

İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU

Rapor Tarihi : 04/05/2024
Rapor No : 2024/1
Rapor Dönemi : 1 Ocak 2024- 31 Mart 2024

Yönetim Planının 32.maddesi gereğince 01 OCAK 2024 ile 31 MART 2024 tarihlerindeki, Toplu Yapı Yönetiminin hesap ve işlemleri incelenerek ulaşılan sonuçlara dair 2024 yılı 1. 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 2024/1 sayılı karar olarak denetim kurulu karar defterine işlenecektir.

1. 2024-2025 YENİ DÖNEM ÇALIŞMALARI : a. **Yeni Dönem Blok Kat Malikleri Kurulunun Oluşumu:** Site Yönetim Planının 11,12 ve 13. Maddelerinde yer alan hükümlere göre bloklar seçimlerini yapmış ve blok kat malikleri kurulları oluşturulmuştur. 634 S.Kanun ile YP. **“yönetici ve denetçinin, maliklerin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilmesini”** amirdir. Bazı bloklarda çifte çoğunluk sağlanamaması nedeniyle yeni yönetici ve denetçi seçilememiş ve yenileri seçilinceye kadar mevcutların devam etmesi Bloklar Kat Malikleri Kurullarınca uygun görülmüştür.

b. **Yeni Dönem Yönetim ve Denetim Kurulunun Oluşumu :** Seçilen 26 Blok temsilcisi; 21 OCAK 2024 tarihinde yapılan Yıllık Olağan Temsilciler Kurulu Toplantısında yapılan açık oylama ile çifte çoğunlukla ilk turda yeni dönem yönetim ve denetim kurulunu seçmiş bulunmaktadır.

c. **Yeni Dönem Bütçesi :** 21 OCAK 2024 temsilciler Kurulu toplantısı gündeminde yer alan 2024 Yılı İşletme Bütçesi hakkında yeni yönetim sunum yapmış ve görüşmeler sonucunda Bütçe, Ödenek cetvelleriyle birlikte 32.768.196,62 TL olarak (22) Blok Temsilcinin oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Bütçenin kabul edilmesi ve hazırlık süreçleriyle ilgili olarak Yönetim Planında;

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Oluşması, Yetki ve Sorumlulukları 22/2 *“Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun hazırlayacağı Toplu Yapı İşletme Projesini her yıl Ocak ayında görüşüp karara bağlar.”*

Yönetim Kurulunun Başlıca Görevleri 29/d *“Göreve başladığından itibaren, bir işletme projesi yoksa, 15 gün içerisinde yeni bir işletme projesi hazırlar. Varsa, onu uygulamayı sürdürür. İşletme projesi (bütçe) hazırlanırken, önce bir yıllık giderlerin çeşidi ve tutarı tahmin edilir. Böylece belirlenecek yıllık gider, Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesi uyarınca toplu yapı alanında bulunan bağımsız bölüm sahiplerine (kat maliklerine) aidat (ortak gider payı) olarak dağıtılır.”*

29/e *“İşletme projesi, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine imza karşılığı duyurulup, Kurulun bunu görüşmek üzere toplanması sağlanır. Yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.”*

29/f *“Toplu Yapı Temsilciler Kurulu işletme projesini kesinleştirir. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararları 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68. maddesi 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.”*

Hükümleri bulunmaktadır.

TK'nun bütçeyi Ocak ayında karara bağlaması hükmü ile blok yönetimlerinin ve yeni yönetim-denetim kurulunun Ocak ayında seçilmesi hükmü, bütçenin; hazırlık, duyurulması, karar ve maliklere tebliği aşamasında bazı gereklerin yerine getirilememesine sebep olmaktadır. Takvimdeki bu sıkışıklık nedeniyle Yönetim Planının 29/e fıkrası gereğinin yerine getirilemediği, Maliklerden **“Bütçe kabul edilip avans tahsili için bize tebliğ ediliyor ama biz neden hazırlık aşamasında bütçe hakkında bilgi sahibi olamıyoruz, katkı veremiyoruz”** şeklinde eleştirilerin olduğu da tespit edilmiştir.

