



**GÖKSUPARK KONUTLARI  
TOPLU YAPI YÖNETİMİ**

# **2017 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

---

**Mehmet ÖZCAN**  
Yönetim Kurulu Başkanı

**Mehmet Akif ADAK**   **Mehmet Bahattin GÜRÜLP**   **Hasan SİPAHİOĞLU**   **Mustafa Faruk DEMİRMAN**  
Yönetim Kur. Üyesi   Yönetim Kur. Üyesi   Yönetim Kur. Üyesi   Yönetim Kur. Üyesi

**11.02.2018**



02.02.2018  
Efk 2018/20

# İÇİNDEKİLER

1. BAŞLARKEN.....	01
2. FAALİYETLER .....	03
2.1. İDARİ FAALİYETLER.....	03
2.1.1. Bisikletler.....	03
2.1.2. Süs Havuzları.....	03
2.1.3. Kural İhlali.....	03
2.1.4. Aidatlar.....	03
2.1.5. Personel.....	04
2.1.6. Dosyalama Sistemi.....	04
2.1.7. Siteye Verilen Zararlar .....	04
2.1.8. Göksu AVM.....	04
2.2. İŞLETME BÜTÇESİ KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER.....	04
2.2.1. Bakım Onarım ve Hizmet Sözleşmeleri.....	05
2.2.2. Hidrofor ve Yangın Söndürme Tesisatı.....	06
2.2.3. Acil Çıkış Kapıları.....	06
2.2.4. Havalandırma Baca Dipleri (Şaftlar).....	06
2.2.5. Koku Makinası.....	06
2.2.6. Özürlü Rampaları ve Korkulukları.....	06
2.2.7. Yönlendirici ve Tanımlayıcı Levhalar.....	07
2.2.8. AVM Rampası.....	07
2.2.9. Öğrenci Servis Durakları.....	07
2.2.10. Yeşil Ampuller.....	07
2.2.11. Peyzaj Çalışmaları.....	07
2.2.12. Türk Bayrağı ve Flama.....	07
2.2.13. Personel Ücretleri.....	07
2.2.14. Diğer Çalışmalar.....	07
2.3. YATIRIM BÜTÇESİ KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER.....	08
2.3.1. Pergule Yapımı ve Şelalenin İslahı.....	08
2.3.2. İzolasyon ve Küpeşterlerin Tamiri.....	08
2.3.3. Asansörlerin Revizyonu.....	09
2.3.4. Şehir Suyu Blok Giriş Borularının ve Kolektörlerin Değişimi .....	09
2.3.5. Mutfak Gider Hattının Onarımı.....	09
2.3.6. Enerji Kimlik Belgesi.....	09
2.3.7. Dış Cephe Yağmur Suyu Tahliye Borularının Tamiri.....	09
2.3.8. Balkonlardan Geçen Yağmur Suyu Tahliye, Pisuar ve Mutfak Giderleri Havalandırma Borularının Tamiri.....	10
2.3.9. Doğalgaz Boru Hattının Topraklanması.....	10
2.3.10. IP Kamera ve Temassız El Butonu .....	10
3. ADLİ KONULAR .....	10
3.1. Şeker Yönetimi A.Ş. ve Yöneticileri Aleyhine Açılan Dava.....	10
3.2. Asansörlerle İlgili TOKİ ve Yüklenici Firma Aleyhine Açılan Dava.....	11
3.3. A Blok Eski Görevlisi Bilal BALCA'nın Alacak Davası.....	11
3.4. CAT Güvenlik Firmasının Alacak Davası.....	11

3.5. Dış Cepheye Yönelik TOKİ Aleyhine Açılan Tazminat Davası.....	11
3.6. Aidat Ödemelerine Yönelik İcra İşlemleri.....	11
<b>4. SORUNLAR VE ÖNERİLER.....</b>	<b>12</b>
4.1. İDARİ HİZMETLERİ İLGİLENDİREN HUSUSLAR.....	12
4.1.1. Kanarya Parkı.....	12
4.1.2. Kural İhlali.....	12
4.1.3. Evcil Hayvan Besleme (Kedi-Köpek).....	13
4.1.4. Acil Çıkış Kapıları.....	13
4.1.5. Blok Giriş Kapılarında Şifre Kullanımı.....	14
4.1.6. Gaz Algılama Dedektöre.....	14
4.1.7. İdari Hizmetler Müdürü ve Profesyonel Yönetim.....	14
4.2. İŞLETME BÜTÇESİNİ İLGİLENDİREN HUSUSLAR.....	15
4.2.1. Su Depolarının Temizlenmesi.....	15
4.2.2. Sözleşmeye Dayalı Mutat İşler.....	15
4.2.3. AVM ye Giriş ve Çıkış Kapısı.....	15
4.2.4. Yönetim Ofisi ve Kira Bedeli.....	15
4.3. YATIRIM BÜTÇESİNİ İLGİLENDİREN HUSUSLAR.....	15
4.3.1. Dış Cephe Boya ve Sıvası.....	15
4.3.2. Bisikletler İçin Kapalı Park.....	16
4.3.3. Uydu Sistemleri.....	16
4.3.4. Granit Kaplama.....	18
4.3.5. Blok Giriş Holü ve Yönetim Ofislerinin Tavan İzolasyonu.....	18
4.3.6. A ve C Blok Arkası Yamacın İslahı.....	18
4.3.7. Su Borularının Değişimi.....	18
4.3.8. Asansörlerin Büyük Çaplı Revizesi.....	18
4.3.9. Balkonların Büyütülmesi.....	19
<b>5. SONUÇ.....</b>	<b>20</b>
<b>6. MALİ TABLOLAR</b>	
6.1. 01.01.2017-31.12.2017 DÖNEMİ BİLANÇOSU	
6.2. 31.12.2017 TARİHLİ İŞLETME BÜTÇESİ GELİR-GİDER FARKI CETVELİ	
6.3. 31.12.2017 TARİHLİ YATIRIM BÜTÇESİ GELİR-GİDER FARKI CETVELİ	
6.4. 01.01.2018-31.12.2018 DÖNEMİ TAHMİNİ İŞLETME BÜTÇESİ TASARISI	
6.5. 01.01.2018-31.12.2018 DÖNEMİ TAHMİNİ YATIRIM BÜTÇESİ TASARISI	

# GÖKSUPARK KONUTLARI TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU 2017 YILI FAALİYET RAPORU

## 1. BAŞLARKEN

12 Şubat 2017 tarihinde yapılan olağan temsilciler kurulunda teveccühünüze mazhar olarak sitemizin yönetim kurulu üyeliğine seçildik. Bu teveccüh, bu kurulun bize karşı güven ve itimadının bir ifadesiydi. Sizlerin bu güven ve itimadı, üstlendiğimiz görevlerin ifasında bizi daha dikkatli, daha özenli ve daha sorumluluk bilinciyle davranma azmi içine itti. Bu güven ve itimadı sarsmamayı yönetsel bir ilke olarak hep göz önünde bulundurduk. Dolayısıyla işimizi, elimizden gelen en üst çabayla ifaya çalıştık. Tabii ki bu süreçte iyi yaptığımız, zayıf kaldığımız, hatta yapamadığımız işler de oldu. Bu bağlamda belki bazı komşularımızın beklentilerini karşılayamadık. Ancak sessiz sedasız, az zamanda azımsanmayacak ve küçümsenemeyecek pek çok işin yapılabilmesini ispatlayabildiğimize ve bunun siz değerli temsilcilerin dikkatlerinden kaçmadığına ve sitemizin yönetsel kültürüne ivme kazandırdığına inanıyoruz. Tabii ki iyyinin sınırı yoktur. Mutlaka yapılan birçok şeyin daha iyisi yapılabilir. Fakat biz bu kadarını yapabildiğimizi ve bu kadarını becerebildiğimizi ifade etmek istiyoruz.

İşimizi, başta Kat Mülkiyeti Kanunu, Göksupark Konutları Toplu Yapı Yönetim Planı ve ilgili diğer mevzuat hükümleri, temsilciler kurulu kararları ve bütçe imkânları göz önünde bulundurularak ifaya çalıştık. Bilerek veya isteyerek hiçbir kanunsuz icraatımız olmamıştır. Yaptığımız her işte, verdiğimiz her kararda sitemizin ve sitemiz sakinlerinin hak ve menfaatleri ve hesap verebilirlik ilkesi göz önünde tutulmuştur. Sizlere söz verdiğimiz üzere blok yöneticileri ile yaptığımız toplantılarda yaptığımız ve yapmayı planladığımız çalışmalarını ve sorunlarımızı paylaştık. Tereddüt ettiğimiz, istişare etme ihtiyacı duyduğumuz konularda görüş ve önerilerini aldık, ortaya çıkan temayül doğrultusunda karar verdik ve uyguladık, bunun semeresini de gördük.

Toplu Yapı Yönetim Planının 22'nci maddesinde Temsilciler Kurulunun her yıl 1-31 Ocak tarihleri arasında olağan olarak toplanacağı hükme bağlanmıştır. Ancak geçtiğimiz dönemde de olduğu gibi, Ocak ayının birinci yarısından önce muhasebe işlerinin tamamlanması ve takiben denetim ve faaliyet raporlarının hazırlanması oldukça zordur. Ocak ayının ikinci yarısında da okulların yarıyıl tatili nedeniyle 15 günlük bir tatil sürecinin başlaması Temsilciler Kurulunun Yönetim Planında belirtilen tarihlere toplanmasını olumsuz yönde etkilemiştir. Bu nedenle toplantımız okulların yarıyıl tatilinin bitimini takip eden ilk pazar günü olan bu güne planlanabilmiştir. Zira bu durumun, önümüzdeki dönemlerde de benzer biçimde olması kaçınılmaz gözükmektedir.

Bugün, 2017 Yılında yapılan ve yapılamayan işleri, bu işler için tahsis edilen ve kullanılan bütçeyi görüşmek, yeni yönetim ve denetim kurullarını seçmek ve önümüzdeki yılın bütçesini oluşturmak, sorunlarımızı dile getirip uygun önerilerle çözüme kavuşturmak üzere toplandık.



Faaliyet raporumuz, bu konuda sizlere değerlendirme yapma fırsatı verecek niteliktedir. Bu bağlamda raporun iyi analiz edileceği ve toplantının akışından kopmadan en sağlıklı kararların verileceği inancındayız.

Temsilciler Kurulunun geçtiğimiz dönem toplantısında da ifade edildiği üzere; şeffaflık, üretkenlik, adalet ve güven, sorumluluk bilinci, hesap verilebilirlik, karşılıklı saygı ve hoşgörü temel ilkelerimiz olmuştur.

Bu ilkelerin gereği olarak;

- 25.000.- TL ve üzerindeki tüm işlerimizde kamu ihale mevzuatındaki uygulamalar örnek alınarak ihale komisyonları oluşturulmuş ve bu komisyonlar marifetiyle ihaleler yapılmış, 25.000 TL den daha düşük işlerimizde ise pazarlık usulüyle doğrudan temin yoluna gidilmiştir.
- İster yatırım, ister işletme bütçesi kapsamında olsun tüm işlerin teslim alınmasında, muayene ve kabul komisyonları oluşturulmak suretiyle sözleşme ve şartnamelerinde belirtilen özelliklere uygunluk kontrolü yapılmıştır.
- Tüm iş ve işlemlerimizde sitemizin ve site sakinlerimizin çıkarları esas alınmış, denetim kurulu başta olmak üzere talep eden her malikimizin bilgisine açık tutulmuştur.
- Özellikle blok yöneticileriyle yapılan paylaşım toplantılarında ortaya çıkan görüş ve öneriler, uygulamalarda dikkate alınmıştır.
- Yapılan çalışmalar hakkında, sitemiz web sayfasından, asansör ve blok girişlerindeki ilan panolarına asılan duyurularla sakinlerimizin bilgilendirilmesine çalışılmıştır.

Faaliyetlerimizin sunumuna geçmeden evvel, sitemizde temsilci, blok yönetim ve denetim, toplu yapı yönetim ve denetim kurullarında, ihale süreçlerinde ve muayene ve kabul komisyonlarında görev üstlenerek sitemizin gelişimine katkı sağlayan tüm maliklerimize ve sakinlerimize teşekkür etmek istiyorum.

Özellikle birlikte görev yaptığımız yönetim kurulu üyesi arkadaşlarıma, özenli, uyumlu ve sabırlı bir yönetim süreci geçirilmesi için gösterdikleri çaba ve katkı nedeniyle huzurlarınızda teşekkür ediyor, kutluyor ve bundan sonraki yaşantılarında esenlikler diliyorum.



## 2. FAALİYETLER

Faaliyetler; idari faaliyetler, işletme bütçesi kapsamında yapılan faaliyetler ve yatırım bütçesi kapsamında yapılan faaliyetler olmak üzere üç başlık altında sunulmuştur.

### 2.1. İDARİ FAALİYETLER

Bütçe anlamında gideri gerektirmeyen uygulamalardır. Bu faaliyetler özetle aşağıda belirtilmiştir.

**2.1.1. Bisikletler:** Sakinlerimize ait bisikletlerin bir kısmı B1 kattaki depoda, bir kısmı dış alandaki bisiklet parklarındadır. Bu bisikletlerin kimlere ait olduğu, sahiplerinin sitemizde oturmaya devam edip etmediği, tertip ve düzenin korunması gibi hususlarda sıkıntılar yaşanmaktadır. Bu amaçla küçüklerin, ebeveynlerinin izni olmadan site dışına çıkarılmaması konusunda tedbir alınmış, konu tüm sakinlere duyurulmuş ve güvenlik personeline gerekli direktif verilmiştir.

