

İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU

Rapor Tarihi : 19.01.2024
Rapor No : 2023/4
Rapor Dönemi : 1 Kasım 2023- 31 Aralık 2023

Yönetim Planınının 32.maddesi gereğince Toplu Yapı Yönetiminin hesap ve işlemleri incelenerek varılan sonuçlara dair 2023 yılı 4. Dönem raporumuzu hazırlamak üzere site yönetimi ve mali müşavir ile temas kurularak görüşmelerde bulunulmuş, Defter, Dosya, sözleşme, Bütçe, gelir-gider belgeleri, faaliyet raporları, Apsiyon Uygulaması, banka hesapları incelenmiştir. Raporda; Kasım ve Aralık ayları faaliyetleri değerlendirilir iken (Takvimin sıkışık olması nedeniyle Ocak 2024 ayı bu raporda değerlendirilememiştir). 2022-2023 yılı faaliyet döneminin bitecek olması nedeniyle 13/01/2022-31/12/2023 tarihlerinde görev yapmış iki ayrı yönetim kurulunun faaliyet ve bütçelerine ilişkin değerlendirmelerde de bulunulmuştur.

1. KARARLAR:

Temsilciler Kurulu ile Yönetim Kurulu Kararlarının ilgili karar defterlerine işlendiği görülmüştür. Denetim Kurulu, iki yıllık faaliyet döneminde (7) rapor hazırlamış ve defterine işlemiştir. İş bu 2023/4 Sayılı Rapor da karar defterine işlenecektir.

2. GELİR DENETİMİ : Kasım ve Aralık Ayları Gelirler Toplamının **3.865.482,13 TL** olduğu tespit edilmiştir. Ocak 2024 bilahere incelenecektir. (Tablo 1)

	KASIM	ARALIK
AİDAT GELİRLERİ	1.839.047,00	1.839.047,00
AİDAT GEÇİKME ZAMMI GELİRLERİ	37.915,00	52.548,83
FAİZ GELİRİ	25.695,14	28.042,60
GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	300,00	240,00
KİRALIK ALAN GELİRLERİ	3.746,56	2.500,00
REKLAM GELİRLERİ	2.800,00	10.600,00
SOSYAL TESİS ÖZEL DERS GELİRLERİ	12.000,00	11.000,00
TOPLAM	1.921.503,70	1.943.978,43

Bankalar Mevcudu : Banka Ekstrelerinin incelenmesi sonucunda **31/12/2023 tarihi itibariyle;**

Türk Ekonomi Bankası ana hesapta 123.520,41 TL, Yatırım Hesabında 645.375,59 TL, Gelir Hesabında 39.406,00 TL, Sanal Pos hesabında 21.002,16 TL olmak üzere 829.304,16 TL,

Ziraat Bankası Bilkent (5003) hesapta 84.931,39 TL, TBMM (5005) hesapta 5.042,29 TL, Bilkent (5001) hesapta 1.301,16 TL, Bilkent (5061) Kıdem Taz.Fon Hesabında 535.000,00 TL, Bilkent (5030) Gelir hesabında 442.552,30 TL olmak üzere 1.068.833,14 TL,

Apsiyon Uygulaması Posunda 973.882,28 TL, olmak üzere Bankalarda 2.872.019,58 TL.sı toplam mevcudun olduğu tespit edilmiştir. Site Yönetiminin Halk Bankasında herhangi bir mevcudu bulunmamaktadır.

Kıdem Tazminatı Fonu olarak kullanılan hesap vadelidir ve vade sonu 05/02/2024 tarihidir. Vade sonunda hesaba 18.734,38 TL. faiz tahakkuk edeceği tespit edilmiştir.

Yatırım Bütçesinde kullanılmayan 1.042.000,00 TL. Bilkent Ziraat Bankasına vadeli olarak yatırılmıştır. Vade sonu olan 04/02/2024 tarihinde hesaba 33.357,59 TL. faiz geliri alınacağı tespit edilmiştir. Yönetim, bu tutardan acil ödemeler için ödeme yaptığından belli bir kısmı vadelide tutulabilmiştir. Faaliyet Döneminde 143.190,69 TL. olan faiz gelirlerinin büyük bölümü bu hesaptan gelmektedir.

3.GİDER DENETİMİ

a.İşletme Bütçesinden Yapılan Giderler : Kasım ve Aralık aylarında işletme bütçesinden yapılan gider toplamının **3.578.565,19 TL** olduğu tespit edilmiştir. Ocak 2024 bilahere incelenecektir. (Tablo 2)

	KASIM	ARALIK
ORTAK ALAN GİDERLERİ	739.712,17	295.142,64
Asansör Periyodik Bakımı-Sarf Malzemesi ve İşçilik Giderleri (62 Adet)	70.450,00	49.580,00
Elektrik, Sıhhi Tesisat, Mekanik Bakım/Onarım (Ortak alan; Hidrofor, Pompa, Ekipman Hizmet Alımı ve Diğer Ekipmanlar v.b. Mlz ve İşçilik Gid.	420.384,43	61.625,61
Şehir içi Ulaşım, Nakliye, Araç Kira ve Yakıt Giderleri	24.615,11	25.335,38
Temizlik ve Sarf Malzemeleri Giderleri	74.829,20	2.748,00
Ortak Alan Sigorta Giderleri	-	0,00
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri (Otopark/Blok Aydınlatma, Hidrofor/Pompa/Motor, Çevre Aydınlatma Vs.)	142.872,70	153.946,30
Peşaj Alanları Sulama ve Ortak Alan, Blok Temizlik Su Tüketim Giderleri	6.560,73	1.906,80
PERSONEL GİDERLERİ	1.157.905,78	965.903,30
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)	889.703,30	868.616,00
Yönetim Huzur Hakları	57.279,00	57.279,00
Personel Yemek Giderleri	32.065,00	37.008,30
Kıdem Tazminatı	63.656,28	25.335,38
EYT Kıdem Tazminatı	-	...

