

İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU

Rapor Tarihi : 15/02/2025
Rapor No : 2024/4
Rapor Dönemi : 1 EKİM 2024- 31 ARALIK 2024

Yönetim Planının 32.maddesi gereğince 01 Ekim 2024 ile 31 Aralık 2024 tarihlerindeki, Toplu Yapı Yönetiminin hesap ve işlemleri incelenerek ulaşılan sonuçlara dair 2024 yılı 4. 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 4.rapor yılın son raporu olacağından 2024 yılı genel değerlendirmelerine de yer verilerek 2024/4 sayılı karar olarak denetim kurulu karar defterine işlenecektir.

1. GELİR DENETİMİ : 2024 Ekim, Kasım, Aralık Ayları gelir toplamının 8.938.356,72 TL olduğu görülmüştür.

	EKİM	KASIM	ARALIK
Aidat Avans Geliri	2.732.811,00	2.732.811,00	2.732.811,00
Aidat Gecikme Zammı Geliri	91.006,07	58.701,38	51.397,43
Faiz Geliri	120.616,39	70.746,59	103.695,35
İcra Faiz Geliri	4.300,47	3.470,82	2.435,00
Giriş Kartı Geliri	1.860,00	2.460,00	1.700,00
Kiralık Alan Geliri	45.006,06	37.924,68	39.800,00
Reklam Geliri	6.000,00	24.900,00	31.500,00
Sosyal Tesis Özel Ders Geliri	375,00	16.350,00	25.500,00
Elektrikli araç Şarj Gelir	-	178,48	-
GELİRLER TOPLAMI	3.001.974,99	2.947.542,95	2.988.838,78

a.Bankalar Mevcudu : Banka Ekstrelerinin incelenmesi sonucunda 31.12.2024 tarihinde;

(1) Ziraat Bankası Bilkent Şubesi 65909037 ana hesabına bağlı olan 5003 nolu hesapta 15.087,32 TL, 5005 nolu hesapta 6.671,00 TL, 5011 nolu hesapta 2.575,00 TL, 5032 nolu Yatırım hesabında 1.178.927,09 TL olup geçen seneden devreden rakam üzerine tahsilat yapıldığından miktar artmış ve 31.01.2025 tarihinde 1.190.199,99 TL olarak görülmüştür, 5036 nolu Yatırım hesabından gelen faiz için açılan hesapta 95.822,31 TL (26 Kasım tarihinde bu hesaptan Muhtasar vergi ödemesi için 8.000,00 TL alındığı) olmak üzere 31.12.2024 toplam 1.310.355,62 TL olduğu tespit edilmiştir.

(2) Türk Ekonomi Bankasında (96466961) Ana Hesapta olmak üzere toplam 253,07 TL olduğu tespit edilmiştir. TEB diğer hesaplarında bakiye bulunmamaktadır.

(3) Yapı Kredi Bankası (YKB) Ana hesabında 54.848,37 TL, Gelir Hesabında (Özel ders, Reklam, Kira vs gelirler) 96.127,00 TL (Kasım 2024 Maaş Ödemesi için bu hesaptan 546,773,00 TL ödünç alındığı) ve Mevduat Faizi Gelir Hesabında 62.443,49 TL, Kıdem Fonu Vadeli hesabında 948.587,27 TL, Banka Promosyon Günlük vadeli hesabında 498.895,72 TL olmak üzere toplam 1.660.901,85 TL olduğu tespit edilmiştir.

(4) Aralık sonu itibarıyla hesaplarımıza intikal etmemiş olmasına rağmen gecikmeli olarak Ocak ayında, Apsiyondan 2.601.560,30 TL ve YKB Mobil Posdan 311.648,74 TL olmak üzere toplam 2.913.209,04 TL geleceği görülmüştür.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 3 ayı bankada vadesiz ve vadeli hesaplar toplamının 2.971.510,54 TL olduğu, apsiyon ve pos hesaplarından da Ocak ayında 2.913.209,04 TL.nin mevcutlara ekleneceği tespit edilmiştir.

b. Banka Promosyonu : Promosyon miktarının (1.119.200,00 TL Anapara olan promosyonun 10.06.2024 tarihinde 619.200,00 TL Personel promosyonu yatırıldığı, 23.09.2024 tarihinde 500.000,00 TL Site Geneli Promosyon olarak yatırıldığı) vadeli hesapta değerlendirilmesiyle birlikte 31.12.2024 tarihinde 1.166.895,72 TL olduğu fakat 31.12.2024 tarihinde T1 ve T2 yakıt ödemeleri için 252.000,00 TL ve Maaş Ödemeleri için 416.000,00 TL olmak üzere toplam 668.000,00 TL ödünç alındığı ve mevcutta 498.895,72 TL olduğu tespit edilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin önceki aylarda promosyon konusunda gösterdiği çaba ve çalışmalar takdir edilmekte olup, mevcut sistem içerisinde aidat ve yakıt ödemelerinin gecikmesi veya apsiyondan yapılan ödemelerin 39 gün sonrasında ve YKB mobil pos dan yapılan tahsilatların da 21 gün sonra hesaba aktarılması gibi sebeplerden ötürü mevcut hesaplardaki paraların ödünç alındığı tespit edilmiştir.

c) Aidat ve Yakıt bedellerinin Tahsilatı : Kaloriferlerin yandığı dönemde yakıtlarında yönetim tarafından ödenmesi eklendiğinde tahsilat açığının daha da arttığı ve ekim kasım aralık ayları içerisinde sosyal tesis yakıt ödemeleri incelendiğinde Aralık ayında Ekim ayına nispeten 2 katına yakın artış gösterdiği, diğer taraftan yapılan gecikmeli aidat ve yakıt ödemelerinin olması ve yapılan aidat ve yakıt ödemelerinin YKB pos ve Apsiyon üzerinden yapılmasının hesaba gecikmeli olarak aktarılmasına bağlı olarak ödemelerin mevcut diğer hesaplardan gerçekleşmesine sebep olduğu görülmüş olup, site yönetim kurulunun bu konuda alacağı karar ile Apsiyon uygulamasının gözden geçirilerek bu uygulama üzerinden yapılan ödemelerin hesaba doğrudan aktarımını sağlayacak alternatif çözümlerin uygulanmaya geçilmesi önerilmektedir.