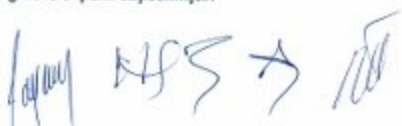
**2.1.2. Süs Havuzları:** Şelalenin ıslahıyla birlikte havuz fizikyelerinin çalışma programı sabah 07:00 akşam 24:00 saatleri arasında 2 saat çalışma, 1 saat dinlenme olmak üzere yeniden düzenlenmiş, fısıkiye, motor, ışıklandırma ve çalışma saati ayar panosunda oluşan arızalar giderilmiş, bakımı belli periyotlarda gerçekleştirilmiştir.

**2.1.3. Kural İhlali:** 2016 yılı olağan genel kurulda kabul edilen kural ihlali sayılan fiilleri işleyenlerle ilgili gerekli takip, uyarı ve parasal müeyyide uygulanmasına ilişkin işlemler titizlikle sürdürülmüştür. Bu kapsamda 45'i site içi otoparka ilgili fiillerden, 6'sı dış cephe üzerinde ek ve değişik yapmak fiilinden olmak üzere toplam 51 cezal işlem uygulanmıştır. Bu cezaların 33'ünün dönem içinde tahsilatı yapılmış, 3'ünün işletme aidat da dahil olmak üzere tahsilatı yapılamamış, 15'inin tahsilatı ise Ocak 2018 ayı için planlanmıştır.

Kural ihlaliyle ilgili uygulamaların beklenen ve istenen etkiyi göstermiş olduğu değerlendirilmektedir. Zira gerek yazılı uyarı, gerekse cezal işlem sonucunda;

- Dış cephe üzerinde değişiklik yapmak fiili işleyenlerden 6'sı mevcut fiili durumunu düzeltmiştir.
- Balkonlarda görsel kirliliğe neden olan durumlar, yangın merdivenlerinde iniş çıkışı engelleyecek şekilde eşya koyma alışkanlığı, site içinde ikinci ve stickersiz araç parkı, park alanları dışında ve engelliler için ayrılmış park yerlerine park edilmesi gibi konularda önemli ölçüde düzeltilmeler görülmektedir.

**2.1.4. Aidatlar:** Aidatların tahsilindeki başarı düzeyi % 99'0'dur. Bu oran işletme aidatında % 98,4 yatırım aidatlarında % 99,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu oran oldukça yüksek bir başarıdır. Ödemelerinde hassasiyet gösteren tüm sakinlerimize site yönetimi olarak teşekkür etmek istiyoruz. Buna karşın aidat ödemelerini 3 ay süreyle aksatan sakinlerimiz öncelikle telefonda, daha sonra yazılı olarak uyarılmıştır. Verilen süre içerisinde borcunu ödememiş olanlar hakkında site avukatlığı ile icra işlemi başlatılmıştır.



Ayrıca aidatların yatırılmasındaki güçlükler nedeniyle Akbank ile yapılan görüşmeler sonucunda, gişelerden yapılacak işlemler dışında; Akbank'ta hesabı olanların İnternet Bankacılığı ve ATM üzerinden aidatlarını aylık veya toplu olarak yatırabilmelerine imkân sağlanmıştır. Konuya ilişkin gerekli açıklama Web sayfasında, blok ilan panolarında ve SMS üzerinden tüm sakinlerimize ve dışarıda oturan maliklere bildirilmiştir.

**2.1.5. Personel:** 2017 Yılı Temsilciler Kurulu Kararı doğrultusunda dönem içinde bir İdari İşler Müdürü, bir de bitkisel alanın bakımı için Bahçıvan alınmıştır.

Bina görevlerine uygulamalı ve ücretsiz olarak; 28.04.2017 tarihinde KONE Asansör Firması tarafından "Yolcu Kurtarma Güvenliği", 05.06.2017 tarihinde de Kardeşler Eğitim-Güvenlik Yangın Söndürme firması tarafından "Yangından Korunma ve Yangın Söndürme" konularında hizmet içi eğitim verilmesi sağlanmıştır.

Ayrıca, ihmal ve kusurları tespit edilen blok görevlerine 4 kez ihtar cezası, 3 kez de görevlerinde daha dikkatli olmaları hususunda yazılı uyarı yapılmıştır.

**2.1.6. Dosyalama Sistemi:** Site Yönetim Ofisinde yapılan faaliyetlerle ilgili evrakın daha düzenli arşivlenmesi ve yönetim hizmetlerinde kurumsallık sağlaması amacıyla dosyalama sistemi yeniden düzenlenmiştir.

**2.1.7. Siteye Verilen Zararlar:** Herhangi bir nedenle binalara, bina çevresine ve kurulu sistemlere verilen zararlar; güvenlik personeli, kamera kayıtları ve görgü tanıklarından alınan bilgiler doğrultusunda tespit edilerek giderilmesi veya tazmin edilmesi sağlanmıştır.

**2.1.8. Göksu AVM:** Mimari projesine aykırı olarak Göksu AVM üzerinde yapılmış olan ek ve değişiklikler ile uzun süredir terasta gelişigüzel bir şekilde duran atık veya atıl malzemenin çevre kirliliğine neden olduğu iddialarıyla ilgili olarak AVM yönetimiyle görüşme yapılmıştır. Bu görüşme sonrasında kirliliğe neden olan durum büyük ölçüde bertaraf edilmiştir.

## 2.2. İŞLETME BÜTÇESİ KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER

12 Mart 2017 tarihinde sunulan ve Temsilciler Kurulunca da kabul edilen 2017 Yılı işletme bütçesinde **2.121.080,77 TL** gider ve aynı miktarda gelir öngörülmüştür. Harcamalarda gösterilen özen ve dikkat sonucu sağlanan tasarruf (Tesisatçı İstihdamından vazgeçilmesi, elektrik ve su sarfiyatının sıkı takibi sonucu beklenenin altında kalması gibi) nedeniyle bütçedeki gerçekleşme **1.940.193,37** (% 91,47) düzeyinde kalmıştır. Ayrıca faiz, reklam, ceza, asansör kullanım bedeli v.b. kalemlerde öngörülenin çok üzerinde (Tahmin edilen gelir 26.759,60 TL iken gerçekleşen miktar 80.669,35 TL olmuştur) gelir elde edilmiştir. Dolayısıyla **180.886,80 TL** tasarruf sağlanmıştır. Bu tasarrufa 2018 yılına devreden 36.486,17 TL alacak dâhil edilmemiştir. 2018 Yılına gelir olarak devreden bu tasarrufun 2018 Yılı işletme aidatının belirlenmesine olumlu katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

İşletme Bütçesi kapsamında yapılan faaliyetlerden bazıları özetle aşağıda belirtilmiştir.

**2.2.1. Bakım, Onarım ve Hizmet Sözleşmeleri:** Sitenin çeşitli bakım onarım ve hizmet ihtiyaçlarına yönelik çeşitli firma veya serbest meslek mensuplarıyla 1 Ocak 2017-30 Nisan



2017 tarihleri arasında süresi dolan 11 adet sözleşmenin bazıları zam yapılmadan, bazıları indirim yapılarak, bazıları ise resmi enflasyon oranının altında cüzi bir zamlarla yenilenmiştir. Bazı sözleşmeler ise ilk defa yapılmıştır.

- ✓ **Güvenlik Hizmetleri:** Anlaşma süresi 30 Mart 2017 tarihi itibarıyla dolmuş olan Özaltuğ Güvenlik firmasıyla Güvenlik amirine verilen 1.700.- TL aylığın 1.800.- TL ye çıkartılması ve 2017 yılı için belirlenen asgari ücretin sözleşme bedeline yansıtılmasından sonra oluşan hak edisten yaklaşık % 1 düzeyinde indirim yapılması sağlanarak sözleşme süresi bir yıl süreyle uzatılmıştır.

Anlaşma kapsamında gece ve gündüz olmak üzere 2 vardiya halinde hizmet verilmektedir. Her vardiyada bir personel sürekli devriye dolaşmaktadır. Firma; biri güvenlik amiri olmak üzere toplam 15 personel ile 24 saat esasına göre çalıştırmakla yükümlüdür. Görev süresi 30.4.2018 tarihi itibarıyla dolacak olan firmaya ayda 44.250.- TL ödenmiştir.

- ✓ **Ortak Alan Elektrik İhtiyacı:** Bordo Elektrik Firması ile Mart 2017 ayı itibarıyla % 2 gibi çok cüzi bir artışla 0.200 TL/kwsa üzerinden yeniden anlaşmaya varılmıştır. Cüzi de olsa bu zamma rağmen 2017 yılında, bir önceki yıla nazaran daha az ödeme (Toplam 136.095.- TL) yapılmıştır. Ortak alan elektrik tüketim sisteminde azalma olmamasına, tersine artış olmasına (aydınlatma direklerinin ve aparatlarının artırılması gibi) rağmen 2016 yılı son aylarında uzun direk aydınlatmalarda led aydınlatmaya geçilmiş olmasıyla elektrik tüketiminde önemli ölçüde (yaklaşık 30.000.- TL) tasarruf sağlandığı görülmektedir. Bu durum led aydınlatmaya geçiş için yapılan yatırımın 2 yıl içinde amorti edileceğinin bir göstergesidir.

- ✓ **Asansörlerin Bakım ve Onarımı:** KONE Asansör firmasıyla olan bakım onarım sözleşmesi, yaklaşık % 5 zam yapılarak 1.5.2017 tarihi itibarıyla bir yıl süreyle uzatılmıştır. 36 asansör için KDV dâhil ayda 4.248.- TL ücret ödenmektedir. Parça gerektiren onarımlarda parça ücreti bu ücrete dahil değildir.

- ✓ **Ortak Alan Sigortası:** Kayar kapılar, uzun direk led aydınlatma armatürleri ve paslanmaz çelik su depolarının maddi değerinden kaynaklı limit artışına rağmen bir dönem önceki fiyatın altında bir fiyatla Zeta Sigorta Acentesi ile yıllık 9.000.- TL ye ortak alanların sigortası yapılmıştır. (Bahar aylarında yaşanan fırtınalı havada A, B ve E Blokların dış cephe sivalarının 15.000.- TL + KDV lik tamir bedelli ortak alan sigortasından karşılanmıştır.)

- ✓ **Bilgisayar Hizmetleri:** Aidat takip sistemi ve yönetim ofisinde bulunan bilgisayarlarla ilgili programlarının takip, kontrol ve kurulum hizmetlerini yürüten OBES Bilgisayarla olan hizmet alımı sözleşmesi yıllık KDV dâhil 2.000.- TL ücretle bir yıl süreyle yenilenmiştir.

- ✓ **Elektrik-Diyafon-Uydu:** Sitemizin Elektrik, Diyafon Uydu Sistemleri bakım ve onarım hizmet sözleşmesi Akkan Elektronik firması ile artış yapmadan (KDV dâhil aylık 1.180.- TL) yenilenmiştir.

- ✓ **Muhasebe:** Muhasebe Hizmetleri sözleşmesi 2016 yılı fiyatlarıyla (Aylık 1.050.- TL) bir yıl süreyle ile uzatılmıştır.





- ✓ **Avukatlık Hizmetleri:** Sitemizin Avukatlık hizmetlerini yürüten Fatma Mehtap TARAKÇI SÖNMEZ ile avukatlık hizmetleri sözleşmesi Stopaj hariç 980.- TL aylık ücretle yenilenmiştir.
- ✓ **Jeneratörler:** Aksa Jeneratör tarafından yürütülen 3 adet Jeneratörün bakım ve onarım hizmetleri sözleşmesi, yaklaşık % 6 artışla aylık 255.- TL üzerinden bir yıl süreyle yenilenmiştir.
- ✓ **İlaçlama:** Ortak alanlarla ilgili ilaçlama hizmetleri için Reto Kimya ile 2016 yılı fiyatları üzerinden (5.000.- TL) 2017 sezonu için yenilenmiştir. Sözleşme gereği ilaçlama hizmetleri 3 kez iç mekân, 2 kez dış mekân ve 2 kez rögarlara yönelik olmak üzere 7 periyotta yürütülmüştür. Ayrıca özel imkânlar kullanılarak Büyükşehir Belediyesi tarafından ağaçlarda ve tüm yeşil alanda oluşan sineklere ve rögarlara yönelik olmak üzere ücretsiz olarak 7 kez site içi ortak alan ilaçlaması yapılmıştır.
- ✓ **Yangın Alarm Sistemi:** Yangın Alarm Sisteminin bakım ve onarım hizmetleri için NEGRO Enerji ile yıllık 3.000.- TL + KDV üzerinden sözleşme yapılmıştır. Anılan sözleşme gereğince mutfaklardaki gaz algılama cihazlarının değişimi de anılan firma tarafından yürütülmektedir. Cihazların KDV dâhil 155.- TL olan fatura bedeli konut maliki tarafından karşılanmaktadır.

**2.2.2. Hidrofor ve Yangın Söndürme Tesisatı:** Hidrofor ve yangın söndürme tesisatının bakımı, onarımı ve dolumu yapılmış, hizmete hazır halde tutulması için gerekli özen gösterilmiştir.

**2.2.3. Acil Çıkış Kapıları:** Acil çıkış kapılarının dışarıdan açılmaması için panik bar kolları yenilenmiş, hidrolik yayların bakım ve onarımı yapılmıştır. Ancak yapılan duyuruya rağmen bazı bloklarımızda yol yakınlığı veya otoparka ulaşım amacı olarak bu kapıların ana kapı gibi sık kullanılmasına, kapanmayı önlemek amacıyla kapı önüne engeller konulmasına yönelik davranışlara devam ettiği görülmektedir.

