



**GÖKSUPARK KONUTLARI
TOPLU YAPI DENETİM KURULU**

2017 YILI DENETİM RAPORU

Uğur AKANSEL
Başkan

Ahmet ERDOĞAN
Üye

Aşkın ÖZKAN
Üye

11.02.2018



GÖKSU PARK KONUTLARI TOPLU YAPI DENETİM KURULU

DENETLEME KURULU RAPORU

İncelemenin ait olduğu dönem : : 01.01.2017 – 31.12.2017

Rapor numarası : : 2017 / 04

Rapor düzenleme tarihi : : 29.01.2018

DENETİMİN AMACI:

Denetim Kurulumuz Eryaman 8-9 Etap 48147 Ada Göksupark Konutları Toplu Yapı Yönetim Planı 27'nci maddesinin 2'nci fıkrası gereği 2017 yılı 2017/4 dönem "İdari ve Mali Yönden Denetim Raporunu" hazırlamıştır.

İDARİ DENETİM:

- 1) Yönetim Kurulu tarafından alınan kararların işlendiği 20.12.2016 tarih 73 karar ile son bulan "2016 yılına ait Karar Defterinin" Türkiye Cumhuriyeti Yenimahalle 5.Noterliğine 15.02.2017 tarih ve 04302 yevmiye numarası ile "Defter Kapanışının" yapıldığı,

- 2) 10.01.2017 tarih ve 01 sayılı karar ile;

Site içi çöp sepetlerinin, temiz su depolarının ve uzun direk aydınlatmalarının değiştirilmesi işleri sırasında ortaya çıkan hurda niteliği taşıyan malzemelerin hurda olarak satılarak site hesabına gelir olarak kayıt edilmesine,

- 3) 31.01.2017 tarih ve 02 sayılı karar ile;

L blok yönetim ofisinden C Güvenlik Kulübesinin ihtiyaçlarını karşılamak için çekilen su borusunun bir bölümünün açıktan girmesi nedeniyle soğuk havalarda donduğu bu nedenle anılan borunun donmaması ve daha estetik bir şekilde C Güvenlik Kulübesine ulaşması için gerekli tadilat işlerinin yapılmasına,

- 4) 13.02.2017 tarih ve 03 sayılı karar ile;

12.02.2017 tarihinde yapılan Temsilciler Kurulu Olağan Genel Kurulu toplantısında göreve seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri arasında görev dağılımı ve görev tanımlarının yapıldığı, sitemiz hesaplarının bulunduğu bankalardan para çekme esas ve usullerinin(limitleerin) belirlenerek Yönetim Kurulu üyeleri için noter tasdikli imza sirkülerinin alınmasına,



5) 15.02.2017 tarih ve 04 sayılı karar ile;

Göksupark Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulu 01.01.2017-31.12.2017 tarihli Tahmini Yatırım Bütçesinde yatırım aidatının hesabında 2016 yılından devreden miktarın dikkate alınmaması nedeniyle Nisan-2017 tarihinden başlayarak 6 (altı) ay süreyle 60.00TL olarak ödenmesi şeklinde karara bağlanan yatırım aidatında malikler lehine revize yapılarak Nisan-2017 tarihinden başlayarak 6 (altı) ay süreyle 50.00TL ödenmesine, Yatırım Bütçesi revize işleminin kat maliklerine Divan Tutanağı ile birlikte gönderilmesine,

6) 17.02.2017 tarih ve 05 sayılı karar ile;

12.02.2017 tarihinde yapılan Temsilciler Kurulu Olağan Genel Kurulu toplantısında alınan karar doğrultusunda "Site İşletme Müdürü" alınması hususunda Yönetim Kurulunca toplantı yapılarak İşletme Müdürü'nde aranacak özelliklerin ve şartların belirlenerek işe alım sürecinin (ilan, mülakat vs.)öngörülen takvim dâhilinde uygulanmasına,

7) 20.02.2017 tarih ve 06 sayılı karar ile;

12.02.2017 tarihinde yapılan Temsilciler Kurulu Olağan Genel Kurulu toplantısında alınan karar doğrultusunda "Bahçıvan" alınması hususunda Yönetim Kurulunca yapılan toplantı neticesinde bahçıvanı aranacak özelliklerin ve şartların belirlenerek işe alım sürecinin (ilan, mülakat vs.)öngörülen takvim dâhilinde uygulanmasına,

8) 20.02.2017 tarih ve 07 sayılı karar ile;

Büro Görevlisi Filiz ÖZDEMİR'in görev ve yetkilerinin tanımlandığı ayrıca mal ve hizmet satın alımında en az üç farklı firma veya kişiden teklif alınmasına ve alınan teklifler üzerinden ayrıca pazarlık yapılmasına,25.000TL'ye kadar olan mal ve hizmet satın alma işlemlerinde doğrudan temin yönteminin, bedeli 25.000TL'nin üzerinde olan mali ve hizmet satın alma işlemlerinde ise ihale yönteminin uygulanmasına,

9) 20.02.2017 tarih ve 08 sayılı karar ile;

Göksupark Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulu Personel Disiplin Kurulu'nun oluşturulması için yapılan toplantı sonucunda; Disk Genel-İş Sendikası Ankara 3.Bölge Şube Başkanlığının 12.04.2016 tarih ve 2016-055 sayılı yazısını da dikkate alarak asil ve yedek üyelerin seçilmesine, seçilen 5 (beş) asil 5 (beş) yedek üyeden oluşan disiplin kurulu üyelerinin anılan sendika ile imzalanan toplu iş sözleşmesinin 57'nci maddesi uyarınca sendikaya bildirilmesine,

10) 23.02.2017 tarih ve 09 sayılı karar ile;

Yönetim Ofisi çalışma saatlerinin belirlendiği ayrıca 12.02.2017 tarihinde yapılan Göksupark Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda görüşülerek kabul edilen 01.01.2017-31.12.2017 tarihli Tahmini İşletme Bütçesinin Temsilciler Kurulu Kararı çerçevesinde üye aidatlarının Mart-2017 ayında 280.TL, Nisan ayından itibaren 200TL olarak tahsili, huzur

  

haklarının ise Mart-2017 ayından itibaren dönem için belirlenen 200TL esas alınarak hesaplanması yönünde revize edilmesine, revize edilen İşletme Bütçesinin Temsilciler Kurulu ve Yönetim Kurulu Karar defterlerine işlenmesine,

11) 24.02.2017 tarih ve 10 sayılı karar ile;

Göksupark Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulu, bahçıvan ve işletme müdürü alımına ilişkin komisyon oluşturulması için yaptığı toplantı sonucunda, bahçıvan alımı için Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerine ek olarak G Blok Yöneticisi Osman ERDOĞAN ve F Blok Yöneticisi Ferit ZAIMOĞLU'ndan oluşan 7(yedi) kişilik, işletme müdürü alımı için ise Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerine ek olarak A Blok Yöneticisi Yalçın ÖZEROĞLU VE G Blok Yöneticisi Osman ERDOĞAN'dan oluşan 7 (yedi) kişilik "Mülakat Komisyonları" görev yapmasına,

12) 28.02.2017 tarih ve 11 sayılı karar ile;

Bahçıvan alımı mülakat komisyonun 25.02.2017 tarihli karar tutanağı esas alınarak Çetin ADIGÜZELLİ'nin bahçıvan olarak işe alınmasına, bu amaçla ilk ay deneme süresi olmak üzere bir yıl süreli sözleşme yapılmasına, işletme müdürü alımı mülakat komisyonunun 27.02.2017 tarihli karar tutanağı esas alınarak Mehmet YEŞİL'in İşletme Müdürü olarak işe alınmasına, bu amaçla ilk ay deneme süresi olmak üzere bir yıl süreli sözleşme yapılmasına ve işe alınan her iki personel için SGK'ya bildirimde bulunulmasına,

13) 20.03.2017 tarih ve 12 sayılı karar ile ;

20.02.2017 tarih ve 2017/07 sayılı kararın birinci maddesinin revize edilmesi için toplanıldığı, anılan kararın 1. maddesinin 25.000TL'ye kadar olan mal ve satın alma işlemlerinde en az üç farklı firma veya kişiden teklif alma koşulunun özellikle 5.000TL'ye kadar olan mal ve hizmet alımlarında acil durumlarda gereksiz bürokrasi ile sorun yarattığı görüldüğü bu nedenle 1.Maddenin : "KDV hariç olmak üzere 5.000TL'ye kadar olan mal ve hizmet alımlarında fiyat araştırması ve pazarlık edilmek suretiyle, 5.000TL'den 25.000TL'ye kadar olan mal ve hizmet alımlarında en az üç farklı firma veya kişiden teklif alınmak ve tekliflerde belirtilen fiyatlar üzerinden pazarlık edilmek kaydıyla doğrudan temin yönteminin, bedeli 25.000TL'nin üzerinde olan mal ve hizmet alımlarında ihale yönteminin uygulanmasına" şeklinde değiştirilmesine,

14) 20.03.2017 tarih ve 13 sayılı karar ile;

Yapılan araştırma ve incelemeler doğrultusunda ştemiz peyzaj alanlarının ilaçlama işleri için KDV ve nakliye dahil 1.150TL bedelle Tulsan marka ilaçlama makinesinin, uçkun ve haşerelere karşı gerekli ilaçların, blok girişlerine mevsimlik çiçeklerin ve birim fiyatı 93TL olan 20kg'lık 50 torba Bio Strong gübrenin toplam 4.650TL bedelle alınmasına,



15) 20.03.2017 tarih ve 14 sayılı karar ile;

5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununa istinaden alınması yasal zorunluluk olan Enerji Kimlik Belgesi işinin değişik firmalarla yapılan görüşme ve pazarlık neticesinde 844+24 daire için KDV hariç 2.532TL bedelle Sehtek adı firmaya yaptırılmasına,

16) 29.03.2017 tarih ve 15 sayılı karar ile;

J blok yöneticisi Yusuf ONAT, yönetici yardımcısı Hasan ADLER ve İsmail DURAK, denetçi Erhan GÜRCAN ile temsilci üyeler Yalçın GÜRSEL, Erhan BAYRAMIN, Erdi ÖZKAN ve Fırat YILDIZ'ın görevlerinden istifa ettiklerinin 28.03.2017 tarih ve GPK/30 sayılı yazıyla yönetime bildirildiği bunun üzerine yapılan toplantı neticesinde Toplu Yapı Yönetim Planının 10,14,17 ve 20'nci maddeleri çerçevesinde J blok kat maliklerinin 07.05.2017 pazar günü saat 12.00'de çoğunluk sağlanamaması durumunda ise 14.05.2017 pazar günü aynı saatte olağanüstü toplantıyla çağrılarak seçimlerin yenilenmesine, mevcut yöneticilerin bu tarihe kadar görevlerine devam etmelerine,

17) 29.03.2017 tarih ve 16 sayılı karar ile;

B güvenlik kapısında bulunan 0.312.2804920 numaralı sabit telefon hattının anza nedeniyle uzun süreden beri kapalı olduğu ve anzanın giderilememesi nedeniyle anılan telefon hattının kapatılmasına, güvenlik birimi ve idari işler müdürünün iletişim ihtiyaçları için mevcut şirket GSM hatlarına ek olarak iki hat daha alınmasına,

18) 29.03.2017 tarih ve 17 sayılı karar ile;

Sitemiz bloklarının ilaçlama işinin 20.05.2017 tarihinde sözleşmesi sona erecek Reto Kimya isimli firmaya geçen yıl uygulanan fiyatta yani KDV dahil 5.000TL bedelle verilmesine, sıhhi tesisat personeli alımının ihtiyaç durumuna bağlı olarak süresiz ötelenmesine, 3 (üç) adet jeneratörün aylık periyodik bakım işinin KDV hariç 216,11TL bedelle AKSA jeneratör firmasına verilerek 31.03.2017 tarihinde sona erecek sözleşmenin bir yıl süreyle yenilenmesine, asansör bakım işinin KDV hariç asansör başına 100TL bedelle Kone asansör firmasına verilmesine, süs havuzlarının bakımının yapılarak faaliyete geçirilmesine, site güvenlik hizmetini sağlayan Özaltı güvenlik firmasıyla 01.05.2017 tarihinde sona erecek sözleşmenin 29'uncu maddesi doğrultusunda KDV dahil 531.000,00TL bedelle bir yıl daha uzatılması için ek sözleşme yapılmasına,