2. GELİR DENETİMİ : 2024 Ocak, Şubat ve Mart Ayları gelir toplamının 7.728.059,76 TL olduğu görülmüştür.

Aidat Avans Gelirleri	OCAK	ŞUBAT	MART
Aidat Avans Gelirleri	1.839.047,00	2.730.710,00	2.730.710,00
Hasar Gelirleri	15.720,75	0,00	
Kiralık Alan Gelirleri	4.214,43	3.795,66	4.076,58
Reklam Gelirleri	11.400,00	5.400,00	39.300,00
Sosyal Tesis Özel Ders Gelirleri	8.000,00	21.000,00	7875,00
Faiz Geliri	14.279,14	55.023,13	59.302,28
İcra Faiz Geliri	50.803,82	273,67	4.985,22
Giriş Kartı Gelirleri	80,00	380,00	280,00
Gecikme Tazminatı Gelirleri	43.279,00	36.341,91	41.782,17
SGK Teşvik ve Destek Gelirleri	0,00	0,00	
GELİRLER TOPLAMI	1.986.824,14	2.852.924,37	2.888.311,25

a.Bankalar Mevcudu : Banka Ekstrelerinin incelenmesi sonucunda;

Ziraat Bankası Bilkent Şubesi 65909037 ana hesabına bağlı olan 5003 nolu hesapta 278.490,65 TL, 5005 nolu hesapta 5.505,00 TL, 5036 nolu faiz geliri hesabında 191,22 TL, 5032 nolu Yatırım hesabında 1.042.154,62 TL, 5033 nolu kıdem tazminatı hesabında 587.648,79 TL, 5034 nolu beklenmedik gider fonu hesabında 61.228,62 TL olduğu görülmüştür. Ziraat Bankasında toplam **1.975.218,90 TL** olduğu görülmüştür.

Türk Ekonomi Bankası (96466961) Ana Hesapta 118.800,85 TL, Sanal Pos (98476083) Hesabında 34.508,69 TL, 97105959 nolu Gelir Hesabında 77.107,00 TL olduğu, bunlara ilaveten 2023 Devir (havuz) hesabı açıldığı görülmüş olup bu hesapta da 1.130.014,96 TL olduğu tespit edilmiştir. Türk Ekonomi Bankasında toplam **1.360.431,50 TL** olduğu görülmüştür.

31 MART 2024 tarihi itibarıyla bankalar toplamının 3.335.650,40 TL olduğu tespit edilmiştir.

Maliklerin aidat ödemelerinde % 90'dan aşağı geri dönüş tespit edilmemiştir. Ancak, Apsiyon ve Mobil Pos kullanarak ödeme yapan maliklerin ödemeleri 30-39 gün sonrasında site banka hesaplarına intikal edebilmektedir. Bu kanallardan toplamda önümüzdeki günlerde 2.866.730,22 TL tahsilat geleceği tespit edilmiştir.

b. Banka Promosyonu : Sitenin işletme bütçesi gelir ve giderleri için Türk Ekonomi Bankasındaki hesaplar için daha önceki yönetimin yaptığı promosyon sözleşmesinde vadeli hesap açılması imkanı bulunmamaktadır, yönetim vadeli hesap açmak için çalışmakta olduğu ziraat bankasına virmanlar yapmak zorunda kalmaktadır. Bu nedenle yönetim yeni bir promosyon sözleşmesi için çeşitli bankalar ile temas kurmuştur. Bu bankalardan bazıları küçük promosyonlar önermiş bazıları da promosyon çalışması yapmadıklarını ifade etmişlerdir. 24/12/2024 tarihli Temsilciler Kurulunda yönetim yaptığı çalışmalar hakkında kurula bilgi vermiş ve Temsilciler Kurulu Yapı Kredi Bankası -Hoşdere Şubesi ile çalışılması yönünde yönetime yetki vermiştir. İlgili banka bütçe gelir ve giderleri için açılacak hesaplar karşılığında 1.039.400,00 TL promosyon vermeye taahhüt etmiştir. Promosyon karşılığı olan paranın Site hesabına henüz intikal etmediği tespit edilmiştir. Promosyon konusundaki çabaları için yönetim kuruluna teşekkür ederiz.