**2.2.4. Havalandırma Baca Dipleri (Şaftlar):** Blokların B2 katlarında bulunan havalandırma bacalarından (şaft) akıntı verilmemiş ve betonu atılmamış (41 adet), su toplama kuyularından dibine beton atılmamış olanlara (E, K, L Bloklar) beton atılarak onarılmış, H blokun B2 katında inşaat sırasında eksik bırakılmış olan 1 adet şaft yapılmıştır.

**2.2.5. Koku Makinası:** Blok girişlerinde ferah bir özellik yaratılması ve albenisinin yükseltilmesi amacıyla giriş koridorlarına endüstriyel koku makinası konulmuştur.

**2.2.6. Özürü Rampaları ve Korkuluklar:** Blok girişindeki özürü rampasının duvar arkasına çöp arabalarının çarpması nedeniyle verilen hasarın önlenmesi amacıyla mevcut korkuluklara uygun korkuluk yaptırılmış, bölgedeki siva hasarları tamir edilerek boyanmıştır. Ayrıca, farklılığın giderilmesi amacıyla blok girişlerindeki demirler de boyanmıştır.

Ayrıca, A giriş kapısının yan taraflarında bulunan ve güvenlik zafiyeti oluşturan boşluklar mevcut yaya geçişi korkulukları ile bütünlük sağlayacak şekilde paslanmaz metal korkuluk yapılmıştır.

*Handwritten signatures and initials:*

**2.2.7. Yönlendirici ve Tanımlayıcı Levhalar:** 2016 yılında Ankara İtfaiyesine yaptırılan incelemede eksikliğine işaret edilen site içi trafik yönlendirme levhaları, sığınak, Jeneratör ve trafo binalarına tanımlayıcı ve yönlendirici levhalar takılmıştır.

**2.2.8. AVM Rampası:** Kamera görüntüsü için yetersiz olan AVM girişindeki rampanın aydınlatma sistemi duvar üstü armatürlerle yeniden tasarlanmış, uzun direk led armatür ile de desteklenmiştir. Ayrıca korkuluk demirleri ve duvar çatlakları onarılarak yeniden boyanmıştır.

**2.2.9. Öğrenci Servis Durakları:** Öğrenciler için A, B ve C giriş kapısı yakınlarında bulunan öğrenci servis durakları boyanmış, kırılmış oturaklarının tamirati yapılmıştır. Ayrıca çöp konteynirından olumsuz etkilenen B giriş kapısındaki durağın yeri değiştirilmiştir.

**2.2.10. Yeşil Ampuller:** Site içi aydınlatma sisteminde görsellik kazandırılması amacıyla uygun yerlerdeki yeşil direklere yeşil renk tasarruflu ampul takılmıştır.

**2.2.11. Peyzaj Çalışmaları:** Atıl durumdaki 5 çim ve 2 adet tırpan makinelerinin bakımı yaptırılarak hizmete sokulmuştur. İlk çim biçme işinden sonra çim biçme makinelerinin motorlarının ömrünü tamamladığı tespit edilmiş ve 5 makinenin de motorları 550.- TL birim fiyat üzerinden değiştirilmiştir. Bahçvanın önderliğinde çim biçme işlemleri blok görevlilerine fazla çalışma ücreti karşılığında yaptırılmış, her çim biçme dönemi için kişi başına 100 TL fazla çalışma ücreti takdir edilmiştir.

Ayrıca sulama sisteminin bakım ve onarımı, konusunda tesisat işlerine yatkın olan bir blok görevlisine, 5 aylık süre için aylık 250.- TL fazla mesai ücreti karşılığında yaptırılmıştır.

Tüm bu hizmetler karşılığında personel maaşı, araç gereç alımı dâhil yıllık yaklaşık 69.000.- TL masraf yapılmıştır. Bu miktar geçtiğimiz yılda 8 aylık hizmet satın alma bedelinin yaklaşık % 73'üne tekabül etmektedir. Diğer bir ifadeyle bahçvan çalıştırılması sitemiz, maddi anlamda yaklaşık 26.500.- TL daha kazançlı olmuştur.

**2.2.12. Türk Bayrağı ve Flama:** Sitemizin ihtiyacı çerçevesinde 5 adet flama, 5 adet direk bayrağı, 3 adet güvenlik kapıları için orta boy bayrak ile E ve G Bloklar arasında asılan büyük boy şanlı bayrağımızın rüzgârda dolaşmasının önlenmesi amacıyla karşılıklı makara yaptırılarak asma teli tekli hale getirilmiş ve 8 x 12 ebadında yeni bir bayrak alınmıştır.

**2.2.13. Personel Ücretleri:** 2017 Yılı Mart ayı itibariyle alınan İdari İşler Müdürü ile Bahçvan dâhil toplam 15 personelin aylıkları, ikramiyeleri, fazla çalışma ücretleri, sigorta primi v.b. zamanında ve eksiksiz olarak ödenmiştir.

Ayrıca, çalışan personele yönelik kıdem tazminatı karşılıkları, 2017 yılı ödeneğinde öngörülen miktarın tamamı eklenmek suretiyle vadeli hesapta tutulmuştur. Bu hesaptaki mevcut, yaklaşık 130.000.- TL ye ulaşmıştır.

**2.2.14. Diğer Çalışmalar:** Yukarıda belirtilenler dışında sitemizin yönelik aydınlatma, sulama, yeşillendirme, çocuk parkları, havuzlar vb. tüm ortak alanların bakım onarım hizmetleri ve bunlara yönelik sarfiyat giderleri süresi içinde ve eksiksiz olarak karşılanmıştır.



Ayrıca asansörlerimizin bakım ve onarımı kapsamında tespit edilen bazı arızalı parçaların değiştirilmesine yönelik (Encoder, Hız Regülatörü Alt Makarası, Açın Yüklü Cihazı gibi) KONE firması ile anlaşma yapılmıştır. Bu kapsamdaki çalışmaların 24 Ocak 2018 tarihinde başlayacak olan denetimden önce tamamlanması istenmiştir. KDV dâhil 16.248.-TL olan anlaşma bedeli faturası kesilmek kaydıyla iş bitiminde 2018 Yılı içinde ödenecektir.

### 2.3. YATIRIM BÜTÇESİ KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER

12 Şubat 2017 tarihinde sunulan ve Temsilciler Kurulunca da kabul edilen yatırım bütçesi kapsamında 5 kalem iş ve bu iş için 310.000,00 TL gider ve aynı miktarda gelir öngörülmüştür. Ancak gecikme faiz gelirinin öngörülenden daha düşük olması nedeniyle gerçekleşen gelir 300.572,76 TL düzeyinde kalmıştır. İşletme bütçesinde olduğu gibi yatırım bütçesinde de ihaleler başta olmak üzere yüklenici firmalarla yapılan pazarlıklarda gösterilen özen ve dikkat sonucu yapılması öngörülen işler için 239.720,12 TL harcanmıştır. Ancak bu 5 kalem iş dışında yönetimce yapılmasında yarar görülen veya yapılan bir işin devamı ve ayrılmaz parçası konumunda olan 5 adet yeni iş kalemi daha açılmış ve toplam 10 kalem iş cari yıl içinde gerçekleştirilmiştir. İlaveten yapılan bu 5 kalem iş için 33.868,64 TL daha harcanmıştır. Dolayısıyla Yatırım Bütçesi kapsamında gerçekleştirilen 10 kalem iş için toplamda 273.588,76 TL harcanmış olup 26.984,00 TL tasarruf sağlanmıştır. Sağlanan bu tasarruf 2018 Yılına devretmiştir.

Yatırım bütçesi kapsamında yapılan işler özetle aşağıda belirtilmiştir.

**2.3.1. Pergüle Yapımı ve Şelalenin İslahı:** Sitemizin daha huzurlu bir yaşam alanına ve daha çağdaş bir görüntüye kavuşturulması amacıyla yatırım bütçesi kapsamında planlanan Havuz Kenarı Oturtmalıklara Yaslanmalık, Gölgelek, K Blok Önü Çocuk Parkı Kenarındaki Banklar Yerine Pergüle Yapımı, Şelalenin İslahı işi cari yıl içinde tamamlanmıştır. Anılan iş için toplam 50.000,00 TL öngörülmüş olup bundan 49.500,00 TL si harcanmış (Pergüleler için 20.000,00 TL, şelalenin ıslahı için 29.500,00 TL) 500 TL tasarruf edilmiştir.

**2.3.2. İzolasyon ve Küpeşterlerin Tamiri:** Bu kapsamda çeşitli bloklarda akıntı yapan 8 adet yangın merdiveni üzeri tavaların izolasyonu yenilenmiş, ayrıca G bloka akıntı hatası olan her 2 tavaya ilave iş kapsamında izolasyon öncesi şap atılmıştır.

Tüm blokların yangın merdiveni ve asansör üstü tavaların hasarlı olan küpeşterlerinin tamiri yapılarak üzeri mono saca kaplanmıştır. Ayrıca tüm bloklarda yangın merdiveni tavalarından asansör üstü tavalara geçiş için her iki tarafta merdiven yaptırılmıştır.

Tüm bloklarda parapetler üzeri yanık ve çatlaklar sosis mastik ve üzerine file çekilerek likit membranla kapatılmıştır. Ayrıca bina dış yüzeyindeki küpeşterlerinin üzeri kar ve yağmur suyuna karşı likit membranla izolasyonu sağlanmıştır. 2017 yılı Yatırım Bütçesi kapsamında bu iş için 60.000.- TL ödenek öngörüldüğü halde işin yapımında gösterilen özen sonucunda 55.500.- TL harcama yapılmış olup 4.500.- TL tasarruf sağlanmıştır.



**2.3.3. Asansörlerin Revizyonu:** 2017 yılı başında Belediyece yetkilendirilmiş ARTİBEL firmasının denetimi sonucunda asansörlere, asansör dairelerine ve asansör kuyularındaki eksikliklere yönelik bakım ve onarım kapsamında gerekli olan revizyon yapılarak, kısa süre içinde asansörlerimizin yeşil etikete kavuşturulması sağlanmıştır. Yatırım bütçesi kapsamında tahsis edilen 30.000.- TL ödeneğin, 19.913.- TL si harcanarak sonuçlandırılan bu işten 10.087.- TL tasarruf yapılmıştır.

Ayrıca servis asansörlerinde mevcut olan radyo sistemindeki yayın ve frekans kaymasından kaynaklı kalitesizlik, geveze anons kartı takılmak suretiyle giderilmiştir. Böylece tüm bloklarımızda ve tüm asansörlerde aynı enstrümantal müzik ve yönlendirme anonsu ile birliktelik sağlanmış ve yeni mevzuatlarla aranan bir koşul daha karşılanmıştır. İlgili firmayla KDV dâhil 7.327,80 TL ye anlaşma yapılan bu iş için gerekli ödeme, faturası kesildiğinde 2018 yılı içinde devreden yatırım bütçesi hesabından yapılacaktır.

**2.3.4. Şehir Suyu Blok Girişi Borularının ve Kolektörlerin Değişimi:** Paslanmış ve içleri yoğun miktarda kireç ve çeşitli partiküllerle adeta kapanmış olan kolektörler, bağlantı elemanlarıyla birlikte paslanmaz çelikten yapılan yeni kolektörlerle değiştirilmiştir. Pirinç (San) bağlantı elemanlarından sağlam olanlar temizlenerek yeniden kullanılmış, arızalı olanlar yenileriyle değiştirilmiştir. Ayrıca giriş hattı bağlantı flanşları ve yaklaşık 7 m uzunluğundaki ana giriş boru hattı PPRC borularla değiştirilmiştir. Böylece 2016 yılında paslanmaz çelikten yapılan temiz su depolarıyla bütünlük sağlanmıştır. Yatırım bütçesi kapsamında tahsis edilen 110.000.- TL ödeneğin 90.061.- TL si harcanarak sonuçlandırılmış olan bu işten 19.939.- TL tasarruf yapılmıştır.

**2.3.5. Mutfak Gider Hattının Onarım:** 82 kattan dış kanal bacalarına bağlanan mutfak giderlerine, çıkış hattında yeterli eğim verilmediğinden, atık yağların donmasıyla çok sık olarak tıkanmaktadır. B1 kat şaft çıkışından itibaren yaklaşık 45 derece eğim vermek suretiyle yeniden döşenen boru hattı, B1 kattan 82 kata indirilerek çıkış ağızyla birleştirilmiştir. Böylece bina içindeki tıkanmalar önlenmiş veya en az düzeye indirilmiştir. Yatırım bütçesi kapsamında tahsis edilen 60.000.- TL ödeneğin 24.358.- TL si harcanarak yapılan bu işten 35.642.- TL tasarruf yapılmıştır.

**2.3.6. Enerji Kimlik Belgesi:** 5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanununun 3'üncü maddesi gereğince 2.05.2017 tarihinden itibaren 10 yıl içerisinde alınması ve dairelerimizin alım ve satımında maliklerce ibraz edilmesi gereken Enerji Kimlik Belgesi için SEHATEK Enerji Verimliliği ve Danışmanlık firması ile yapılan anlaşma üzerine tüm bağımsız bölümlerimiz için Enerji Kimlik Belgesi alınmış ve maliklere dağıtılmıştır. Ancak anlaşmadan sonra anılan Kanunun uygulanması ertelenmiş olmakla birlikte geçerlik süresi 10 yıl olan Enerji Kimlik Belgelerinin önümüzdeki süre içinde duyulacak olası ihtiyaç için tapularla birlikte muhafaza edilmesinde yarar görülmektedir. Bu iş için ilgili firmaya yapılan 2.988.- TL ödeme, yatırım bütçesinden sağlanan tasarruftan karşılanmıştır.