-Avukat Mehtap TARAKÇI SÖNMEZ ile 01.04.2017 tarihinde sona erecek sözleşmenin KDV ve stopaj hariç aylık 800TL bedelle bir yıl daha yenilenmesine,

19) 31.03.2017 tarih ve 18 sayılı karar ile;

12.02.2017 tarihinde yapılan Olağan Temsilciler Kurulunda kabul edilen "Kural İhlali Sayılacak Filler ve Bu Filleri İşleyenlere Uygulanacak Para Cezaları"na ilişkin kararın , katmalikleri ve sakinlerine Temsilciler Kurulu Karar Tutanağı ile birlikte tebliğ edildiği, Web sayfasında yayımlandığı ayrıca 13.03.2017 tarihinden itibaren sürekli askıda tutularak tebliğ



prosedürünün eksiksiz tamamlandığı duyurularda da belirtildiği şekilde uygulamanın 01.04.2017 tarihinden itibaren başlanacağı, bu bağlamda kural ihlali yapan ve yaptırım niteliğindeki cezası kesinleşen para cezalarının fatura tahsilat sistemi ile tahsil için sistemin geliştirilmesi için gerekli çalışmalar yapılmasına,

20) 10.04.2017 tarih ve 19 sayılı karar ile;

-Özalptuğ Özel Güvenlik Hizmetleri Ltd.Şti. ile 31.03.2017 tarihinde ek sözleşme yapıldığı, bu sözleşmenin 30.04.2018 tarihine kadar uzatıldığı, bu süreçte 25.500.-TL. Tutarındaki nakdi kesin teminatın 27.000.- TL. ye çıkartılarak, Garanti Bankası'na düzenlenmiş 05.04.2017 tarih ve 1460402 numaralı teminat mektubunun kabulü ile Akbank'ta bulunan 25.500.- TL nakdi kesin teminatın vadesi dolduğu 24.04.2017 tarihi itibarıyla firmaya geri verilmesine,

-Allianz Sigorta A.Ş. tarafından sigortalanan ortak alan sigorta poliçe süresinin 12.04.2017 tarihinde sona ereceği, bu nedenle yeni ortak alan sigortasının kayar kapılar, turnikeler, LED aydınlatma armatürleri, temiz su depoları ve işe yeni alınan 2 personel de dahil olmak üzere Zeta Sigorta Aracılık Hizmetleri Anonim Şirketince (Halk Sigorta) aynı hizmetin bedeli peşin olarak ödenmek kaydıyla 9.000.- TL. ile verilmesine,

-Sendikali bina görevlilerine toplu sözleşmeleri gereği verilmesi gereken 2016 Mayıs ayı itibarıyla yazlık elbiseler için 13 personele 2'şer takım olmak üzere KDV dahil 2.500.- TL. ile Arda İş Elbiseleri Firmasına verilmesine,

21) 10.04.2017 tarih ve 20 sayılı karar ile;

Ankara Babı 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2010/1316 E. sayılı dosyasıyla görülen davalardan Şeker Yönetim Organizasyon Danışmanlık Hizmetleri San. ve Tic. A.Ş. aleyhine yürütülen alacak davasında verilen 04.04.2017 tarihli ara kararının 1. bendi uyarınca; 12.02.2017 tarihinde yapılan Göksu Konutları Temsilciler Kurulu (genel kurul) tutanağının 12. sayfasında yazılı olduğu üzere, verilen önerge ve alınan kararlar doğrultusunda, TTK'nın geçici 7. maddesi uyarınca ticaret sicilinden resen silindiği tescil ve ilan edilen şirkete tebligat yapılabilmesi için tüzel kişiliğinin yeniden ihyası ve ticaret siciline tescilli için gerekli davayı açmak üzere Av. Mehtap Fatma Tarakçı Sönmez'e yetki verilmesine,

22) 19.04.2017 tarih ve 22 sayılı karar ile;

12.02.2017 tarihinde yapılan Temsilciler Kurulu Toplantısında kabul edilen yatırım bütçesi kapsamında, havuz kenarlarındaki pergülelere yapılacak yaşlanmalıklar ile K Blok önündeki çocuk parkı çevresine yapılacak pergüleler için Tek Metal Park Tasarım adına Hasan Kayıkçı ile KDV hariç 13.500.- TL. ile sözleşme yapılmasına, miktarın 25.000.- TL'nin altında olması nedeniyle işin doğrudan temin yoluyla yapılmasına,

23) 19.04.2017 tarih ve 23 sayılı karar ile;

Sitemiz Elektrik ihtiyacının Bordo Elektrik Enerjisi Toptan Satış A.Ş. tarafından Tek Zamanlı, Tek Terimli Ticarethane birim fiyatı 0,193 TL. üzerinden 27.03.2016 tarihinden buyana

karşılandığı, anılan firma ile geçmiş dönemde herhangi bir sorun yaşanmadığı ve piyasa şartlarının uygun olduğu düşünülerek bu firma ile 01.04.2017 tarihinden itibaren 0.200 TL. birim fiyat üzerinden anlaşma yapılmasına,

24) 19.04.2017 tarih ve 24 sayılı karar ile;

-İdari İşler Müdürlüğüne site işlerine yönelik Toplu Yönetim adına Vodafone 'dan sim kartı ve fotoğraf çekebilen, WhatsApp üzerinden haberleşme yapabilen bir akıllı telefon tahsis edilmesine,

-Site giriş kapılarında bulunan HGS sisteminin bazı araç camlarının özelliğinden kaynaklı olarak araçları tanımlayamaması sebebiyle, bu araçlara 20 TL. karşılığı TAK olarak tanımlanan plaka okuma aparatı verilmesine,

25) 24.04.2017 tarih 25, 26.04.2017 tarih 27, 09.05.2017 tarih 29,15.05.2017 tarih 30, 18.05.2017 tarih 31, 29.05.2017 tarih 32, 05.06.2017 tarih 33, 12.06.2017 tarih 34 ile 22.06.2017 tarih 35 sayılı kararlar ile;

12.02.2017 tarihindeki Temsilciler Kurulu Toplantısında kabul edilen "Kural İhlali Sayılacak Filler ve Bu Filleri İşleyenlere Uygulanacak Para Cezaları Çizelgesi" ilgili kişiler hakkında para cezalarının uygulanmasına karar verildiği,

26) 24.04.2017 tarih ve 26 sayılı karar ile;

E ve G Blok arasındaki çelalenin ıslahı için, bir adet su perdesi ve kademeli 3 adet 2 şer fıskiye havuz proje işinin KDV hariç 25.000.- TL. ile doğrudan temin yöntemiyle Ankara Havuz firmasına verilmesine,

27) 02.04.2017 tarih ve 28 sayılı karar ile;

-Demirbaş kayıtlarında bulunan 5 adet çim biçme makinesinden 4 makinenin bakımı, 5 inci makinenin ise motor değişimine,

-12.02.2017 tarihli Temsilciler Kurulu'nun "Gaz algılama sisteminin sürekli çalışır vaziyette tutulması" yönündeki karar gereği, detektörlerin değiştirilmesi için AGS Aktuğ Güvenlik Sistemleri Elektrik Elektronik İnş. San. ve Dış Tic. Ltd.Şti ile sözleşme yapılmasına ve malikler yerine işletme bütçesinden karşılanan detektör değişim ücretlerinin ilgililerden tahsil hususunda avukat aracılığı ile icra takibi yapılmasına,

-2017 yılı Yatırım Bütçesi kapsamında blok küpeşmeleri, yangın merdivenleri ve asansör dairesi üzeri tavanların izolasyonu işine ilişkin komisyon oluşturulmasına, Çim biçme işinin haftanın çalışma günlerinde blok görevlerine verilmesine, her biçme dönemi için hafta içi tarife üzerinden 8 saate kadar fazla çalışma ücreti ödenmesine,

28) 09.05.2017 tarih ve 29 sayılı karar ile ;

-Ortak alan sulama hidrofor ve elektrik kumanda sisteminin bulunduğu tahtiye hattındaki anızı durumlarda su baskınına karşı koruyucu olması amacıyla her iki depo için birer dalgıç motor alınması,

 6

-4 adet çim biçme makinesinden motor değişimi yapılması tavsiye edilenlerin değiştirilmesine,

- (1.60x2.20m) ebadında 4 adet, 1x1.5 ebadında 5 adet, 8x12 ebadında bir adet bayrak alınmasına, Ecem Bayrak tarafından en uygun fiyat verilmiş ise de, Ekrem Dernek'in büyük bayrağın uzun kenarları ile alt kenarına 3 cm eninde sağlamlaştırmış beyaz kolon ve alt kenarına ayrıca ağırlık (kurşun) takılması taahhüdü dikkate alınarak bayrakların Ekrem Dernek'e yaptırılmasına,

-Bloklardaki yangın tesisat hortumlarından kırık haldeki 46 uçtan B1 ve B2 katlarda kullanılmak üzere 24'ü için pirinç metal, diğer katlardaki 22'sinin ise plastik olarak yenilenmesine, H Blok sığınagında eksik olan 2 adet yangın tüpünün tamamlanmasına,

-Çocuk Parkı çevresine oturma bankası ve pergule yapılması amacıyla, Tek Metal Park Tasarım adına Hasan Kayıkçı ile yapılan 13.000 TL. bedelli iş sözleşmesine ilişkin bedelin, çevre blok sakinlerinin talebi doğrultusunda aralık oturma bankası yapılması amacıyla (ilave iş dahil)KDV dahil 20.000 TL olarak değiştirilmesine,

-Bloklarda sığınak, depo, hidrofor, su depoları gibi önemli yerlere ilişkin yönlendirme levhalarının bulunmaması sebebiyle PVC levha üzerine fosforlu yazıyla yönlendirme levhası yaptırılması işinin Arda İş Elbiseleri Firmasınca KDV dahil 3.000 TL bedelle verilmesine,

29) 15.05.2017 tarih ve 30 sayılı karar ile;

-02.04.2017 tarih ve 2017/28 sayılı kararda Bina Parapetleri ile Yangın Merdiveni ve Asansör Dairesi Tavanlarının İzolasyonu işinin en uygun fiyat veren Korkmaz Makine İnşaat Firmasına KDV dahil 48.000,-TL bedelle yaptırılmasına,

30) 05.06.2017 tarih ve 33 sayılı karar ile;

-Jeneratör dairelerinde ilgili mevzuata göre, yangın söndürme sistemi bulunmadığından 3 jeneratör dairesi için ısıya duyarlı ve otomatik olarak devreye girecek şekilde 6 kg'lık tüplü yangın söndürme sistemi oluşturulmasına,

-Yatırım bütçesi kapsamında yapılan yangın merdiveni üzeri tavanlar ile küpeşterlerin izolasyonuna ilişkin 16.05.2017 tarihli sözleşmenin 14 üncü maddesi uyarınca, G blokyangın merdiveni tavanlarına şap atılması sac kaplama yapılacak küpeşterlerin şartnameye 964 m²l yazılması gerekirken 724 m²l yazılmış olması nedeniyle 240 metre fazla kaplama yapılması, 7 adet yangın merdiveni üzeri tavalara ilaveten D blok arka yangın merdiveni tavası da eklenerek yüklenici firma ile ek sözleşme yapılmasına, ek sözleşmedeki işler için KDV dahil 7.500 TL. ödenmesine,

-Yoğun yağın yağmur sularının balkon süzgeçlerinden dışarı çıkmasını önlemek amacıyla, yağmur suyu tahliye boru ağzının 70 mm'lik PVC boru ile daraltılması, mutfak giderlerine ilişkin PVC'lerin kokuyu azaltmak amacıyla çatı hizasında yükseltilmesi işlerinin Korkmaz Makine ye KDV dahil 5.500 TL. ye yaptırılmasına,

