

İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU

Rapor Tarihi : 27/07/2024
Rapor No : 2024/2
Rapor Dönemi : 1 Nisan 2024- 30 Haziran 2024

Yönetim Planının 32.maddesi gereğince 01 Nisan 2024 ile 30 Haziran 2024 tarihlerindeki, Toplu Yapı Yönetiminin hesap ve işlemleri incelenerek ulaşılan sonuçlara dair 2024 yılı 2. 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 2024/2 sayılı karar olarak denetim kurulu karar defterine işlenecektir.

1. GELİR DENETİMİ : 2024 Nisan, Mayıs ve Haziran Ayları gelir toplamının 9.317.110,46 TL olduğu görülmüştür.

	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN
Aidat Avans Geliri	2.730.710,00	2.730.710,00	2.730.710,00
Aidat Gecikme Zammı Geliri	28.028,20	73.964,37	40.822,27
Faiz Geliri	57.827,12	83.553,75	79.306,53
İcra Faiz Geliri	..	..	..
Giriş Kartı Geliri	160,00	20,00	80,00
Kiralık Alan Geliri	9.975,77	5.236,42	5.006,03
Reklam Geliri	5.100,00	13.500,00	17.100,00
Sosyal Tesis Özel Ders Geliri	14.400,00	36.000,00	35.700,00
Banka Promosyan Geliri	..	..	619.200,00
GELİRLER TOPLAMI	2.846.201,09	2.942.984,54	3.527.924,83

a.Bankalar Mevcudu : Banka Ekstrelerinin incelenmesi sonucunda;

(1) Ziraat Bankası Bilkent Şubesi 65909037 ana hesabına bağlı olan 5003 nolu hesapta 291.658,15 TL, 5005 nolu hesapta 51.331,68 TL, 5011 nolu hesapta 2.774,00 TL, 5032 nolu Yatırım hesabında 1.065.050,65 TL (Geçen seneden devreden rakam üzerine tahsilat yapıldığından miktar artmıştır.) olmak üzere **toplam 1.410.814,489 TL (Yatırım hesabı 16/07/2024 dönüşlü vadeli hesaptır, 45.221,00 TL faiz geliri elde edilecek ve 1.110.271,65 TL.na ulaşacaktır)** olduğu tespit edilmiştir.

(2) Türk Ekonomi Bankası (96466961) Ana Hesapta 157.899,07 TL, Sanal Pos (98476083) Hesabında 8.957,95 TL, 97105959 nolu Gelir Hesabında 213.314,00 TL ile Aidat hesabında 3.748,22 TL, 2023 Devir (havuz) hesabında 949.656,38 TL olmak üzere **toplam 1.335.575,62 TL olduğu** tespit edilmiştir.

(3) Yeni anlaşma yapılan Yapı Kredi Bankasına kıdem tazminatı fonunun aktarıldığı, bu hesapta 660.000,00 TL (19/07/2024 dönüşlü vadeli hesaptır. 28.022,95 TL faiz geliri elde edilecek ve 688.022,95 TL.na ulaşacaktır.), Anlaşma karşılığı ilk bölümü olarak 619,200,00 TL vadeli hesapta değerlendirilmiş 30/06 tarihinde 634,050,00 TL.na ulaşmıştır (19/07/2024 dönüşlü vadeli hesaptır, 26.421,14 TL faiz geliri elde edilecek ve 660.971,14 TL.na ulaşacaktır.) ayrıca bu bankada 766.932,41 TL olduğu **ve toplam mevcudun 2.060.982,41 TL olduğu** tespit edilmiştir.

(4) Haziran sonu itibariyle hesaplarımıza intikal etmemiş olmasına rağmen gecikmeli olarak Temmuz ve Ağustos aylarında, Apsiyondan 1.919.914,18 TL, Teb Mobil Posdan 191.104,04 ve Yapı Kredi mobil postan 213.741,72 TL olmak üzere toplam 2.324.759,94 TL nin 01 Temmuz ile 28 Ağustos tarihleri arasında geleceği görülmüştür.