**2.3.7. Dış Cephe Yağmur Suyu Tahliye Borularının Tamiri:** Bazı blokların dış cephede bulunan yağmur suyu tahliye borularından su kaçağına neden olanların, asansör iskele kurularak tamiri



yapılmıştır. Ayrıca H Blok üzerinde alt daireye su akıntısına neden olan izolasyonun tamiri yapılmıştır. Bu iş için harcanan 7.000.- TL, yatırım bütçesinden sağlanan tasarruftan karşılanmıştır.

**2.3.8. Balkonlardan Geçen Yağmur Suyu Tahliye, Pisuar ve Mutfak Giderleri Havalandırma Borularının Tamiri:** Balkonlardan inen yağmur suyu tahliye hattının balkonlardaki süzgeçlerinden su taşmasının önlenmesi amacıyla, terastaki boru ağızları daraltılarak giren su debisi düşürülmüş, hattın B1 katta bulunan bölümüne gerektiğinde kullanılması için tahliye kapağı konulmuş ve çıkış hattına yeterli eğim verilmiştir.

Terasta, tuvalet ve banyo havalandırma bacalarından çıkan pisuar giderlerinin, devrilmesini önlemek amacıyla Profilden T biçiminde bir aparat yapılarak uygun bir biçimde sabitlenmiştir. Ayrıca, ters rüzgârın etkisiyle mutfak eviyelerinden gelen kokunun kısmen de olsa bertaraf edilmesi amacıyla çatı üstü havalandırma ağızları, PVC boru eklemesiyle çatı üst hizasının üzerine çıkarılmıştır. Bu iş için harcanan 5.500.- TL, yatırım bütçesinde yapılan tasarruftan karşılanmıştır.

**2.3.9. Doğalgaz Boru Hattının Topraklanması:** Başkent Enerji yetkililerinin sitemizde yapılan bir denetim sonucunda düzenlenen raporda, blokların doğalgaz giriş hattında statik enerjinin boşalmasını sağlayacak topraklama sisteminin olmadığı belirlenmiştir. Eksikliğin giderilmesi için verilen 14 günlük süre içinde tüm bloklarımızın doğalgaz çıkış hattına topraklama yapılmıştır. Bu iş için ödenen 6.960.- TL, yatırım bütçesinde sağlanan tasarruftan karşılanmıştır.

**2.3.10. IP Kamera ve Temassız El Butonu:** Siteye giren ve çıkan araçların görsel olarak kayda alınması amacıyla her 3 kapıya 2'şer adet IP kamera takılmış, güvenlik kulübelerini görüntüleyen mevcut 3 analog kamera IP kamera ile değiştirilmiştir. Ayrıca yaya çıkışlarında çip kullanılmaması yönündeki yoğun istek üzerine site giriş-çıkış kapılarının çıkış yönündeki VIP yaprak turnikenin yaklaşık 2 m önüne temassız el butonu konulmuştur. Bu iş için PGS (Profesyonel Güvenlik Sistemleri) firması ile yapılan anlaşmaya istinaden ödenen 11.400.- TL, yatırım bütçesinden sağlanan tasarruftan karşılanmıştır.

### 3. ADLİ KONULAR

Göksupark Konutları Toplu Yapı Yönetiminin taraf olduğu davalarla ilgili hususlar aşağıda belirtilmiştir.

**3.1. Şeker Yönetim A.Ş. Ve Yöneticileri Aleyhine Açılan Dava:** Ankara Batı 1. Sulh Hukuk Mah.nin 2010/1316 E. Sayılı dosyasıyla görülmekte olan Şeker Yön. A.Ş. ve yöneticileri Vekâlet Kaba, Oğuzhan Demir, Muhlis Hasret aleyhine açılan alacak davasında, önceki genel kurulda alınan karar ve anılan mahkemeden alınan yetki belgesi uyarınca davalı şirketin tüzel kişiliğinin yeniden ihyası ve ticaret siciline tescili için dava açılmış ve Ankara 13. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2017/400 E. numarasına kaydedilmiştir.

**3.2. Asansörlerle İlgili TOKİ ve Yüklenici Firma Aleyhine Açılan Dava:** Ankara Batı 2. Tüketici Mahkemesi'nin 2013/3837 E. Sayılı dosyasıyla görülmekte olan ve TOKİ ile Om El. Mak. Tur. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti aleyhine açılan, 36 asansöründeki imalat, montaj ve bakımdan kaynaklı eksik ve kusurlu işlerin tazmini davasında, davanın tüm kat malikleri tarafından açılması gerekçesiyle dava usulden (hususet yokluğu) gerekçesiyle reddedilmiştir. Karar temyiz edilmiştir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 13/04/2016 gün 2014/44499 E. 2016/10348 K. Nolu onama ilamının düzeltilerek kaldırılması, Ankara Batı 2. Tüketici Mahkemesi'nin 30/04/2014 tarih ve 2013/3837 E. 2014/1995 K. Sayılı kararının bozulması istemiyle yaptığımız karar düzeltme başvurumuz aynı dairenin 10/04/2017 gün 4315-4213 E.K. Sayılı kararı ile gerekçe gösterilmeksizin formül karar düzeltme red şekliyle reddedilmiştir.

Belirtilen dosyaya ilişkin bütün iç hukuk yolları tüketilmiş bulunduğundan Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuruda bulunulmuş ve 2017/32192 Başvuru numarası ile takip edilmektedir.

**3.3. A Blok Eski Görevlisi Bilal BALCA'nın Alacak Davası:** Ankara 5. İcra Hakimliği'nin 2016/415 E. Sayılı dosyasıyla takip edilen A Blok eski görevlisi Bilal Balca aleyhine yürütülen şikâyet davasında, karşı tarafın istinafa gitmesi karşısında katılma yoluyla istinafa başvurulmuştur. Ankara Batı Mahkemesi 19. Hukuk Dairesi'nin 18/12/2017 gün 913-1671 E.K. sayılı kararı doğrultusunda Toplu Yapı Yönetimince yeni bir vekaletname vermesi gerekmiş Yenimahalle 5. Noterliğince düzenlenen 15/01/2018 gün ve 1261 yevmiye numaralı vekaletname dosyaya sunulmuştur. İstinaf sonucu beklenmektedir.

**3.4. CAT Güvenlik Firmasının Alacak Davası:** Hırsızlık nedeniyle bir malikimizin CAT Güvenlik Hizmetleri Limitet Şirketi aleyhine açtığı tazminat davası nedeniyle CAT Güvenlik Hizmetleri LTD. ŞTİ. ne ödenmesi gereken 2016 Nisan ayı fatura bedeli teminat olarak tutulmuştur. Anılan güvenlik firmasında ödenmeyen bu fatura bedeli için yönetim aleyhine icra işlem başlatmıştır. Bu kapsamda Batı İcra Müdürlüğü'nün 2016/13150 E. Sayılı icra dosyasına itiraz edilmiş olup bu itirazın iptali için yönetim aleyhine açılan ve Batı 3. Tüketici Mah.nin 2016/481 E. Sayılı davanın kısmen kabulüne ve % 20 oranında icra inkâr tazminatının tahsiline karar verilmiştir. Gerekçeli kararın tebliğinden sonra istinaf yoluna başvurulacaktır.

**3.5. Dış Cepheye Yönelik TOKİ Aleyhine Açılan Tazminat Davası:** Ankara Batı 4. Tüketici Mahkemesinin 2016/772 E. sayılı dosyasıyla görülmekte olan blokların dış cephelerinin mantolama yapımında kullanılan kötü kalite, ayıplı malzeme ve yetersiz işçilik nedeniyle meydana gelen eksik ve kusurlu işler nedeniyle oluşan zararın tazminine ilişkin, bilirkişi raporu doğrultusunda TOKİ aleyhine açılan husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiş olup istinaf yoluna başvurulmuştur. Davanın Ankara Batı Mahkemeleri 3. Hukuk Dairesinin 26/10/2017 gün 931-1083 E.K. sayılı kararı ile reddi üzerine Yargıtay 13. HD'nin 2018/139 Esas Sayılı dosyası ile temyiz yoluna başvurulmuş olup ön inceleme aşamasındadır.

**3.8. Aldat Ödemelerine Yönelik İcra İşlemleri:** 2017 Yılı içinde aldatlarını ödemede temerrüde düşen malikimizle/sakinimizle ilgili yürütülen 14 icrai işlemten 2'si sonuçlanmıştır. Bu

kapsamda yapılan tahsilat site hesabına aktarılmıştır. Kalan 12 icrai işlem ise çeşitli safhalarda devam etmektedir.

#### 4. SORUNLAR VE ÖNERİLER

Sitemizin yönetim sürecinde karşılaşılan hususlar ile blok kat malikleri kurulları toplantı tutanaklarında belirtilen ve karşılanması istenilen hususlar, sorunlar ve çözüm önerileri bölümünü oluşturmaktadır. Bu sorunlar ve giderilmesine yönelik çözüm önerileri ilgili olduğu hizmet alanı itibarıyla aşağıda belirtilmiştir.

##### 4.1. İDARİ HİZMETLERİ İLGİLENDİREN HUSUSLAR

**4.1.1. Kanarya Parkı:** Site içi otoparklarda olduğu gibi site dışındaki otopark alanının da yetersiz kaldığı bilinmektedir. Otopark ihtiyacının kısmen de olsa karşılanması amacıyla B giriş kapısı üstündeki Kanarya Parkının otoparka dönüştürülmesine ihtiyaç bulunmaktadır. Etimesgut Belediyesi ile yapılan görüşmelerde bu konudaki talebin karşılanabilmesi için Genel Kurulun oybirliği kararı gerektiği belirtilmiştir. Temsilciler Kurulu gündeminde yer verilen bu konuda kurulun olumlu yaklaşımına (oybirliği ile kabul kararına) ihtiyaç bulunmaktadır.

**4.1.2. Kural İhlali:** Göksupark Konutları Yönetim Planının 29'uncu maddesinde haklar ve yasaklar düzenlenmiştir. Dolayısıyla maliklerin veya herhangi bir şekilde konutta oturma hakkına sahip olanların yapamayacakları hususlar bu maddede belirlenmiştir. Aynı Yönetim Planının 31'inci maddesinde de maliklerin ve konutta oturma hakkına sahip olanların kural ihlali halinde her ihlal için Temsilciler Kurulunun Yönetim ve Denetim Kurullarını seçmek üzere yaptığı toplantılarında belirlenen para cezasının verileceği hükme bağlanmıştır. Bu hükmün işletilmesi amacıyla 2017 yılı Olağan Temsilciler Kurulunda alınan kararda hangi fiillerin kural ihlali sayılacağı ve bu fiilleri işleyenler için ne miktarda para cezası verileceği hususu belirlenmiştir. Bu kapsamda yapılan duyuru, yazılı uyarı ve takip nedeniyle, sitemizde fark edilir biçimde düzelleme ve iyileşme olduğu görülmektedir. Ancak bazı sakinlerimizin bu davranışlarında ısrar ettikleri de bir gerçektir. Bu sakinlerimiz için gerekli yaptırımlar uygulanmış olmakla birlikte sistemin yerleşik hale gelmesi açısından gerekli takip ve idari yaptırımların aralıksız sürdürülmesinde yarar görülmektedir.

Ancak dış cephede yapılan ek ve değişikliklerle ilgili olarak yapılan incelemelerde, yargıya intikal etmiş olan benzer durumlarda verilen ve birbirinden farklı olan kararlara rastlanmıştır. Bu kararlardan yola çıkarak, Etimesgut Belediyesi'nden uygulamaya esas mütalaa istenmiştir. Henüz yazımıza cevap alınamamış olmakla birlikte yapı denetim müdürlüğünün hukuk işlerinden konuya ilişkin olarak aldığı mütalaa; "Mevcut yargı kararlarının içtihat niteliğinde olmadığı, bireysel olduğu değerlendirilmesiyle genelleştirilemeyeceği ve mevcut yasal durumun uygulanması gerektiği" belirtilmiştir. Bu durum karşısında, dış cephe üzerinde ek ve değişiklik yapanların yargıya taşınması konusunda Temsilciler Kurulunun temayülüne veya yeni bir kararına ihtiyaç duyulmaktadır.



Ayrıca engelliler için ayrılmış otoparklarından bugüne kadar, araç ruhsatlarında engelli aracı olduğu belirtilmiş olanlar ile aile fertlerinden herhangi biri için sağlık kurullarınca verilmiş engelli raporu bulunanlar yararlanmışlardır. Ayrıca bu durumda olanların aile fertlerine ait diğer bir aracı birinci araçmış gibi değerlendirilerek bariyer engeline takılmadan site içine park edebilmiştir. Ancak bu durum, aynı daire için iki aracın site içinde park etmesi sonucunu doğurduğundan uygulamada eşitsizlik yarattığı değerlendirilmiş, diğer yandan da site içinde engelliler için ayrılmış otopark sayısının sınırlılığı engelli otoparklarından kimlerin yararlanacağı konusunda inceleme yapılmasını gerektirmiş ve konu hakkında Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğünden uygulamaya esas görüş istenmiştir. BİMER kanalıyla yapılan başvurumuza gönderilen 13 Ocak 2018 tarihli cevabi yazıda; Engelli bireylerin kumu kullanımına açık otoparklarında engelliler için ayrılmış park yerlerinden Emniyet Müdürlüğünden alınan "Engelli Park Kartı" ile faydalanabildikleri, bu uygulamanın konut otoparklarında da yapılabileceği, ayrıca site yönetimi tarafından uygun görüldüğü takdirde site içinde engelli otopark sorununu çözmek için bir belge verme veya kart uygulaması gibi bir düzenleme yapılabileceği, ancak bu düzenlemelerin engelli bireylerin yeterli olmayan park yerlerinden faydalanmaları için bir öncelik sağlamayacağını değerlendirildiği belirtilmiştir.