3.GİDER DENETİMİ :

a.İşletme Bütçesinden Yapılan Giderler : Denetim tarihleri arasında işletme bütçesinden (3) ayda yapılan giderler toplamının **6.308.043,82 TL** olduğu tespit edilmiştir.

	OCAK	ŞUBAT	MART
ORTAK ALAN GİDERLERİ	349.599,32	550.012,88	515.452,85
Asansör Periyodik Bakımı-Sarf Malzemesi ve İşçilik Giderleri (62 Adet)	61.960,03	49.720,00	78.060,00
Elektrik, Sıhhi Tesisat, Mekanik Bakım/Onarım (Ortak alan; Hidrofor, Pompa, Ekipman Hiz.Alımı ve Diğer Ekipmanlar v.b. Mlz ve İşçilik Gid.)	97.389,73	219.870,18	111.012,80
Beklenmedir Gider Fonu	0	28.800,00	17.520,00
Şehiriçi Ulaşım, Nakliye, Araç Kira ve Yakıt Giderleri	25.658,42	25.970,96	25.159,87
Temizlik ve Sarf Malzemeleri Giderleri	0	96.807,58	3.000,00
Ortak Alan Sigorta Giderleri	0	0	154.644,71
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri (Otopark /Blok Aydınlatma, Hidrofor/Pompa/Motor, Çevre Aydınlatma Vs.)	161.781,80	126.438,90	123.541,70
Peyzaj Alanları Sulama ve Ortak Alan, Blok Temizlik Su Tüketim Giderleri	2.809,34	2.405,26	2.513,77
PERSONEL GİDERLERİ	1.425.288,20	1.298.693,30	1.246.379,61
Site Yönetimi Personel/SGK Ödemeleri Maaş/Ücret Giderleri/Fazla Mesai (3 İdari + 5 Teknik + 15 Blok/Bakım Görevli+16 Güvenlik görevlisi+8 Sosyal Tesis+26 Huzur Hakkı Ödemesi)	1.275.660,70	1.253.765,30	1.187.035,04
Personel Yemek Giderleri	45.863,50	41.928,00	45.841,00
Kıdem Tazminatı	100.764,00	0	10.293,57
İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmet Gid.	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Personel İş Elbisesi Giderleri	0	0	210,00
SOSYAL TESİS GİDERLERİ	172.742,40	154.254,56	149.394,97
Havalandırma, Havuz, Klima v.b. Ekipmanların bakım, Malzeme ve İşçilik Giderleri,	23.065,00	13.778,00	13.930,66
Elektrik Tüketim Giderleri (Aydınlatma, Sauna, Havuz Cihazları)	44.751,00	37.647,80	41.014,50
Su Tüketim Giderleri (Havuz, Duşlar, Lavabolar)	16.318,68	18.698,52	14.955,51
Doğalgaz Tüketim Giderleri			79.494,30
YÖNETİM GİDERLERİ	144.165,65	72.466,12	93.193,96
Diğer Çeşitli Giderler (Vergi, Harç, Noter, İcra, Provizyon, Yasal Olarak Zorunlu Öngörülemeyen,MUTFAK Vs.)	24.554,60	0	21.263,55
Banka Hizmet Komisyon Giderleri	254,93	766,35	664,40
Site Yönetimi Ofis/Büro Giderleri (Tif, İnternet,Kırtasiye, Gen.Yön.Vs.)	60.024,93	8.255,58	17.823,82
Hukuk Müşavirliği Gideri	22.293,00	30.000,00	19.998,00
Mali Müşavirlik Giderleri	25.200,00	25.200,00	25.200,00
Yönetim Hizmet Alım Giderleri (Apsiyon Programı)	11.838,19	8.244,19	8.244,19
BLOK KAPI ÖNÜ (T2-4) GİDERLERİ			136.400,00
GİDERLER GENEL TOPLAMI	2.091.795,57	2.075.426,86	2.140.821,39