İMZA

İMZA

İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmet Gid.	3.000,00	3.000,00
Personel İş Elbisesi Giderleri	112.202,20	-
SOSYAL TESİS GİDERLERİ	120.103,02	151.491,56
Havalandırma, Havuz, Klima v.b. Ekipmanların bakım, Malzeme ve İşçilik Gid.	22.548,04	32.401,44
Doğalgaz Gideri	50.390,95	62.126,58
Elektrik Tüketim Giderleri (Aydınlatma, Sauna, Havuz Cihazları)	36.182,30	42.791,19
Su Tüketim Giderleri (Havuz, Duşlar, Lavabolar)	10.981,73	14.172,35
YÖNETİM GİDERLERİ	75.018,07	73.288,65
Diğer Çeşitli Giderler (Vergi, Harç, Noter, İcra, Provizyon, Yasal Olarak Zorunlu Öngörülemeyen, MUTFAK Vs.)	14.758,49	7.300,00
Banka Hizmet Komisyon Giderleri	509,78	621,67
Site Yönetimi Ofis/Büro Gid.(Telefon, İnternet,Kırtasiye, Genel Yönetim Vs.)	11.212,61	16.807,79
Hukuk Müşavirliği Gideri	22.293,00	22.293,00
Mali Müşavirlik Giderleri	18.000,00	18.000,00
Yönetim Hizmet Alım Giderleri (Apsiyon Programı)	8.244,19	8.266,19
GİDERLER GENEL TOPLAMI	2.092.739,04	1.485.826,15

Tablo (2)'de yer alan giderlerin faturaları ile ödeme fişleri dosyaları sondajlama usulüyle incelenmiştir;

- 14.01.2023 tarihinde Güvenlik görevlisi Serkan Tunç'un işten çıkarılması dolayısıyla kendisine kıdem tazminatı (42.125,63 TL), ihbar tazminatı (21.530,65 TL) ve kasım ayı ücreti (5.967,57 TL) olmak üzere toplam 69.623, 85 TL ödeme yapılmıştır ve muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca aynı tarihte arabuluculuk ücreti olarak Tuğba Mazharoğlu adlı arabulucuya 2.088,72 TL ödeme yapılmış ve muhasebeleştirilmiştir.

- 10.11.2023 tarihinde T3-1 Blok ağaçlık alan kanal yenileme kepçe çalışması nedeniyle Ökkeş Genç adlı kişiye %20 KDV dahil 204.000 TL ödeme yapılmış ve muhasebeleştirilmiştir.

- 10.11.2023 Tarihinde T3-2 Loğar kepçe çalışması karşılığı %20 KDV dahil 6.000 TL, T3-1 ağaçlık alan kanal bacası işçiliği olarak % 20 KDV dahil 6.000 TL ve T3-4 ve T3-3 bloklar arası drenaj kepçe çalışması nedeniyle % 20 KDV dahil 6.000 TL Ökkeş Genç adlı kişiye ödeme yapılmış ve muhasebeleştirilmiştir.

- 8.11.2023 tarihinde Hukuk müşavirlik hizmet bedeli olarak Avukat Ahmet Yaman'a KDV dahil 22.293,00 TL ödeme yapılmış ve muhasebeleştirilmiştir.

- 15.12.2023 tarihinde Mali Müşavirlik Hizmet Bedeli olarak kdv dahil 18.000,00 TL ödenmiş ve muhasebeleştirilmiştir.

- 21.12.2023 tarihinde sosyal tesis havuz giderleri olarak (yosun önleyici, parlatici, ph düşürücü sıvı alımı gibi) % 20 KDV dahil 10.201,44 TL Sevtaç Tunçlu adlı kişiye ödeme yapılmış ve muhasebeleştirilmiştir.

4. İNSAN KAYNAKLARI, EYT-KIDEM TAZMİNATI GİDERLERİ : Aralık Ayı itibarıyla Site hizmetlerinde (42) Personel görev yapmaktadır. Ay içerisinde (3) çalışan işlerinden ayrılmıştır. **(42) personele net 590.449,72 TL.** ücret ödendiği tespit edilmiştir.

2022 Bütçesiyle Eyt kapsamındaki (7) personelin kıdem tazminatını karşılamak üzere maliklerden Şubat ve Mart aylarında toplam **504.393,00 TL** ek avans toplanmıştır. 31/12/2023 tarihi itibarıyla faizleriyle birlikte toplam **2.758,22 TL (7 Malik) halen tahsil edilememiştir.**

5. DAVALAR ve AVUKATLIK SÖZLEŞMESİ : Site Yönetimi Avukatından alınan bilgilere göre; KAYHAN, STA, MARS, FORMAL Firmaları ve bazı maliklerle yaşanan uyuşmazlıklar nedeniyle Tüketici, Sulh Hukuk, Asliye Hukuk ve İş Mahkemelerinde devam eden (21) dava bulunmaktadır. Arabulucu da ise (7) uyuşmazlık konusu bulunmaktadır. Bu konulardan (2) dosya üzerinde uzlaşma sağlanmış, (5) dosya üzerinde uzlaşılammıştır.