Bu mütalaa çerçevesinde site içinde engelliler için ayrılmış olan otoparklarından yararlanacakların belirlenmesine yönelik uygulamada, emniyet müdürlüğüne düzenlenmiş "Engelli Park Kartı"nın ibrazının istenmesi, aynı konuta ait başka bir aracın aynı anda site içine park etmesinin ikinci araç statüsünde değerlendirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Ancak konunun Temsilciler Kurulunda görüşülmesinde yarar görülmektedir.

**4.1.3. Evcil Hayvan (kedi-köpek) Besleme:** Sitemizde evlerinde hayvan besleyenlerin sayısı sürekli artış göstermektedir. Bu sakinlerimizden bazılarının hayvanlarını başıboş bırakmaları, açık veya kapalı alanlara pislemelerine göz yummaları ve çoğunlukla pisliği bertaraf etmemeleri, taşınmalarında insan asansörlerini kullanmaları, havlama sesi nedeniyle çocukların korkmasına sebebiyet vermeleri gibi nedenler gerekeceği gösterilerek bazı sakinlerimizce şikâyet konusu yapılmaktadır. Ayrıca site içinde dolaşan sahipli veya sahihsiz hayvanlar için çevreye geliş güzel su ve yem kabi konulması, kartondan barınaklar yapılması çevre kirliliğine sebebiyet vermektedir. Konu hakkında yargıya intikal ettirilen durumlarda yönetim planında açıkça yasaklanmış olması hali esas alınarak rahatsızlık veren hayvanın tahliyesine karar verildiği bilinmektedir. Bu bağlamda konunun Temsilciler Kurulunda görüşülmesinde yarar görülmektedir.

**4.1.4. Acil Çıkış Kapıları:** Adı üzerinde olduğu gibi acil çıkış kapılarının acil çıkışlar için kullanılması gerekmektedir. Bu kapının, yol yakınlığı bahanesiyle giriş ve çıkışlar için sürekli kullanılması, dışarıdan girebilmek için kilit sisteminin bozulması veya çeşitli engeller konulması kötü amaçlı insanların giriş ve çıkışlarını kolaylaştırmak bağlamında olumsuz etki yaratmaktadır. Sakinlerimizin giriş ve çıkışlarında normal blok kapisını kullanmaları konusunda daha duyarlı olmaları ve blok yönetimlerinin daha etkin önlemler geliştirmelerinde yarar görülmektedir.





**4.1.5. Blok Giriş Kapılarında Şifre Kullanımı:** Blok giriş kapılarında çok bilindik sayıların şifre olarak girilmesi nedeniyle şifrenin sına ma yoluyla tespit edilebildiği, bazı komşularımızın sucu, kebabçı, kargo elemanı, postacı, tamir ve tadilat amaçlı gelen işçiler v.b. pek çok kişiye şifre verdikleri bilinmektedir. Oysa bu durum giriş kapısının kilitli olmasını anlamsız kılmaktadır. Sorunun önlenmesi bağlamında ya şifre kullanılmasından vazgeçilmesi ya da sakinlerimizin daha duyarlı olmaları konusunda gerekli önlemlerin alınmasında yarar görülmektedir.

**4.1.6. Gaz Algılama Dedektörleri:** Dairelerimizin mutfak tavanlarında bulunan gaz algılama dedektörlerinin sensor ömrü 5 yıldır. Bu süre dolmuştur. Dolayısıyla dedektörlerin değiştirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda sakinlerimize blok panoları ve asansörlere asılan duyurularla gerekli bilgi verilmiştir. Bu bildirim üzerine blok yöneticilerimiz konuya gerekli özeni göstererek görevli daireleri dahil toplam 856 daireden 727'sinde dedektör değişimi sağlanmıştır. Kalan 129 daireye ait dedektörün değişimi için gerekli çalışmalar sürdürülmektedir. Bunlardan bazıları değişim için önümüzdeki yakın tarihe randevu vermişlerdir. Dedektörlerini değiştirmemiş olan sakinlerimizin biran evvel değiştirmeleri bir taraftan mal ve can güvenliği bakımından, diğer taraftan da ithal yoluyla sağlandığı dikkate alındığında muhtemel fiyat artışından etkilenmemeleri bakımından önem taşımaktadır.

Sitemizin, özellikle bloklarımızın güvenliğini toplu olarak ilgilendiren ve yangın alarm sisteminin bir parçası olan gaz algılama dedektörlerinin bireysel hassasiyetlere bırakılmayacak kadar önemli olduğu dikkate alınarak, sürekli çalışır vaziyette tutulması, diğer ortak sistemlerde olduğu gibi site yönetiminin sorumluluğunda olması gerektiğine inanılmaktadır. Bu bağlamda, başlangıçta bazı sakinlerimizin dedektör değişimini kendi bütçelerinden karşılamış olmaları nedeniyle bu aşamada site bütçesine ödenek konulması uygun bulunmamıştır. Ancak cari dönemde yaklaşık % 83 düzeyinde değişim sağlandığı dikkate alınarak, dedektör değişimini yapmamakta ısrar edilmesinin kural ihlali olarak değerlendirilmesi hususunun Temsilciler Kurulu gündemine görüşülmesinde yarar görülmektedir.

**4.1.7. İdari Hizmetler Müdürü ve Profesyonel Yönetim:** Yönetim kurulunun site işlerinin sevk ve idaresinde her türlü ayrıntılı işlerle ilgilenmek zorunda kalması kısa sürede bezginliğe, tüm iyi niyetlere rağmen komşuluk ilişkilerinde yıpranmaya, kişiliklerinden tavize, süreklilik ve aciliyeti gerektiren işlerde düzensizliğe ve gecikmelere neden olduğu gerekçesiyle yönetim kurulunun, bu işler için desteklenmesi amacıyla 2017 Yılı Temsilciler Kurulu Toplantısında "İdari İşler Müdürü" çalıştırılması hususu görüşülerek uygun bulunmuştu. Bu doğrultuda İdari İşler Müdürü alınmıştır. İdari İşler Müdürü, iş tanımında öngörülen işleri üstlenerek, site yönetiminin ayrıntılı işler dışında kalması, böylece karar alma, izleme ve değerlendirme süreçlerinde daha etkin görev yapmasında yararlı olmuştur. Bu durumun sitemiz yönetim hizmetlerinin yürütülmesinde oldukça olumlu bir gelişme olarak kendini göstermiştir. Bu nedenle İdari İşler Müdürü çalıştırılmasına ilişkin uygulamanın devam ettirilmesi gerektiğine inanılmaktadır. Aksi durumda, daha önce olduğu gibi yönetsel süreçte görev alacak her komşumuzun yıpranmasına, bezginliğine ve pişmanlığına yol açacaktır. Zira bu durum sitemize yönelik yönetsel hizmetlerinin profesyonel bir yönetime devredilmesi zorunluluğunu da

gündeme gelecektir. Oysa iş piyasasında çağrılan profesyonel hizmet veren firma temsilcileri ile yapılan görüşmeler sonucunda, sitemizde profesyonel yönetime geçmenin daha iyi hizmet üreteceği yönünde bir kana oluşmamıştır. Zira profesyonel yönetime geçilmesi halinde de karar verici ve uygulamaların takibi bakımından yönetim ve denetim kurullarına ihtiyaç devam etmektedir. Diğer bir söylemle yönetim kurulu yine oluşturulacaktır. Ancak yetkisini anlaşma yapılan profesyonel kişi veya şirkete devredecektir. Dolayısıyla mal ve hizmet alımlarında tüm ilişkiler yönetim kurulu adına bu kişi veya şirket tarafından gerçekleştirilecek, ancak kararı yönetim kurulu verecektir. Bir anlamda tüm hukuki sorumluluk yönetim kurulunda olacak, ancak profesyonel yönetim denilen kişi veya şirkete güvenilecek ve ona itibar edilecektir. Bu husus, her türlü spekülasyona açık olacağından sitemiz için doğru bir seçim olmayacağı gibi sunulan hizmet paketlerine göre yapılan hesaplamalarda mevcut sistemden daha da pahalı olacağı, ancak konunun Temsilciler Kurulunda görüşülmesinde yarar bulunduğu değerlendirilmektedir.

#### 4.2. İŞLETME BÜTÇESİNİ İLGİLENDİREN HUSUSLAR

**4.2.1. Su Depolarının Temizlenmesi:** 2016 yılında Bloklarımızın B2 katında bulunan temiz su depoları paslanmaz çelikten modüler olarak yeniden yapılmıştır. Gerek yapımcı firmanın önerisi, gerekse yerleşik uygulamalarda görüldüğü üzere yılda bir kez temizlenmesinde yarar olduğu değerlendirilmektedir. Yapımından itibaren bir yılını doldurmuş olan temiz su depolarının 2018 yılı başlarında temizlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

**4.2.2. Sözleşmeye Dayalı Mutat İşler:** Sitemizde sözleşmeye dayalı olarak yürütülen mutat işlerden 2018 Yılı içinde süresi dolanların usulüne uygun olarak yenilenmesi, sendikali personelin toplu sözleşme görüşmelerinin yürütülmesine yönelik işlerin, hizmetin aksamasına sebebiyet vermeden süresi içinde yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

**4.2.3. AVM'ye Giriş/Çıkış Kapısı:** Gece aydınlatması ile desteklenmiş, kamera ile izleme yapılıyor ve şifreli kilit kullanılıyor olmasına rağmen AVM kapısı, sitemizin güvenliği açısından zafiyet yaratmakta olduğu önceki yılda da dile getirilmiştir. Zira, sitemizde oturmayan pek çok yabancı, sakinlerimizle birlikte bu kapıdan siteye giriş yapabilmektedir. Bu zafiyetin önlenmesi bakımından kapının güvenlik personeli kontrolüne alınmasında yarar görülmektedir.

#### 4.3. YATIRIM BÜTÇESİNİ İLGİLENDİREN HUSUSLAR

**4.3.1. Dış Cephe Boya ve Sıvası:** Binalarımızın dış cephe sıvalarında, patlama, fırtına havalarında kopma, birçok yerinden kabarak dökülmeler görülmektedir. Özellikle dış küpeşterler üzeri olmak üzere bu yarık, yırtık, patlak ve çatlaklardan sıva altına sıvan kar ve yağmur suları bulduğu delik veya çatlaklardan bazı dairelerimizin iç mekânlarına sızarak tahribata dolayısıyla şikâyete neden olmaktadır.

Ayrıca Adli Konular bölümünde de belirtildiği gibi dış sıvayla ilgili TOKİ aleyhine açılan tazminat davası olumsuz sonuçlanmış olup temyiz edilmiştir. Ancak davanın nasıl sonuçlanacağı

bilinmediği olumlu sonuçlanmış olsa dahi bilirkişi raporuyla belirlenen tazminat miktarının yeterli olmayacağından binalarımızın dış cephe sıva ve boyasının yenilenmesi işine başlanması gerektiği değerlendirilmektedir. Zira emsal komşu sitelerde sıva ve boya yenileme çalışmalarına başlanmıştır. Bu iş için daire başına bugünkü fiyatlarla yaklaşık 3.000-3.500.- TL ödeneye ihtiyaç duyulacaktır.

**4.3.2. Bisikletler İçin Kapalı Park:** Bisikletlerin blokların yangın merdivenlerinde, merdiven sahanlıklarında, kat hollerinde veya bağımsız bölümlerin Fransız balkonlarda muhafaza edilmesi görüntü kirliliğinin yansıması, emsal gösterilerek buralara farklı malzeme konulmasına da neden olmaktadır. Oysa özellikle yangın merdivenleri ve sahanlıklarının olası acil durumlarda giriş ve çıkışı engel olacağı gerekçesiyle buralara eşya konulması ilgili mevzuatı ile yasaklanmıştır. Bu nedenle bisikletlerin ya B1 katta bulunan depoda muhafaza edilmesi ya da dışarda oluşturulan park yerine konulması istenmiştir. Ancak bisikletlerin yoğun kullanıldığı yaz aylarında depoda muhafaza edilmesinin pratik olmadığı, dış alanda ise üzeri açık olduğu için her türlü hava koşullarından olumsuz etkilendiği gerekçe gösterilerek pek çok malikimizce bisikletlerini bu alanlara koymak istemediklerini belirterek, kapalı alan yapılması talebinde bulunmaktadırlar. Haklı bulunan bu gerekçe doğrultusunda her blok için 30-40 bisiklet kapasiteli olacak ve uygun bulunacak yerlerde çevre kirliliğine sebep olmayacak, tam tersine siteye görsellik ve düzenlilik katacak şekilde üstü kapalı (belediye otobüs duraklarına benzer biçimde) bisiklet park alanı yapılması gerekli görülmektedir. Bu iş için yaklaşık 50-60 bin TL ödeneye ihtiyaç duyulacaktır.