Ocak, Şubat ve Mart ayına ait gider faturaları, ödeme fişleri ve muhasebe kayıt dosyalarında Sondajlama usulü ile belirlenen giderlerden;

1) T2-12 ile T2-5 blok logarlarının açılması işlemleri için iki ayrı fatura karşılığı 6.000,00 TL ilgili şahıs firmasına ödenmiş ve 02/01/2024 tarihinde muhasebe kayıtları yapılmıştır.

2) 18/01/2024 tarihinde 19.490,68 TL parke bedeli ödenmiş ve ilgili muhasebe kayıtları yapılmıştır. Bu parkeler T2-6, T2-8, T2-12, T3-1 kapıcı dairelerinde kullanılmıştır.

3) 15/01/2024 tarihinde görevinden ayrılan elektrik teknisyeni için 100.764,80 TL kıdem tazminatı ödenmiş ve muhasebe kaydı yapılmıştır.

4) 07/02/2024 tarihinde Soft End.Temz.Ltd.Şti.nden 96.121,17 TL karşılığında çeşitli malzemeler satın alınmış, ödemesi yapılmış ve muhasebe kayıtları tamamlanmıştır.

5) T3-5 ile T3-2 Blokların zil panel ve ekranlarının değişim işi için 20/02/2024 tarihinde 8.400,00 TL, 26/02/2024 tarihinde 6.600,00 TL ilgili firmaya ödenmiş ve muhasebe kayıtları tamamlanmıştır.

6) 15.03.2024 tarihinde alt nizamiyede bulunan taşların taşınma işi için HYM Hafriyat firmasına 28.800,00 TL ödeme yapılmış ve muhasebe kayıtları tamamlanmıştır.

7) 22.03.2024 tarihinde site ortak alanları için gereken elektrik malzemesi satın alınmış ve 32.748,98 TL ödeme yapılmış ve muhasebe kayıtları tamamlanmıştır.

4. ASANSÖRLER : Sitede hizmet vermekte olan asansörlerin periyodik bakım sözleşme süresinin bitecek olması nedeniyle yönetim kurulu 7 (yedi) firmadan kapalı zarfla teklif toplamış olup zarflar 24/02/2024 tarihli Temsilciler Kurulunda oluşturulan komisyon marifetiyle açılmış ve değerlendirilmiştir. En ucuz teklifi veren firmanın teklifi şartname hususlarını karşılamadığı gerekçesiyle komisyon tarafından elenmiştir. Komisyonun önerisiyle Temsilciler Kurulu, Yönetim Kurulunu 2 nci ve 3 ncü en ucuz teklifi veren firmalar ile görüşme ve pazarlık yapması konusunda yetkilendirmiştir. Bu yetki doğrultusunda yönetim kurulu ilgili firmalar ile görüşmüş; 2 nci en ucuz fiyatı veren firmayı çalışma deneyimi ve taahhütleri konusunda bilinmezlikleri nedeniyle elemiş, 3 üncü en düşük fiyatı veren As Asansör Firmasının, yedek parça garantisi ile tüm sitede en düşük fiyat garantisi devamını sağlayabileceği, uygulamalarının takip edilebildiği ve bilindiği, halihazırda çalışmakta olduğu görüşüyle seçildiği ifade edilmiştir. As Asansör Firması ile aylık asansör başına 791,00 + KDV (949,20 TL) fiyatla sözleşme imzalanmıştır. Bakım Sözleşmesinin teklif alma ve sonuçlandırılması çalışmalarını doğru ve şeffaf bir yöntemle yürüten yönetim kuruluna teşekkür ederiz.