30 HAZİRAN 2024 tarihi itibariyle 3 ayrı bankada vadesiz ve vadeli hesaplar toplamının 4.805.372,51 TL olduğu, apsiyon ve pos hesaplarından da Temmuz ve Ağustos aylarında 2.324,759 TL.nin mevcutlara ekleneceği tespit edilmiştir.

Vadeli hesaplar incelendiğinde; Bankada 01/01/2024 tarihi ile 30/06/2024 tarihleri arasında vadeli olarak değerlendirilen hesaplardan stopaj gideri olan 19.447,28 TL kesildikten sonra net olarak toplam **329.844,67 TL faiz geliri elde edildiği tespit edilmiştir.**

b. Banka Promosyonu : Yönetim Kurulu, 24/12/2024 tarihli Temsilciler Kurulunda promosyon çalışmaları hakkında 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 vermeyi taahhüt etmiş ve 05/04/2024 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Yönetim Kurulu, temsilciler kurulundan aldığı yetki ile görüşmelerini devam ettirmiş ve miktarın 1.119.200,00 TL'na yükselmesini sağlamıştır. Banka ile 05/06/2024 tarihinde ek protokol imzalanmıştır. Sözleşme uyarınca promosyonun ilk bölümünden damga vergisi kesildikten sonra 619.200,00 TL.nin site banka hesabına intikal ettiği, vadeli olarak değerlendirilerek 634.500,00 TL.na ulaştığı ve yeni vadesinin 19 Temmuz 2024 tarihinde dolarak 660.971,14 TL.na ulaşacağı tespit edilmiştir. Kalan miktarın da yakın zamanda ilgili banka tarafından hesaplara intikal ettirileceği bilgisi verilmiştir. Yönetim Kurulunun bu konuda yaptığı girişimler ve çabaları için teşekkür ederiz.

2.GİDER DENETİMİ :

a.İşletme Bütçesinden Yapılan Giderler : Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında işletme bütçesinden yapılan giderler toplamının 8.877.240,77 TL olduğu tespit edilmiştir.