2.GİDER DENETİMİ :

a.İşletme Bütçesinden Yapılan Giderler : 2024 Ekim, Kasım ve Aralık aylarında işletme bütçesinden yapılan giderler toplamının 8.278.267,14 TL olduğu tespit edilmiştir.

	EKİM	KASIM	ARALIK
ORTAK ALAN GİDERLERİ	670.795,39	435.215,29	456.619,96
Asansör Periyodik Bakımı-Sarf Malzemesi ve İşçilik Gideri (62 Adet)	83.270,00	69.830,00	80.270,00
Elektrik, Sıhhi Tesisat, Mekanik Bakım/Onarım (Ortak alan; Hidrofor, Pompa, Ekipman Hiz.Alımı ve Diğer Ekipmanlar v.b. Mlz ve İşçilik) Gideri	125.902,44	175.619,49	120.067,08
Şehirçi Ulaşım, Nakliye, Araç Kira ve Yakıt Gideri	30.972,49	37.204,06	35.505,38
Temizlik ve Sarf Malzemeleri Gideri	117.395,00	-	92.123,40
Ortak Alan Sigorta Gideri	154.644,71	-52,50	-52,50
Ortak Alan Elektrik Tüketim Gideri (Otopark /Blok Aydınlatma, Hidrofor/Pompa/Motor, Çevre Aydınlatma Vs.)	155.555,00	113.886,88	109.575,00
Peyzaj Alanları Sulama ve Ortak Alan, Blok Temizlik Su Tüketim Gideri	3.055,75	38,727,36	19.131,60
PERSONEL GİDERLERİ	1.314.638,76	1.354.339,12	1.257.504,29
Site Yönetimi Personel/SGK Ödemeleri Maaş/Ücret/Fazla Mesai (İdari, Teknik , Blok/Bakım Görevli, Güvenlik görevlisi, Sosyal Tesis Görevlisi, Huzur Hakkı Ödemesi) Gideri	1.256.208,45	1.211.709,16	1.205.770,59
Personel Yemek Gideri	48.920,31	54.434,96	45.583,70
İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmet Gideri	9.510,00	6.150,00	6.150,00
Personel İş Elbisesi Gideri	-	82.045,91	-
SOSYAL TESİS GİDERLERİ	257.558,07	330.903,38	280.767,03
Doğalgaz Tüketim Gideri	107.311,19	155.305,39	201.537,64
Elektrik Tüketim Gideri (Aydınlatma, Sauna, Havuz Cihazları)	53.512,54	52.515,00	39.200,00
Su Tüketim Gideri (Havuz, Duşlar, Lavabolar)	-	54.220,08	24.859,39
Havalandırma, Havuz, Klima v.b. Ekipmanların bakım, Malzeme ve İşçilik Gideri,	96.734,34	68.862,91	15.170,00
YÖNETİM GİDERLERİ	136.765,59	78.141,83	108.458,95
Banka Hizmet Komisyon Gideri	632,02	618,73	375,30
Diğer Çeşitli (Vergi, Harç, Noter, İcra, Provizyon, Yasal Olarak Zorunlu Öngörülemeyen, Mutfak Vs.) Gider	32.563,77	2.822,40	30.871,10
Hukuk Müşavirliği Gideri	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Site Yönetimi Ofis/Büro Gideri (Tlf, İnternet,Kırtasiye, Gen.Yön.Vs.)	38.224,50	9.349,40	11.867,25
Mali Müşavirlik Gideri	25.200,00	25.200,00	25.200,00
Yönetim Hizmet Alım Gideri (Apsiyon Programı)	15.145,30	15.151,30	15.145,30
BLOK KAPI ÖNÜ HARCAMA GİDERLERİ	657.223,00	647.444,40	291.892,08
Blok Kapı Önü Tadilat Gideri	657.223,00	647.444,40	291.892,08
GİDERLER GENEL TOPLAMI	3.036.980,81	2.846.044,02	2.395.242,31

3 aylık Giderlerin incelemesi sonucunda;

- Ekim 2024 dönemine Aski tarafından sayaç okuma yapılmamış, Kasım 2024 döneminde ise Başkent Elektrik tarafından eksik sayaç okuması yapılmıştır ve fatura tahakkuk ettirilmemiştir. Bu dönemlere ait giderler sonraki aylarda tahakkuk ettirilmiştir.

- Sosyal Tesis Doğalgaz Tüketim Gideri bedelinin Aralık ayında 201.537,64 TL bedelle Ekim ayına göre (107.311,19 TL) iki katına yakın arttığı gözlemlenmiştir.

- Blok Kapı Önü tadilatı işi bedelinin Aralık ayında yaklaşık olarak ½ oranında önceki aylara göre azaldığı tespit edilmiştir (1 Blok kapı önü işi beklemekte olduğundan) ve buna bağlı olarak aylık genel gider toplamının önceki aylara göre aralık ayında azaldığı görülmüştür.

2024 Ekim , Kasım ve Aralık ayına ait gider faturaları, ödeme fişleri ve muhasebe kayıt dosyalarında Sondajlama usulü ile inceleme ve tespitler yapılmıştır.

1) Bina kapı önleri Granit Döşeme Kaplama işi için 04.10.2024 tarihinde Aydın Karademir firmasına 100.000,00 TL ödendiği görülmüştür. İşin yapımına ilişkin önceden firmalardan alınan teklifler incelendiğinde, Seyfi Erdem 450,00 TL + KDV, Çesa Yalıtım 405,00 TL + KDV, Aydın Karademir 350,00 TL + KDV fiyat teklifleri sunulmuş olup, işin en uygun fiyat teklifi veren firmadan temin edildiği tespit edilmiştir.

