar ile temas kurarak malzeme temin etmek istediklerini ve fiyat araştırmalarına başladıklarını ifade etmektedir.

7. İNSAN KAYNAKLARI : 3.Denetim Dönemini kapsayan tarihlerde; 5 Sosyal Tesis, 10 Güvenlik, 13 Blok Görevlisi, 4 Teknik Personel, 1 Saha Sorumlusu, 2 Yönetim İdari Personeli olmak üzere toplam 35 personelin görev yaptığı tespit edilmiştir. Personel sayısında hedeflenenin altında eleman çalıştığı görülmüş olup yönetime gerekçesi sorulmuş ve mevcut maaş+yol+yemek ücretlerinin çalışanların beklentisini karşılayamadığı için görevden ayrıldıkları belirtilmiştir.

8. KİRAYA VERME ÇALIŞMALARI : Sosyal Tesis alanında bulunan Kuaföre ek olarak (07/03/2022 tarihli 3 yıl süreli), T2/8 Bloкта bulunan 1 nolu dairenin 18.000,00 TL bedelle 01/08/2024 tarihi itibariyle mesken olarak şahsa kiraya verildiği, daha önce market olarak kullanılan alanın Eylül ayında bir Mimarlık Firmasına Ofis olarak kullanılmak üzere, 18.000,00 TL+3.000 TL aidat ödemesi karşılığında ve sözleşmeler yapılarak kiraya verildiği görülmüştür. Mimarlık firmasından 1 aylık kira bedeli olarak depozit de alınmıştır. Yönetim Kurulu Üyelerimize, kiraya verme işlemleri için teşekkür ederiz.

9. DAVALAR VE İCRA TAKİPLERİ: Davalar : Site Yönetimim taraf olduğu davalar ile arabulucuda bulunan konular üzerindeki dosyalar incelenmiştir. Dava dosyalarının çokluğu yönetimin bu konulara fazlaca mesai harcamasına sebep olduğu görülmüştür. Dosyaların tamamına raporda yer verilmemiş olup aşağıdaki bazı davaların süreçlerine yer verilmiştir.

Bakım sözleşmesi tek taraflı yönetim tarafından feshedilen, MARS Asansör Firması ile 2022/943 E. Esas nolu davanın Gölbaşı 1. Asliye Hukuk 2022/571 E. sayılı dosya ile birleştiği ve yargılamanın 22/571 E. üzerinden devam ettiği, 2022/577 Esas Nolu dosyanın Gölbaşı 1. Asliye Hukuk 2022/571 E. sayılı dosya ile birleşti, daha sonra tefrik edildiği ve davanın aleyhimize sonuçlandığı ve istinaf edildiği görülmüş olup yargılama 22/571 E. üzerinden devam etmektedir. ESKİ ESAS: 2022/571E. YENİ ESAS: 2024/571 E. Nolu davanın dosyasının bilirkişide olduğu görülmüştür.

Formal Mimarlık ile İncek Toki arasındaki Ankara 2. Tüketici Mahkemesi aracılığıyla 2023/264 E. nolu davanın bilirkişi raporunun aleyhe geldiği ve itiraz edildiği görülmüştür.

Eski Site Yönetiminde görev alan kişilere (Özcan AVCI/Göknur COŞKUNER/ Kenan KABAK/ Ünsal KAYA) karşı açılan 2023/1348 S. GÖLBAŞI CUMHURİYET BAŞSAVCILIĞında görülen davanın KYOK kararının kaldırıldığı ve dosyaya yeniden deliller sunulduğu ve soruşturma işlemlerinin devam ettiği görülmüştür.

Yönetim tarafından ödenmeyen aidat ve yakıt alacaklarının icra takibi aracılığıyla tahsili için yapılan incelemede kat malikine ait bilgiler gönderilmiş olup ölüm kaydı, yönetim talimatı eksikliği ve adres belirsizliği gibi sebeplerden dolayı icra takibi başlatılmadığı durumlar yaşandığı görülmüştür. Açılan takiplerde ise, yönetim talimatı üzerine tahsil harcı ödenerek feragat etme veya tahsil edilerek dosyaların kapatıldığı ve yönetim alacağı, icra dosya numaraları belirtilerek yönetim hesabına yatırıldığı ve ödenmeyen aidat ve yakıt alacaklarının icra takibi aracılığıyla tahsili yapıldığı tespit edilmiştir.

İcra Takipleri : Yönetim tarafından ödenmeyen aidat ve yakıt alacaklarının icra takibi aracılığıyla tahsili için Site Hukuk Müşavirine excel tablolar halinde gönderildiği, Avukatın icra takiplerini başlattığı, tahsil edilenlerin kapatıldığı ve icra dosya numaraları bildirilerek site banka hesabına yatırıldığı, bazı dosyaların derdest olduğu bilgisinin yönetime bildirildiği, yönetim ile hukuk müşavirliği arasında bilgi ve iletişim kanallarının açık olduğu tespit edilmiştir.

DENETİM KURULUNUN GENEL GÖRÜŞ BİLDİRİMİ ve ÖNERİLERİ

Denetim Raporu içerisindeki tespit ve değerlendirmeler sonucunda;

1) Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında oluşan 545.691,01 TL elektrik gideri ile 697.903,46 TL. olan su giderinin artış nedenlerinin ortaya çıkarılarak, giderlerin azaltılmasına yönelik tasarruf da dahil yeni tedbirlerin alınması,

2) Doğalgaz yakıt bedellerinin yönetim tarafından ödenmesi konusunda farklı bir yöntem kullanılıp kullanılmayacağına ilişkin inceleme yapılması, yakıt bedellerinin ve aidatların zamanında ödenmesi konusunda site ve blok yönetimlerinde duyuru yapılmasının yararlı olacağı,

3) 2022 yılı yatırım bütçesi aidatlarını ödemeyenler hakkında görüşmelerin devam ettirilmesi ve tahsilatın artırılması,

4) Blok Bina Önleri işlerinin inşaat sezonu bitmeden tamamlanması için çalışmaların hızlandırılması,

5) Blokların temiz su borularının yenilenmesi işi hakkındaki piyasa araştırması ve maliyetinin Temsilciler Kuruluna sunulması,

6) Yönetimin taraf olduğu davalar ile arabuluculuk konularının en aza indirilmesi için mümkün olabilecek tedbirlerin alınması,

Önerilmektedir.

Denetim Kurulu Raporu, Yönetim Planının 32.maddesi gereğince, (4) sayfa ve (3) nüsha olarak düzenlenerek imzalanmış, (1) nüshası kat maliklerine duyurularak web sitesinde yayımlanması için Toplu Yapı Yönetimine teslim edilmiş, (1) nüshası Denetim Kurulu Karar Defterine İşlenmiş ve (1) nüshası da Denetim Kurulunda kalmıştır.

DENETİM KURULU ÜYELERİ

(İMZALIDIR)
Hüseyin Seza ŞENGÜNER

(İMZALIDIR)
Aysun ALTINOK

(İMZALIDIR)
Recai ÇIRPAN