	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN
ORTAK ALAN GİDERLERİ	596.694,98	829.224,36	750.715,64
Asansör Periyodik Bakımı-Sarf Malzemesi ve İşçilik Gideri (62 Adet)	101.090,00	155.180,00	198.868,00
Elektrik, Sıhhi Tesisat, Mekanik Bakım/Onarım (Ortak alan; Hidrofor, Pompa, Ekipman Hiz.Alımı ve Diğer Ekipmanlar v.b. Mlz ve İşçilik) Gideri	197.601,71	48.266,40	89.859,33
Beklenmedik Gider Fonu	..	215.840,03	..
Şehiriçi Ulaşım, Nakliye, Araç Kira ve Yakıt Gideri	27.129,82	38.477,01	36.467,06
Temizlik ve Sarf Malzemeleri Gideri	16.000,00	98.995,80	101.912,80
Ortak Alan Sigorta Gideri	155.453,21	154.539,71	154.959,71
Ortak Alan Elektrik Tüketim Gideri (Otopark /Blok Aydınlatma, Hidrofor/Pompa/Motor, Çevre Aydınlatma Vs.)	86.623,30	89.088,30	86.161,20
Peyzaj Alanları Sulama ve Ortak Alan, Blok Temizlik Su Tüketim Gideri	12.796,94	28.837,11	82.487,54
PERSONEL GİDERLERİ	1.255.117,30	1.216.706,55	1.389.370,92
Site Yönetimi Personel/SGK Ödemeleri Maaş/Ücret/Fazla Mesai (İdari, Teknik, Blok/Bakım Görevlisi, Güvenlik görevlisi, Sosyal Tesis Görevlisi, Huzur Hakkı Ödemesi) Gideri	1.228.322,14	1.195.714,52	1.300.458,76
Personel Yemek Gideri	2.696,50	34.842,03	28.315,25
Kıdem Tazminatı Gideri	17.948,66	..	54.446,91
İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmet Gideri	6.150,00	6.150,00	6.150,00
Personel İş Elbisesi Gideri	..	..	..
SOSYAL TESİS GİDERLERİ	113.143,44	155.743,26	185.038,98
Doğalgaz Tüketim Gideri	44.715,90	47.087,45	51.278,76
Elektrik Tüketim Gideri (Aydınlatma, Sauna, Havuz Cihazları)	35.705,40	41.734,50	43.649,40
Su Tüketim Gideri (Havuz, Duşlar, Lavabolar)	19.651,46	52.621,31	53.076,37
Havalandırma, Havuz, Klima v.b. Ekipmanların bakım, Malzeme ve İşçilik Gideri,	13.070,68	14.300,00	37.034,45
YÖNETİM GİDERLERİ	73.785,22	112.748,29	85.597,25
Banka Hizmet Komisyon Gideri	4.961,88	11.592,66	728,66
Diğer Çeşitli Gideri (Vergi, Harç, Noter, İcra, Provizyon, Yasal Olarak Zorunlu Öngörülemeyen, Mutfak Vs.)	5.080,00	9.629,91	1.340,00
Hukuk Müşavirliği Gideri	25.000,00	35.002,00	25.000,00
Site Yönetimi Ofis/Büro Gideri (Tlf, İnternet,Kırtasiye, Gen.Yön.Vs.)	5.299,15	23.073,53	25.084,40
Mali Müşavirlik Gideri	25.200,00	25.200,00	25.200,00
Yönetim Hizmet Alım Gideri (Apsiyon Programı)	8.244,19	8.250,19	8,244,19
BLOK KAPI ÖNÜ HARCAMA GİDERLERİ	61.063,65	1.012.649,76	1.049.641,17
Blok Kapı Önü Tadilat Gideri	61.063,65	1.012.649,76	1.049.641,17
GİDERLER GENEL TOPLAMI	2.099.804,59	3.347.072,22	3.430.363,96

Nisan, Mayıs ve Haziran ayına ait gider faturaları, ödeme fişleri ve muhasebe kayıt dosyalarında Sondajlama usulü ile inceleme ve tespitler yapılmıştır. Bunlar;

1) 10/05/2024 tarihli Merkez Mekanik Firmasına 215.840,03 TL ödeme yapılmıştır. İncelendiğinde, genişleme tanklarının tamamen arızalı olduğu tespit edilen; T2-2, T2-4, T3-1, T3-2 (2 adet 1000'lik tank), T3-3, T3-4 bloklardaki hidrofor sistemi genişleme tanklarının değiştirilerek sistemlerin çalışır hale getirildiği ve (1) adet de 500'lük yedek tank satın alındığı tespit edilmiştir.

2) Yapı Kredi Bankasından anlaşma gereği hesaplarımıza intikal eden promosyon için 12.354,00 TL damga vergisi 17/05/2024 tarihinde ödenmiş ve kayıtlara işlenmiştir.

3) Sosyal Tesis Havuzu, hijyen ve temizlik koşullarını sağlamak amacıyla kısmi ve temiz su doldurularak bayramda denge deposu (devirdaim deposu) temizliği için boşaltılmış ve yeniden doldurulmuştur. Yaz döneminin başlamasıyla ortak bahçe alanların sulaması da artış olduğu gözlenmiştir. Bu işlemlerin yapıldığı Mayıs ve Haziran aylarında su tüketim miktarı ve giderlerinde yükselmeler tespit edilmiştir.

4) Haziran ayında blok görevlilerine görevlerinin yanında blok önü çalışmalarında da yoğun çalışmaları nedeniyle 34.500,00 TL fazla mesai ödemesi yapıldığından bu aydaki harcamanın 1.203.651,76 TL olduğu ve artış yaşandığı tespit edilmiştir.