Denetim Tarihlerini kapsayan ilk çeyrekte asansör için belirlenen bütçe ödeneği içinde kaldığı tespit edilmiştir. 62 Asansörden birkaçında kontaktör gibi parça değişimleri yaptırılmıştır ve asansörlerin hizmet vermesi sağlanmıştır. Bu dönemde iki bloğun kasnak ve halat değişimi büyük onarımı ortaya çıkmış ve bu iki bloğun kendi bütçeleriyle değişimleri yaptıracağı bilgisi alınmıştır.

5.YANGIN TÜPLERİNİN KONTROLÜ : 26 Blok ve sosyal tesis ortak alanlarında bulunan; 26 adet 50 kg, 80 Adet Karbondioksitli ve 36 adet 5 kg. yangın söndürme tüplerinin gereken periyodik bakımlarının 06/03/2024 tarihinde yapıldığına ilişkin ilgili firma raporu görülmüştür.

6. İNSAN KAYNAKLARI: 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Sitede 40 personel görev yapmaktadır. Ocak, Şubat ve Mart aylarında (8) personel ayrılmış bunların yerine yenileri istihdam edilmiştir. Bazıları ile devam eden hukuki uyumsuzluklar Hukuk Müşaviri tarafından takip edilmektedir. Denetim döneminde ayrılan 2 personele 111.057,57 TL kıdem tazminatı ödemesi yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca, ayrılan personelin ücretten kaynaklanan sebeplerle sitedeki görevlerinden ayrıldığı tespit edilmiştir.

Ocak ayında asgari ücret artışı, mevcut personelin ücret ödeme skalasına göre artışları personel arasındaki dengeye göre yapılmıştır. Daha önceki yönetimler döneminde de uygulanmakta olan fazla mesai çalışmalarına yeni yönetim kurulu bir kontrol ve denetim mekanizması getirerek fazla çalışma ödemelerinin kontrol altına aldığı tespit edilmiştir.

7. BLOK KAPI ÖNLERİ TADİLAT İŞİ : 2 Yıla yakın zamandır eksik veya hatalı yapılan blok önleri işleri maliklerimize mağduriyetler yaşatmaktadır. Temsilciler Kurulunda da sıklıkla konu üzerinde görüşmeler yapılmakta yönetim kurulu mağduriyetleri hukuki zemine taşımıştır. İşin yapıldığı dönemdeki yönetim kurulu üyeleri aleyhine açılan davada, Cumhuriyet Başsavcılığı 29/11/2023 tarih ve 2023/1348-2023/6916 soruşturma-kararında kovuşturmayla yer olmadığına dair karar almış olmasına rağmen Site Avukatımız 11/12/2023 tarihinde karara itiraz etmiş bulunmaktadır. İtiraz, Ankara 5.Sulh Ceza Hakimliğinin 2023//14288 D.İş Kararı ile kabul edilmiş ve "**kovuşturmayla yer olmadığına" dair karar kaldırılmıştır.** Süreç site yönetimi ve avukatımız tarafından takip edilmektedir.