  

31) 04.07.2017 tarih ve 37 sayılı karar ile;

-Musluk sularının renk ve kokusu ile ilgili, E blokta oturan bir sakininden gelen şikayet üzerine, su depolarının paslanmaz çelikten yapımının üzerinden bir yıl dahi geçmeden yapılan görsel incelemede, depo içinde herhangi bir tortu oluşmadığı, suyun berrak olduğu tespit edilmiş olmasıyla birlikte, genel olarak su depolarının yılda bir kez temizlenmesi gereği, ancak yatırım bütçesi kapsamında kolektör değişimi de yapılacağı ve bu işlem sırasında gün içinde evlere su verilemeyeceği dikkate alınarak, temizleme işleminin kolektör değişimiyle eş zamanlı uygun olacağı, ayrıca bu aşamada depodan çıkan sular ile depoya giren suların farkını da gösterecek biçimde tahlil edilmesine,

-Bina dış küpeşteleri, akıntı olan yangın merdiveni ve asansör dairesi tavalarının izolasyonuna ilişkin 16.05.2017 tarihinde sözleşme tarafı olan yüklenici firma yetkilisi Şener Korkmaz'ın 28.06.2017 tarihli dilekçesinde, hava şartları ve bayram tatilleri nedeniyle işi yetiştiremediğini belirterek sözleşme gereği 40 gün olan teslim süresinin 15 gün süreyle uzatılmasını talep etmesi nedeniyle, Yönetim Kurulunun değerlendirme sonrası talebi uygun bulunarak 15 gün süreyle uzatılmasına,

-Yangın merdiven tavalarının izolasyonu ve küpeştelerin mono sacla kaplanması işi yapım sürecinde, G Blok yangın merdiveni tavalarının her ikisinde de su birikimi olduğu, bu birikimin tahliye deliklerine akıntı verilerek önlenmesi için şap atılmasına, D Blok ön yangın merdiven tavaasının yanı sıra arka yangın merdiveni tavaasının da izolasyonunun yapılmasına ihtiyaç duyulduğu, 17.05.2017 tarihinde yapılan sözleşme gereğince mono sacla kaplanacak olan küpeştelerin 964 m²l olması karşın teknik şartnamede 724 m²l olarak sehven yazılmış olmasından kaynaklanan bakiye 240 m²l küpeştelerin de kaplanması gerektiği dikkate alınarak, bu ilave işlerin yüklenici firma Şener Korkmaz ile KDV dahil 7.500 TL. ye yapılması yönünde varılan mutabakat çerçevesinde 16.05.2017 tarihli sözleşmenin 14'üncü maddesine dayanarak ek sözleşme yapılmasına,

32) 10.07.2017 tarih ve 38 sayılı karar ile;

-Toplu Yapı Yönetim Ofisi personeli Fâiz ÖZDEMİR site yönetim ofisi işlerinin yürütülmesinde gösterdiği performans ve günün koşulları dikkate alınarak 200 TL. ödenmekte olan yemek bedelinin 01.07.2017 tarihinden geçerli olmak üzere 100 TL. artırılarak ayda 300 TL. olarak ödenmesine,

-12.02.2017 tarihindeki Temsilciler Kurulu Toplantısında kabul edilen "Kural İhlali Sayılacak Filler ve Bu Filleri İşleyenlere Uygulanacak Para Cezaları Çizelgesi" belirtilen filleri işledikleri tutanakla tespit edilen C blokta ikamet eden site sakinimizin bu fillere karşılık gelen işletme aidatının %50'si yani 100 TL tutarında para cezası ile cezalandırılmasına, cezanın aidat tahsilat sistemi üzerinden Ağustos-2017 ayı itibariyle işletme aidatı ile birlikte tahsiline,

33) 25.07.2017 tarih ve 39 sayılı karar ile;

Korkmaz Makine ve İnşaat Firması yetkilisi Şener Korkmaz'ın yaptığı bina dış küpeşteleri, yangın merdiveni ve asansör dairesi tavalarının izolasyon işinin bitimini müteakip sözleşmenin 8. Maddesi gereği Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Akif ADAK, j Blok Yöneticisi

A- A- 8

34) 28.07.2017 tarih ve 40 sayılı karar ile;

- Sincan 2. Sulh Hukuk Mah.'nin 2013/28 Değişik iş sayılı dosyasından 12 bloktan oluşan 36 asansördeki imalat, montaj ve bakımdan kaynaklı kötü kalite, ayıplı malzeme, eksik, kusurlu iş ve işçilikten oluşan maddi zarar nedeniyle, fazlaya ilişkin talep ve dava hakkımız saklı kalmak kaydıyla, imalat ve montaj kaynaklı 47.337,09 TL. nin davalı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan avans faizi ile birlikte tahsiline, fazlaya ilişkin talep ve dava hakkımız saklı kalmak kaydıyla bakım kaynaklı eksik ve kusurlu işlerin bedeli olarak 7.310,67 TL'nin davalı Om Elektrik Makine Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti'nden avans faizi ile birlikte tahsiline, karar verilmesi talep edilerek açılan davada Ankara Batı 2. Tüketici Mahkemesinin 30.04.2014 tarih ve 2013/3837 E. 2014/1995 K. Sayılı kararıyla davanın tüm kat malikleri tarafından açılması gerekçesiyle usulden (aktif husumet yokluğu) reddine karar verildiği, Kat Mülkiyeti Kanununa, Yönetim Planına, Karar Defterine, İşletme Projelerine, taraflar arasındaki sözleşmeye, Anayasa'nın 141/Son maddesinde ifadesini bulan usul ekonomisine, Yargıtay kararlarına aykırılık, eksik inceleme ile deliller toplanmadan verilen karar ve kısa kararla gerekçeli karar arasındaki çelişki v.b. nedenlerle haklı ve yerinde olan bozma istemli temyiz başvurusumuz, Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 13.04.2016 gün 2014/44499 E. 2016/10348 K. İlamı ile onanarak reddedildiği, bu nedenle Anayasa Mahkemesi'ne başvuru zorunluluğunun doğduğu anlaşılmakla Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru yapılmasına ve bu amaçla Avukat Fatma Mehtap TARAKÇI SÖNMEZ'in yetkilendirildiği,

35) 28.07.2017 tarih ve 41 sayılı karar ile;

-Negro Enerji ile 07.06.2017 tarihinde yapılan Yangın alarm sistemi bakım-onarım sözleşmesi çerçevesinde ortak alanlarda görülen eksik, anızaların giderilmesi, parça değişim ve onarım işi için firma tarafından verilen 4.313,50 TL. teklifüzerine KDV dahil 4.000 TL. üzerinden mutabakat sağlanarak adı geçen firmaya yaptırılmasına,

-A giriş kapısı yaya girişlerinin kontrolünde kullanılan eski bilgisayar monitörünün kullanılamaz duruma gelmesi nedeniyle yeni bir monitör alınmasına,

-05.06.2017 tarihinde meydana gelen kuvvetli fırtına nedeniyle A, B, E, blokların ceplerinde hasar oluşması nedeniyle 40140367 no'lu Halk Sigorta ortak alan poliçesi kapsamında onanılması için bildirimde bulunulduğu, eksper Murat ÇUHADAR tarafından işin onaylanarak Safran Birleşik Hizmetler Hasar Onarım Restorasyon ve Servis Hizmetleri Tic.Ltd.Şti. tarafından KDV hariç 15.000 TL. ye yaptırılacağına belirtilmesi üzerine işin yapımı için yapımçı Safran Birleşik Hizmetler Tic.Ltd.Şti'ne KDV hariç 15.000 TL. yertesliminin yapılmasına,

36) 08.08.2017 tarih ve 43 sayılı karar ile;

-E Blok giriş kapısı önünde kırılan granit tamiri ile J Blok terasında bulunan yağmur suyu tahliye hattındaki su sızıntısının önlenmesi işlerinin Korkmaz İnşaat Firması yetkilisi Şener Korkmaz'a pazarlık usulü 700 TL.ye yapılmasına,

-Kuvvetli fırtına nedeniyle dış cephe sıvalarının kopması işini yapan Safran Birleşik Hizmetler Tic.Ltd.Şti tarafından onarılan dış boya renginin mevcut renge göre daha koyu olmasından kaynaklanan aykırılığın giderilmesi işinin pazarlık usulü 2.500 TL. karşılığında Aydın TURAK'a verilmesine,

37) 21.08.2017 tarih ve 44 sayılı karar ile;

-2017 yılı yatırım bütçesi kapsamında yapılması gereken Şehir suyu blok giriş bağlantı flanş ve kolektörlerin değişimi işine ilişkin daha önce yönetme alınan 2017/42 sayılı karar gereğince 3 kişilik komisyon oluşturulmasına,

-Yaz tatil dönemine girilmesiyle birlikte site içinde park eden araç sayısında azalma ve gece saatlerinde önemli miktarda boş otopark yeri olduğu gerekçesiyle, 30.06.2017 - 05.09.2017 tarihleri arasında site içine 2. araçların da girişine izin verilerek, durumun site sakinlerine duyurulmasına,

38) 28.08.2017 tarih ve 45 sayılı karar ile;

-Denetim Kurulumuzun 24.08.2017 tarihli raporda belirttiğimiz bulgular ve öneriler bölümünde, Akkan Elektronik ve Güvenlik Sistemleri Fahri Akkan tarafından 15.04.2017 tarihinde düzenlenen fatura tarihinin sehven 15.04.2016 olarak yazılmış olduğunun, fatura bedelini oluşturan malzemelerden 48'lik 2 adet CVIC in birim fiyatının 537.50 TL. olarak gösterildiği ve buna göre tutar bölümünde 1.075.00 TL. olarak yazılması gerektiği halde 1.147,00 TL. olarak yazılmış olduğunun, diğer malzeme kalemleri ve % 18 KDV ile birlikte toplam bedelin 1.480,90 TL. olması gerekirken 1.919,86 TL. olarak yazılmış olduğunun, bu bedelin ise 24.04.2017 tarihli ödeme emri ile banka kanalıyla ilgiliye ödendiği tespit edildiği anlaşılmış olup, ödeme sırasında dikkatten kaçtığına, fatura tarihindeki yıl hatasının firma yetkilisine koçanla birlikte fatura üzerinde düzeltilmesine, fazla ödenen 438.96 TL. nin aylık bakım ücretine karşılık düzenlenen 05.08.2017 tarihli ve 005982 sayılı fatura bedelinin mahsup edilmesine ve durum hakkında Fahri AKKAN'ın bilgilendirilmesine,

-C Blok birinci giriş kapısının sağ panel camının C Blok 44 numaralı daire sakini Erhan OLGUN'un oğlu Ahmet OLGUN bisiklet üzerinde hareket halinde iken kırıldığının kamera kayıtlarından Güvenlik Personeli tarafından 27.08.2017 tarih 002360 numaralı tespit tutanağında tespit edildiği, camın Yönetim Kurulunca taktınırlarak ilgili şahıstan tahsiline,

39) 05.09.2017 tarih ve 45 sayılı karar ile;

-Yönetim Kurulu'nun 28.08.2017 tarih ve 45 sayılı karar çerçevesinde Erhan OLGUN ile yapılan telefon görüşmesinde kırılan camın zararın tazminini üstlenmekten ve bina görevlisi eliyle ev adresine yapılan yazılı tebliğati almaktan imtina etmesi üzerine tebliğatin ilan panosuna asılmasına ve durumun blok yöneticisi Abdullah FINDIK'a bilgi verilmesi ve zararın hukuki yollardan tazmini konusunda Av. Mehtap Fatma TARAKÇI'ya gerekli belgelerle birlikte bilgi verilmesine,

40) 18.09.2017 tarih ve 48 sayılı karar ile;