5) Kent Asansör Firmasına genel muayene kontrolü karşılığında Mayıs ayında 24 asansör için 86,160,00 TL ve Haziran ayında 37 asansör için 115.070,00 TL ödeme yapıldığından, bu aylardaki Asansör Periyodik Bakım/Muayene ödeneğindeki harcamanın arttığı tespit edilmiştir.

6) Görevden ayrılan Tansu Yeşim Kocaova'ya 08/04/2024 tarihinde 17.948,66 TL ihbar tazminatı, Ömer Efe Taşkın'a 01/06/2024 tarihinde 23.391,05 TL Kıdem tazminatı ödemesinin yapıldığı ve kayıtlara işlendiği görülmüştür.

7) Ortak alanların temizliğinde kullanılmak üzere Miran Temizlik Firmasına 26/06/2024 tarihinde 101.912,80 TL ödeme yapıldığı ve kayıtlara işlendiği tespit edilmiştir.

3. BLOK KAPI ÖNLERİ : 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 T2-4 bloktan başlayarak gerçekleştirmeye başlamıştır. T2-4 blok önü sitenin kendi insan kaynaklarıyla ve banka faizleri ile gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu temsilciler kuruluna bilgi vererek blok önlerinin, dışarıdan da hizmet satın alınarak gerçekleştirilmesini planlamıştır. Şu ana kadar sırasıyla T2-4, T2-9, T2-11, T2-10, T2-15, T2-16, T2-8, T2-7 tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir. Bazılarında ışıktandırma gibi eksiklikler de tamamlanmaya çalışılmaktadır. Raporun yazılmaya başlandığı tarih olan 18 Temmuz itibarıyla T2-6 Bloğa başlanmış, T2-5, T3-2 ile T3-1 blok önlerine başlanacağı bilgisi alınmıştır. Kaplaması yapılan bütün bloklarda su testleri yapılmış ve hiçbir blokta su akıntısının olmadığı tespitinin yapıldığı bilgisi yönetim tarafından verilmiştir.

Bütçe ve harcama belgeleri incelendiğinde; Blok önü harcamalarının bütçede ayrı bir tertipten takip edildiği tespit edilmiştir. Blok önleri için Haziran ayı sonu itibarıyla toplam 2.062.290,93 TL harcama yapıldığı tespit edilmiştir. Bu giderler, bütün blokların granit, bordür, yalıtım ve inşaat malzemelerini ile tamamlanan blokların satın alınan hizmet ve işçilik avans karşılıkları olduğu görülmüştür. Bundan sonraki harcamalar satın alınan hizmet ve işçilik bedeli ile ihtiyaç duyulan inşaat malzemelerini kapsayacaktır.

Yönetim Kurulunun blok önlerinin tamamlanmasına yönelik çalışmalarını ve takipçi olmalarını takdirle karşıladığımızı ifade etmek istiyoruz. Bu iş tamamlandığında sitemiz fiziki görüntüsünün değişeceğini ve maliklerin dairelerinin değerleneceğine olan inancımız tamdır.

Blok önü çalışmaları ile diğer site faaliyetlerini yürüten ve takip eden yönetim kurulunun birlik ve bütünlük içerisinde çalışmalarına motive olarak devam edebilmesinin, özellikle temsilciler kurulu üyeleri ile maliklerin desteğiyle mümkün olabileceğini, yönetim kurulu üyelerinin her anlamda yalnız bırakılmaması gerçeğinin unutulmaması gerektiğini düşünmekteyiz. Sitemizin güvenli, huzurlu ve sürdürülebilir yönetilmesi, maliklerin kat mülkiyeti kanunu, ilgili mevzuata, toplu yaşamın gerektirdiği etik kurallara ve komşuluk hukukuna uygun hareket etmesiyle ve sorumluluklarını yerine getirmesiyle mümkün olabilecektir. Bunlara aykırı tutum ve davranışların, sitemiz hakkında olumsuz algı yarattığı, mali değerini ve şerefyesini düşürmekte olduğu unutulmamalıdır.