2022 Yılında (2) avukatla yürütülen hukuk müşavirliği hizmetleri, 2023 Bütçesi görüşmeleri esnasında bazı temsilcilerce, 2 avukat ve ücretinin fazla olduğu, 1 avukatın yeterli olacağı ve bütçede tasarruf yapılabileceği ifade edilmiştir. Yönetim avukatlarla görüşme yapmış, 1 Avukatın sözleşmesinin fesh edilmesinden sonra **(Sözleşmesi fesh edilen avukatın site yönetimi aleyhine davası devam etmektedir)** 1/3/2023 tarihinde diğer avukatla 12.000 bedel üzerinden 1 yıllık sözleşme imzalanmıştır. Ancak Avukat yaz döneminde sözleşme bedelinin düşük kaldığını, yükseltilmesi gerektiğini, kabul edilmediği takdirde ayrılacağını site yönetimine bildirmiştir. Yönetim, avukatın mevcut dava konularını bilmesi ve siteyi tanınması nedeniyle aylık ücretini 22.293,00 TL.sına yükseltmiştir.

Avukatlık giderlerinde tasarruf yapılmadığı gibi ücret artışı yapılarak ilgili bütçe kaleminde gider artışı gerçekleştiği tespit edilmiştir. Site Yönetiminin, iş yaptırdığı kişi ve kurumlar arasındaki uyuşmazlıkların bu dönemde arttığı gözlenmektedir.

6. İCRA TAKİPLERİ : Yönetim tarafından ödenmeyen aidat ve yakıt alacaklarının icra takibi aracılığıyla tahsili için Excel tablosu hazırlanmakta ve avukata ulaştırıldığı tespit edilmiştir. Dönem içerisinde (122) malik hakkında takip yapıldığı görülmüştür. İcralar tahsil edildiğinde site hesaplarına intikal etmektedir. Bazılarında ise maliklerin ödemelerinin görülmesi üzerine yönetim tarafından feragat edilmesi talep edilmiş ve davalardan tahsil harcı ödenerek feragat edildiği görülmüştür. Takipteki bazı dosyaların derdest olduğu, bazı dosyaların ilgili Malikinin itiraz etmesi sonucu icralarının durdurulduğu tespit edilmiştir. Derdest olan ve itiraz edilen dosyalar durdurulmuş olduğundan yasa gereği işlem yapılamamaktadır. Bu dosyaların devam ettirebilmesi için itiraz tarihinden itibaren 1 yıllık hak düşürücü süre içinde itirazın iptali davası açılması gerekmektedir. Daha önce yönetime bu hususun avukat tarafından bildirilmiş olduğu, ancak bugüne kadar dava açılıp açılmaması yönünde talimatın verilmediği tespit edilmiştir.

Ayrıca 2022 Yatırım bütçesini ödemeyen **(125) Malike** mahkemenin verdiği ihtiyati tedbir kararı doğrultusunda icra takibi yapılamadığı da tespit edilmiştir. Tahsil edilememiş olan bu tutar faizleriyle birlikte 17/01/2024 tarihi itibarıyla **412.552,27 TL** dir. İhtiyati tedbir kararın iptal edilmesi konusunda site avukatının talebinin olduğu ve davanın devam ettiği bilgisi alınmıştır.

7. ORTAK ALANLARDAKİ BAKIM-ONARIM İHTİYAÇ VE ÇALIŞMALARI :

İM2ALU İM2ALU

a. **Yollar** : 2022 Yatırım Bütçesi çıkarılmış olan yollardaki küptaş çalışmalarının tam olarak bitirilmemesi, eksik kalan ve bozulan yollar için 2023 yaz döneminde küptaşlar satın alınmış ve sitenin kendi personeli çalıştırılarak tamamlanmıştır.

b. **Kanalizasyon ve Rögarlar** : Temsilciler Kurulu üyelerinden ve sakinlerden gelen şikayetler üzerine özellikle T3 ler bölgesinde kanalizasyon ve yağmur borularının yenilenmesi çalışmaları yapılmış, blokların bazılarında yaşanan rögar sorunları giderilmiştir. Bu onarımlar için sözleşme yapılarak, Çullu Mühendisliğe iki ayrı iş için 324.000,00 TL. Genç Harfiyata 204.000,00 TL ödenmiştir. Site Yönetimi, Toki tarafından belirlenen yüklenici ile görüşmeler yapmış, kanalizasyon çalışmalarının kendilerinin sorumluluğunda olduğu hatırlatılarak 275.000,00 TL'nin site hesaplarına yatırılması sağlanmıştır.

c. **Dış Cephe Kaplaması** : Önceki yönetimlerin girişimleri sonucu mahkemenin tayin ettiği bilirkişiler tarafından verilen raporlarda dış cephe kaplamasının (Sinterfleks) fen ve sanat kurallarına uygun yapılmadığı, kaplamalarda düşme ve kaymalar yaşandığı, düşecek parçaların can ve mal kaybına sebep olabileceği belirtilmiştir. 17/05/2023 tarihinde bölgede yaşanan fırtına nedeniyle birçok bloğun dış cephe kaplamasında düşmeler, parçalanmalar ve kaymalar yaşanmıştır. Yönetim, ortak alan sigorta poliçesi kapsamında hasar dosyası açtırmış olup, sigorta eksperleri hasar tespitlerini yapmışlardır. Hasarın giderilmesi için ilgili firmalardan fiyat teklifleri toplanmış ve eksperlere iletilmiş durumdadır. Farklı zamanlarda Düşen parçalar iki otomobile de zarar verdiği bilgisi alınmıştır. Bu arada Site Yönetimi dış cephe kaplamasındaki bu uygunsuzlukların giderilmesi için Toki nezdinde girişimlerde de bulunmuştur.

Düşmüş olan kaplamaların yerine montajının yapılmasını sağlamak üzere satın alınmış olan vincin blok teraslarına kurulması, vinci kullanacak personel istihdamı veya mevsimlik dağcı istihdam edilmesi gibi alternatiflerinde değerlendirilmesi yararlı olabilecektir.