-08.09.2017 tarih ve 47 sayılı kararda Şehir Suyu Blok Giriş Bağlantı Flanşı ve Kolektörlerin Değişimi İhalesine ilişkin şartname oluşturulmuş olup, 48 no'lu kararda ihaleye katılan 8 firmadan 4'ünün katıldığı, her firma ile ayrı ayrı görüşüldüğü ve pazarlık yapıldığı, yapılan pazarlık sonucunda Avcılar Yapı Tesisat Ltd.Şti'nin iş deneyimi ve referanslarının yeterli bulunduğu, KDV dahil 76.000 TL. ile en uygun fiyatı vermesi nedeniyle anılan firma ile sözleşme yapılmasına,

41) 20.09.2017 tarih ve 49 sayılı karar ile;

-2016/45 sayılı Ev Taşıma Sözleşmesinde ev taşıma işlerinin 9.00-18.00 saatleri arasında yapılacağı 17.00 den sonra site içinde ev taşıma amaçlı nakliye aracının alınamayacağı belirtilmiştir. Ancak sakinlerimizin bazı eşyalarının eve alınması veya evden çıkartılmasına yönelik taşıma işlerinin, ev taşıma amaçlı olmadığı ve bu sözleşme kapsamına girmediği dikkate alınmak bu tür eşya taşımalarının; sabah saat 09.00'dan önce, akşam bina görevlilerinin çöp toplama saatleri içinde olmamak üzere yük asansörü kullanılmak ve en geç saat: 21.00 den sonraya kalmamak kaydıyla yapılmasına, durumun blok ilan panosunda tüm sakinlere ve güvenlik birimlerine duyurulmasına,

-12.02.2017 tarihindeki Temsilciler Kurulu Toplantısında kabul edilen "Kural İhlali Sayılacak Fiiller ve Bu Fiilleri İşleyenlere Uygulanacak Para Cezaları Çizelgesi" belirtilen fiilleri işledikleri tespit edilen A, C ve G blokta ikamet eden üç site sakinimizin bu fiillere karşılık gelen işletme aidatının %50'si yani 100 TL tutarında para cezası ile cezalandırılmalarına, cezanın aidat tahsilât sistemi üzerinden Ekim-2017 ayı itibarıyla işletme aidatı ile birlikte tahsiline,

42) 27.09.2017 tarih ve 50 sayılı karar ile;

-Şehir suyu blok giriş bağlantı flanşları ve kolektörlerin değişimi işine ilişkin 18.09.2017 tarihli sözleşmenin 12. Maddesi uyarınca, işin sözleşme ve eklerinde tespit edilen standartlara (kalite ve özelliklere) uygun yürütülüp yürütülmediğini incelemek ve denetlemek amacıyla Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Bahattin GÖRALP'ın görevlendirilmesine, işin muayene ve kabulünü yapmak üzere Yönetim Kurulu Üyesi Hasan SİPAHIOĞLU, A Blok Yöneticisi Yalçın ÖZEROĞLU ile D Blok Yöneticisi Ayhan ARDAHAN'ın görevlendirilmesine ve görevin ilgililere tebliğine,



-12.02.2017 tarihindeki Temsilciler Kurulu Toplantısında kabul edilen "Kural ihlali Sayılacak Filler ve Bu Filleri İşleyenlere Uygulanacak Para Cezaları Çizelgesi" belirtilen filleri işledikleri tespit edilen E, I ve J blokta ikamet eden üç site sakinimizin bu fillere karşılık gelen işletme aidatının %50'si yani 100 TL tutarında para cezası ile cezalandırılmalarına, cezanın aidat tahsilat sistemi üzerinden Ekim-2017 ayı itibarıyla işletme aidatı ile birlikte tahsiline,

43) 02.10.2017 tarih ve 51 sayılı karar ile;

Yönetim Kurulu ile Blok Yöneticilerinin 04.10.2017 tarihinde yapılan toplantılarında;

-Tamamı bozuk olan acil çıkış kapılarına ait panik bar kollarnın değiştirilmesine, yapılan araştırma ve görüşme sonucunda için sitemizde kilit işlerini yürüten Gökse Çilingir firması ile varılan mutabakat üzerine anılan firmaya malzemeli olarak KDV dahil 3.500,- TL'ye yaptırılmasına,

-Mazeret belirterek site içine giriş yapan site sakinlerine ait ikinci ve stickersiz araçlar ile misafir araçlarının 30 dakika olan site içinde kalma süresinin çok kısa olduğu, bu süre geçtikten sonra güvenlik personeli tarafından aracın dışarı çıkarılması yönünde SMS gönderilmesinin tepkilere yol açtığı, özellikle gündüz saatlerinde (09.00-17.00) site içindeki otopark yerinin uygun olduğu dikkate alınarak, kayıt yapılmak şartıyla, gündüz saatlerinde site içine giriş yapan site sakinlerine ait ikinci ve stickersiz araçlar ile misafir araçlarının saat 17:00 ye kadar siteden çıkarmaları gerektiğinin bildirilmesi, saat 16:00 da yapılacak kontrolden aracın dışarı çıkarılmadığı tespit edilenlere SMS çekilerek saat 17:00 ye kadar aracın dışarı çıkarılması gerektiği, aksi halde rapor düzenleneceğinin hatırlatılması, bu saate kadar aracını dışarı çıkarmamış olanlar hakkında rapor düzenlenmesi, akşam saatlerinde site içine giriş yapan site sakinlerine ait ikinci ve stickersiz araç ile misafir araçlarının 30 dakika kalma süresi esas olmakla birlikte en geç bir saat içinde çıkış yapılması gerektiğinin bildirilmesi, giriş saatine göre 2 saat içinde aracını çıkarmamış olanlara SMS gönderilerek araçlarının dışarı çıkarılması gerektiğinin hatırlatılması, en geç 24.00 e kadar aracını çıkarmamış olanlar hakkında rapor düzenlenmesine,

44) 09.10.2017 tarih ve 52 sayılı karar ile;

-Öğrencilerin servis beklemeleri sırasında korunmaları amacıyla yapılan duraklardan B ve C giriş kapısı yakınında olan oturakların kırılmış olduğu, kırılan oturakların kaldırılarak yerine daha fazla kişinin yararlanması amacıyla mevcut bankılardan monte edilmesine, tüm durakların demir aksaminin boyanması, B giriş kapısı önünde bulunan durağın çöp konteynirinin olumsuz etkisinden kurtarılması amacıyla kanarya parki kenarına taşınmasına,

-L Blok B2 kattaki su toplama kuyusunda iki adet dalgıç pompa olması gerekirken bir adet pompa bulunduğu, arazi durumları bakımından tedbirli olunması için bir adet dalgıç pompa alınmasına,

- G Blokta ikamet eden bir site sakinimizin uyarılmış olmasına rağmen, güvenlik personeline tutulan tutanaklarda belirtilen ve kural ihlali sayılan filleri birden fazla işlediği bu davranışının sübute edildiği ve düzelleceğine ilişkin kanaat oluşmadığı değerlendirilmesi ile bu fillere karşılık gelen işletme aidatının % 50 si (100 TL) tutarında para cezası ile cezalandırılmasına, cezasının aidat tahsilat sistemi üzerinden Kasım 2017 ayı itibarıyla işletme aidatı ile birlikte tahsiline,



45) 12.10.2017 tarih ve 53 sayılı karar ile;

Sendikali bina görevlilerine toplu sözleşmeleri gereğince 2016-2017 yılları Ekim ayı itibarıyla verilmesi gereken kışlık giyecek yardımı için (2'şer adet pantolon, ayakkabı, Sweat T-Shirt ile iki yılda bir verilmesi gereken kaban) Bahçıvan da dahil edilerek 7 firmadan teklif alındığı, alınan tekliflerde KDV hariç olarak, Murat Giyim İş Elbiseleri firmasından 4.030 TL., Kayra İş Elbiseleri firmasından 4.095 TL., Bozdağ Grup firmasından 4.153,50 TL., Barla Giyim Tekstil Ayakkabı San. firmasından 4.264 TL., Yıldırımlar İş Güvenliği firmasından 4.355 TL., Arda İş Elbiseleri firmasından 4.693 TL., Köbra İş Elbiseleri firmasından 4.810 TL. fiyat verdikleri, bunlardan Bozdağ Grup ve Kayra İş Elbiseleri firmalarının teklifinde malzeme cinsi konusunda bilgi yetersizliği nedeniyle değerlendirme dışı bıraktığı, Arda firmasının örnek malzemeler üzerinde yapılan incelemelerde, malzemelerin istenilen niteliklere uygun olduğu, personelin de terahhütlere dikkate alınarak ve fiyat konusunda indirim yapılarak KDV hariç 4.100 TL. üzerinde mutabakat sağlanması üzerine Arda İş Elbiseleri firmasından alınmasına, Yönetim Ofisi personeli Filiz Özdemir'in giyecek yardımının, kendi isteği üzerine kişi başı düşen miktar üzerinden (341.-TL.) nakit olarak verilmesine.

46) 16.10.2017 tarih ve 54 sayılı karar ile;

- G Blokta ikamet eden bir site sakinimizin uyarılmış olmasına rağmen, güvenlik personeline tutulan tutanaklarda belirtilen ve kural ihlali sayılan fiilleri birden fazla işlediği bu davranışının sübute edildiği ve düzeleceğine ilişkin kanaat oluşmadığı değerlendirilmesine ile bu fiillerine karşılık gelen işletme aidatının % 50 si (100 TL) tutarında para cezası ile cezalandırılmasına, cezasının aidat tahsilat sistemi üzerinden Kasım 2017 ayı itibarıyla işletme aidatı ile birlikte tahsiline

- Yatırım bütçesi kapsamında planlanan ve bütçesi ayrılan mutfak giderlerine eğitim verilerek yoğun bikanınların giderilmesi amacıyla alınacak önlem ile ilgili yapılan incelemede, giderlerin bina dışı bölümünün değiştirilmesi halinde en az 3,5-4 m. Derinliğinde 10-15 m. Uzunluğunda kazı yapılması gerektiği, kazı için kullanılacak iş makinalarının bitki örtüsüne (peyzaj düzenlenmesine) beton ve kilit taş döşeli alana vereceği zarar dikkate alınarak eğitim verilmesi işleminin sadece iç bölümde yapılmasına, eğitimin B1 kattan başlatılarak karotla 100'lük delik açılarak B2 kata indirilerek çıkışa bağlanmasına, gerektiğinde boru içi temizliği için B2 katta kapaklı çatallı konulmasına, elektrik dairelerine denk gelen bölümlerde giderin B1 den indirilmesi mümkün olmayacağından eğitimin uygun olan yerlerde B2 kata verilmesine, uygun olmayan yerlerde ise gider hattının düzleştirilmesine ayrıca bu bölümler için kuyuda biriken atık suyun bu gidere bağlanarak haftada veya 15 günde bir kuyu suyu ile temizlenmesine, bu işler için en uygun fiyat veren Avcılar Yapı Tesisat İnşaat Firması adına İbrahim AVCİ ile malzeme hariç 20.000.- TL. (KDV dahil) üzerinde sağlanan mutabakat üzerine bu firmaya yapılmasına ve sözleşme yapılmasına, PVC boru, dirsek, kelepçe vb. gerekli malzemenin Site Yönetimi tarafından karşılanmasına,

A A 13

47) 24.10.2017 tarih ve 55 sayılı karar ile;

-Şehir suyu blok giriş flanşları ve kolektörlerin değişimine ilişkin 18 Eylül 2017 tarihli sözleşme kapsamında yapılan E,F,G,I ve K blokların şehir suyu girişi borularında flanştan sonraki boru ağzlarında yer yer çürümeler olduğu ve akıntı tespit edilmiştir. Anılan sözleşmenin 19/a maddesi çerçevesinde ilave iş olarak flanşlardan depo girişi aynımına kadar yaklaşık 5,5 m. uzunluğundaki galvaniz borunun 90 mm lik PPRC boru ile değiştirilmesine, malzeme ihtiyacının yönetim tarafından temin edilmesine, işçiliğin blok başına KDV dahil 400 TL.- üzerinden anılan firma Avcılar Yapı Tesisat firmasına yaptırılmasına,