4. DIŞ CEPHE KAPLAMASI ve TEMİZ SU BORULARI: Sitemiz blok dış cephe hasarlarının sigorta kapsamında giderilmesi yönünde, sigortanın belirlediği bedele yönetimce yapılan itirazın ve bedelin artırılmasına yönelik talebin, tahkim kurulu sürecinin yönetim kurulu ile site avukatı tarafından takip edildiği bilgisi verilmiştir. Denetim Kurulu; tahkim kabul etse dahi gelecek paranın sitedeki tüm hasarın giderilmesi ile bir daha bu olumsuzluğun yaşanmaması için gereken tadilat ve yapım işine yetmeyeceğini düşünmektedir.

Temsilciler Kurulunda birçok üye tarafından gündeme getirilen paslanan temiz su borularının değiştirilmesi talep edilmiştir. Yönetim Kurulu, son aylarda temiz su borularında sık sık delinmeler olduğunu, bunlara müdahale edildiğini ancak boruların bazılarının çürümeye yüz tuttuğundan müdahale etmekte zorlandıklarını, maliklerden akan suların kirli olduğuna dair şikayetler aldıkları bilgisini vermiştir. Temiz su borularının değiştirilmesinin bütçe imkanlarıyla değiştirilmesinin mümkün olmadığı değerlendirilmektedir.

5. ELEKTRİK ŞARJ İSTASYONLARI : Sitemizde elektrikli araç kullanan maliklerden gelen "araçlarının şarj edilebilmesi için çözüm üretilmesi" talepleri üzerine konu temsilciler kurulunda görüşülmüş ve araştırma yapılarak ihtiyacın giderilmesi yönünde prensip kararı alınmıştır. Yönetim Kurulu, şarj istasyonu kuran firmalarla şifahen ve yüzyüze görüşmeler yaparak teklif toplamıştır. Yapılan değerlendirme ile KW bedelini düşük veren firma ile 04.04.2024 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Nisan ayında Sosyal tesis güvenlik yanında, T3 ler bölgesi için T3/3 bloğun yanına ve ana nizamiye de 1 adet olmak üzere toplam 3 adet şarj istasyonu kurulmuştur. Cihazlara ve kurulum aşamasında kullanılan malzemelerin tüm masrafı firmaya ait olup site bütçesinden herhangi bir harcama yapılmamıştır. Sözleşme gereği KW bedeli : 5,50 TLI olup , net gelir toplamının %35'i site gelir hesabına aktarılacaktır.

1-31 MAYIS 2024 tarihleri arasındaki şarj istasyonlarından yapılan tüketim doğrultusunda 24/01/2024 tarihinde hakediş düzenlenmiş ve tüketimden elde edilen karın %35'i olan 101,32 TL'nin TEB Gelir Hesabına çok yakın bir zamanda yatacağı bilgisi verilmiştir.

6. İNSAN KAYNAKLARI : Site hizmetlerinin aksatılmadan yürütülmesini sağlamak üzere görevlendirilmiş olan personel sayısı, raporun yazıldığı tarihlerde; (15) Güvenlik Personeli, (12) Blok Görevlisi, (5) Sosyal Tesis Görevlisi, (2) Büro Görevlisi, (1) Saha Sorumlusu, (4) Teknik Personel olmak üzere toplam (39)'dur. Bununla birlikte sözleşme imzalanarak (1) Hukuk Müşaviri ile (1) Mali Müşavir den hizmet satın alınmaktadır.

Rapor döneminde özellikle güvenlik personelinde sürekli giriş çıkışlar olduğu tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu, birçok kanaldan güvenlik personeli ihtiyacını duyurmasına rağmen istekli personel bulamamaktan yakınmaktadır. Bu sorunun çözümü için araştırma ve inceleme yapılması uygun olacaktır.