Blok önleri kaplama işi, Yönetim Kurulu KMK'nın kendisine verdiği yetkiyle; 24/03/2024 tarihinde aldığı karar ile uzun süredir yapılamayan ve maliklerin mağduriyetlerine sebep olan kaplama işini gerçekleştirmek üzere örnek olarak merkezde bulunan ve ana nizamiyeye en yakın olan T2-4 blok önünü belirlemiş ve çalışmaları başlatmıştır. Bu kararın temsilciler kurulu whatsapp grubundan da temsilcilerin bilgisine sunulduğu tespit edilmiştir. Denetim tarihlerimiz arasını kapsamamasına rağmen denetim yapıldığı tarihlerde T2-4 blok önündeki çalışmanın yürütülüyor olması nedeniyle yönetimden çalışmalar ve maliyet hakkında bilgi alınmıştır. 4 Mayıs 2024 tarihi itibarıyla 160 m² olan blok önünün çakıl alanlar, dekoratif bordür taşlar, ve bazı alanlardaki derz yapımı hariç % 80'inin tamamlandığı, çalışmada site personelinin kullanıldığı ve bugüne kadar granit, çimento, membran, çeşitli kimyasallar, elektrik malzemesi, membran yapıştırma tabancası ve nakliye gibi mal ve hizmetler için toplamda yaklaşık maliyeti 206.743,00 TL harcama yapıldığı tespit edilmiştir. (Bazı malzemelerin bir bölümünün kullanıldığı kalanlarının da diğer blok önlerinde kullanılacağı, yapıştırma tabancasının diğer işlerde de kullanılacağı bilgisi verilmiştir.) Bu giderin tamamı bankada bulunan vadeli hesapların faizleriyle gerçekleştirilmiş olduğu, işletme bütçesi ödeneklerinden herhangi bir harcama yapılmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca yönetim kurulu Gölbaşı Belediyesinden bedelsiz 100 m² beyaz Aksaray granit temin etmiştir. Bu granit taşlar ile m² si düşük iki bloğun beyaz granit ihtiyacı karşılanabilecektir. Yönetim sürdürdüğü girişimler ile önceki belediye başkanından granit sözü almış olmasına rağmen, yeniden seçilemediğinden girişim istenildiği gibi sonuçlandırılmamıştır. Bütün blokların granit ihtiyacı için yönetim kurulu, piyasa da her türlü fiyat araştırmasına devam ettiklerini ve en uygununu bulacaklarını beyan etmektedirler. Bu girişimler için yönetim kuruluna ve çalışmaları yürüten personelimize teşekkür ederiz.

8. ORTAK ALAN SİGORTASI KAPSAMINDAKİ HASARLAR : Dış Cephe Kaplaması Hasar Bildirimi: Sitemiz blok dış cephelerinde, 2023 yılındaki fırtınalı havalarda kaplamalarda düşmeler, çatlamlar ortaya çıkmıştır. Yönetim ortak alan sigortasından hasar dosyası açtırmış ve hasarın giderilmesini talep etmiştir. Sigorta poliçesindeki teminat bedelinin düşük olması nedeniyle oluşan hasarın eksik sigorta kapsamına alındığı ve 1.650.000,00 TL bedel belirlendiği sigorta şirketince bildirilmiştir. Yönetim Kurulu bu rakam için itiraz etmiş ve bu nedenle para hesaplarımıza intikal etmemiştir.

Cephe Kaplamalarının mevcut haliyle kalması bundan sonraki fırtınalı havalarda da düşmelerin daha da artacağı endişelerini yaratmaktadır. Can ve mal kaybına sebep olabilecek kaplama düşmelerinin önlenmesi ve eksik kaplamaların ortak alan sigorta poliçesi kapsamında yaptırılması sürecinin yönetim ve site avukatı tarafından takip edildiği bilgisi yönetim kurulunca verilmiştir

Diğer Hasar Bildirimleri : Ekim 2023 ayında, sosyal tesis camları, T2-13 bloğun kanalizasyon kaçağı ile sosyal tesis nem alma cihazının bozulması hasarları için sigorta kapsamında dosya açtırılmıştır. Camlardaki hasarların teminat dışı kabul edildiği bildirilmiş, kanalizasyon için 66.618,40 TL, nem alma cihazı için de 22.535,07 TL hasar bedeli belirlenmiş ve site hesaplarına yatırıldığı tespit edilmiştir. Ödenen bu miktar ile nem alma cihazının tamiri mümkün görülmemektedir. Yönetimin verdiği bilgiye göre tamir için yaklaşık 2.500 Euro, yenisinin alınması için 4.500 Euro'ya ihtiyaç bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu, bütün açılan hasar dosyalarındaki eksik sigorta hususu için Tahkime başvurduğu bilgisini vermiştir.