Sinterfleks kaplama ile işçilik maliyetinin yüksek olması nedeniyle sorunların Site İşletme Bütçesi ile giderilmesinde büyük zorluklar olduğu, halen hasarlar giderilemediğinden, ileride telafisi güç can ve mal kaybına sebep olabileceği endişesiyle bir an önce hasarların giderilmesinin gerektiği değerlendirilmektedir.

d. **Bloklar Dahili Şebeke Su Boruları** : Temsilciler Kurulunda blok dahili şebeke su borularının sıklıkla delindiği, onarım için girişimlerde bulunulduğunda, boruların içinin korozyona uğradığı ve yoğun kireçlenme-tortulanma görüldüğü bilgisi verilmiştir. Onarım maliyetlerinin artacağı ve kullanılan suyun sağlığa zarar verici boyutlara da ulaşabileceği düşünüldüğünden Boruların değiştirilmesinin gerektiği bazı temsilcilerce dile getirilmiştir.

e. **Sosyal Tesis** : Sosyal Tesisin, havuz, sauna, hamam, duşlar, makine ve teçhizatlarının çalışır halde tutulması için sarf edilen elektrik, su ile personel giderleri bütçede büyük bir yer tutmaktadır. Yaz döneminde personelin istifaları ile pislenen havuz suyunun değiştirilmesi nedeniyle sosyal tesis kapatılmış ve maliklerin şikayetlerine maruz kalınmıştır. Havuz Suyunun değiştirilmesi, su giderinin artmasına da yol açmıştır. Sosyal Tesisin sorunsuz işletilmesi yönetimin tedbirler almasının yanında kullanıcıların da kurallara ve komşuluk hukukuna uygun davranmasına bağlı olduğu unutulmamalıdır.

f. **Asansörler** : Sitemizde 62 adet asansör kullanılmaktadır. Sitenin en büyük sorunlarından biri de asansörlerin sık arızalanarak hizmet verememesi durumudur. Faaliyet dönemi içerisinde Site Yönetimi 4 ayrı asansör bakım firması ile çalışmıştır. Firmanın sık değiştirilmesi hukuki sorunlar ortaya çıkarmakta, periyodik bakım, büyük onarım, yedek parça temini gibi süreçleri olan asansör hizmetlerinde kesintiye sebep olmakta, düzenli ve çalışan bir sistem kurulmasına engel olmaktadır. Ayrıca Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliğine uygun olarak bina asansör sorumlusu bulundurulması bir zorunluluktur. Hem mevzuatın gereğini yerine getirmek hem de asansörlerin sürekli hizmet vermesini sağlamak üzere bir tekniker/teknisyenin görevlendirilmesinin yararlı olacağı değerlendirilmektedir.

Asansörlerin 2022-2023 yıllarındaki periyodik bakım, yedek parça temini ile küçük onarımları (Bütçede belirlenen miktar kadar) giderleri İşletme Bütçesinden karşılanmıştır. Asansörlerin büyük çoğunluğu da hafif kusurlu anlamına gelen mavi etiketli durumdadır. Asansör kusurlarının telafisi güç olaylara sebebiyet verebileceği endişesi ve öngörüsüyle, asansörlerde yeni bir yaklaşım ortaya koymak gerekmektedir. Bütün asansörlere yeşil etiket alınması ile asansörlerin büyük onarımları da dahil bütün giderlerinin işletme bütçesinden karşılanmasına yönelik çalışma başlatılmasının yararlı olacağı değerlendirilmektedir.

g. **T1-4 Blok Önü Su Yalıtımı İşlerinin Kendilerince Yaptırılması** : Bloğun önündeki yalıtımın usulüne göre yapılamaması nedeniyle blok malikleri bozukluğun bloklarına zarar verdiği gerekçesiyle Mahkemeye dilekçe ile başvurmuştur. 6325 S.Arbuluculuk Kanununa göre bu türden konuların arabulucu marifetiyle çözülmesi gerektiğinden, arabulucuya gidilmiştir. Site avukatının da katıldığı 14/12/2023 tarihli "Hukuk Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Anlaşma" Toplantısında "**giderleri blok malikleri tarafından karşılanmak, yönetime rücu edilmemek, bu konuda karşılıklı dava açmamak ve arabulucu ücreti olan 14.600,00 TL.nin taraflarca yarı yarıya ödenmek kaydıyla**" anlaşma tutanağı imzalanmıştır. Bunun üzerine blok, fiyat tekliflerini almış, giderlerini kendi maliklerinden toplayarak blok önü beton atma ve su yalıtımını işini yaptırmıştır. Site avukatımız "**anlaşma tutanağının mahkeme kararı yerine geçtiğini**" ifade etmiştir. Site yönetiminin, kendisine düşen % 50 oranındaki 7.300,00 TL.arbulucu ücretini, 22/12/2023 tarihinde ödediği tespit edilmiştir.

h. **Ortak Alanlar Sigorta Poliçesi** : Yürürlükteki mevzuata göre Site Ortak Alanlarında ortaya çıkabilecek hasarların giderilmesi için 07/03/2023-07/03/2024 tarihleri arasında geçerli olmak üzere (1) Yıllık, 190.000,12 TL bedelle Allianz Sigorta Şirketi Acentasına Site Sigorta Poliçesi yaptırılmıştır. Poliçe incelendiğinde, teminatların düşük gösterildiği tespit edilmiştir. Bu teminatlar ile ortaya çıkabilecek hasarlarda "**eksik sigorta**" kavramıyla karşılaşılabileceği ve hasar bedellerinin tamamının sigorta tarafından ödenmeyeceği değerlendirilmektedir.