7. DİĞER GELİRLER :

a. Kiraya Verme : T2/8 Bloкта bulunan 1 nolu daire bulunan görevlinin boşaltılmasıyla daire onarımlar yapılarak yönetim kurulunca kiraya verilmesi kararlaştırılmıştır. Emlakçı aracılığıyla kiracı bulunmuş olup, kontrat düzenlenmiş ve kiralama 01/08/2024 tarihinde başlayacağı bilgisi verilmiştir. Kira bedelinin 18.000,00 TL olduğu ayrıca 18.000,00 TL depozito alındığı ve bu miktarların 10/07/2024 tarihinde TEB Gelir hesabına yatırıldığı tespit edilmiştir.

Daha önce market olarak olarak kullanıla alan ile teknik servis olarak kiralanmış alanlar halen boş durmaktadır ve kiraya verilememiştir.

Kuaförden aylık 3.800,00 TL (elektrik, su, yakıt bedelleri kullandıkça tahsil ediliyor) kira alınmasına devam edilmekte olduğu tespit edilmiştir.

Nisan, Mayıs ve Haziran gelirleri, yukarıda gelir bölümünde tablo olarak verilmiştir.

8. YATIRIM BÜTÇESİ AİDATLARINI ÖDEMEYENLER : 2022 Yatırım Bütçesi kapsamında maliklerden talep edilen aidatların bir kısmı tahsil edilememiş durumdadır. Bir malikin ilgili kararın iptal edilmesine yönelik açtığı davada, mahkeme ihtiyati tedbir kararı almıştır. Bu karara dayanarak 141 malik yatırım aidatlarını ödememiş durumdadır. Bu Malikler sorumlulukları gereği ve eşitliğe uygun olan aidatlarını ödeyip de itiraz etmek yerine ödemelerini yapmadan haklarındaki icra dosyalarını durdurmuşlardır. 920 malik ise ödeme sorumluluğunu yerine getirmiş durumdadır.

İlgili mahkeme 12/06/2024 tarihinde "21/10/2022 tarihli ihtiyati tedbir talebinin kaldırılması" yönünde ara kararını vermiş bulunmaktadır.

Blok önü çalışmaları devam ediyor iken gelen bu karar doğrultusundaki yeni durumun site avukatıyla görüşülüp yapılacak işleme esas karar alınmak üzere, konunun temsilciler kurulunda görüşülmesi yararlı olacağını düşünmekteyiz.

DENETİM KURULUNUN GENEL GÖRÜŞ BİLDİRİMİ ve ÖNERİLERİ

Denetim Raporu içerisindeki tespit ve değerlendirmeler sonucunda;

1) Yürütülen ve takip edilen işlerin aksamaması için aidatların malikler ve sakinlerce zamanında ödenmesi, ödemelerin aksaması durumunda gecikme cezası ve icrai takip yaptırımlarında ev sahibi ve kiracıların, müşterek sorumluluğunun olduğu konusunda ilgililere bilgilendirmelerin yapılması,

2) 2022 Yatırım bütçesi aidatlarını ödemeyenlerin durumunun, mahkemece kaldırılan tedbir kararı doğrultusunda temsilciler kuruluna getirilmesi,

3) Dış Cephe kaplaması için sigortadan gelecek paranın bütün dış kaplama için yeterli olamayacağı ve mevcut bütçe imkanlarıyla olanaksızlığı öngörüsüyle, sitenin bütün bloklarının dış cephelerinde tadilat yapılabilmesi için yatırım bütçesi oluşturulması,

4) Temiz su borularının değiştirilmesinin mevcut bütçe imkanlarıyla gerçekleştirilmesinin olanaksızlığı nedeniyle bu iş için de yatırım bütçesi oluşturulması,

5) İhtiyaç olmasına rağmen yeterli eleman bulunamayan Güvenlik personeli hakkında bir araştırma yapılması ve sitemizde çalışmama isteklerinin sebeplerinin tespit edilerek giderilmesi yönünde çalışma yapılması,

6) Sitemizde hizmet vermeye başlayan şarj istasyonları hakkında web sitesinden duyuru ve bilgilendirme yapılması,

7) Kiraya verilemeyen alanların kiraya verilmesi yönünde girişimlerin artırılması,

Önerilmektedir.