**4.3.3. Uydu Sistemleri:** Bloklarımızda uydu yayını verilebilecek bağımsız bölüm sayısı A ve B bloklar bakımından 69, diğer bloklar bakımından 73 dür. Dolayısıyla her bağımsız bölüme bir kablo çekilmiş, uydu yayınları bu kablo üzerinden tek bir uydu alıcısıyla izlenebilmektedir. Ancak her blokta uydu santrallerinin kapasitesi standardı gereği 80 adet bağlantı yapılabilecek niteliktedir. Bazı sakinlerimizin bağımsız bölüm sayısının üzerindeki bu fazla kapasiteden (7 ila 11 adet) yararlanarak kendi bağımsız bölümlerine ikinci bir uydu bağlantısı yaptıkları tespit edilmiştir. Bu durum bağımsız bölüm malikleri arasında ayrıcalığa ve eşitsizliğe neden olmaktadır.

Diğer taraftan mevcut sistemde dağıtıcı switchlerin B1 katında olması nedeniyle terasta bulunan çanak antenden alınan sinyal önce B1 katında bulunan dağıtıcılara, dağıtıcılardan da her bir daireye ulaştırılmaktadır. Güçlendirici kullanılmış olmakla birlikte binalarımızın yüksekliği nedeniyle B1 kattan daire içlerine yaklaşık 80-90 metre uzunluğunda kablo ile ulaşılmaktadır. Bu mesafede sinyal kaybı olmakta, dolayısıyla bazı dairelerde yayınların bir kısmı (özellikle HD yayınları) hiç alınamamakta, bazıları ise kalitesiz olarak alınmaktadır. Bu durum genel şikâyet konusunu oluşturmaktadır.

Ayrıca Digtürk aboneli olan sakinlerimiz Digtürk yayınlarındaki kalitesizlikten şikâyet etmektedir. Sitemizde TÜRKSAT ve HOTBİRD üzerinden yayın alan ortak anten dışında Digtürk tarafından kurulmuş bir anten daha bulunmaktadır. Bu anten EUTELSAT üzerinden yayın almakta ve sadece Digtürk abonelerine yayın vermektedir. Ancak yetkili servislerce yayın

kalitesizliğinin eskimişlikten kaynaklı olduğu belirtilmekte ve sistem üzerinde yapılacak revizeler için sitenin katkısı istenmektedir. Sitemiz bu antenin ortak yayın anteni olmadığı gerekçesi ile katkı sağlanmasının mümkün olmadığı görüşünü ileri sürmekte, yetkili Digtürk servisleri ise katkı sağlanmadığında sistemin revizesine yönelik yatırım yapamayacaklarını ve yayın kalitesinde iyileştirme sağlayamayacaklarını belirtmektedir. Konu, 2016 yılında Digtürk Genel Müdürlüğü ile yazılı ve sözlü olarak paylaşılmış olmakla birlikte olumlu bir gelişme sağlanamamıştır.

Bu sorunların giderilmesi bağlamında aşağıdaki seçeneklerin Temsilciler Kurulunda değerlendirilerek uygun kararın alınmasında yarar görülmektedir.

- a) Mevcut swichlerdeki fazla uçlardan ikinci uydu bağlantısı yapan bağımsız bölümlerin tespit edilerek ikinci bağlantıların iptal edilmesi, (Bu öneri mevcut sistemde herhangi bir iyileştirme sağlamayacak, ancak bazı komşularımızın izinsiz olarak kendilerine yönelik sağladıkları avantaj giderilmiş olacaktır. 2017 Yılı Temsilciler Kurulunda görülmüş uygun bulunmamıştır.),
- b) EUTELSAT üzerinden yayın alan Digtürk yayın sisteminin revize edilmesine yönelik çalışmalara parasal katkı sağlanıp sağlanamayacağını belirlenmesi (2017 Yılı Temsilciler Kurulunda görülmüş uygun bulunmamıştır.),
- c) Binalar arasında iletişimi sağlayan yeraltı kablo hattı kullanılarak fiber optik kablo döşenmek suretiyle yönetimce seçilecek bir binada merkezi dijital yayın (HD yayın) sistemi oluşturulması, tüm binalara bu fiber altyapı üzerinden sinyal verilmesi ve mevcut uydu sisteminin dijital yayın ve Digtürk yayınları ile uyumlu olmak üzere revizesi.

Bu sistem; Binaların birbiriyle bağlantısını sağlayan iletişim hattı kullanılarak fiber optik kablo döşenmek suretiyle dijital altyapı oluşturulmasını, yönetimce seçilecek uygun bir bina merkez seçilerek bu binada TÜKSAT, HOTBIRD, EUTELSAT olmak üzere 3 uydu sistemine ait çanak antenlerden ve kurulan dijital yayın sisteminden alınan sinyallerin fiber kablo altyapısı üzerinden diğer binaların TV dağıtım merkezlerine ulaştırılmasını, her bokta ortak problem olan sinyal kaybının giderilmesi ve Digtürk yayınlarının mevcut kablo üzerinden verilmesi amacıyla her blokta TV dağıtım sisteminin 3 e bölünerek yükseltici ilavesi ve mevcut switchlerin Digtürk ve dijital yayına uyumlu swichlerle değiştirilmesi suretiyle mevcut sistemin revizesini içermektedir. Böylece;

- ✓ Dairelerimizin her bir odasından (azami 10 priz) aynı anda yaklaşık 100 kanallı dijital yayın (HD) izlenebilecektir. Dolayısıyla kablo TV yayınına ihtiyaç kalmayacaktır. (TV leri HD yayını alamayanlar kanalları analog olarak izleyebileceklerdir.)
- ✓ Merkezi olarak seçilen bina dışındaki binalarda bulunan çanak antenler işlevsiz kalacağından kaldırılacaktır. Dolayısıyla arıza sayısı bina sayısı kadar azalacağından bakım-onarın daha hızlı, daha sağlıklı ve ucuz yapılabilir.
- ✓ Bireysel aboneliğin yanı sıra site olarak toplu abonelik (D Smart, TV8u gibi) yapılabilir. Toplu aboneliğin tercih edilmesi halinde bireysel abonelikler için yüksek ücret ödeme zorunluluğu ortadan kalkacaktır.

- ✓ Aynı hat üzerinden dijital ve uydu yayını verilebileceğinden özellikle Digtürk yayınları için mevcut kablolar üzerinde herhangi bir ek ve değişiklik yapılması önlenecek ve kabloların sağlıklı biçimde korunması sağlanmış olacaktır.
- ✓ Önümüzdeki süreçlerde IP kamera, sayısal diyaforon sistemi gibi ihtiyaçlar için gerekli alt yapı oluşturulmuş olacaktır.
- ✓ Site çalışmalarının duyurulması, tanıtılması vb. amaçlı bilgi (INFO) kanalı üzerinden yayın yapılması sağlanabilecektir.
- ✓ Mevcut uydu sisteminden daha kaliteli yayın alınması sağlanmış olacak, isteyenlerin ikinci uydu yayını alabilmesi için gerekli altyapı hazırlanmış olacaktır.

Bu iş için yaklaşık 140 bin TL ödeneye ihtiyaç duyulacaktır.

**4.3.4. Granit Kaplama:** Blokların giriş kat koridoru duvar eteklerinin granitle kaplanması bir taraftan giriş koridorundaki granit kaplamanın devamı niteliğinde görsel bir uyum sağlayacağı, diğer taraftan da kirlenmeyi önleyeceği değerlendirilmektedir.

Granit kaplama yapılması halinde yaklaşık 50 bin TL ödeneye ihtiyaç duyulacaktır.

**4.3.5. Blok Giriş Holü Ve Yönetim Ofislerinin Tavan İzolasyonu:** 2016 Yılı Genel Kurulunda yapılması kabul edilen bu faaliyet olmasıyla birlikte ödeneği bulunmadığından gerçekleştirilmesi mümkün olamamıştır. Bu dönemde ödenek sağlamak suretiyle konunun yeniden ele alınmasının veya yönetim odalarının kombisinin kış döneminde en düşük derecede yakılmasının Temsilciler Kurulunda değerlendirilmesinde yararlı görülmektedir. İzolasyon yapılması halinde bu iş için yaklaşık 50 bin TL ödeneye ihtiyaç duyulacaktır.

**4.3.6. A ve C Blok Arkası Yamaçın Islahı:** A ve C Bloklar arkasında bulunan yamaç çimlendirilmiş olmasına rağmen çim ekili olan, ancak toprağın kalitesizliği ve zeminin büyük bölümünün eğimli olmasından kaynaklı olarak su geçirgenliğinin düşük olması nedeniyle yeşil alandan olumlu sonuç alınamamakta, buna mukabil su sarfiyatı yüksek olmakta ve yan alanın yamaç bölümünün yayılcı ardeş ve çalı grubu bitki örtüsü ile desteklenerek su sarfiyatının en aza indirilmesi için damlama sistemi, ayrıca sakinlerimizin yararlanmaları için üst bölgede gidış ve gelişli bir yürüyüş yolu oluşturulmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir. Günümüz itibariyle bu iş için yaklaşık 50-60 bin TL ödeneye ihtiyaç duyulacaktır.

**4.3.7. Su Borularının Değişimi:** Bloklardaki şehir suyu giriş boru hattı ve kolektörlerin değiştirilmesi sırasında mevcut su borularının paslanmış olduğu, bundan kaynaklı olarak bazı bölgelerde delinmeler görülmektedir. Bu delinmeler şimdilik manşonla kapatılarak sorun giderilmektedir. Ancak belirli bir vadede (1-2 yıl gibi) delinmelerin sıkça yaşanabileceği dikkate alınarak boruların PPRC boru ile değiştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Bu iş için günümüz itibariyle yaklaşık 350-400 bin TL ödeneye ihtiyaç duyulacaktır.

**4.3.8. Asansörlerin Büyük Çaplı Revizesi:** Asansörlerin iç tasarımının geçen süre içinde yıprandığı ve eskidiği görülmektedir.

- **Kabin Yenileme:** Parlak metal kaplamalar yanlış kullanılan temizlik malzemeleri nedeniyle parlaklığını kaybederek kirlı bir görünüm almıştır. Yük asansörü bulunmasına rağmen özellikle sitemizin iskâna açıldığı ilk dönemlerden itibaren insan asansörleri ile de yük

taşınmış olmasından kaynaklı olarak çizilme ve ezilmeler meydana gelmiştir. Asansör mevzuatında asansörlerin iç tasarımında yanıcı malzeme kullanılması yasaklanmıştır. Oysa sitemizin insan asansörlerinin iç tasarımında ahşap malzeme de kullanılmıştır. 24 asansör için yaklaşık 100.000.- TL ödeneye ihtiyaç duyulacaktır.

- **Butonlar:** Sık sık arıza yapan iç ve dış kumanda düğmeleri ve ışıklı göstergelerin orijinal yenisinin bulunmasında güçlük yaşanmaktadır. 24 asansör için yaklaşık 100.000.- TL ödeneye ihtiyaç duyulacaktır.
- **İç kapı:** Asansör arızalarının % 80 inin iç kapılardan kaynaklandığı, mevcut kapıların 380 W çalışan motora sahip olduğu, bunun sistem üzerinde yüksek gücü temsil ettiği, arızalanması halinde yenisinin bulunamayacağı yetkili bakım ve onarım firma yetkilileri tarafından dile getirilmektedir. 24 asansör için yaklaşık 170.000.- TL ödeneye ihtiyaç duyulacaktır.
- **Kumanda paneli (pano):** A Blokta daha önce değiştirilmiş olduğu dikkate alınarak geri kalan 23 servis asansörünün kumanda panelinin değiştirilmesine de ihtiyaç duyulmaktadır. 24 asansör için yaklaşık 197.000.- TL ödenek gerekecektir.

Tüm bu hususlar sorun alanı olarak görülmekle birlikte asansörlerimizin bakım-onarım ve küçük çaplı revizelerle yapılan iyileştirmeler dâhilinde bir süre daha sağlıklı olarak kullanılabilceği değerlendirilmektedir. Dolayısıyla asansörlerimizin büyük çaplı revizesinin orta vadede ele alınmasında yarar görülmektedir.

**4.3.9. Balkonların Büyütülmesi:** Binalarımızda maliki bulunduğumuz dairelerimizin, gerek plan, gerekse kullanım alanı açısından oldukça yeterli olmasına rağmen balkonlarımızın dar olduğu, rahat bir balkon oturmasına müsait olmadığı pek çok sakinimizce ifade edilmektedir. Bu durumu esas alarak balkonlarımızın büyütülebilmesinin binalarımıza katacağı değer de dikkate alınarak ne yapılabilir in araştırılmasına girilmiştir.

Yapılan araştırma sonucunda; öncelikle değişiklik için binalarımızın projesini çizen mimarın izninin alınması, değişiklik projesi yapılması, kat maliklerinin tamamının noter onaylı olmak üzere oybirliği kararı, belediyeye proje tasdiki için başvurulması ve projenin onaylanması gerekmektedir. Tüm bu aşamalarda, gerek proje mimarının değişiklik projesi için onay vermesi, gerek kat maliklerinin oybirliği kararı ve gerekse proje tasdiki bakımından herhangi bir sorunla karşılaşmadığı varsayılrsa dahi, proje değişikliği yapılması ve bağımsız alanın m2 olarak büyümüş olması nedeniyle mevcut tapu ve oturma izinleri iptal edilecektir. Bu bağlamda kat mülkiyeti tapularımızın yeniden tescil edilmesi, oturma izninin de yeniden yapılacak muayene sonucuna göre yenilenmesi gerekmektedir. Bu aşamada yapılacak muayenede ne gibi sorunlarla karşılaşılacağı ve bu sorunların nasıl açılacağı risk alanını oluşturmaktadır. Dolayısıyla balkonların büyütülmesiyle ilgili çalışmaların, tüm bu olumlu ve olumsuz yönlerin çok iyi analiz edilerek karar verilmesi ve yapılmasına karar verilmesi halinde binaların sıva ve boya işleminden önce veya aynı süreç içinde yapılmasında fayda olduğu değerlendirilmektedir.