2) 14.10.2024 tarihinde Jeneratör bakımı işi için Grosa Makina İnşaat Elektrik Elektronik Müşavirlik firmasına Jeneratör 2. Periyodik bakım bedeli olarak 25.147,20 TL ödenmiş olduğu görülmüştür. Bu iş kapsamında alınan teklifler

incelendiğinde Grosa 84.200,00 TL, Ankara Jeneratör 39.000,00 TL+KDV (1 periyodik bakım için) fiyat teklifleri toplanmış ve diğer firmaların teklif vermediği belirtilmiştir. Memnuniyet gereği Grosa ile devam edildiği belirtilmiştir. Teklif toplama süreçlerinde işin tanımı, şekli ve uygulamasına yönelik hazırlanacak şartname doğrultusunda tekliflerin toplanmasının daha sağlıklı olacağı düşünülmektedir. Yine piyasa koşullarının göz önünde bulundurulması ve bu kapsamda daha geniş piyasa araştırmalarının yapılması önerilmektedir.

3) Sitenin ihtiyaç duyduğu temizlik malzemeleri için 22.10.2024 tarihinde Horizon Endüstriyel Temizlik Malzemesi Firmasına 114.755,00 TL ödeme yapılmıştır. Bu iş için; Horizon Firması 114.738,00 TL, Varyant 109.178,54 TL+ KDV, Miran Temizlik 119.019,00 TL fiyat teklifi sunmuş olup, en uygun fiyata malzeme temin edilmiştir.

4) Site içi blok kapı önleri elektrik malzemesi işi için Erdost Elektrik LTD. ŞTİ. 'ne 08.11.2024 tarihinde 31.023,12 TL ödeme yapılmıştır. Bu iş için 2 firmadan teklif alınmış, Erdost Firması 29.173, 63 TL ve Üstün Elektrik 43.902, 00 TL fiyat teklifleri sunulduğu görülmüş ve en uygun fiyata satınalma gerçekleşmiştir.

5) 08.11.2024 tarihinde spot ve trafo alımı işi için Rober Elektrik Mecit Altun firmasına 192.400,00 TL ödeme yapılmış, bu iş için 1 spot bedeli üzerinden fiyatlar toplanmış ve Rober Elektrik Mecit Altun 17 \$, Jenpower 34 \$, MFS Havuz Fisiye Sistemleri 15,79 \$ teklifler sunmuştur. İş kapsamında en uygun fiyat teklifi sunan MFS firmadan malzeme temini yapıldığı fakat alınan malzemelerin defolu "bozuk" çıkması sebebiyle iade edilmek suretiyle en uygun ikinci teklifi sunan Rober Elektrik firmasına iş gördürülmüştür.

6) Site Güvenlik ve Danışma personeli iş kıyafeti için 11.11.2024 tarihinde Berbes İrfan ACAR firmasına 50.000,01 TL ödeme yapılmıştır. Bu iş için Berbes İş Elbiseleri 50.000,00 TL, Murat Giyim 55.400,00 TL, Yıldırımlar Giyim 46.464,00 TL (Fiyatları döviz endeksli verdiği için farklılık göstermektedir) teklifler toplanmış ve iş daha uygun teklif verdiği düşünülen ve daha önce 3. Denetim döneminde de çalışan personel iş kıyafetinin temin edildiği firmadan temin edildiği görülmüştür.

7) Site geneli temizlik malzemesi alımı işi için 21.12.2024 tarihinde Maikap Kurumsal Ambalaj Temizlik LTD. ŞT.'ne 92.123, 40 TL ödeme yapıldığı görülmüştür. Bu iş için alınan teklifler incelendiğinde Maikap KDV dahil 92.300, 00 TL, Varyant KDV dahil 92.720,20 TL, Kaya Kurumsal Gıda KDV dahil 99.198, 00 TL teklif verdikleri ve en uygun teklifi veren firmadan malzeme temini yapılmıştır.

8) T3-1 Blok için 2 adet Varta 60 AH AKÜ işi için Express Akü Market Otomotiv LTD. ŞT.'ne 27.12.2024 tarihinde 9.800,16 TL ödeme yapılmıştır. Bu iş için alınan teklifler incelendiğinde 7. ayda (temmuz) tekliflerin toplandığı Expres 2.500,00 TL KDV dahil, Akümülatör 2.000, 00 TL KDV hariç, Anka Akü 2.300,00 TL KDV hariç, Mutlu Akü 2.400,00 TL KDV hariç teklifler sunulmuş, mal alımının yapıldığı dönemde eski dönemde toplanan teklifler dikkate alınarak değerlendirmenin yapıldığı ve o dönemde en uygun teklifi veren Express firmasından alım işinin gerçekleştiği görülmüştür. Bu şekilde tekliflerin toplanarak işin gerçekleştirilemediği durumlarda tekliflerin yeniden toplanmasının ve değerlendirmenin güncel teklifler üzerinde yapılması gerekliliği önerilmektedir.