8. TOKİ EKSİK VE KUSURLU İŞLERİ : Site ortak alanlarında ve bloklardaki bazı eksik ve kusurlu işlerin yerine getirilmesi için dönem içerisinde, Toki Başkanlığı 5.500.000 TL ödenek ayırmış ve Turay İnşaat Firmasını yüklenici olarak belirlemiştir. İlgili firma önceki yönetim döneminde sitemize gelmiş ve çalışmalara başlamıştır, işleri tamamladığını söyleyerek siteden ayrılmıştır. Çalışmaları kontrol etmekle görevli personel tarafından hazırlanan dosyada, blok temsilcilerine imzalatmak için tutanakların olduğu, 1-1, 1-3, 1-4, 2-1, 2-4, 2-9, 2-10, 2-12, 2-16 nolu blok temsilcilerinin tutanakları imzaladığı, 2-7 Blok temsilcisinin "**Jeneratör egzost çıkışı ile markizlerde su testinin dışında bir şey yapılmadığı**" şerhi ile imzaladığı, diğer blok temsilcilerinin ise imzalamadığı görülmüştür.

Blok Temsilcileri toplantılarda, yüklenicinin gerektiği gibi çalışmadığını, yağmurlu günlerde dilatasyon kanallarından, blok dış zemin çevresinden, teraslardan, duvarlardan blok ve daire içlerine suların geldiğini, işlerin gereği gibi yapılmadığını ifade etmişler, maliklerinden de benzer şikayetler alınmıştır. İşlerin yapılmaması ve şikayetlerin artması üzerine Yeni yönetim, Turay Firmasının Uygulama hataları, Özkar&YDA Firmasının İnşaat Kusurları, Bilirkişi Raporlarında yer alan eksik ve kusurlu işlerle ilgili taleplerini, 31/01/2023 tarih ve 2023/11 sayılı yazıyla Toki Başkanlığına intikal ettirmiş, bazı temsilcilerle birlikte kurum yetkilileriyle görüşmeler gerçekleştirmiştir.

Bu girişimler sonucunda ilgili firma, Toki tarafından yeniden gönderilmiş, teras su akıntıları bulunan blokların su yalıtımları işlerine başlamış, T3 ler bölgesindeki yol ve kanalizasyon çalışmaları için 06/10/2023 tarihinde Yönetimin TEB hesabına 275.000,00 TL ödeme yapmıştır. Bu para Toki Gelirleri olarak muhasebeleştirilmiştir.

Blok dış cephe kaplaması ile kaplama altında bulunan yağmur suyu boruları konularında toki ile görüşmeler devam etmektedir. Bu konuda çalışma yürüten yönetime ve ilgilenen temsilcilere teşekkür ederiz.

9. BÜTÇELER : a. **İşletme Bütçesi :** 13/01/2022 tarihinde seçilen Yönetim kurulu 01/02/2022-31/01/2022 tarihleri arasındaki faaliyetlerini yürütmek üzere 10.822.055,40 TL işletme bütçesi teklif etmiş ve 2022/2 TK kararı ile kabul edilmiştir. 2022/8 sayılı TK Kararıyla da Personel ücretlerindeki artışı karşılamak üzere aidatlarda Ağustos ayından itibaren 120,00 TL. artış yapılmıştır.

03/12/2022 tarihinde seçilen yönetim kurulu 17.658.016,79 TL tutarında bütçe teklif etmiş ve 2023/2 sayılı TK kararı ile kabul edilmiştir. Bütçenin içerisinde Eyt kapsamındaki (7) personelin kıdem tazminatı karşılamak üzere maliklerden Şubat ve Mart aylarında aylık ortalama 238,00 TL. avans toplanmıştır. Toplu Yapı Yönetim Planının 22/2 maddesinde "Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun hazırlayacağı Toplu Yapı İşletme Projesini her yıl Ocak ayında görüşüp karara bağlar." Denmektedir. Ancak Asgari Ücretin yıl içinde 2.defa artırılmasıyla bütçe ödeneklerinin yetmeyeceği öngörüldüğünden 01/09/2023-31/01-2024 tarihlerini kapsayan 19.497.393,54 TL tutarında yeni bütçe teklif edilmiş ve Temsilciler Kurulunca kabul edilmiştir.

b. Yatırım Bütçesi : Temsilciler Kurulu, 13/01/2022 tarihinde seçilen Yönetim Kurulunun teklifi ile 6 iş için 4.413.000,00 TL tutarında yatırım bütçesini kabul etmiştir. Bu işlerden; Yollardaki küptaşlar döşenmiş (**bütçesi aşılmış olmasına rağmen bütün yollar yapılmamıştır**), blok önü mermerlerin değişimi ve eğim şapı atılması yarım kalmış, Yangın İhbar Cihazları ve Gaz Sensörleri Cihazlarının Çalışır Duruma Getirilmesi işi gerçekleştirilmemiş, İçme Suyu Tanklarının Bakımı Yapılmış, Güvenlik Kamera ve Kayıt Sistemlerinin Aktif Hale Getirilmesi işinin bir bölümü gerçekleştirilmiş, Dış Cepheelerde kullanılmak üzere (1) adet vinç satın alınmıştır. Vincin temin edildiği firmaya son ödemesi olan 29.840,00 TL.nin ödemesinin yapılmasına ilişkin önceki raporlarımızda öneri sunulmasına rağmen halen ödenmediği ve ilgili firmanın icra yoluyla tahsil edilmesi yoluna gittiği tespit edilmiştir. Vinç henüz kullanılmamıştır, yönetim uygun bir alanda muhafaza etmektedir.