Ayrıca, Denetim Kurulu bu tespit ve değerlendirilmelerinin dışında Sitede 03/07/2024 tarihinde vuku bulan olayın faili ve fiillerine ilişkin tespit ve değerlendirmeler ile önerilerde bulunma ihtiyacı hissetmiştir.

Sitemizde 03/07/2024 Çarşamba günü saat 16:00 civarında T1-4 blokta oturmakta olan ve daha önce sitede başka bir blokta ikamet eden kiracı, yanında site sakini olmayan arkadaşlarıyla bir sakinimize ağır hakaret, tehdit ve fiili saldırıda bulunmuş, ateşli silahla birden fazla havaya ateş açmış, durumu duyan bayan yönetim kurulu üyemizin sözlü ikazı üzerine kendisine de tehdit ve küfürle hakaretlerde bulunmuş, site yönetim ofisinin kilitli kapısını tekmeleyerek ve yumruklayarak kırmaya teşebbüs etmiş, çalışanlarımıza ve yönetim kurulu üyemize tehdit ve küfürlerine devam etmiştir. İlgili şahıs hakkında, halen oturduğu ve daha önce oturduğu blok maliklerinin, birden fazla kez aşırı alkol kaynaklı gürültü ve taşkınlığı sebebiyle huzursuzluk şikayetlerinin de olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca aynı kişinin sitenin ortak alanı olan bahçeye açılan bölümünde köpek barındırdığı bilgisi de alınmıştır.

Yönetim Kurulu hadise hakkında tutanak ve kayıtlarını tutmuş, olayla ilgili elde edebildiği bütün materyali ve delilleri toplamıştır. Tehdit, hakaret ve fiil saldırıda bulunan kişi hakkında, davranışa maruz kalan malik ile tehdit ve hakaretlere maruz kalan yönetim kurulu üyemiz şahısları adına şikayette bulunmuş ayrıca yönetim kurulu da şahit ve avukatlar aracılığıyla şikayette bulunmuştur. Şikayet edilenin aynı gece tutuklu kaldığı ancak daha sonra denetimli serbestlikten faydalanarak serbest kaldığı ve Mahkeme sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır.

Denetim Kurulu olarak yaşanan bu olayla ilgili tespit ve değerlendirmelerimizi yaptığımızda, üzüntü veren olayın, sitemizde yaşayan ve çalışan bireyler, aileler, ebeveynler ve çocuklar için son derece önemli ve tehlikeli olduğunu ifade etmek

isteriz. Daha ağır sonuçların ortaya çıkması yönetim kurulu üyemizin kapıyı açmaması ve basiretli davranmasıyla önlenmiştir. Olay yerinin; birkaç bloğun ana girişi ve otoparklarının olduğu, Sitenin ve sosyal tesisin giriş-çıkışı olduğu ve çocuk parkı yakını olduğu, insan ve araç trafiğinin en yoğun yaşandığı alan olması değerlendirmesini de gözden uzak tutmamak gerekir.

Ayrıca, Olayın gerçekleştiği bölgedeki blok sakinlerinin çoğunun balkon ve pencerelerinden olayın bütün ayrıntılarını görmelerine hatta video ve fotoğraf çekmelerine rağmen, şahitlik eden, müdahale eden ve şikayette bulunan kişi sayısının azlığı da olayın “**vehameti**” kadar önemlidir.