4. BLOK KAPI ÖNLERİ : 2024/03 Karar Nolu 27.04.2024 tarihli Temsilciler Kurulu Olağanüstü Toplantısında blok kapı önleri işinin işletme bütçesinden karşılanarak yapılmasına ve bütçeden karşılanamayan kısmı kadar gerekli bulunduğu durumda yatırım bütçesi oluşturularak toplanmasına katılanların oy birliği ile ve fakat T1-5, T3-1, T1-1, T2-13 blok temsilcilerinin fen ve sanat kurallarına uygun yapılmak şerhiyle karar verildiği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu, Blok önleri kaplama işine Temsilciler Kuruluna bilgi vererek Mart-Nisan 2024 tarihinde T2-4 blok önü örnek olması amacıyla işletme bütçesinden elde edilen faizler kullanılarak yapılmış (188.052,65 TL maliyet ile) ve 2024/03 Kararı ile diğer blok kapı önleri işine başlanmıştır ve hali hazırda 25 adet blok kapı önü işi tamamlanmış olup 1 adet blok (T2-13) kapı önü işinin henüz yapılmadığı görülmüştür. T2-13 Blok Temsilcisi tarafından yapılan işin fen ve sanat kurallarına uygun olmadığını belirtmesi nedeniyle yapılması istenmemiştir. Yapılan işlemlerin teknik içeriği ve işçilikleri site yönetimi ve yüklenici firma sorumluluğundadır. Blok önleri için malzeme tedariki işinin yönetim tarafından doğrudan temin yoluyla gerçekleştiği ve bu süreçte piyasa araştırması yapılarak teklifler toplandığı bunlar içerisinde fiyat performansı açısından en uygun olan firmalardan mal alım işlerinin gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bina kapı önleri yapımı aşamasında yalıtım işinde site personellerinde faydalanılmış olup site yönetimi personelleri tarafından yapılmış olan işin işçiliklerinin uygunluğu site yönetimi sorumluluğundadır. 30.05.2024 tarihinde Yüklenici Aydın Karademir ile imzalanan sözleşmede granit taş döşeme işi için m2 bazında (Döşeme işçiliği 350,00 TL, Küpeşte işçiliği 435,00 TL, Süpürgelik 295,00 TL, Derz 50,00 TL ve Kaplama 500,00 TL m2 bedelle) anlaşma yapılmıştır. Sözleşmenin 9. Maddesi olan teknik şartlar bölümünde "Yüklenici SGK bilgilerinin bir örneğini site yönetimine teslim edecektir." ibaresi yer almasına karşın site yönetiminde SGK bilgileri ile alakalı herhangi bir evrağın olmadığı tespit edilmiş ve bu sebeple İncek Vadi Konutları Blok girişlerinin Granit kaplama işçiliği işinde çalışan personellerin SGK lı olup olmadıklarına dair bir bilgiye ulaşılamamıştır.

Blok kapı önleri işinin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapıp yapılmadığı konusu teknik bilgi gerektirmekte olup bu konuda 03.12.2022 Temsilciler Kurulu Olağan Toplantısında yönetim faaliyetleri hakkında kurula görüş vermek üzere 05.11.2022 ve 09. 11.2022 toplantılarında Temsilciler kurulu kararı ile oluşturulan komisyonun raporunda belirttiği yalıtım işinde yapılan onarımlarda "sarı pvc membran ile uyumsuz, ona yapışmayan ve hatta zamanla ona zarar veren siyah bitüm membran" kullanımlarının doğru bir uygulama olmadığı durumu belirtilmiş olup, buna karşın maaliyeti azaltmak ve temsilciler kurulunun yatırım bütçesi oluşturulmadan yapılması onayına (2024/03 Karar Nolu oy birliği kararına) istinaden yönetimin bina kapı önleri yalıtım işi onarımı için yaptığı uygulamanın bazı bina kapı önlerinde bu yönde olduğu belirtilmiştir.

Blok Kapı önleri işi maliklerden ek yatırım bütçesi toplanmadan eldeki mevcutlar ve banka faizleri ile gerçekleştirilmiş olup, blok önü işi için aylık harcama miktarları aşağıdaki tabloda yer almaktadır ve 2024/03 Karar Nolu 27.04.2024 tarihli Temsilciler Kurulu Olağanüstü Toplantısı sonrası yapılan uygulamalar ile toplam **6.204.938,24 TL** harcama yapıldığı görülmüştür. Bu tutara ek olarak mart-nisan aylarında örnek olması adına yapılan T2-4 Blok önü maliyeti ile toplamda bina kapı önleri işi için **6.392.990,89 TL harcama yapıldığı** görülmektedir.

Blok Kapı Önleri İş Maaliyeti (TL)								
Mart-Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
188.052,65	1.012.649,76	1.049.641,17	1.140.491,28	786.996,80	618.599,75	657.223,00	647.444,40	291.892,08
188.052,65	Toplam: 6.204.938,24							

Yönetim Kurulunun blok önlerinin tamamlanmasına yönelik çalışmalarını ve takipçi olmalarını takdirle karşılıyor olmakla beraber, bina önü onarım işi adı altında gerçekleşen bu işlerin aslında onarım ve tadilatın ziyade daha önce yatırım bütçesi adı altında yapılan eksik işin devamı/tamamlanması olması sebebiyle onarım ve tadilat durumunun dışında bir iş olduğu ve bu sebeple "2024/03 Karar Nolu 27.04.2024 tarihli Temsilciler Kurulu Olağanüstü Toplantısında blok kapı önleri işinin işletme bütçesinden karşılanarak yapılmasına ve bütçeden karşılanamayan kısmı kadar gerekli bulunduğu durumda yatırım bütçesi oluşturularak toplanmasına dair temsilciler kurulu kararının" usule aykırı olup olmadığı konusunda hukuki açıdan görüş alınması ve sorun teşkil etmesi durumunda yatırım bütçesi oluşturularak işletme bütçesinden kullanılan miktarın bütçeye geri aktarımının yapılması gerekliliği ve yeni dönemde (2025 yılı için) oluşturulacak işletme bütçesinde aktarılacak olan bu meblağın dikkate alınarak bütçenin oluşturulması denetim kurulunca önerilmektedir.