Yatırım bütçesi ile yaptırılması planlanan Blok Önleri Kaplama işi; mermer kaplama yapılacak iken karoya dönüştürülmesi, yetkisiz alt komisyonla çalışmalar yürütülmesi, yüklenici firmanın sözleşme hükümlerine uymadan fen ve sanat kurallarına uygun olmayan yapım ve imalatları, ihale sonrasında fiyat farkı yaratan zeyilname düzenlenmesi, kontrol sisteminin kurulmamış olması, sık sık hakediş ödemesi yapıldığı, bütçenin aşıyor olması gibi sebeplerle Temsilciler Kurulu Kararı ile durdurulmuştur. Yeni seçilen mevcut yönetim, konu üzerinde çalışmalara başlamış, sitede oturmakta olan inşaat ve ihale konularında uzman olan maliklerden teknik bilgi ve site avukatından aldığı hukuki bilgiler ile süreci yürütmüştür. Bu kapsamda sıklıkla temsilciler kurulunda Mart ve Nisan aylarında 15 gün aralıklarla toplantılar düzenlemiş, gelişmeler hakkında bilgilendirme yapılmıştır. Bu süreçte yönetim kurulu, sözleşmesi feshedilen yüklenici firma ile arabulucu vasıtasıyla biraraya gelmiş ancak bir uzlaşmaya varılamamıştır. Firma ile hukuki süreç devam etmektedir. Yönetim maliklerin taleplerini almak için anket çalışması da yaparak, yeni bir yatırım bütçesi oluşturmak adına etüd, keşif, piyasa araştırması çalışmalarını da sürdürmüştür.

Blok önü mermerlerin değişimi ve eğim şapı dökülmesi işi halen tamamlanmamıştır. Yönetim doğalgaz borularının da değiştirilmesini de bu işe eklemiş ve yapım teklifini Temsilciler Kuruluna getirmiştir. Yapım işinin ortak olan olduğu konusunda bütün temsilciler kurulu üyeleri görüş birliğindedir. İşin, 23.06.2023 tarihli Temsilciler Kurulunda 4/5 kabul oyu (938) ile yapımına karar verilmiş olmasına rağmen, bütçesi hem aynı günde hem de farklı toplantılarda sunulmuş fakat Temsilciler Kurulundan geçirilememiştir. Bazı blok temsilcileri, yapım kararı 4/5 kabul oy oranının, bütçe için de aranması gerektiğini, avansların maliklere bölüştürülmesinde, toplam giderin sitenin bütün maliklerinin arsa payına değil, her bloğun giderinin ayrı hesaplanmasını ve o giderin kendi bloklarındaki maliklerinin arsa payına bölüştürülmesini önermişlerdir. Site Yönetimi de işe ilişkin bütçede 4/5 aranması gerektiği görüşüne katılarak oylama sonucunda bütçenin kabul edilmediğini karara geçirmektedir. Denetim Kurulu; yapım kararında 4/5 oy oranı aranması gerektiğini, bütçenin kabul kararının ise kurulun genel kararlarından olduğunu, aidatların belirlendiği işletme bütçesinin kabulünde olduğu gibi, yatırım bütçesinin de salt çoğunluğun kabul oyuyla yürürlüğe girebileceğini düşünmektedir. Ayrıca, işletme bütçesindeki jeneratör, kalorifer kazanı, hidrofor, temiz su depoları, asansör bakım, ilaçlama gibi bütün ortak yerler giderlerine katılımdan farklı bir bölüştürme yapılarak avans belirlenmesinin yürürlükteki mevzuata uygun olmayacağı değerlendirilmektedir. Bu konudaki değerlendirmelerimize önceki raporlarımızda da yer verilmiştir.

Sitemiz malik ve sakinlerinin blok önlerinin yapılmamasından kaynaklanan eleştiri ve şikayetlerinin de artmakta olduğu gözden kaçırılmamalıdır.

10. DÖNEME AİT HESAP ÖZETİ (MALİ TABLOLAR) :

Önceki Yönetim Kurulu Dönemi : 13/01/2022-02/12/2022 tarihleri arasında görev yapan yönetim kurulu, görevlerinin bitiminde herhangi bir faaliyet raporu, mizan, hesap özeti vb. mali tablo hazırlamamış olup Temsilciler Kurulunda ibra edilmemiş durumdadır. Önceki yönetim kurulu 04/12/2022 tarihinde; ofisteki dosyaları, Formal Firmasının 2 adet 240.000,00 TL tutarındaki senedi tutanak düzenleyerek yeni yönetim kuruluna teslim etmiştir. Bankamatik kartları huzurda iptal edilmiş, Ziraat ve Türk Ekonomi Bankası mobil bankacılık uygulaması şifreleri yeni yönetimce değiştirilmiştir. O dönemki banka ekstreleri hem yönetim kurulunca hem de denetim kurulunca incelenmiş, gerçekleşen yönetim faaliyetlerinin dışında uygun olmayan bir ödeme yapılmadığı, **03 ARALIK 2022** tarihinde Türk Ekonomi Bankasında 1.335.510,68 TL, Ziraat Bankasında 364.609,03 TL olmak üzere toplam **1.700.119,03 TL** olduğu görülmüştür. O dönemde görev yapmış mali müşavirlik personeli denetim kurulu vasıtasıyla ofise

İM2ALU

İM2ALU

davet edilmiş ve Kendisine mali tabloların hazırlanması gerektiği söylenmiştir. Eski Personel, Mevcut mali müşavir ile görüşmüş "yönetişim uygulamasından apsiyona geçildiğini, yönetişim kayıtlarının ofiste taşınabilir bellekte olduğunu, telefonundan istenildiği zaman aranabileceğini" ifade etmiştir. Bu konuda bir gelişme olmadığı gibi sonraki Mali Müşavirde görevinden ayrılmıştır. Bu mali tabloların çıkarılması gerektiği hususuna önceki denetim kurulu raporlarında da yer verilmiş ve yönetime önerilerde bulunulmuştur. Ancak mizan, hesap özeti gibi mali tablolar halen çıkarılmamış durumdadır.