-Sitenin AVM giriş kapısının bulunduğu rampa duvarının ek yerinden her iki yandan çatladığı ve yaklaşık 2 cm ayrılma olduğu, buna bağlı olarak korkuluk demirlerinin duvara sabitlendiği plastik dübellerde gevşemeler olduğu, bu nedenle anılan duvar ve korkuluk demirlerinin güçlendirilmesi-onarılması ve boyanmasına,

48) 27.10.2017 tarih ve 56 sayılı karar ile;

-Sitemiz İdari Hizmetler Müdürü Mehmet YEŞİL'e tahsis edilen demirbaş defterinde 96 numarada kayıtlı olup Vestel Venüs marka cep telefonunun park halinde olan arabasının sağ ön camı kırılarak arabanın içinden çalınmış olduğu, Çankaya Polis Merkezi Amirliğinin 23.10.2017 tarihli şikayetçi ifade tutanağından anlaşılmıştır. Bu nedenle anılan telefon demirbaş kayıtlarından silinmesine, kartının kapatılması için ilgili GSM operatörüne bildirilmesine, çalınmasında İdari Hizmetler Müdürü Mehmet YEŞİL'in doğrudan bir kusuru bulunmadığı kanaatine varıldığından site işlerinde kullanılmak üzere yeni bir telefon alınarak ilgiliye tahsisine,

-Blok görevlilerinin çöp toplama hizmetlerinin ön cephe acil çıkış kapısından yapıldığı, giriş ve çıkışlarda arabanın rampa duvarına çarpmasından kaynaklı yaralanmalar olduğu ve bunun çirkin görüntüye yol açtığı, bu durumun bertaraf edilmesi için rampanın acil çıkış kapısı duvarına diğer korkuluklara uygun biçimde korkuluk yaptırılmasına,

-G Bloкта ikamet eden bir site sakinimizin uyarılmış olmasına rağmen, güvenlik personeline tutulan tutanaklarda belirtilen ve kural ihlali sayılan fiilleri birden fazla işlediği bu davranışının sübute edildiği ve düzeleceğine ilişkin kanaat oluşmadığı değerlendirilmesi ile bu fiillerine karşılık gelen işletme aidatının % 50 si (100 TL) tutarında para cezası ile cezalandırılmasına, cezasının aidat tahsilat sistemi üzerinden Kasım 2017 ayı itibarıyla işletme aidatı ile birlikte tahsiline,

49) 01.11.2017 tarih ve 57 sayılı karar ile;

-L Bloкта ikamet eden bir site sakinimizin uyarılmış olmasına rağmen, güvenlik personeline tutulan tutanaklarda belirtilen ve kural ihlali sayılan fiilleri birden fazla işlediği bu davranışının sübute edildiği ve düzeleceğine ilişkin kanaat oluşmadığı değerlendirilmesi ile bu fiillerine karşılık gelen işletme aidatının % 50 si (100 TL) tutarında para cezası ile cezalandırılmasına, cezasının aidat tahsilat sistemi üzerinden Kasım 2017 ayı itibarıyla işletme aidatı ile birlikte tahsiline,

50) 06.11.2017 tarih ve 58 sayılı karar ile;

Servis asansörlerine sonradan ilave edilmiş olan FM kanallı radyodan yayın aldığı, bu yayınların frekans kayması nedeniyle kalitesinin düşük olduğu ve bloklar itibariyle farklı yayınlara ayarlandığı için site içinde biriktelik sağlanamadığı, radyo sisteminin gerek yayın kalitesi bağlamında gerekse alınan yayınlar itibariyle sakinlerin tepkisine neden olduğu görülmüştür. Yeni mevzuat gereği yönlendirici anons ihtiyacının da karşılanması amacıyla, gelecekte muhtemel pano değişikliğinde bu panolara uyumlu olacak şekilde Arkel marka geveze anons sistemi takılmasına, bunun için Kone Asansör firması tarafından 750.-TL.+KDV, Enerj Asansör Sistemleri firması tarafından 300.-TL.+KDV+işçilik (413.-TL.) birim fiyat teklif verildiği, Bunlardan Enerj firması tarafından verilen fiyatın daha uygun olduğu değerlendirilmesi ile denemek amacıyla 1-49 Blok sol servis asansörüne bir adet demo yaptırılmasına, bu aşamada Kone asansör firması ile bakım ve onarım kapsamında yapılacak işlerle ilgili parça değişim bedelleri üzerinde yapılan görüşmede aynı marka ve nitelikte Geveze Asansör Sisteminin 270.-TL.+KDV bedelle kendileri tarafından da yapılabileceği yönündeki teklifleri üzerine diğer 23 servis asansörünün Geveze Asansör Sisteminin hem ücret hem de nitelik olarak site yararına olduğu değerlendirilmesi ile asansörlerimizin bakım ve onarımını üstlenmiş olan Kone Asansör Firmasına yaptırılmasının, demo olarak 1-49 Blok'a takılan bir anons sisteminin faturalanmış olması kaydıyla ilgili firmaya ödenmesine, giderlerin 2017 yılı yatırım bütçesinin asansörlerin revize ödeme kaleminden karşılanmasına,

-A giriş kapısı kenarlarındaki bariyer öncesi ve kolon arasındaki kaçak geçişlere fırsat verecek boşlukların yaya geçiş bölgesindeki korkuluklarla bütünlük sağlayacak şekilde korkuluk yapılmasına, yapım işinin sitemizde daha önce paslanmaz korkuluk yapım işlerini yürüten Aydın Perforje firması adına Okan ÖZEN ile varılan mutabakat çerçevesinde KDV dahil 2.000.- TL. ücret karşılığında yaptırılmasına, giderlerin 2017 yılı bütçesinin Site Bakım Onarım ödeme kalemlerinden karşılanmasına,

-Binalarımızın girişinde temizlik ve hijyen esas olmakla birlikte kokusu itibariyle ferah bir özellik yaratılması, albenisinin yükseltilmesi amacıyla giriş koridoruna endüstriyel koku makinası konulmasına, bu amaçla Carpex marka küçük boy koku makinası için birim fiyat 200.-TL.+KDV üzerinde varılan mutabakat üzerine Güller Endüstriyel Temizlik Şirketinden alınmasına,

51) 11.11.2017 tarih ve 59 sayılı karar ile;

Site Yönetimine yazılı olarak yapılan bir başvuru üzerine, J Blok iç kayar kapıda bulunan elektromanyetik kilit sisteminin blok yöneticisi tarafından devre dışı bırakıldığı, Yönetici Hasan YILDIZ adına gönderilen 07.09.2017 tarihli yazıda kilit sisteminin önemi ve gerekliliğinden bahisle devre dışı bırakılmasının blok güvenliğini zafiyete uğratacağı, blok yönetiminin kararı varsa gönderilmesini, karar alınmış ise sorumluluğunun blok yönetiminde olacağını belirtildiği, bu yazıya cevaben J Blok Yöneticisi'nin 10.11.2017 tarihli dilekçesinde 7 malikin kilit sisteminin kapatılması yönünde taleplerinin bulunduğu, bir diğer dilekçe ile de sorumluluğunun site yönetimine ait olacağını belirten ikinci bir dilekçenin yönetime verildiği anlaşılmıştır. Bu bağlamda J Blok Yönetimine kilit sisteminin önem ve gerekliliği hususu ile bu karar sonucunu belirten bir yazı yazılmasına, blok giriş kapısına ait elektromanyetik kilit sisteminin Kat Malikleri



Kurulu veya Temsilciler Kurulu kararı olmadıkça tek taraflı olarak kapatılamayacağından sistemin yeniden devreye alınmasına, blok görevlisinin bu yönde talimatlandırılmasına, konuya yönelik blok sakinlerinin duyuru ile bilgilendirilmesine, sistemin devreye alınmasına yönelik engelleyici davranıştan J Blok Yönetiminin sorumlu tutularak gerekli tedbirlerin alınmasına,

52) 14.11.2017 tarih ve 60 sayılı karar ile;

-Blok girişi özürü rampası arkasına yapılan korkulukların boyası ile rampa içi korkuluklar ile diğer yan korkulukların boyası arasında oluşan farklılığın giderilmesi amacıyla, bu korkulukların da sentetik siyah boya ile boyanmasına, işin Şener Korkmaz ile varılan mutabakat üzerine malzemeli olarak 1.500 TL.- bedel ile yapılmasına,

-AVM giriş kapısı önü rampasının aydınlatılmasının ve aydınlatma şeklinin kamera sistemini olumsuz yönde etkilediği dikkate alınarak bu bölümün duvar üstü monteli aydınlatma armatürleri ile yeniden aydınlatılmasına, ayrıca bina giriş katlarına alınan koku makinelerinin sağ acil çıkış kapısı üzerine elektrik prizi çekilerek monte edilmesine, bu işlerin Elektrikçi Eyüp YÜKSEL ile varılan mutabakat üzerin adı geçene 1.000.-TL. bedel ile yapılmasına,

- Giriş kapılarındaki trafolu panel aydınlatma lambalarının arızalanması, A ve C giriş kapılarındaki aydınlatma lambaların bazılarının arızalanmış olması nedeniyle bu lambaların da panel led armatür ile değiştirilmesine, bu amaçla 12 adet panel led armatür alınmasına,

53) 20.11.2017 tarih ve 61 sayılı karar ile;

-G ve I Bloкта ikamet eden iki site sakinimizin uyanımış olmalarına rağmen, güvenlik personeline tutulan tutanaklarda belirtilen ve kural ihlali sayılan fiilleri birden fazla işlediği bu davranışlarının sübuta erdiği ve düzeleceğine ilişkin kanaat oluşmadığı değerlendirilmesi ile bu fiillerine karşılık gelen işletme aidatının % 50 si (100 TL) tutarında para cezası ile cezalandırılmalarna, cezanın aidat tahsilat sistemi üzerinden Aralık 2017 ayı itibarıyla işletme aidatı ile birlikte tahsilne,

54) 22.11.2017 tarih ve 62 sayılı karar ile;

-Soğuk havalarda şelale havuzlarında bulunan dalgıç motorlarının dona karşı korunması için Ada Çadır Firması adına Haydar KESKİN ile malzeme, nakliye ve montaj dahil KDV hariç 600 TL. bedelle anılan firmaya çadır yapılmasına,

-Başkent Gaz tarafından H Bloкта yapılan kontrol sonucunda 12.11.2017 tarihinde tutulan tutanakta, doğalgaz bina giriş borularında topraklama olmadığı 14 gün süre verilerek bu süre içinde gerekli tedbirin alınması belirtilmiş olması karşısında, tüm blokların doğal gaz giriş borularına topraklama yapılmasına, bu amaçla Elektrik Mühendisleri Odası ile telefonla yapılan görüşmede anılan iş için, bina başına malzeme ve KDV hariç olmak üzere 500 TL. talep edildiği, Avcılar Yapı Tesisat İnşaat Tic.Ltd.Şti. yetkilisi İbrahim Avcı tarafından malzeme ve KDV dahil olarak işin bina başına 500.- TL'ye yapılması üzerinde mutabakat sağlandığından işin anılan firmaya yapılmasına,

CA
A
15

-B Bloкта ikamet eden bir site sakinimizin uyarılmış olmasına rağmen, güvenlik personeline tutulan tutanaklarda belirtilen ve kural ihlali sayılan fiilleri birden fazla işlediği bu davranışının sübuta erdiği ve düzeleceğine ilişkin kanaat oluşmadığı değerlendirilmesi ile bu fiillerine karşılık gelen işletme aidatının % 50 si (100 TL) tutarında para cezası ile cezalandırılmasına, cezasının aidat tahsilat sistemi üzerinden Aralık 2017 ayı itibarıyla işletme aidatı ile birlikte tahsiline,

55) 24.11.2017 tarih ve 63 sayılı karar ile;

-Şehir suyu blok giriş flanş, boru, kollektör ve bağlantılarının yenilenmesi işi ile çeşitli sistem ve tesislerin bakım, onarım ve yenilenmesi kapsamında hurdaya ayrılan metal, PVC gibi plastik malzemenin satılmasına, gelirin site bütçesine gelir kaydedilmesine,