4. MAL VE HİZMET SÖZLEŞMELERİ :

Firma Adı	Konu	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Tutar/Kdv Dahil (TL)
Asansör Bakım Sözleşmesi (Tamer Grup)	T1-3 Blok Asansörlerin Aylık Periyodik Bakım Ve Kontrolünün Yapılması	01.09.2023	01.09.2024	
Kazan Ve Brülör Bakım Sözleşmesi (Pargas Mühendislik)	Kazanların Güvenilir Şekilde Çalışması Hususu	01.01.2024	30.12.2024	82.800
Hasan Eker Bürosu	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir	01.01.2024	31.12.2024	21000
Özgül İletişim Abone Sözleşmesi	Baskonuş Hizmeti	19.06.2024	31.12.2024	1.056
Pest Kontrol Hizmetlerine İlişkin Sözleşme (Biyodem)	İlgili Alanlarda Haşeratlar İle İlgili İlaçlama	30.01.2024	01.02.2025	3.000
Hukuki Danışmanlık Ve Avukatlık Hizmet Sözleşmesi (Ahmet Yaman)	Hukuki İş Ve İşlemler	01.03.2023	01.03.2025	12.000
Asansör Bakım Protokolü (As Control)	58 Adet Asansörün Aylık Periyodik Bakım Ve Kontrolü	04.03.2024	04.03.2025	55.100
	T2-4 Blok Asansörün Aylık Periyodik Bakım Ve Kontrolü	01.06.2024	04.03.2025	2040
Bileşik Ürün Sigorta Poliçesi	Ortak Alanlar	27.03.2024	27.03.2025	1.237.157,68
Ortak Sağlık Güvenlik Birimi Hizmet Sözleşmesi (Önder Osgb)	İş Sağlığı Ve Güvenliği	01.04.2024	30.03.2025	6.150
Makina İnşaat Elektrik Elektronik Müşavirlik (Grosa)	Jeneratörlerin Arıza Tespiti Ve Periyodik Bakımı	01.04.2024	31.03.2025	75.223
Uzun Dönem Araç Kiralama Sözleşmesi (5s Otomotiv)	Uzun Dönem Araç Kiralama	30.04.2024	30.04.2025	23.160
Merkezi Sistem Okuma Ve Gider Paylaşımı Sözleşmesi (Rensa)	Isı Pay Ölçer Ve Merkezi Sıcak Su Cihazının Okuma Ve Gider Paylaşım İşlemleri	27.05.2023	27.05.2025	10.165
57 Teknik Isıtma Ve Hidrofor Sistemleri (Muhammed Parmaksız)	Yangın Ve Kullanım Suyu Hidroforları Bakımı	13.08.2024	13.08.2025	93.600

Site yönetim kurulunun halihazırda yapmış olduğu sözleşmeler yukarıdaki tabloda yer almakta olup, 30-31.12.2024 itibari ile Pargas Mühendislik ile yapılan Kazan ve Brülör Bakım Sözleşmesi, Hasan Eker Bürosu ile yapılan Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Sözleşmesi, Özgül İletişim Abone Sözleşmesi ve Tamer Grup ile yapılan Asansör Bakım Sözleşmelerinin sürelerinin dolduğu görülmektedir. Yönetimden alınan bilgiye göre Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik işi için Hasan Eker Bürosu ile sözleşmenin otomatik olarak 25.000,00TL+ 5.000,00 TL Stopaj bedelle uzatılmış olduğu ve Pargas Mühendislik ile Kazan ve Brülör Bakım Sözleşmesinin 01.01.2025-31.12.2025 süreli olarak toplamda 235.000,00 TL + %20 KDV bedelle yenilendiği tespit edilmiştir. Sözleşme süresi sona eren ve sözleşmesi fesh edilen asansör bakım ve kontrolü işi için piyasa araştırmalarının yapılmakta olduğu ve teklif toplama sürecinde oldukları görülmüştür.

- 28.12.2024 tarihli ve 2024/07 Karar Nolu İncek Vadi Konutları Site Yönetimi Temsilciler Kurulu Olağan toplantısında alınan Temsilciler Kurulu kararında As Control Asansör firması ile devam eden sözleşmenin fesh edilmesine katılanların oy birliğiyle karar verildiği görülmüştür.

5. DIŞ CEPHE KAPLAMASI: 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 edilmektedir. Süreçle ilgili olarak Site Hukuk Müşavirliği yargıtay sürecindeki harcı yatırılmış ve yargı süreci takip edilerek gerekli girişimlerde bulunulacağı Yönetim tarafından bildirilmiştir.

19.01.2025 tarihli Uyuşmazlık Hakem Heyeti gerekçeli kararında, “ *Bilirkişi raporuyla tespit edilen Ödenmeyen bakiye 1.739.243,17 TL (doğal afet) hasar tazminatının sigorta kuruluşundan tahsiline karar verilmiştir. Başvuru sahibi vekili tarafından tazminat alacağına sigorta şirketine yapılan başvuru tarihinden itibaren işleyecek avans faizi ile birlikte tahsili talep edilmiştir. Konuya ilişkin Yangın Sigortası Genel Şartlarında sigortacının kesinleşmiş olan tazminat miktarını en geç bir ay içerisinde sigorta ettirene/sigortalıya ödemek zorunda olduğu düzenlenmiştir. Sigorta şirketi tarafından ibraz edilen hasar ekspertiz raporu incelendiğinde rapor kayıt tarihinin 16.02.2024 olduğu ve raporda tazminat miktarının belirlenmiş olduğu nazara alındığında sigorta şirketi 16.03.2024 tarihinde temerrüde düşmüş olup bu tarihten itibaren sigorta şirketinin tacir olması ve borcun ise sigorta şirketi açısından ticari iş olması nedeni ile avans faiz ile birlikte sorumluluğu karar verilmiştir.*” Tespitinde bulunmuştur ve uyuşmazlık Hakem Heyeti talebin kabulüne karar vermiş olduğu görülmüştür.

Dava süreci devam ederken dış cephe kaplama işi için tespitlerin yapıldığı ve teklif toplama sürecinin başladığı görülmüştür.

6. TEMİZ SU BORULARI: Blok Temsilcilerinden gelen; Temiz su borularının tortu ile kaplandığı ve paslandığı için borulardan paslı su geldiği, borularda sık sık delinmeler olduğu ve yönetiminde bu yönde tespitlerinin olması nedeniyle Yönetim Kurulu temiz su borularının değiştirilmesine yönelik çalışmalar hakkında temsilciler kurulunda bilgilendirmeler yapılmıştır. Temsilciler Kurulunun 12/10/2024 tarih ve 2024/06 sayılı toplantısında “*Blok önlerinin %95 tamamlanması itibarıyla ivedilikle Galvanizli Borularının (daire içi temiz su boruları) değişiminin çalışmasına başlanması üzerine fiyat araştırılmasına, gerekirse malzemenin alınmasının hazırlıkları üzerine görüş birliği sağlandı*” karar alınmış bulunmaktadır. Yönetim Kurulu, “Blok borularının değişim işi için hazırlıklar yaptıklarını, fabrikalar ile temas kurarak malzeme temin etmek istediklerini ve fiyat araştırmalarına başladıklarını ifade etmekte olup denetim raporunun yazıldığı tarihte yeni yönetimin bu konuda çalışma yapıp yapmadığı konusu bir sonraki denetim raporunun konusudur.