9. MAL VE HİZMET SÖZLEŞMELERİ

a. Muhasebe Programı, Merkezi Okuma ve Gider Paylaşım Hizmet Sözleşmesi, Site Yol Kar Kürüme ve Tuzlaması Sözleşmesi, Kira sözleşmeleri, Araç Kiralama işlerine ilişkin sözleşme imzalanan firmalar ile sözleşmelerin devam ettiği görülmüştür.

b. Sözleşme süresi sona eren işler ve yeni eklenen kalemler için yapılan sözleşmeler;

Kazan ve Brulor işi PARGAS Mühendislik firması ile 3 kez bakım işi için (2 bakım Brülör genel bakım, Baca gazı analizi ve Yanma değer ayarları, Kontrol Panel ayarları, 1 bakım brülör ara bakım çalışma kontrolleri şeklinde) 01/01/2024-31/12/2024 tarihlerini kapsayan 69.000 TL + KDV bedelle sözleşme imzalandığı,

İlaçlama Yıllık Hizmeti için BİYODEM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LTD. STİ. ile 31/01/2024-01/02/2025 tarihleri arasında aylık 2.500 TL + (%20) KDV bedelle sözleşme imzalandığı,

Hukuki Danışmanlık ve Avukatlık Hizmeti için Av. AHMET YAMAN ile 01/03/2023-01/03/2025 tarihlerini kapsayan 24/02/2023 tarihli sözleşmeye ek niteliğinde olan Zeyilname 13/02/2024 tarihinde 25.000 TL (KDV dahil) aylık bedelle imzalandığı, (avukatın imzasının eksik olduğu)

Asansör Bakım ve Kontrol işi AS CONTROL SİSTEMLERİ İNŞAAT İMALAT İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ile 58 adet asansörün aylık periyodik bakım ve kontrolleri için 04/03/2024-04/03/2025 tarihlerini kapsayan aylık 950,00TL (KDV dahil) bedelle imzalandığı,

Tüzel kişilerin kargo gönderilerini teslim alma ve gönderme işi için PUDO firmasıyla 08/03/2024 tarihli 3 yıllık Ödünç Sözleşmesi 3 ayda 1 okunacak süzme sayacın makbuz karşılığı olarak ödenmesi hususu ile imzalandığı,

Ortak Alan Sigorta Poliçesi işi için SOMPO SİGORTA firmasıyla 27/03/2024-27/03/2025 tarihlerini kapsayan **1.237.157,68 TL bedelle 27/03/2024 tarihinde imzalandığı, (2023 yılındaki poliçe teminatının düşük olması nedeniyle ortaya çıkan hasarlarda, hasar bedelinin tamamı ödenmemiş ve eksik sigorta kapsamına girilmiştir. Bu nedenle yönetim ortak sigorta bedeli teminatlarını hesaplatmış ve yükseltmiştir. Sigorta konusunda yönetim yeterince teklif toplamış ve en uygun teklif veren firma ile sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme rakamı İşletme Bütçemizdeki 894.375,00 TL ödenekten fazla olduğu için bütçe açığına sebep olduğu tespit edilmiştir.)**

Jeneratör Bakım sözleşmesinin süresinin 28/02/2024 tarihinde sona erdiği ve GROSA MAK. İNŞ. ELK. ELKT.MÜŞ.SAN. VE TİC. LTD. STİ. ile 01/04/2024-31/03/2025 tarihlerini kapsayan 68.868,00 TL + KDV bedelle imzalandığı,

Mali Müşavirlik ve Muhasebe işi için HASAN EKER BÜROSU ile 01/01/2024 – 31/12/2024 tarihlerini kapsayan aylık 21.000 TL (KDV dahil) bedelle 01/01/2024 tarihinde sözleşme imzalandığı,

Bu işler için piyasa araştırması yapıldığı, en az 3 olmak kaydıyla farklı firmalardan teklifler alındığı ve firmaların işi yapabilme kapasiteleri de göz önünde bulundurularak işin uygun teklif veren firmaya verildiği tespit edilmiştir. Asansör bakım sözleşmesi hariç diğer sözleşmelere ilişkin tekliflerin Temsilciler Kuruluna getirilmeden Yönetim Kurulu Kararları ile belirlendiği tespit edilmiştir.