Mevcut Yönetim Kurulu Dönemi : Yönetim Kurulu 03/12/2022 tarihine göreve başlamasına rağmen yukarıda açıklanan nedenlerle çıkarılmayan mali tablolar olmadığından ve net devir görülemediğinden, Mevcut Yönetimin 1 OCAK-31 ARALIK 2023 Takvim yılı faaliyetlerinin hesapları incelenerek gelir/gider ile mizanı ortaya konulmuş, 31/12/2023 tarihli hesap özeti tablosu çıkarılmıştır. Buna göre;

01/01/2023-31/12/2023 TARİHLERİ ARASI GENEL MİZAN (Tablo 3)

Hesap Kodu	Hesap Adı	Alacak Bakiye
600.01.06	4. Dönem Aidat Bütçesi	1.029.152,00 TL
600.01.07	5. Dönem Aidat Bütçesi (2023)	17.656.625,50 TL
600.01.08	EYT KIDEM TAZMİNATLARI	505.036,00 TL
600.06.01.02	KİRA GELİRLERİ	137.062,26 TL
600.06.01.03	REKLAM GELİRLERİ	110.770,00 TL
600.06.01.04	SOSYAL TESİS ÖZEL DERS GELİRLERİ	146.416,00 TL
600.06.01.05	FAİZ GELİRİ	143.190,69 TL
600.06.01.06	GERİ DÖNÜŞÜM GELİRLERİ	15.610,00 TL
600.06.01.08	GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	6.880,00 TL
602.01	Gecikme Tazminatı Gelirleri	406.964,05 TL
	Genel Toplam	20.157.706,50 TL

31.12.2023 TEB / ZİRAAT BANKA BAKİYELERİ

BİLKENT 5003	84.931,39
TBMM 5005	5.042,29
BİLKENT 5011	1.307,16
BİLKENT 5061 KIDEM	535.000,00
BİLKENT 5030 GELİR HS	442.552,30
TOPLAM	1.068.833,14

TEB ANA HS	123.520,41
TEB YATIRIM HS	645.375,59
SANAL POS	21.002,16
TEB GELİR HS	39.406,00
TOPLAM	829.304,16

APSIYON POS	973.882,28
-------------	------------

T3'LER YAKIT	- 474.902,97
--------------	--------------

GENEL TOPLAM	2.397.116,61
YATIRIM	- 1.042.000,00
KALAN	1.355.116,61

01/01/2023-31/12/2023 HESAP ÖZETİ (Tablo 5)

İŞLETME BÜTÇESİ GELİRLERİ		DİĞER GELİRLER	
İşletme Bütçesi	19.497.393,54	Faiz Gelirleri	550.154,74
EYT Bütçesi	505.036,00	Kira Gelirleri	137.062,26
TOPLAM	20.002.429,54	Reklam Gelirleri	110.770,00
Toplanan Tutar	18.747.347,91	Geri Dönüşüm G.	15.610,00
GENEL TOPLAM	1.255.081,63	Spor Özel Ders G.	146.416,00
Diğer Tutar Hariç	750.045,63	Kapı Kartı Gelirleri	6.880,00
		TOPLAM	966.893,00
KASA	2.221.974,63		
Toplam Bütçe Farkı-Kasa	-272.021,43		
Yatırım Bütçesi 1.042.000,00 TL (04/02/2024 Vadeli Bilkent Ziraat Bankası)			

DENETİM KURULUNUN GENEL GÖRÜŞ BİLDİRİMİ ve ÖNERİLERİ

Denetim Raporu içerisindeki tespit ve değerlendirmeler sonucunda;

1) Maliklerden ve sakinlerden gelen, site faaliyetlerine ve yönetimine ilişkin öneri, şikayet vb. taleplere mutlaka cevap verilmesine hassasiyet gösterilmesi,

2) Siteye ait web sayfasında; site yönetimi, faaliyetler ve maliklerle ilgili kanun, yönetmelik, yönerge, genelge, talimat vb, yasal mevzuat ile yıllık anlaşma yapılan firma sözleşmelerinin bulunacağı "MEVZUAT" bölümünün yer alması,

İM2AL1

İM2AL1

3) Mahkemelerde artış gösteren davalara yenilerinin eklenmesini önleyecek tedbirler olarak; davaya sebep olabilecek tutum ve davranışlardan kaçınılması, sözleşme fesihlerinden önce süreciyle ilgili olarak temsilciler kuruluna bilgi sunulması, iş sözleşmelerinin hazırlık aşamasında site avukatından yazılı görüş istenmesi,

4) İcralarına itiraz edilen dosyalar durdurulmuş olduğundan yasa gereği işlem yapılmadığından, Yönetimin itiraz tarihinden itibaren 1 yıllık hak düşürücü süre içinde, itirazın iptali davası açılması yönünde site avukatına talimat vermesi,

5) 2022 Yatırım Bütçesi hakkındaki Mahkeme Tedbir kararına dayanarak avansını ödemeyen maliklere "1061 malikin büyük çoğunluğunun ödemesini yaptığını, ödemesini yapmayanların az kişi olduğunu, bu tür ortak giderlerin bütün maliklerce karşılanmasının kanuni zorunluluk olduğu gerekçesiyle ödeyenlerin, haklarının ihlali iddiaları ile haklı şikayetlerine maruz kalındığının" bilgisinin verilerek tahsiline yönelik girişimde bulunulması,

6) Vinç temin edilen firmanın alacağı, uzlaşma yoluyla çözümlenmesi yararlı olacaktır,