7. MALİKLER VE TEMSİLCİLER TARAFINDAN DİLE GETİRİLEN KONULAR :

- **Bloklara Rüzgar Gülü Takılması ve Çatılarda Açık Alanların Kapatılması ile Çek Valf Takılması:** Bu konuya yönelik herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

-**Otoparklar Şarj Üniteleri Konusu:** Ortak alan olarak geçen otoparklarda kat maliklerinin izin almadan bireysel olarak sadece kendi kullanımlarına ait elektrikli araçlar için şarj ünitelerini kurdukları gözlemlenmiş olup, bu kullanımların teknik inceleme ve bir karara varılmasına bağlı olarak uygulanması önerilmektedir.

- **Otoparkların ve Blok İçlerinin Boyanması :** Site ortak alanı olarak tanımlanan otopark alanlarının boyanması talebi Yatırım bütçesi oluşturulması ve Temsilciler Kurulu kararı ile uygulanabilecek bir durum olup, blok içlerinin boyanması konusu site ortak alanı olmadığı ve blok ortak alanı olarak tanımlanması sebebiyle her bloğun kendi yatırım bütçesi ile ve malikler kurulu onayı ile uygulanmasını gerektirmektedir. Temsilciler kurulu kararı ile bina içlerinin boyanması işinin Yönetim Kurulu tarafından oluşturulacak Yatırım bütçesi ile yapılıp yapılamayacağı konusu hukuk danışmanlığı görüşü alınarak neticelendirilebilir.

- **Blok Ortak Alanlarının Kullanımı:** -1. Katta yer alan bazı dairelerin mimari projede ortak alan olarak belirtilen bölümü mesken kullanımlarına dahil ettiği ve merkezi sistem ısıtma projesini bozarak ortak alan mahaline radyatör eklemesi uygulamaları yaptıkları tespit edilmiştir. Bu tarz uygulamalar haksız kazanaca yol açtığı, usulsüz olduğu, m2 artışına bağlı olarak ısınma ve aidat giderlerinin haksız dağılımına sebep olduğu, üst katlardaki dairelerin ısınma problemi yaşamasına neden olması gibi olumsuz durumlar yaratmaktadır. Site Yönetiminin bu usulsüz kullanımların tespitini yaparak mimari projeye uygun hale getirilmesi önerilmektedir.

- **Güvenlik Kameraları :** Site yönetimi görüşü alındığında site güvenlik kameralarının büyük oranda çalışmadığı belirtilmiştir. Bu konuda tespitler yapılarak teklifler toplanmış ve çalışmanın bu aşamada kaldığı görülmektedir. Can ve mal güvenliği açısından bu arızaların bir an önce giderilmesi önerilmektedir.

- **İki Blok Tarafından Müşterek Kullanılan Kapalı Otoparkların Dağıtılma Usulü :** Kapalı otoparklar her ne kadar ortak alan olarak gözüke de, örf adet kurallarına göre her dairenin 1 kapalı otopark kullanması tavsiye edilmektedir. Yönetim olarak uyarı yazılarının bina ve otopark girişlerine asılması tavsiye edilmektedir.

- **Yangın Sistemleri :** 12.10.2024 Tarihli Temsilciler Kurulu Olağan Toplantısında yangın algılama ve söndürme sistemlerinin çözümü konusunda araştırma yapıp aktif hale getirildikten sonra bakım sözleşmesinin yapılması önerisi blok temsilcisi tarafından yapılmış olup, bu kapsamda bu süreçte somut adıma rastlanmamıştır. Yangın ile alakalı herhangi bir işlem

yapılmadığı mevcut bulunan yangın ihbar cihazlarının ve gaz sensörlerinin büyük çoğunluğunun çalışmadığı ivedi bir şekilde gerekli mercilerden görüş alınarak eksiklerin tespiti ve giderilmesi önerilmektedir.

-Aydınlatmalar: Site içi aydınlatmalar ve bunlara yönelik müdahaleler konusu incelendiğinde bazı bölgelerde mevcut aydınlatma sistemlerinin sökülerek yerine tüketim maliyetini düşürmek ve site içi yetersiz aydınlatma olan bölgelerin sorununu çözmek adına yine site içerisinde farklı bölgelerde bulunan farklı aydınlatmaların kullanıldığı görülmektedir. Bu işlemler için temsilciler kurulu kararı görülmemiştir. Yönetimin hem tasarruf amaçlı hem de çevre düzenlemesi amacıyla yapmış olduğunu belirttiği bu uygulamanın mimari projeye uygunluk açısından sorun teşkil edip etmeyeceğine yönelik gerekli görüşleri alması ve bunu temsilciler kuruluna sunması, aykırılık durumunda ise mimari projeye uygun hale getirilmesi önerilmektedir.

- Kanalizasyonlar: 12.10.2024 Tarihli Temsilciler Kurulu Olağan Toplantısında daha öncesinde bu konuda raporlanan tespitler dahilinde bloklara akan kanalizasyon sorununun çözülmesi konusu gündeme alınmış ve bu sorunun ileride neden olacağı riskleri ortadan kaldırmak adına ivedilikle müdahale gerektiren bir iş olduğu belirtilmiş ve bu öneri katılanların oy birliği ile kabul edilmiştir. Fakat bu kapsamda yapılan herhangi bir müdahalenin olmadığı belirtilmiş ve bunun nedeni olarak da kanalizasyon çalışması için açılacak yolun hava şartları ve koşulları dahilinde bazı teknik sorunlara neden olabileceği belirtilmiştir. İvedilikle çözülmesi gereken bu tür konularda, yeni sorunların ortaya çıkmaması adına teknik açıdan uzman görüşleri alınarak ve iş planı yapılarak süreci yönetmenin daha doğru olacağı önerilmektedir.

- Paratoner Sistemleri : Bu konuda bir çalışma yapılmadığı görülmektedir.