10. BÜTÇENİN TAKİBİ, MUHASEBE İŞLEMLERİ: Temsilciler Kurulunca kabul edilmiş olan bütçe, yönetim kurulu başkanı tarafından hazırlanan Bütçe Gerçekleşme tablosu çalışması ile takip edilmektedir. Harcama belgeleri düzenli olarak apsiyona işlenmekte ve muhasebe kaydı yapılmaktadır. Bu çalışma ile harcamalar ödenek bazında güncel olarak takip edilebilmektedir. Yönetim kurulu hem bütçe gerçekleştirmelerini hem de mali müşavirce hazırlanıp imzalanan mali tabloları Denetim Kuruluna ulaştırmaktadır. Bu çalışma için Yönetim Kuruluna, Mali Müşavire ve Ofisteki Muhasebe Çalışanlarına teşekkür ederiz.

DENETİM KURULUNUN GENEL GÖRÜŞ BİLDİRİMİ ve ÖNERİLERİ

Denetim Raporu içerisindeki tespit ve değerlendirmeler sonucunda;

1) Sitemizde yaşayan malikler ve sakinler; yürürlükteki mevzuata, komşuluk hukukuna uygun olarak blok toplantılarına katılmalı, sorun ve önerilerini bu toplantılarda dile getirerek seçme ve seçilme haklarını kullanmalı ve site/blok yönetiminde söz sahibi olmalıdır. Ayrıca, katılımın yüksek olması yürürlükteki mevzuatın aradığı çifte çoğunluk şartını da yerine getireceğinden, Site Yönetiminin ve blok yönetimlerinin toplantılar öncesinde web sayfası, sosyal medya vb. çeşitli platformlardan yaygın bir bilgilendirme yapmasının yararlı olacağı,

2) Mevcut yönetim planına göre bütçe hazırlığının Aralık ayında sonuçlandırılması ve temsilciler kurulu üyelerine dağıtılması, temsilcilerin bu süreçte Bloklarında bütçe bilgisini paylaşarak görüş oluşturmaları ya da yönetim planındaki seçimler ve bütçe takvim sıklığının ortadan kaldırılması için yönetim planında değişiklik yapılması,

3) Yapı Kredi Bankası tarafından bütçe gelir ve giderlerinin bankalarında tutulması karşılığında ödenecek olan 1.039.400,00 TL'nin, hesaplarımıza intikali konusunda çalışmaların hızlandırılarak sonlandırılması, promosyon geldiğinde vadeli olarak değerlendirilmesi ve sadece yatırım işlerinde kullanılması,

4) Artan Personel sirkülasyonunun gerekçelerinin incelenmesi ve sonucuna göre gereken tedbirlerin alınması,

5) Blok Önleri Kaplama işinin 2024 Yılı inşaat döneminde tamamlanmasına yönelik çalışmalar ile bütçesi hakkında Temsilciler Kuruluna sunum yapılması,

6) Dış cephe kaplamalarının tedarik edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi hususu sürecine ilişkin bilgilerin temsilciler kuruluna sunulması,

7) Temsilciler Kurulunun daha önce almış olduğu karar gereğince, sözleşmelerin bitmeden önce piyasa araştırılmasının yapılması ve fiyat tekliflerinin temsilciler kuruluna getirilerek kararının alınması ya da mezkur kararın pratik olmadığı ve uygulanmadığı düşünülüyor ise iptali hususunun temsilciler kuruluna getirilmesi,

8) Sosyal Tesis nem alma cihazının bütçesinin bulunması halinde tamirinin yaptırılması,

9) Aidat ödemelerinin hesaplarımıza hemen intikal edebilmesi için ödemenin banka hesaplarına yapılması, 30-39 gün vade ile hesaplarımıza intikal eden apsiyon ve ofis pos cihazının mümkün olduğunca kullanılmaması hususunda Maliklerin bilgilendirilmesine yönelik çalışma yapılması,

Önerilmektedir.

Denetim Kurulu Raporu Yönetim Planının 32.maddesi gereğince, (6) sayfa ve (3) nüsha olarak düzenlenerek imzalanmış (1) nüshası kat maliklerine duyurulması ve 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