7) Ortak alan olduğu bilinen Blok Önleri Kaplama İşinin;

a. Yapım kararı alındığından, işe ilişkin bütçe kararının Temsilciler Kurulunun genel kararlarından olduğu ve kabul edilip edilmemesinin işletme bütçesinde olduğu gibi katılanların salt çoğunluk oyuna bağlı olarak değerlendirilmesi,

b. İşe ilişkin giderlerin karşılanmasına yönelik olarak toplanacak avansların, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 20.maddesi ile Toplu Yapı Yönetim Planının 38.maddesi hükümlerine uygun olarak belirlenmesi,

Hususlarının dikkate alınarak bir an önce yaptırılması,

8) Bilirkişi raporlarıyla tespit edilen eksik ve kusurlu işlerin giderilmesine yönelik olarak Toki Başkanlığı nezdinde yönetimce girişimlere ve görüşmelere devam edilmesi,

9) Blok dış cephe kaplamaları hasarlarının, ileride telafisi güç can ve mal kaybına sebep olabileceği endişesiyle gerek ortak alan sigorta poliçesi kapsamında gerekse toki nezdinde yapılacak girişimlerle bir an önce giderilmesi,

10) Blok dış cephe kaplamalarının fen ve sanat kurallarına uygun yapılmadığı gerekçesiyle sorunun çözümü için maliklerin de Toki nezdinde girişimlerde bulunmasının yararlı olacaktır, destek alınmadığı takdirde zararlarının tazmini için kişisel tazminat davası açmaları haklarının bulunduğu konusunda maliklerin yönlendirilmesi ve bilgilendirilmesi,

11) Düşmüş olan kaplamaların yerine montajının yapılmasını sağlamak üzere satın alınmış olan vincin blok teraslarına kurulması, vinci kullanacak personel ile mevsimlik dağcı istihdam edilmesi gibi alternatifler konusunda çalışma yapılarak sonucunun rapor halinde Temsilciler Kuruluna sunulması,

12) Dahili Su Şebekesi borularının değiştirilmesine yönelik çalışma yapılarak sonucunun Temsilciler Kuruluna sunulması,

13) Site Ortak Alanlarında ortaya çıkabilecek inşaat ve onarım işlerinde çalıştırılmak üzere 1 veya 2 karo/mermer döşeme ustası istihdam edilmesi,

14) Site Ortak Alanlarında ortaya çıkabilecek hasar risklerini karşılayabilmek üzere satın alınan ve 07/03/2024 tarihinde sona erecek sigorta poliçesinin yenilenmesine yönelik çalışmalara şimdiden başlanması, eksik sigorta ile karşılaşmamak için teminatların yükseltilmesi, yükseltilecek teminatlarla en az (3) farklı sigorta firmasından kapalı zarf ile teklif toplanması, tekliflerin poliçe bitim tarihinden önce temsilciler kuruluna sunulması ve satınalma kararının temsilciler kurulunda verilmesi,

15) Sosyal Tesisin insan kaynaklarının etkin ve verimli çalışması için tedbirler alınması, kullanıcıların sosyal tesis kurallarına, toplu yaşam ve komşuluk hukukuna uygun faydalanmalarının gerekliliği için maliklere bilgilendirme yapılması,

16) Asansörlerin çalışır durumda hizmet verebilmesi için uygun bakım firmasının seçimi, teknik ve idari işlerin (bakım firmasına refakat, makine dairesinin yönetimi, yedek parçanın temini ve ödemelerin takibi vb.) yürütülmesi, bakım ve onarımların zamanında yaptırılmasını sağlayacak ve bina asansör sorumlusu olarak da görev yapacak (1) adet Tekniker/Teknisyen istihdam edilmesi,

17) Asansörlerin periyodik bakım, küçük ve büyük onarımları da dahil bütün giderlerinin İşletme Bütçesinden karşılanmasına yönelik çalışma yapılması ve sonuçlarının rapor halinde Temsilciler Kuruluna sunulması,

18) 13/01/2022-02/12/2022 tarihleri arasında görevde bulunan ve Temsilciler Kurulu Kararı ile ibra edilmeyen Yönetim Kurulu hakkında hangi tür işlemlerin yapılacağına ilişkin site avukatı ile görüşme yapılarak, sonucunun Temsilciler Kuruluna sunulması,

19) 03/12/2022 tarihinden itibaren görevde bulunan Yönetim Kurulu; blok önleri yalıtım ve kaplama işi bütçesinin kurulca kabul edilmemesi, dış cephe kaplama hasarlarının giderilmesi işi de toki görüşmeleri ve sigorta süreçlerinin tamamlanmaması nedeniyle, bu işleri gerçekleştirme imkanını bulamamıştır. Buna rağmen diğer bakım, onarım, güvenlik ile sözleşmeli işlere ilişkin faaliyetlerini 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 çalışma, 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 nci maddesine göre ibra edilmesi (aklanması) görüşümüzün Temsilciler Kuruluna sunulması,

Önerilmektedir. Saygılarımızla.

Denetim Kurulu Raporu Yönetim Planının 32.maddesi gereğince, (7) sayfa ve (3) nüsha olarak düzenlenerek imzalanmış (1) nüshası kat maliklerine duyurulmak üzere web sitesinde yayımlanması için Toplu Yapı Yönetimine teslim edilmiş, (1) nüshası Denetim Kurulu Karar Defterine İşlenmiştir ve (1) nüshası Denetim Kurulunda kalmıştır.

DENETİM KURULU ÜYELERİ

(İMZA)

Mehmet Akif AYARLIOĞLU

İMZA

(İMZA)

Recai ÇIRPAN

İMZA