- Sosyal Tesis Havalandırma ve Nem alma Cihazı: 2023 tarihinden itibaren bugüne kadar arızalı olarak bırakılmış ve bu konuda yönetimler teklif toplama sürecini gerçekleştirmiş olmalarına rağmen uygulamaya geçilmediği görülmüştür. Bu cihazın eksikliğinin doğuracağı sorunların çözümü açısından bu konunun ivedilikle çözülmesi önerilmektedir.

- Asansörler : 26 Blokluk İncek Vadi Konutları sitemizde 62 adet asansör bulunmakta olup Kent grup kontrolleri sonrası asansörlerin 60 tanesi Mavi etiket 2 tanesi ise yeşil etiket almıştır. 04.03.2024-04.03.2025 tarihlerini kapsayan asansör Bakım ve onarım işi için 58 adet asansör için aylık KDV dahil 55.100,00 TL bedelle As Control firması ile anlaşma yaptığı ve 01.06.2024 tarihi başlangıçlı ek sözleşme ile T2-4 Blok 2 adet asansör bakım sözleşmesi yapıldığı görülmüştür. As Control ile yapılan anlaşma 28.12.2024 tarihli ve 2024/07 Karar Nolu İncek Vadi Konutları Site Yönetimi Temsilciler Kurulu Olağan toplantısında alınan kararda Asansör firmasının muhtelif evraklar üzerinde yaptığı değişiklikleri resmi evrakta/evrakta sahtecilik olması ihmaline binaen, sözleşmesel edimlerini yerine getirmemesi, bu durumu perdelemek amacıyla gerçeğe aykırı aylık bakım foyü tanzim etmesi, eğitim vermesi gerektiği halde bu edimi yerine getirmemesi ve bu ihmali örtbas etmek için sahte evrak tanzim etmesi, firmasında yetkin ve sigortalı personel bulundurmaması sebebiyle sözleşmenin feshi ile idari, hukuki ve cezai işlemlerin başlatılmasına katılanların oy birliğiyle karar verildiği görülmüştür. Eski ve yeni yönetimin istişaresi ile fesh işleminin martta süresi dolduğu için teklif toplama sürecine kadar uzatıldığı 14.02.2025 tarihinde fesh işlemlerinin başladığı görülmüştür. Asansör bakım ve kontrolü işi için piyasa araştırması ve teklif toplama sürecinin devam ettiği tespit edilmiştir. Asansörlerin Bakım onarım işini üstlenen As Control Firmasının sözleşme fesh nedenleri göz önünde bulundurulduğunda asansörlerin mevcut durumu için akredite firma olan Kent Gruptan ve yeni sözleşme imzalanacak asansör bakım firmasından asansörlerin durum tespiti yapılması can ve mal güvenliği açısından önem arz etmekte olup, yönetim kurulunun bu kapsamda gerekli önlemleri alması tavsiye edilir.

8. İNSAN KAYNAKLARI : 4. Denetim Dönemini kapsayan tarihlerde; 31.12.2024 tarihi itibarıyla 5 Sosyal Tesis, 7 Güvenlik, 13 Ortak Alan Blok Görevlisi, 5 Ortak Alan Teknik Personel, ve 2 Yönetim İdari Personeli olmak üzere toplam 32 personelin görev yaptığı tespit edilmiştir. Daha önceki denetim raporunda da belirtildiği üzere personel sayısında hedeflenenin altında eleman çalıştığı görülmüş olup yönetime gerekçesi sorulmuş ve sitenin lokasyonu ile birlikte mevcut maaş+yol+yemek ücretlerinin çalışanların beklentisini karşılayamadığı için görevden ayrıldıkları belirtilmiştir. Özellikle güvenlik personeli istihdamında sürekli bir sirkülasyonun olduğu mevcutta 7 güvenlik personelinin bulunduğu, bu güvenlik personelinin 4'ü güvenlik sertifikalı olup 3 adet sertifikasız güvenlik danışma bulunduğu görülmüştür. Ayrıca vardiyayı tamamlamak için güvenlik sertifikası bulunmayan blok görevlisi personellerin çalıştırıldığı tespit edilmiştir. Bu durum güvenlik zafiyetine neden olmaktadır. Bu sorunun çözümü için bir güvenlik firması ile anlaşılıp güvenlik işinin taşero edilmesi önerilmektedir.

4. Denetim raporu dönemini kapsayan aylar için muhasebeden fazla mesai ödemeleri talep edilmiş ve Ekim ayında 159.707,89 TL, Kasım ayında 124.255,10 TL, Aralık ayı için ise 140.599,14 TL olmak üzere toplamda **424.562,13 TL** fazla mesai ödemesi yapıldığı görülmektedir. Eksik personel sorununun ivedilikle çözülmesi az personel ile işlerin devamlılığı sağlanmaya çalışılırken fazla mesai ödemelerinin artmasını doğurmakla beraber yapılan işin verimi açısından da sorun yaratabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

9. KİRAYA VERME ÇALIŞMALARI : 2024 3. Dönem Denetim raporundan bu süre zarfına kadar herhangi bir yeni kiralama işlemi yapılmamış olup mevcut kira sözleşmelerinin devam ettiği görülmüştür. Site gelirlerini arttırmak amacıyla kiralama işlemlerine önem verilmesi tavsiye edilmektedir.

10. DAVALAR VE İCRA TAKİPLERİ:

Davalar : Site Yönetimim taraf olduğu davalar ile arabulucuda bulunan konular üzerindeki dosyalar incelenmiştir. Mevcut dava süreçlerinin devam ettiği görülmüştür. Dava dosyalarının çokluğu yönetimin bu konulara fazlaca mesai harcamasına sebep olduğu görülmüştür. Mevcut davalar ek olarak 28.12.2024 tarihli ve 2024/07 Karar Nolu İncek Vadi Konutları Site Yönetimi Temsilciler Kurulu Olağan toplantısında alınan As Control Asansör firması ile devam eden sözleşmenin feshi ile idari, hukuki ve cezai işlemlerin başlatılması kararı olmasına rağmen eski ve yeni yönetimin dava sürecine yönelik bir girişimi olmadığı tespit edilmiştir.