-Blokların B2 katlarında bulunan havalandırma bacalarının (şaft) bazılarının içlerine beton atılmamış, bazılarının beton atılmış olmakla birlikte akıntı verilmemiş ve tahliye deliği bırakılmamış olması nedeniyle buralarda biriken pislik ve su birikintisinin koku, rutubetlenme ve bakteriyel üremesine neden olduğu tespiti ile buraların akıntı verilererek betonlanmasına, ayrıca imalatçı firma tarafından eksik bırakılan H Blok B2 kat 3 numaralı sığınakta mutfak giderinin bağlandığı havalandırma bacasının B1 kat elektrik dairesindeki bölümünden bir pencere açılarak zemin betonun kırılmasına, bacanın B2 katta eksik kalan bölümünün, hava akımı ve gerektiğinde tamir amaçlı kullanılması için kapı yapılarak tuğla ile örülmesine,

-Yönetimcisi 2 TL den satılan çip fiyatının, dolar kurundaki dalgalanmaya bağlı olarak arttığı gerekçesiyle zamın olarak temin edildiği fiyat düzeyi olan 3 liraya çıkarılarak site sakinlerinin bilgilendirilmesine,

56) 29.11.2017 tarih ve 64 sayılı karar ile;

-C Bloкта ikamet eden bir site sakinimizin uyarılmış olmasına rağmen, güvenlik personeline tutulan tutanaklarda belirtilen ve kural ihlali sayılan fiilleri birden fazla işlediği bu davranışının sübuta erdiği ve düzeleceğine ilişkin kanaat oluşmadığı değerlendirilmesi ile bu fiillerine karşılık gelen işletme aidatının % 50 si (100 TL) tutarında para cezası ile cezalandırılmasına, cezasının aidat tahsilat sistemi üzerinden Aralık 2017 ayı itibarıyla işletme aidatı ile birlikte tahsiline,

-Yönetim Kurulunun 22.11.2017 tarih ve 2017/62 sayılı kararı ile binaların doğalgaz ana hat borusunun topraklaşmasının yapılma işinin bina başına 500.- TL. üzerinden Avcılar Tesisat Firması adına İbrahim AVCI ile sözleşmesi yapılmış, sözleşmede kullanılacak malzeme arasında 200X16 mm bakır kablo kullanılacağı belirtilmiş olduğu, ancak uygulama sırasında 2 m. mesafede toprak bulunmadığından kabloların 3 numaralı daire balkonuna alt köşesinden kırma yapılarak toprak alana kadar çekilmesi gerektiği, bu nedenle her blok için yaklaşık 10 m. ilave kablo kullanılmasına ihtiyaç duyulduğundan kullanılan toplam 120 m. kablo bedelinin sözleşme bedeline ilave edilerek ödeme yapılmasına,

57) 08.12.2017 tarih ve 65 sayılı karar ile;

-E ve K Bloкта ikamet eden iki site sakinimizin uyarılmış olmalarına rağmen, güvenlik personeline tutulan tutanaklarda belirtilen ve kural ihlali sayılan fiilleri birden fazla işlediği bu

davranışlarının sübuta erdiği ve düzeleceğine ilişkin kanaat oluşmadığı değerlendirilmesi ile bu fiillerine karşılık gelen işletme aidatının % 50 si (100 TL) tutarında para cezası ile cezalandırılmalarına, cezanın aidat tahsilat sistemi üzerinden Ocak 2018 ayı itibarıyla işletme aidatı ile birlikte tahsiline,

-Blok önlerindeki çiçeklikler için farklı renklerde kış menekşesi alınmasına,

-2017/82 no'lu karar gereğince şalele için yapılacak branda çadırın yanında J Blok arkasında bulunan havuz için de Ada Çadır firmasına çadır diktilirilmesi,

58) 11.12.2017 tarih ve 66 sayılı karar ile;

-B,E,G ve K Bloкта ikamet eden dört site sakinimizin uyarılmış olmalarına rağmen, güvenlik personeline tutulan tutanaklarda belirtilen ve kural ihlali sayılan fiilleri birden fazla işlediği bu davranışlarının sübuta erdiği ve düzeleceğine ilişkin kanaat oluşmadığı değerlendirilmesi ile bu fiillerine karşılık gelen işletme aidatının % 50 si (100 TL) tutarında para cezası ile cezalandırılmalarına, cezanın aidat tahsilat sistemi üzerinden Ocak 2018 ayı itibarıyla işletme aidatı ile birlikte tahsiline,

-Yılbaşı münasebetiyle binaların markizlerine asılan ışıklı süslemelerin C, D, F ve J bloklar hariç diğer bloklarda anızalı olduğu dikkate alınarak bu bloklar için yeni ışıklı süsleme alınmasına,

59) 11.12.2017 tarih ve 67 sayılı karar ile;

07.12.2017 tarihinde yapılan Blok Yöneticileri istişare toplantısında görüşülen ve yapılması tavsiye edilen, mevcut OGS ve turnike sistemiyle entegre olacak şekilde, site giriş - çıkış kapılarına giren ve çıkan araçların görüntü kaydının alınabilmesi için kamera sistemi ve kapıları görüntüleyen mevcut analog kameraların IP kamera ile değiştirilmesi ile yaya çıkışlarının kolaylaştırılması amacıyla temassız el butonu sistemi kurulmasına, bu amaçla anılan tekliflerden Profesyonel Güvenlik Sistemleri (PGS) Sanayi ve Tic.Ltd.Şti'nin KDV dahil 14.310 TL.-, Nova Güvenlik Firmasının KDV dahil 16.992.-TL., Aydın Elektronik Güvenlik Sistemleri Firmasının KDV dahil 17.671.-TL teklif verdikleri, yapılan pazarlık sonrasında Profesyonel Güvenlik Sistemleri (PGS) Sanayi ve Tic.Ltd.Şti'nin KDV dahil 11.400 TL.ye işi üstleneceğini taahhüt etmesi, en uygun fiyat veren PGS firması yetkilisi Abdurrahman ÜNAL ile sözleşme yapılmasına, giderlerin 2017 yatırım bütçesi tasarrufundan karşılanmasına,

60) 20.12.2017 tarih ve 68 sayılı karar ile;

-A ve C Bloкта ikamet eden iki site sakinimizin uyarılmış olmasına rağmen güvenlik personeline tutulan tutanaklarda belirtilen ve kural ihlali sayılan fiilleri birden fazla işlediği bu davranışlarının sübuta erdiği ve düzeleceğine ilişkin kanaat oluşmadığı değerlendirilmesi ile bu fiillerine karşılık gelen işletme aidatının % 50 si (100 TL) tutarında para cezası ile cezalandırılmalarına, cezanın aidat tahsilat sistemi üzerinden Ocak 2018 ayı itibarıyla işletme aidatı ile birlikte tahsiline,

-Mutlak giderleri çıkış hattına eğim verilmesi konusunda 20.10.2017 tarihli sözleşme gereğince, yapılan işin muayene ve kabulüne ilişkin Mehmet Bahattin GÜRALP, Seyfettin

AA A 10

KUNDUZ ve Ayhan ARDAHAN'dan oluşmak üzere muayene ve kabul komisyonu oluşturulmasına,

61) 23.12.2017 tarih ve 69 sayılı karar ile;

Yönetim Kurulu'nun 20.12.2017 tarih ve 2017/68 sayılı kararı ile oluşturulan muayene ve kabul Komisyonunun 21.12.2017 tarihli kararında "işin sözleşmede belirtilen yapı ve teknik özelliklere uygun olduğu teslim alınmasında sakınca bulunmadığı" yönündeki kanaati esas alınarak işin teslim alınmasına ve yüklenici firmaya bedelinin ödenmesine,

-Mutfak giderlerine eğim verilmesinden sonra ortaya çıkan sığınaklardaki kiri duvarların boyanması amacıyla beyaz tavan boyası ve gerekli boyama malzemesinin alınarak blok görevlilerine boyatılmasına, ayrıca betonla kapatılan doğal gaz topraklama hattı üzerinin bordo renk dış cephe boyası ile boyatılmasına,

62) 27.12.2017 tarih ve 70 sayılı karar ile;

-I Blok ve K Bloкта ikamet eden iki site sakinimizin Fransız balkonlarını camla kapatarak, J Bloкта ikamet eden beş site sakinimizin balkona bitişik oda veya mutfak duvarını yıkarak binanın dış cephesi üzerinde değişiklik veya ilave yapmak fiilini işledikleri, yazılı olarak uyarılmış olmalarına rağmen verilen sürede gerekli düzeltmeyi yapmamak suretiyle fiillerinin sübuta erdiği değerlendirilmesi ile bu fiillerine karşılık gelen işletme aidatı tutarında (200.-TL) para cezası ile cezalandırılmasına, cezanın aidat tahsilat sistemi üzerinden Ocak 2018 ayı itibariyle işletme aidatı ile birlikte tahsiline,

-Fransız balkonlarını camla kapatan C site sakiniz, balkona mutfak veya oda arasındaki duvarı yıkan L Blok site sakinimize daha önce görevler aracılığı ile gönderilmiş olan tebliğatların yapılamamış olması dikkate alınarak posta yoluyla yeniden tebliğine,

-Site içinde bulunan ve güvenlik personelinin 12.06.2017-30.10.2017 tarihli tutanaklarıyla tespit edilen ve Site Yönetimi yediemininde tutulan 70.-TL ile 3,50 grağırlığında taşı altın yüzüğün yapılan yazılı duyurulara ve uzun süre beklemiş olmasına rağmen sahibinin çıkmadığı ve yönetimin yediemininde daha fazla tutulmasının gerekmediği kanaati ile 70.-TL ile altın yüzüğün bozdurulması sonucu elde edilen 380.-TL'nin gelir olarak site hesabına yatırılmasına,

63) 29.12.2017 tarih ve 72 sayılı karar ile;

- Site giriş kapıları ile araç giriş ve çıkışı görüntü kaydı için IP kamera ve yaya çıkışı VIP yaprak turnikeleri için Temassız El Butonu Sistemi kurularak mevcut sisteme entegrasi hakkında 15.12.2017 tarihli sözleşme gereğince yapılan işin muayene ve kabulüne yönelik Mehmet Akif ADAK, Samet ERDEM ve Ramazan DOĞAN'dan oluşmak üzere muayene ve kabul komisyonu oluşturulmasına,

Göksupark Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile karar verildiği tespit edilmiştir.



MALİ DENETİM:

01.01.2017 – 31.12.2017 tarihli Gelir – Gider Tablosu ve Bilanço aşağıda sunulmuştur.