## 5. SONUÇ

Tüm bu sorunlar, çözümlenmesi gereken iş konularıdır. Yönetim Kurulu olarak bu sorunlara getirilen çözüm önerileri ve gün itibarıyla gerekli görülen ödenek ihtiyacı, yapılan inceleme ve araştırmalara dayalı değerlendirmeler olup tamamen Temsilciler Kurulunun bilgilendirilmesine yöneliktir.

Bu sorunlardan İdari hizmetleri ilgilendiren hususlardan bazıları ilgili mevzuatı gereği Temsilciler Kurulu Kararı, bazıları ise Temsilciler Kurulunun desteğini gerektiren konulardır. Bunlar için herhangi bir ödeneye ihtiyaç bulunmamaktadır.

İşletme ve yatırım bütçelerini ilgilendiren hususlar ise ödenek tahsisini gerektirmektedir. Doğal olarak özellikle Yatırım Bütçesi kapsamında belirtilen işlerin tümünün 2018 Yılı içinde karşılanması ne zaman, ne de gerekli ödeneğin sağlanması bakımından mümkün değildir. Blok yöneticileri ile yapılan istişare toplantısında öncelikle ele alınmasında yarar görülen işler belirlenerek 2018 Yılı Yatırım Bütçesi bu doğrultuda oluşturulmuştur. Bunlardan hangilerinin bu dönemde ele alınacağı kararı şüphesiz Temsilciler Kuruluna aittir. Dolayısıyla gerek işletme, gerekse yatırım bütçesi Temsilciler Kurulunun kararıyla son şeklini alacaktır.

Bilgilerinize arz olunur.

  
Mehmet Akif ADAK  
Yönetim Kurulu Üyesi

  
Hasan SİPAHIOĞLU  
Yönetim Kurulu Üyesi

  
Mehmet ÖZCAN  
Yönetim Kurulu Başkanı

  
Mehmet Bahattin GÜRALP  
Yönetim Kurulu Üyesi

  
Mustafa Faruk DEMİRMAN  
Yönetim Kurulu Üyesi

**GÖKSUPARK KONUTLARI TOPLU YAPI YÖNETİMİ**  
**31.12.2017 TARİHLİ BİLANÇOSU**

AKTİF	409.542,01 TL	52 TİCARİ BORÇLAR	PASİF
<b>10 HAZİR DEĞERLER</b>			<b>49.210,19 TL</b>
<b>100 KASA</b>	393,11 TL		
<b>102 BANKALAR</b>	409.148,90 TL		<b>48.519,64 TL</b>
- Akbank Güneş Süreli 15700 Nispetiye Hesap	24.031,43 TL		44.734,09 TL
- Akbank Üsküdar Şb. 10025 Numaralı Hesap	100.844,00 TL		3.530,94 TL
- Akbank Üsküdar Şb. 732 Numaralı Hesap	361,56 TL		354,09 TL
- Akbank Güneş 417903 N. Vadeli Hs.	49.407,49 TL		
- Akbank Güneş 499603 N. Vadeli Hs.	124.802,66 TL		
- Akbank Güneş 49964 N. Vadeli Hs.	100.001,98 TL		690,55 TL
<b>12 TİCARİ ALACAKLAR</b>	342,19 TL		
<b>126 VERİLENEKTEKİ TEMİNATL.</b>	342,19 TL		<b>3.744,07 TL</b>
- G. Bilkent Akad. Güvence Bddbi	27,00 TL		3.744,07 TL
- E. Bilkent Akad. Güvence Bddbi	27,00 TL		
- Enerpac Çevre Aydınlatma Güvence Bddbi	288,19 TL		<b>21.811,59 TL</b>
<b>13 DİĞER ALACAKLAR</b>	34.488,58 TL		
<b>131 ORTAKLARDAN ALACAKLAR</b>	34.488,58 TL		<b>482.988,06 TL</b>
- İyemir Akademi'den Alacaklar	34.059,59 TL		
- Yönetim Akademi'den Alacaklar	1.430,00 TL		
<b>23 DİĞER ALACAKLAR</b>	3.427,59 TL		
<b>236 DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR</b>	3.427,59 TL		<b>103.236,37 TL</b>
- Üye Aidat Borçları (İcratlar)	3.427,59 TL		
<b>25 MADDİ DURAN VARLIKLAR</b>	351.125,36 TL		<b>344.408,13 TL</b>
<b>253 TESBİHLER</b>	256.877,29 TL		
<b>255 DEMİRBAŞLAR</b>	94.448,10 TL		
<b>2017 YILINDA ALINAN DEMİRBAŞLAR</b>	3.427,10 TL		
- Güneşli Kamera Montajı 22"	900,00 TL		
- Otis Motosu AL-E	149,90 TL		
- Otis Kapan AL-E	134,90 TL		
- Vestes Veron Cap Telefonu	699,30 TL		
- Apple Su Saabı	395,30 TL		
- Asus 15" Led Monitör	395,30 TL		
- Philips Sp6000 Çi Kaşane Mak. ve Müşahada	664,00 TL		
- Veron V3 5580 Toro Cep Telefonu	669,30 TL		
<b>TOPLAM</b>	<b>798.925,67 TL</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>798.925,67 TL</b>

M. Family ZARFIYAN HANCI SİĞİRCİLER M. Baki Adak  
 Hasan Sığirciler M. Baki Adak  
 S. Fur N. N. N.



**GÖKSU PARK KONUTLARI TOPLU YAPI YÖNETİMİ**  
**İŞLETME BÜTÇESİ 31.12.2017 TARİHLİ GELİR - GİDER FARKI CETVELİ**

GİDERLER	1.760.681,10 TL	İŞLETME BÜTÇESİ AIDATI GELİRLERİ	2.014.946,42 TL
<b>770 İŞLETME BÜTÇESİ GİDERLERİ</b>	<b>1.760.681,10</b>	<b>İŞLETME BÜTÇESİ AIDATI GELİRLERİ</b>	<b>2.014.946,42 TL</b>
<b>GENEL YÖNETİM GİDERLERİ</b>	<b>519.853,14</b>	- 2017 Yılı İşletme Aidatı Gelirleri	2.023.600,00 TL
İçerü Ücret Ve Giderleri	430.731,15	- 2016 Yılından Devreden Aidat Alımı (+)	25.802,99 TL
Elaas Ücretler	74.298,47	- 2016 Yılına Devreden Aidat Alacakları (-)	36.486,17 TL
Sak İyveren Hissesi	6.940,17	<b>602 DİĞER GELİRLER</b>	<b>48.155,11 TL</b>
İşç Sig. İyveren Hissesi	7.893,35	- İşletme Aidatı Geçikme Fazı Gelirleri	19.282,69
Personel Giyisi Ve Eldivan Gid.	<b>48.956,32</b>	- Asansör Kullanım Bedelleri	6.510,04
<b>Malzeme Giderleri</b>	<b>9.891,32</b>	- Hurda Malzeme Satış Geliri	1.805,00
Kırtasiye Ve Bilgisayar Sarf Malzemeleri	2.115,02	- İcra Masrafları Gelirleri	1.387,37
Akaryakıt Giderleri	36.959,98	- Site Reklam Gelirleri	9.005,00
Temelik Malzemesi Gideri	<b>268.236,60</b>	- Stiker Bedeli-Kurumunda Satış Bedelleri	3.855,01
<b>Kamu Hizmeti Alım Giderleri</b>	<b>6.000,00</b>	- Site İşçisi Zarf Zıyan tazminat Geliri	2.496,70
Yönetime Ofisi Kullanım Giderleri	136.095,89	- Ceza Gelirleri	3.300,00
Site Su Alım Giderleri	112.656,47	- Bulunma Gelir Kaydı	450,00
Doğalgaz Alım Giderleri	1.250,00	- Diğer Gelirleri	64,30
Posta Giderleri	3.901,30	<b>642 FAİZ GELİRLERİ</b>	<b>32.514,24 TL</b>
Haberleşme Giderleri	4.334,34	<b>679 DİĞER OLGÜ.DİŞİ GEL VE KARLAR (+)</b>	<b>14.310,65 TL</b>
Kargo Üleşim Ve Nakliye Giderleri	334,60	- Rakam Yuvarmaları	45,66
İlaçlama Gideri	3.664,00	- S.S.K. Primi Hasıne Destek İndirimi	14.264,99
<b>Bakım Onarım Giderleri</b>	<b>233.171,36</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>2.109.926,42 TL</b>
Site Bakım Onarım Giderleri	98.390,75		
Barinyer Ve Güvenlik Kamera Sistemleri Bakım	3.300,10		
Jeneratör Sistem Bakım Ve Onarım Giderleri	4.313,42		
Asansör Bakım, Onarım Ve Muayene Giderleri	67.516,67		
Yıydu Sistemi Bakım Ve Onarım Giderleri	13.253,82		
Pompa Bakım ve Onarım Gideri	10.333,69		
Yangın Söndürme Sistemi Bakım Ve Onarım Ç	10.344,00		
Kanaliz Alt Yapı Ve Sıhhi Tesisat Bakım Ve Ona	16.993,13		
Çocuk Parkı Bakım Ve Onarım Giderleri	2.644,53		
Elektrik Tesisatın Bakım, Onarım Giderleri	12.979,54		
Süs Havutları Bakım Onarım Giderleri	7.897,16		
Bahçe Bakım Peyzaj Ve Sulama Sistemi Gides	22.119,30		
Kayıp Kapı Bakım Ve Onarım Giderleri	619,50		
Site Zarf Zıyan Gid. (İyelenen Yapılan)	2.496,70		



<b>İdari Hizmet Alım Giderleri</b>	<b>29.755,98</b>
Avukatlık Ve Hukuk Müşavirliği Giderleri	13.832,52
Müavencilik Muhabese Hizmetleri Giderleri	13.923,36
Bilgisayar Program Ve Aksam Takibi Yıllık Servis	2.000,10
<b>Güvenlik Hizmeti Alım Giderleri</b>	<b>534.187,29</b>
Özel Güvenlik Hizmeti Alım Gid.	532.196,25
Güvenlik Materyali Ve Ekipman Alım Ve Bakım	1.991,04
<b>Çeşitli Giderler</b>	<b>19.543,46</b>
Temsil Ve Ağırlama Ve Büro Giderleri	3.748,63
Notlar Ve Harç Giderleri	1.200,01
Genel Kurul Toplantı Gideri	1.748,43
Çay, İca Birlikleri ve Materyale Giderleri	3.693,66
Stajyer Giderleri	9.000,48
Diğer Çeşitli Giderler	152,25
<b>Vergi Resim Ve Harçlar</b>	<b>959,80</b>
Damga Vergisi	959,80
<b>Finansman Giderleri</b>	<b>4.066,39</b>
Havale Provisyon Banka Giderleri	381,54
Banka Faiz Vergi Kesimleri	3.684,85
<b>Huzur Hakları</b>	<b>101.950,76</b>
Ocak/17 Ayn H.Hakkı	7.027,37
Şubat/17 Ayn H.Hakkı	6.840,86
Mar/17 Ayn H.Hakkı	8.784,23
Nisan/17 Ayn H.Hakkı	8.784,23
Mayıs/17 Ayn H.Hakkı	8.792,13
Haziran/17 Ayn H.Hakkı	8.784,23
Temmuz/17 Ayn H.Hakkı	8.784,27
Ağustos /17 Ayn H.Hakkı	8.784,27
Eylül/17 Ayn H.Hakkı	8.784,27
Ekim/17 Ayn H.Hakkı	8.784,27
Kasım/17 Ayn H.Hakkı	8.784,27
Aralık/17 Ayn H.Hakkı	9.016,36
<b>589 DİĞER OLAĞ.DIŞI GİDERLER VE ZARA</b>	<b>1,91 TL</b>
<b>590 DÖNEM NET KARI (GELİR-GİDER FARKI)</b>	<b>348.244,31 TL</b>

**TOPLAM**

**2.109.926,42 TL TOPLAM**

**2.109.926,42 TL**

M. Faruk DEMİRBAKAN

Abdül SİĞİRCİSİZ İLİ BALIKESİR GÜRSALP M. A.Ş. ADAK

M. A.Ş. ADAK

M. A.Ş. ADAK

İmza

S. Fındık

M. A.Ş. ADAK

M. A.Ş. ADAK

**GÖKSUPARK KONUTLARI TOPLU YAPI YÖNETİMİ**  
**YATIRIM BÜTÇESİ 31.12.2017 TARİHLİ GELİR - GİDER FARKI CETVELİ**

**GİDERLER**

- 770 YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ**
- Şehir Suyu Blok Giriş Boruları Ve Kolektör
  - Güçlendirilmiş Çimento Ve Çelikli İstif
  - Müdafak Giderleri Çıkış Harcı Parçaların Değiş
  - Blok Dış Kütüphane Üzerleri Ve Kulelerin İzol
  - Acansözlerin Revizyonu
  - Enerji Kimlik Belgesi Hizmet Bedeli
  - Dış Cephe Yağmur Suyu Tahliye Boruları
  - Yağmur Suyu Boruları Drenajı Ve Bar
  - Doğalgaz Ana Giriş Borularının Topraklaş
  - Site Giriş Kapıları Güven Kamera Ve Görüş İ