İcra Takipleri : Yönetim tarafından ödenmeyen aidat ve yakıt alacaklarının icra takibi aracılığıyla tahsili için Site Yönetiminin icra işlemleri başlamadan önce maliklerle iletişim kurması sonucu ödemelerin yapıldığı ve 2024 yılı içerisinde 2 adet icra dosyasının sonuca kavuşturulduğu belirtilmiştir.

11. DÖNEME AİT HESAP ÖZETİ: Aşağıdaki tabloda 01.01.2024-31.01.2025 tarihleri hesap özeti yer almaktadır. **İncek Vadi Konutları Hesap Özeti 01.01.2024-31.01.2025**

İşletme Bütçesi Gelirleri		Diğer Gelirler	
İşletme Bütçesi	32.768.196,62	Kasa Devri (2023)(Kıdem Fonu Dahil)	2.708.776,57
Ocak 2024 Bütçeye Yansıyan	1.839.376,75	Gecikme+İcra Faiz gelirleri	691.723,60
Genel toplam	34.634.543,66	Kira	264.056,08
Tahsilat Tutarı*	34.846.943,66	Reklam	220.400,00
İcradaki Tutar- Geciken Tutar	-	Mevduat Faiz Gelirleri	996.940,91
Blok Önü Harcamaları	-6.520.827,44	Özel Ders	252.050,00
Depozito/Teminatlar	-142.745,52	Banka Promosyon Gelirleri	1.119.200,00
İşletme Bütçesi Harcama	-29.423.281,98	Kapı Kartları	14.06,88
		Elektrikli Araç Şarj Gelirleri (Atay Güç)	732,16
		Ortak Alan Sigortasından Alınan	89.153,47
		T2/4 Blok Önü Harcaması (Mevduat Faiz Gelirinden)	-188.052,65
İşletme Bütçesi Gelirleri Toplamı	-1.239.911,28	Diğer Gelirler Toplamı	6.169.041,02
Kasa			-1.591.697,70
Toplam Bütçe Farkı			4.929.129,74
Banka Hesabında Kalan			4.938.085,96
Toplam			-8.956,22

(*Tahsilat Farkı: 212.400,00TL)

DENETİM KURULUNUN GENEL GÖRÜŞ BİLDİRİMİ ve ÖNERİLERİ

Denetim Raporu içerisindeki tespit ve değerlendirmeler sonucunda;

- 1) Özellikle ülkemizde yakın zamanda yaşanan yangın afeti nedeniyle öncelikli olarak yangın sistemlerinin ivedilikle mevzuata uygun ve çalışır hale getirilmesi,
- 2) Can ve mal güvenliği sağlanması için güvenlik kameralarının çalışır hale getirilmesi ve güvenlik personelleri ile alakalı sorunun çözülmesi,
- 3) Asansörlerin mevcut durumlarının tespiti ve güvenilir bir bakım onarım firması ile anlaşılması,
- 4) Blokların temiz su borularının yenilenmesi işi hakkındaki piyasa araştırması ve maliyetinin Temsilciler Kuruluna sunulması,
- 5) Yönetimin taraf olduğu davalar ile arabuluculuk konularının en aza indirilmesi için mümkün olabilecek tedbirlerin alınması,
- 6) 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,
- 7) Şeffaf bir yönetim anlayışının benimsenebilmesi adına yapılması planlanan ya da yapılan iş kolları için temsilciler kurulunun bütün üyelerinin bulunduğu whatsapp uygulaması üzerinden temsilciler ile paylaşılıp bilgilendirilme yapılması, görüş ve öneriler sonrası uygulama adımlarının gerçekleşmesi,
- 8) Temsilciler Kurulu üyelerinin görev ve sorumluluklarının bilincinde, site yönetim kuruluyla işbirliği içerisinde, hukuki çerçeveler doğrultusunda ve komisyonlar kanalıyla site yönetimine katkı vermesi,
- 9) Site mal ve hizmet alımlarında sürecin şeffaf bir şekilde, uygun şartnameler hazırlanarak ve daha geniş kapsamda güncel piyasa araştırmaları yapılarak ilerlemesi,
- 10) 21.01.2024-18.01.2025 tarihleri arasında görevde bulunan yönetim kurulu bakım onarım ile sözleşmeli işlere ilişkin faaliyetlerin gerçekleştirdiği, sosyal tesisin aktif çalışması için azami gayreti gösterdiği, aidat ve yakıt avanslarını tahsil ettiği, tahsil edilemeyenler hakkında icra takibini yaptırdığı, bütçe ödeneklerini takip ettiği, iş ve işlemlere ilişkin muhasebe kayıtlarını yaptığı, karar defterlerine kararları işlediği, banka hesaplarını takip ettiği, çalışanların ücret, fazla mesai, kıdem tazminatı ve SGK ödemelerini zamanında yaptığı, faaliyet raporu, gelir-gider ve mali tablolarını hazırladığı, faaliyetlerinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, İş Kanunu ile Toplu Yapı Yönetim Planına uyduğu değerlendirildiğinden, Yönetim Planının 32. Maddesine göre ibra edilmesi (aklanması) görüşümüzün Temsilciler Kuruluna sunulması, Önerilmektedir. Saygılarımızla.

Denetim Kurulu Raporu, Yönetim Planının 32.maddesi gereğince, 8 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.

Bu Denetim raporu Aysun ALTINOK ve Hüseyin Seza ŞENGÜNER tarafından 2 kişi olarak hazırlanmıştır. Eski denetim kurulu üyesi Recai ÇIRPAN 18.01.2025 tarihinde Denetim üyeliği görevinden istifa edip Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir. Boşalan Denetim Kurulu üyesinin yerine Orhan ERBİZ 18.01.2025 tarihinde seçilmiş olmasına rağmen bu denetim raporunun kendi sürecini kapsamadığını belirterek rapora katkı vermekten imtina etmiştir.

DENETİM KURULU ÜYELERİ

Hüseyin Seza ŞENGÜNER

Aysun ALTINOK

Orhan ERBİZ

İmzalı

İmzalı