GÖKSU PARK KONUTLARI TOPLU YAPI YÖNETİMİ**01.01.2017 – 31.12.2017 TARİHLİ GELİR- GİDER TABLOSU**

İŞÇİ ÜCRET VE GİDERLERİ	519.853,14	İŞLETME AİDATLARI	2.025.600,00
MALZEME GİDERLERİ	48.956,32	YATIRIM AİDATLARI	253.200,00
DIŞARDAN SAĞ. FAYDA VE HİZMETLER	1.065.351,23	ASANSÖR KULLANIM BEDELLERİ	6.510,04
ÇEŞİTLİ GİDERLER	19.543,46	HURDA MALZEME SATIŞ GELİRİ	1.805,00
VERGİ RESİM VE HARÇLAR	959,80	SİTE REKLAM GELİRLERİ	9.005,00
FINANSMAN GİDERLERİ	4.066,39	STİKER – KUMANDA- TAG SATIŞ BEDELLERİ	3.855,01
HUZUR HAKLARI	101.950,76	SİTE İÇERİSİ ZARAR ZİYAN TAZMİN GELİRİ	2.495,70
YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ	273.588,76	İŞLETME VE YATIRIM AİDATI GECİKME FAİZİ GELİRİ	24.181,69
GELİR – GİDER FARK	344.408,13	İCRA MASRAFI VE TAZMİNAT GELİRLERİ	1.387,37
		BANKA FAİZ GELİRLERİ	32.514,24
		CEZA GELİRLERİ	3.300,00
		BULUNTU GELİR KAYDI	450,00
		DİĞER O. DIŞI GELİR VE KARLAR	14.310,65
		DİĞER GELİRLER	64,30
		DİĞER O. DIŞI GİDER VE ZARAR (-)	(-1,01)
TOPLAM	2.378.677,99	TOPLAM	2.378.677,99

A

A

20

GÖKSU PARK KONUTLARI TOPLU YAPI YÖNETİMİ

01.01.2017 – 31.12.2017 TARİHLİ BİLANÇOSU

KASA HESABI	393,11	SATICILAR	48.519,64
BANKALAR HESABI	409.148,90	ORTAKLARA BORÇLAR	1.068,00
VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	342,19	ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	3.744,07
ORTAKLARDAN ALACAKLAR	35.556,58	ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ	21.811,59
İŞ AVANSLARI	(-690,55)	GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	482.988,06
DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	3.427,59	GEÇMİŞ YILLAR ZARARI (-)	-103.236,37
TESİS MAKİNA VE CİHAZLAR	256.677,20		
DEMİRBAŞLAR	94.448,10		
		GELİR – GİDER FARKI	344.408,13
TOPLAM	799.303,12	TOPLAM	799.303,12

01.01.2017 – 31.12.2017 DÖNEMİ AİDAT GELİRLERİ:

2017 Yılı için belirlenen işletme ve yatırım aidatları gelirleri aylık listesi

AYLAR (2017)	İŞLETME AİDATI (TL)	YATIRIM AİDATI (TL)
01-OCAK	160,00	----
02-ŞUBAT	160,00	----
03-MART	280,00	----
04-NİSAN	200,00	50,00
05-MAYIS	200,00	50,00
06-HAZİRAN	200,00	50,00
07-TEMMUZ	200,00	50,00
08-AĞUSTOS	200,00	50,00
09-EYLÜL	200,00	50,00
10-EKİM	200,00	----
11-KASIM	200,00	----
12-ARALIK	200,00	----

A.

A

A 21

01.01.2017 – 31.12.2017 DÖNEMİ AİDAT GELİRLERİ TABLOSU

	2016		2017 YILLIK		2017	2017
GELİR ADI	DEVİR	BÜTÇE	TOPLAM GELİR	TAHSİL EDİLEN GELİRLER	DEVİR	GERÇEKLEŞME %
İşletme Aidatı	22.010,00	2.025.600,00	2.047.610,00	2.014.551,42	33.058,58	98,38
Yatırım Aidatı	9.520,00	253.200,00	262.720,00	261.290,00	1.430,00	99,45
TOPLAM	31.530,00	2.278.800,00	2.310.330,00	2.275.841,42	34.488,58	98,50

- Gelir – Gider tablosunun gelir sütununda yer alan **32.514,24 TL** faiz gelirinin,
 - 2.215,57 TL' si Akbank Göksu Şubesi 39566 numaralı hesap,
 - 11.887,05 TL' si Akbank Fon Hesabı
 - 1.592,84 TL' si Akbank 41918 numaralı hesap,
 - 706,98 TL' si Akbank 42061 numaralı hesap
 - 2.366,47 TL'si Akbank 47159 numaralı hesap
 - 4.268,26 TL'si Akbank 47455 numaralı hesap
 - 2.233,98 TL'si Akbank 47903 numaralı hesap
 - 2.359,15 TL'si Akbank 48579 numaralı hesap
 - 3.026,15 TL'si Akbank 49863 numaralı hesap
 - 1.857,79 TL'si Akbank 49864 numaralı hesaptan oluştuğu görülmektedir
- Diğer olağandışı gelir ve karlar **14.310,65 TL** tutarın,
 - 45,66 TL' si yuvarlama farkları,
 - 14.264,99 TL' si SGK primi hazine destek indiriminden oluştuğu görülmektedir.

01.01.2017 – 31.12.2017 DÖNEMİ GİDERLERİ:

- Gelir – Gider tablosunun gider sütununda yer alan malzeme giderleri tutarı **48.956,32TL**,
 - 9.881,32 TL'si kırtasiye ve bilgisayar sarf malzeme giderlerinden,
 - 2.115,02 TL'si akaryakıt giderlerinden,
 - 36.959,98 TL'si temizlik malzemesi giderlerinden oluşmaktadır.

A

X

22

• Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler giderleri olan **1.065.351,23 TL** tutarın,

- 136.095,89 TL'si site elektrik giderleri,

- 112.656,47 TL'si site su alım giderleri,

- 1.250,00 TL'si doğalgaz alım giderleri,

- 6.000,00 TL'si yönetimce ödenen kira bedeli giderleri,

- 3.901,30 TL'si posta giderleri,

- 4.334,34 TL'si haberleşme giderleri,

-334,60TL'si kargo ulaşım ve nakliye giderleri,

- 3.664,00 TL'si ilaçlama giderleri,

-233.171,36 TL'si bakım onarım giderleri,

- 13.832,52 TL'si avukatlık ve hukuk müşavirliği giderleri,

- 13.923,36 TL'si müşavirlik muhasebe hizmetleri giderleri,

- 2.000,10 TL'si bilgisayar program ve ailet takip yıllık servis giderleri,

- 534.187,29 TL'si güvenlik hizmeti alım giderlerinden

• Çeşitli giderler tutarı **19.543,46 TL** tutarın,

- 3.748,63 TL'si site temsil ve ağırlama büro giderleri,

- 1.200,01TL'si noter ve harç giderleri,

- 1.748,43 TL'si genel kurul toplantı giderleri,

- 3.693,66 TL'si dava icra, bilirkişi ve mahkeme giderleri,

- 9.000,48 TL'si sigorta giderleri

- 152,25 TL'si diğer çeşitli giderlerden

• Finansman gideri olan **4.066,39 TL** tutarın,

- 381,54 TL'si havale provizyon banka giderleri,

- 3.684,85 TL'si banka faiz vergi kesintilerinden oluşmuştur.

• Yatırım bütçesi gideri olan**273.588,76 TL** tutarın,

- 55.500,00 TL'si blok dış küpeşte üzerleri ve kulelerin izolasyonu gideri,

- 90.061,40 TL'si şehir suyu blok giriş boruları ve kolektörlerin değişimi gideri,

- 24.744,72 TL'si mutfak giderleri çıkış hattı pvc'lerinin değişimi gideri,

- 6.980,88 TL'si doğalgaz ana giriş borularının topraklama hattı yapılması gideri,

-11.400,00 TL'si site giriş güvenlik kamera ve görüş sistemleri revizyonu gideri,

CA

A

23

- 19.913,00 TL'si asansörlerin revizyon gideri,
- 49.501,00 TL'si gölgelikli oturma alanı ve şelale ıslahı
- 2.987,76 TL'si enerji kimlik belgesi hizmet bedeli
- 7.000,00 TL'si dış cephe yağmur suyu tahliye boruları tamir gideri,
- 5.500,00 TL'si yağmur suyu borularının daraltılması giderinden oluşmuştur.

01.01.2017 – 31.12.2017 döneminde gerçekleşen toplam **2.034.269,86 TL** harcamanın gider türlerine göre yüzde ve parasal dağılımı aşağıda sunulmuştur.

GİDER	TUTAR	ORAN %
DIŞARDAN SAĞ. FAYDAVE HİZ.	1.065.351,23	52,37
İŞÇİ ÜCRET VE GİDERLERİ	519.853,14	25,55
YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ	273.588,76	13,45
HUZUR HAKLARI	101.950,76	5,01
MALZEME GİDERLERİ	48.956,32	2,41
ÇEŞİTLİ GİDERLER	19.543,46	0,96
DİĞER GİDER TOPLAMLARI	5.026,19	0,25

BİLANÇOYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:

- Bankalar hesabı tutarı **409.148,90 TL** tutarın;
- 24.031,43 TL'si Akbank Göksu Şb. 10760 numaralı hesap,
- 100.844,00 TL'si Akbank Göksu Şb. 10858 numaralı hesap,
- 361,50 TL'si Akbank Göksu Şb. 732 numaralı hesap,
- 49.407,63 TL'si Akbank Göksu Şb. 47903 numaralı hesap,
- 134.502,66 TL'si Akbank Göksu Şb. 49863 numaralı hesap,
- 100.001,68 TL'si Akbank Göksu Şb. 49864 numaralı hesapta bulunduğu ve hesaplardaki bakiyelerin banka ekstreleri ile uyumlu olduğu saptanmıştır.
- Verilen depozito ve teminatlar tutarı **342,19 TL**'nin,
- 27,00 TL'si G blok Aski güvence bedeli,
- 27,00 TL'si E blok Aski güvence bedeli,
- 288,19 TL'si Enerji AŞ Çevre aydınlatma güvence bedelidir.

CA

X

24

- Ortaklardan alacaklar tutarı **35.556,58 TL**'nin
- 34.126,58 TL'si işletme aidatları alacaklarını
- 1.430,00 TL'si yatırım aidatları alacaklarını ifade etmektedir
- Ortaklara borçlar tutarı **1.068,00 TL** işletme aidatları borçlarını ifade etmektedir.
- İş avansları **690,55 TL** tutarın Avukat Mehtap Fatma Tarakçı Sönmez'e verilen avukatlık hizmetine ilişkin avans borcunu ifade etmektedir.
- Diğer çeşitli alacaklar tutarı **3.427,59 TL**, icrada işlem gören işletme aidatları alacaklarımızı ifade etmektedir.
- Satıcılar hesabı tutarı **48.519,64 TL**'nin,

Cat Güvenlik Hizmetleri Ltd. Şti : 44.734,09 TL

Ayşe Kılıç – Yeşil Ilgaz Fidanlığı : 3.530,56 TL

Aksa Ankara Makine A.Ş. : 254,99 TL

firmalarına olan borçlarımızı ifade etmektedir.

2016-2017 YILLARINA AİT GİDER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

GİDERİN ADI	2016 (TL)	2017 (TL)	ARTIŞ/AZALIŞ ORAN %	ARTIŞ/AZALIŞ MİKTARI (TL)
Site Elektrik Giderleri	167.384,03	135.095,89	(18,74-)	(31.288,14-)
İşçi Ücret Giderleri	384.885,70	519.583,14	35,06	134.697,44
Temizlik Malzemesi Giderleri	25.550,16	36.959,98	44,65	11.409,82
Su Giderleri	196.996,83	112.656,47	(42,81-)	(84.340,36-)
Site Güvenlik Giderleri	530.039,11	534.196,25	0,78	4.157,14
Bahçe Bakım ve Peyzaj Giderleri	86.118,37	22.119,35	(74,31-)	(63.999,02-)
Huzur Hakları	78.710,90,-	101.950,76	29,53	23.239,86

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere bazı gider kalemlerinde 2016 yılı rakamlarına göre artış, bazılarında ise azalma vardır. Site elektrik giderleri, su giderleri ve bahçe bakım ve peyzaj giderlerinde azalma, işçi ücret giderleri, temizlik malzemesi giderleri ve huzur hakları giderlerinde artış olduğu görülmektedir. Bu farklar arasında gider içeriklerinde yapılan değişiklik nedeniyle meydana gelen farklar vardır. Örnek vermek gerekirse; sitemizde yeşil alan bakım işlerinin 2017

yılında işe alınan bahçıvan tarafından yapılması ve bahçıvana ödenen maaş ve diğer ücretlerin işçi ücret ve giderleri kalemi içerisinde değerlendirildiğinden işçi ücret ve giderleri kaleminde artış, bahçe bakım ve peyzaj gider kaleminde de azalma olduğu görülmektedir.