90.361,40 TL  
 49.591,00 TL  
 24.744,72 TL  
 55.550,00 TL  
 19.910,00 TL  
 2.997,76 TL  
 7.000,00 TL  
 5.500,00 TL  
 6.990,88 TL  
 11.400,00 TL

**273.588,76 TL**

**GELİRLER**

**YATIRIM BÜTÇESİ AIDATI GELİRLERİ**

- 2017 Yılı Yatırım Aidatı Gelirleri
- 2016 Yılından Devreden Aidat Alacakları (+)
- 2018 Yılına Devreden Aidat Alacakları (-)

255.200,00 TL  
 16.110,00 TL  
 -1.430,00 TL

**261.920,00 TL**

**602 DİĞER GELİRLER**

- Yatırım Aidatı Geriçekme Faizi Gelirleri

4.899,00 TL

**591 DÖNEM NET ZARARI (GELİR-GİDER FARKI)**

**6.769,76 TL**

**TOPLAM**

**273.588,76 TL**

**273.588,76 TL**

M. Fıratk DÖNMEZMAN

Nasrın SİPAHİOĞLU

M. Bektaş'ın ÇIKARIP M. Akif ADAK

Meltem ÖZCAN

10/11/17

S. F. İmza

M. Akif ADAK İmza

Meltem ÖZCAN İmza





**GÖKSU PARK KONUTLARI TOPLU YAPII YÖNETİMİ**  
**01.01.2018 - 31.12.2018 DÖNEMİ TAHMİNİ İŞLETME BÜTÇESİ**

GİBİLER	2017 FAHRE		2017 GERÇEKLEŞEN		2017 TAHMİNİ		2018 TAHMİNİ		GİBİLER	2018 TAHMİNİ		2017 FAHRE		2017 GERÇEKLEŞEN		2018 TAHMİNİ		
			Oranlar		Oranlar							Oranlar		Oranlar		Oranlar		
	Avr. TL	%	Avr. TL	%	Avr. TL	%	Avr. TL	%		Avr. TL	%	Avr. TL	%	Avr. TL	%	Avr. TL	%	
<b>GENEL BAKIYA DEVİLE TOPLAMI</b>																		
<b>GENEL GİBİLER</b>																		
PERSONEL TOPLAMI GİBİLERİ (BİRİMİ																		
ÜRÜNLER + NAK İHTİSAR HESAPLARI +																		
TAKVİMİN İKONAMI SİS)	548.000,00 TL	96,70%	500.000,00 TL	96,70%	548.000,00 TL	96,70%	548.000,00 TL	96,70%	490.000,00 TL	96,70%	490.000,00 TL	96,70%	490.000,00 TL	96,70%	490.000,00 TL	96,70%	490.000,00 TL	96,70%
<b>PERSONEL GİBİLERİ</b>	477.000,00 TL	91,97%	428.000,00 TL	91,97%	477.000,00 TL	91,97%	477.000,00 TL	91,97%	421.000,00 TL	91,97%	421.000,00 TL	91,97%	421.000,00 TL	91,97%	421.000,00 TL	91,97%	421.000,00 TL	91,97%
3.157,00 + 2.157,00 + 0,00 (0,00) + 1.299,00 = 31) 5.313,00 TL + 15 Ay (0,00) + 1.400,00 = 30) 5.313,00 TL + 15 Ay (0,00) + 1.400,00 = 30) 5.313,00 TL																		
2015 Yİ 15 6000 Personel Ücret Kazan İşleri	507.200,00 TL		458.000,00 TL		507.200,00 TL		507.200,00 TL		458.000,00 TL		458.000,00 TL		458.000,00 TL		458.000,00 TL		458.000,00 TL	
Konutlar Arasında 2017 Yİ 15 ÜCRETİ GİRİŞİ (MAY ÜCRETİ) Kısmında	13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL	
1555 Sine 2.200,00 TL	30.000,00 TL		30.000,00 TL		30.000,00 TL		30.000,00 TL		30.000,00 TL		30.000,00 TL		30.000,00 TL		30.000,00 TL		30.000,00 TL	
1406 Temmuz 2017 Yİ 15 Ücret Geliri (MAY Ücreti) Kısmında	28.000,00 TL		28.000,00 TL		28.000,00 TL		28.000,00 TL		28.000,00 TL		28.000,00 TL		28.000,00 TL		28.000,00 TL		28.000,00 TL	
1508 Sine 1400,00 TL	13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL		13.000,00 TL	
1.400,00 Temmuz 2017 Yİ 15 Ücret Geliri (MAY Ücreti) Kısmında	16.000,00 TL		16.000,00 TL		16.000,00 TL		16.000,00 TL		16.000,00 TL		16.000,00 TL		16.000,00 TL		16.000,00 TL		16.000,00 TL	
1508 Sine 1400,00 TL	5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL	
1508 Sine 1400,00 TL	8.000,00 TL		8.000,00 TL		8.000,00 TL		8.000,00 TL		8.000,00 TL		8.000,00 TL		8.000,00 TL		8.000,00 TL		8.000,00 TL	
<b>GÇK YA İŞYERİN FİNAN GİBİLERİ</b>	77.875,00 TL	100,00%	70.200,00 TL	100,00%	77.875,00 TL	100,00%	77.875,00 TL	100,00%	70.200,00 TL	100,00%	70.200,00 TL	100,00%	70.200,00 TL	100,00%	70.200,00 TL	100,00%	70.200,00 TL	100,00%
30000 Dış İşletme İşleri	54.000,00 TL		54.000,00 TL		54.000,00 TL		54.000,00 TL		54.000,00 TL		54.000,00 TL		54.000,00 TL		54.000,00 TL		54.000,00 TL	
1508 Sine 1400,00 TL	7000,00 TL		7000,00 TL		7000,00 TL		7000,00 TL		7000,00 TL		7000,00 TL		7000,00 TL		7000,00 TL		7000,00 TL	
30000 Dış İşletme İşleri	14.000,00 TL		14.000,00 TL		14.000,00 TL		14.000,00 TL		14.000,00 TL		14.000,00 TL		14.000,00 TL		14.000,00 TL		14.000,00 TL	
1508 Sine 1400,00 TL	5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL		5.000,00 TL	
1508 Sine 1400,00 TL	9.000,00 TL		9.000,00 TL		9.000,00 TL		9.000,00 TL		9.000,00 TL		9.000,00 TL		9.000,00 TL		9.000,00 TL		9.000,00 TL	
<b>TAHİRİ VE TAHHİMİNE FİNAN GİBİLERİ</b>	7.400,00 TL	9,51%	6.400,00 TL	9,51%	7.400,00 TL	9,51%	7.400,00 TL	9,51%	6.400,00 TL	9,51%	6.400,00 TL	9,51%	6.400,00 TL	9,51%	6.400,00 TL	9,51%	6.400,00 TL	9,51%
30000 Dış İşletme İşleri	4.000,00 TL		4.000,00 TL		4.000,00 TL		4.000,00 TL		4.000,00 TL		4.000,00 TL		4.000,00 TL		4.000,00 TL		4.000,00 TL	
1508 Sine 1400,00 TL	3.400,00 TL		3.400,00 TL		3.400,00 TL		3.400,00 TL		3.400,00 TL		3.400,00 TL		3.400,00 TL		3.400,00 TL		3.400,00 TL	
<b>İŞLETME GİBİLERİ GENEL TOPLAMI</b>	2.121.000,77 TL	89,47%	1.948.100,00 TL	89,47%	2.121.000,77 TL	89,47%	2.121.000,77 TL	89,47%	1.948.100,00 TL	89,47%	1.948.100,00 TL	89,47%	1.948.100,00 TL	89,47%	1.948.100,00 TL	89,47%	1.948.100,00 TL	89,47%
<b>GİBİLER GENEL TOPLAMI</b>	2.208.696,29 TL		2.000.000,00 TL		2.208.696,29 TL		2.208.696,29 TL		2.000.000,00 TL		2.000.000,00 TL		2.000.000,00 TL		2.000.000,00 TL		2.000.000,00 TL	

**NOT 1:** BU BÜTÇE YÖNEİM KURULU İZLEME VE DENETİM KOMİTESİ TARAFINDAN 06.08.2018 TARİHİNDE GÖRÜLMÜŞ VE GÖRÜŞLERİNDEN SONRA ONAYLANMIŞ VE 06.08.2018 TARİHİNDE İZLEME VE DENETİM KOMİTESİ TARAFINDAN ONAYLANMIŞTIR.

**NOT 2:** BU BÜTÇE YÖNEİM KURULU İZLEME VE DENETİM KOMİTESİ TARAFINDAN 06.08.2018 TARİHİNDE GÖRÜLMÜŞ VE GÖRÜŞLERİNDEN SONRA ONAYLANMIŞ VE 06.08.2018 TARİHİNDE İZLEME VE DENETİM KOMİTESİ TARAFINDAN ONAYLANMIŞTIR.

**NOT 3:** BÜTÇE YÖNEİM KURULU İZLEME VE DENETİM KOMİTESİ TARAFINDAN 06.08.2018 TARİHİNDE GÖRÜLMÜŞ VE GÖRÜŞLERİNDEN SONRA ONAYLANMIŞ VE 06.08.2018 TARİHİNDE İZLEME VE DENETİM KOMİTESİ TARAFINDAN ONAYLANMIŞTIR.

**NOT 4:** İZLEME VE DENETİM KOMİTESİ TARAFINDAN 06.08.2018 TARİHİNDE GÖRÜLMÜŞ VE GÖRÜŞLERİNDEN SONRA ONAYLANMIŞ VE 06.08.2018 TARİHİNDE İZLEME VE DENETİM KOMİTESİ TARAFINDAN ONAYLANMIŞTIR.

**NOT 5:** İZLEME VE DENETİM KOMİTESİ TARAFINDAN 06.08.2018 TARİHİNDE GÖRÜLMÜŞ VE GÖRÜŞLERİNDEN SONRA ONAYLANMIŞ VE 06.08.2018 TARİHİNDE İZLEME VE DENETİM KOMİTESİ TARAFINDAN ONAYLANMIŞTIR.

İzleme ve Denetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Başkanı

İzleme ve Denetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Başkanı

İzleme ve Denetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Başkanı

**GÖKSUPARK KONUTLARI TOPLU YAPI YÖNETİMİ**  
**01.01.2018 - 31.12.2018 TAHMİNİ YATIRIM BÜTÇE TASARISI**

GİDERLER	2018		Tümü TL	GELİRLER		2018	
	Ayrıntılı TL	Tümü TL		Ayrıntılı TL	Tümü TL		
<b>1- YATIRIM GİDERLERİ</b>		1.038.000,00 TL					26.984,06 TL
1- Binalarda Dış Cephe Boya ve Tencereye Temizleme	750.000,00 TL					26.984,06 TL	
2- Binaların İçerisi İçin Su, Isınma (Yeni Kışık) Park Temizliği	60.000,00 TL					35.000,00 TL	
3- Dışta Temizleme İşleri	140.000,00 TL						
4- Binaların İçerisi İçin Su, Isınma (Yeni Kışık) Park Temizliği	50.000,00 TL						
5- Binaların İçerisi İçin Su, Isınma (Yeni Kışık) Park Temizliği	50.000,00 TL					1.012.800,00 TL	
6- Akademiye Sorulmuş Anonim Kurumların Giderleri	7.000,00 TL					1.012.800,00 TL	
<b>YATIRIM BÜTÇESİ BORÇLARI</b>		3.530,56 TL					1.430,00 TL
1- SATIŞLAR	3.530,56 TL					1.430,00 TL	
- Toplam Yatırımlar	3.530,56 TL					316,50 TL	
<b>GİDERLER GENEL TOPLAMI</b>		1.041.530,56 TL				<b>GELİRLER GENEL TOPLAMI</b>	1.041.530,56 TL

NOT: 1. BU BÜTÇEYİ YÖNETİM KURULU UYGULAR

2. BÜTÇE 01.01.2018-31.12.2018 TARİHLERİ ARASINDA GEÇERLİDİR. ANCAK BİNA DIŞ CEPHE BOYA VE BOYA İŞLERİNİN YILLARA BARI OLMASI SEBEBİYLE YATIRIM BÜTÇESİ AIDATLARININ ÖDENMESİNE BİR SONRAKİ GENEL KURULU KADAR DEVAM EDİLİR.

3. BÜTÇEDE YER ALAN MADDE VE FASİLLER ARASINDA AKTARMA YAPMA YENİ MADDE VE FASİLLER ACZMAYA YÖNETİM KURULU YETKİLİDİR.

4. YATIRIM AIDATI AVANS PAYI ÖDEMESİNİN HER AYIN SON GÜNÜNE KADAR YAPILMASINA, ÖDENMEDİĞİ TAKDİRDE AYLIK % 5 ZAMMI UYGULANMASINA, YÖNETİM KURULU YETKİLİDİR.

5. BİNALARIN DIŞ CEPHE BOYA VE SVALARININ YENİLENMESİ İÇİN YILLARA BARI OLUŞUĞUNDAN BU AMAÇLA FON HESABI AÇILMASI VE AMAÇI DOĞRULTUSUNDA KULLANILMASINDA YÖNETİM KURULU YETKİLİDİR.

Mehmet AKİF ADAK  
Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Oğuzcan  
Yönetim Kurulu Başkanı