Vahim olayı Yönetim Kurulunun çok yakından takip ettiğinden şüphemiz bulunmamakla birlikte yaptığımız tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda yönetim kuruluna destek olabilmemiz ve bundan sonra bu türden vahim olayların yaşanmaması için;

- Yönetim Kurulunun ve vekili avukatın mahkeme sürecini titizlikle takip etmesi, İddianameyi hazırlayan Cumhuriyet Savcısı ile konu hakkında birebir görüşme yapılması,
- Şikayet eden sayısının fazla olması hem savcılık hem de mahkeme tarafından dikkate alınmaktadır. Ne kadar çok şikayet başvurusu olursa savcılık o konuyu ciddi şekilde ele almaktadır. Bu nedenle, olayı gören ve bilen başkaca temsilci ile sakinlerin de fail ve fiilleri hakkında bir an önce savcılığa suç duyurusunda bulunmaları,
- Bilindiği üzere benzer olayların tekrarründe daha ağır cezalara hükmedilmekte olduğundan, Fail hakkında T1-4 ile daha önce oturduğu blok malik ve sakinlerinin benzer eylemlerinden şikayetler varsa bu durumun da Savcılığa intikal ettirilmesi,
- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (Md.18,34), 4721 Sayılı Medeni Kanun (md.737), Türk Ceza Kanunu (md.123), Kabahatler Kanunu (Md.36) ile Toplu Yapı Yönetim Planı (Md.34) hükümleri kapsamında Toplu yaşam kurallarına uymayan ve komşuluk hukukuna aykırı davranışlarda bulunan sakinlere karşı uygulanacak yaptırımlarının incelenmesi, bir cezai yaptırım uygulanabiliyor ise ilgili kurumlara yönetim kurulu veya ilgili bloğun kat malikleri kurulunca müracaat edilmesi,
- Sitedeki bütün sakinlerin (ev sahibi/kiracı) (d) maddesindeki mevzuata, toplu yaşam kurallarına ve komşuluk hukukuna uygun hareket etmesi, huzur, sükun ve güveni bozacak sakinler hakkında yönetim kurulunca ve kat malikleri kurulunca ilgili kurumlar nezdinde cezai işlemler yaptırılması için müracaat edileceğinin duyurulması,
- Yönetim Kurulunca veya T1-4 blok kat malikleri kurulunca, şikayete konu olan kiracının mülk sahibine, kiracısının ortak alanda köpek barındırmasının uygun olmadığı ile sitede vuku bulan olayın adli makamlara intikal ettiğine ilişkin bilgileri içeren bir ihtarnamenin çekilerek, TBK’nun 316/3.maddesine göre kira sözleşmesinin sonlandırılması için tahliye davası açmasının ve bu konuda gerekli tedbirlerin alınmasının talep edilmesi veya Mülk sahibi ile diyalog kurularak uzlaşi içerisinde rahatsızlık veren kiracının tahliye edilmesinin sağlanması,

Önerilmektedir.

Sitemizde huzur, güven ve saygı içerisinde yaşayabilme şartının; 1061 sakinin yürürlükteki hukuki mevzuata ve Komşuluk hukukuna uygun davranış içerisinde olması, site faaliyetlerini yürüten yönetim kurulu ile çalışanların motivasyonunun, 1061 Malik/Sakinin (Yaklaşık 3000 kişi) desteğiyle, birlik-beraberlik-bütünlük ruhu içerisinde olmasına bağlı olduğunun unutulmaması en büyük dileğimizdir.

Denetim Kurulu olarak yönetim kurulu üyemize ve malikimize yapılan tehdit, galiz küfür ve fiili saldırıyı yapan kişiyi ve beraberindekileri en şiddetli şekilde kınıyor, yönetim kurulu üyemize ve yönetim kuruluna sahip çıkıyor, mahkemenin adil bir karar vermesini ve yönetim kurulumuzun bütünlüğünün bozulmadan devamını diliyoruz.

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 işlenmiş ve (1) nüshası da Denetim Kurulunda kalmıştır.

DENETİM KURULU ÜYELERİ

(İMZALIDIR)
Hüseyin Seza ŞENGÜNER

(İMZALIDIR)
Aysun ALTINOK

(İMZALIDIR)
Recai ÇIRPAN