2016-2017 YILLARINA AİT BAZI GELİR KALEMLERİNİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

GELİR TABLOSU	2016 (TL)	2017 (TL)	ARTIŞ/AZALIŞ MİKTARI (TL)	ARTIŞ/AZALIŞ MİKTARI %
İŞLETME AİDATLARI	1.569.840,00	2.205.600,00	635.760,00	40,49
YATIRIM AİDATLARI	531.720,00	253.200,00	(278.520,00.-)	(52,38.-)
ASANSÖR KULLANIM BEDELLERİ	6.050,02	6.510,04	460,02	7,60
HURDA MALZEME SATIŞ GELİRİ	1.700,00	1.805,00	105,00	6,17
İCRA MASRAFI VE TAZMINAT GELİR	5.379,04	1.387,37	(3.991,67.-)	(74,20.-)
SİTE REKLAM GELİRLERİ	7.469,00	9.005,00	1.536,00	20,56
STİKER – KUMANDA-TAG SATIŞ BEDELLERİ	3.890,00	3.855,01	(34,99.-)	(0,89.-)
İŞLETME VE YATIRIM AIDATI GECİKME FAİZİ GELİRİ	24.796,05	24.181,69	(614,36.-)	(2,47.-)
BANKA FAİZ GELİRLERİ	13.498,20	32.514,24	19.016,04	140,88
CEZA GELİRLERİ	—	3.300,00	3.330,00	
SİTE İÇERİSİ ZARAR ZİYAN TAZMINATI	—	2.495,00	2.495,00	
BULUNTU GELİR KAYDI	—	450,00	450,00	
DİĞER OLAGAĞAN DIŞI GELİR VE KARLAR	10.402,28	14.310,85	3.908,37	37,57

Yukarıdaki tabloda bazı gelir kalemlerinde 2016 ile 2017 yılları arasında yaşanan artış ve azalışlar gösterilmiştir. İşletme aidatları, asansör kullanım bedeli, hurda malzeme satış geliri, site reklam gelirleri, banka faiz gelirleri, diğer olağandışı gelir ve karlar kalemlerinde 2016 yılına göre değişik oranlarda artışlar olduğu görülmüştür. Yatırım aidatları, icra masrafı ve tazminat gelirleri, işletme ve yatırım aidatı gecikme faizi gelirleri kalemlerinde azalma olduğu görülmüştür. En yüksek gelir artışının ise %140,88 ile banka faiz gelirleri kaleminde olduğu, 2017 yılında ceza gelirleri, site içi zarar ziyan tazminatı, buluntu gelir kaydı gibi 2016 yılında olmayan yeni gelir kalemlerinin ortaya çıktığı görülmüştür.

**2017 YILI TAHMİNİ YATIRIM BÜTÇESİ VE 31.12.2017 TARİHİ İTİBARIYLA GERÇEKLEŞEN
YATIRIM RAKAMLARI**

Sıra No	Yatırımın Konusu	Tahmini Bütçe	Gerçekleşen Bütçe
1	Şehir suyu blok giriş boruları ve kolektörlerinin değişimi	110.000,00	90.061,40
2	Havuz kenarı oturma alanına arkalık, K blok önü çocuk parkı kenarındaki sabit banklar yerine gölgelikli oturma alanı yapımı ve şelale ıslahı	50.000,00	49.501,00
3	Mutfak giderleri çıkış hattı pvc'lerinin değişimi	60.000,00	24.744,72
4	Blok dış küpeşte üzerlerinin izolasyonu ile yangın merdiveni üzeri kulelinin izolasyonu	60.000,00	55.500,00
5	Asansörlerin revizyon giderleri	30.000,00	19.913,00
6	Enerji kimlik belgesi hizmet bedeli	--	2.987,76
7	Dış cephe yağmur suyu tahliye boruları tamiri	--	7.000,00
8	Yağmur suyu borularının daraltılması	--	5.500,00
9	Doğalgaz ana giriş borularının topraklanması	--	6.980,88
10	Site giriş kapıları ve güvenlik kamera görüş sistemleri revizyonu	--	11.400,00
	TOPLAM	310.000,00	273.588,76

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere 2017 yılı yatırım bütçesi toplamda 5 (beş) kalem iş için 310.000,00 TL olarak öngörülmesine rağmen sistemin güncel ihtiyaçlarına binaen toplamda 10 (on) kalem iş yapılmıştır ve bu işler için toplam 273.588,76 TL harcama yapılmıştır.

BULGULAR:

- 2017 yılı içerisinde; yapılan işletme ve yatırım faaliyetlerine ait harcama ve gelirlerin, banka ve muhasebe kayıtlarına uygun olduğu ve harcama ve gelirlerle ilişkili belgelerin muhafaza edildiği,
- Evrak incelemesinde J blok yönetim odasına ve K blok yönetim odasına alınan 50TL'lik su bedellerine ait belgelerin olmaması nedeniyle bu harcamaların 11.12.2017 tarihinde düzenlenen iki ayrı tutanak ile gider gösterildiği, aynı şekilde 20.02.2017 tarihinde banka ödeme talimatıyla Erdem Reklamcılık Matbaa Limitet Şirketine yapılan 102,00 TL

ödemenin fatura ya da benzer bir belgesi olmadığından 25.12.2017 tarihinde düzenlenen tutanak ile gider olarak gösterildiği,

- Cari yıl içerisinde ihtiyaçlara binaen alınan demirbaşların kayıtlarının düzenli olarak tutulduğu, 27.10.2017 tarih ve 56 sayılı Yönetim Kurulu kararına istinaden Vestel marka Venüs V3 5040 model cep telefonunun Demirbaş Eşya Defterinden 96 sıra numarası ile düşüldüğü,
- Cari yıl içerisinde gerek işletme gerekse yatırım giderleri incelendiğinde harcama disiplinine genel olarak uyulduğu, banka faiz gelirlerinde 2016 yılına göre %140,88'lik oldukça yüksek bir artışın sağlandığı,
- Mali denetim sırasında yapılan evrak incelemesinde Akkan Elektronik ve Güvenlik Sistemleri Fahri Akkan tarafından düzenlenen faturada belirtilen kalemlere ait birim fiyat adet çarpımlarının hatalı olduğu faturada yazan birim fiyata göre fatura toplamının $1.225,00\text{TL} + 225,9$ (%18 KDV) = 1.480,90 TL olması gerekirken anılan faturaya ait KDV dahil toplam bedelin 1.919,86 TL olarak düzenlendiği, ayrıca fatura tarihinin 14.04.2016 fakat faturanın arkasında yazılı açıklamada tarihin 14.04.2017 olduğu ve bu faturanın 24.04.2017 tarihli ödeme emri ile Akkan Elektronik-Fahri Akkan hesabına 1.919,86 TL olarak banka kanalıyla ödemesinin yapıldığının Denetim Kurulumuzun 24.08.2017 tarih ve 2017-2 raporuyla tespit edildiği, bu tespitemiz üzerine Akkan Elektronik ve Güvenlik Sistemleri firmasına 05.08.2017 tarih ve 005982 numaralı fatura bedelinin 06.09.2017 tarihli ödeme emri ile 741,04 TL ödeme yapılması suretiyle 438,96 TL fazladan yapılan ödemenin mahsuplaştırıldığı,
- 2016-2017 yıllarına ait gider karşılaştırma tablosunda görüldüğü üzere; 2016 yılında 384.885.70TL olarak gerçekleşen İşçi Ücret ve Giderleri harcamalarının 2016 toplam gider rakamı olan 2.265.641,04 TL içerisindeki oranı %16,99 iken aynı gider kalemine ait 2017 yılı gerçekleşen toplam rakam olan 519.853,14 TL'nin 2017 yılı toplam giderlerine oranı ise %25,55 olduğu, İşçi Ücret ve Giderleri harcama kaleminin toplam giderler içindeki oranının %16,99'dan %25,55'e yükseldiği, Huzur Hakları gider kaleminde de 2016 yılına göre %29,53'lük artış olduğu,
- 2017-3 Denetim Raporumuzun bulgular bölümünde; "12.02.2017 tarihinde yapılan Temsilciler Kurulu Toplantısında kabul edilen "Kural İhlali Sayılacak Filler ve Bu Filleri İşleyenlere Uygulanacak Para Cezaları Çizelgesi"nde ifade edilen filleri işleyen kişiler hakkında para cezalarının uygulanmasına karar verildiği, 4. madde kapsamındaki filleri işleyenler hakkında yapılan işlemlerin Göksupark Konutları Yönetim Kuruluna verilen yetki çerçevesinde kararların alınarak, karar defterine işlendiği böylece prosedürlerin eksiksiz bir şekilde tamamlandığı görülmüştür. Ancak anılan çizelgenin diğer maddelerine ve Göksupark Konutları Toplu Yapı Yönetim Planına aykırı filleri işleyenlerle ilgili yapılan işlemlerle uygulanan prosedürlerinin tamamlanmadığı ve aynı hassasiyet ile yürütülmediği tespit edilmiştir" denilmektedir. Bu doğrultuda yapılan incelemede 4.madde dışında kalan filler hakkında

yürütülen prosedürlerin 27.12.2017 tarih ve 70 sayılı kararla tamamlandığı, cezaların ilgililere tahakkuk ettirildiği,

- Göksupark Konutları Yönetim Kurulu tarafından 13.12.2017 tarihli yazı ile Etimesgut Belediye Başkanlığına başvurularak, sitemizde Göksupark Konutları Yapı Yönetim Planının 29. Maddesinde ifade edilen hükme rağmen bu tür değişiklikler yapan kat maliklerinin olduğu, fakat bu tür değişikliklerle ilgili başka bir belediye sınırlarında vuku bulan bir olayın emsal gösterilerek görüş istendiği görülmüştür. Etimesgut Belediyesi tarafından yazılan cevabi yazıda ise özet olarak; konunun yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre çözümlenmesi gerektiğinin vurgulandığı, Göksupark Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından tespit edilmiştir.

ÖNERİLER:

- Yukarıda tablo ve bulgular bölümünde izah etmeye çalıştığımız İşçi Ücret ve Giderleri kaleminde 2016 yılına göre meydana gelen %35,06'lık artış,2016 yılında %16,99 olarak gerçekleşen İşçi Ücret ve Giderlerinin toplam giderler içerisindeki oranının 2017 yılında %25,55'e yükselmesi ve ayrıca Huzur Hakları gider kaleminde 2016 yılına göre meydana gelen %29,53'lük artışın bütçe üzerinde yaptığı olumsuz etki nedeniyle önümüzdeki yıllarda İşçi Ücret ve Giderleri kalemlerindeki artışlarının aidat tutarlarında makul sınırları zorlayacak artışlara neden olabileceğinin görülerek tedbir alınmasını,
- Bulgular bölümünde değindiğimiz Akkan Elektronik firması tarafından düzenlenen faturadaki yanlışlığın benzerlerinin yaşanmaması için, hizmet ve malzeme alımlarında alınan faturaların tarih, birim fiyat, adet ve genel toplamlarının ilgili firmaya ödeme yapılmadan önce kontrol edilmesini, faturada yazan bilgiler ve ödenecek tutarın doğru olması durumunda ilgili firmaya ödeme yapılmasını,
- On iki blok ve 844 bağımsız bölümden oluşan ve yoğun bir nüfus barındıran sitemizin kurallar sistemi olmadan yönetilmesi mümkün değildir. Sitemizin yönetilmesinde esas alınan kurallara uyulmaması neticesinde doğacak yaptırımların hiçbir kat malikine ayırım gözetilmeksizin uygulanması gerekmektedir. Kuralların uygulanmasında verilecek her tavinin sitemizin marka değerini, huzurunu ve düzenini bozacağı ve geri dönüşü zor olan idari ve hukuki sıkıntılar meydana getireceği aşikardır. Göksupark Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulunun; Göksupark Konutları Toplu Yapı Yönetim Planı, 12.02.2017 tarihinde yapılan Temsilciler Kurulu Olağan Toplantısında görüşülen "Kural İhlali Sayılacak Filler ve Bu Fillerin İşleyenlere Uygulanacak Para Cezaları" başlığı altında karara bağlanan metin ve hâlihazırda yürürlükte olan Kat Mülkiyeti Kanununun mevzuat hükümleri doğrultusunda yetkisi dâhilinde olan yaptırımları ivedilikle ve etkin bir şekilde uygulamasının gerekliliğini Denetim Kurulu olarak önermekteyiz.

Uğur AKANSEL
Başkan

Ahmet ERDOĞAN
Üye

Aşkın OZKAN
Üye