



ATAKENT 1 AŞIYAN SİTESİ
46534/1 ADA DENETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ETİMESGUT / ANKARA

Sayı : 2019-5
Konu : 2019 Yıllık Faaliyet Raporu (ibra)

02 OCAK 2020

TEMSİLCİLER KURULU BAŞKANLIĞI'NA

1. 01 OCAK 2019 – 31 ARALIK 2019 tarihleri arasında kapsayan 46534 ada yönetim kurulu, 634 sayılı kat mülkiyet kanununun 41'inci maddesi gereğince her 3 ayda bir ayrıca yıllık faaliyetleri 02 OCAK 2019 tarihinde kurulumuzca denetlenmiştir.

2. 01 OCAK 2019 tarihinde yönetim;

Bankada : **5660,35 TL** ; Kasada: **1910,57 TL** olmak üzere Toplam : **7570,92 TL** teslim alarak göreve başlamıştır.

3. Devirler dahil olmak üzere; 01 OCAK 2019 - 31 Aralık 2019 tarihleri arasında toplam

Bütçeye giren : **902 461,03 TL**

Harcanan : **869 705,47 TL**

4. Bankada : **30 435,26 TL**

5. Kasada : **2 320,30 TL.**

Toplam : **32 755,56 TL.**

01 OCAK 2020 tarihine devretmiştir.

6. Kıdem tazminatının ayrı bir hesapta tutulduğu ve vadeli olan hesapta 31 ARALIK 2019 tarihi itibarıyla **274 717,21TL** olduğu görülmüştür.

7. Site aidatlarından ödenmeyen **12630,00 TL** tutar 2020 yılı içerisinde gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir. Site aidatları gelir-giderleri güncel olarak takip edildiği, aidatını geciktiren sakinlerimizden kat mülkiyet kanununun madde:20 gereğince gecikme faizi alınarak bütçeye işlendiği ve kira geliri olarak **5670,00 TL** bütçeye irat olarak girdiği görülmüştür.

6. 2019 YILI BAKIM ONARIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;

a- Sıvalarında kabarma ve döküntü olan bodrum katı giriş duvarları,bina çevresi ve markizlerin boya ve sıva tamirleri yapılmıştır.

b- Hidrofor ,elektrik odaları ve sığınaklardaki sıva döküntüleri onarılarak boyası yapılmıştır.

c -Aski şehir şebeke suyunun kesilmesinden sonra devreye giren hidrofor pompaları kollektör ve vanalarının temizliği yapılarak boyası yapılmıştır.

d - b10,b13,b15,d11b blokları ortak alan tavanlarında dökülen sıvalar yeniden yapılarak boyası yapılmıştır.

e - Arızalanan bahçe sulama hidrofor tankı yenisi ile değiştirilmiştir

f-Bahçe sulama depo kulubesinin giriş zemini beton yapılarak su deposunun hidrofor havalandırma demir kapağı yenilenmiştir.

g - Site içerisindeki tüm kamelyaların bakımları,tamirleri yapılarak ahşap koruyucu vernikle boyanmıştır.

ğ- Zeminlerinde çökme ve deforme olan kamelyaların zeminlerine beton dökülerek yolları yeniden döşenmiştir.

h - Blok içlerinde arızalı olan ve tamiri mümkün olmayan yangın sirenleri ve otomatları yenilenmiştir

ı - Aşırı yağmur nedeni ile yağmur giderlerinin tahliye yapamaması neticesinde d10 ve d11 blok sığınaklarına ve b15 blok görevli dairesine yağmur suyu dolmuştur. (zarar gören bu yerler ortak alan sigorta kapsamında yaptırılmıştır)

i- d10 ve d11 blok sığınaklarına değişik zamanlarda logar basması ve yağmur suyu dolması nedeni ile oluşan hasarlar seramik zemin yapılarak onarılmıştır. (ortak alan sigorta kapsamında yaptırılmıştır.)

j - Aşırı yağış nedeni ile b15 blok görevli dairesine su basmasından doğan hasar ortak alan sigorta kapsamında onarılmıştır.

k - Aşırı yağışlarda yağmur giderlerinin tahliyesine yardımcı olmak amacı ile a ve b otoparkında ana yağmur gideri hattına bağlantılı ilave 3 adet yağmur gideri menfezi yapılmıştır.

l - d10 a mutfak gideri ana hattının tıkanması nedeni ile mutfak gideri hattı yenilenerek ana rögar bağlantısı yapılmıştır

m - b11, b13, b14 , b15 , c10 , c12 , d10 / a-b , d11 / a-b bloklarda akıntı yapan dereler yenilenmiştir ,sorunlu bazı baca kenarı ve oluklar yenilenmiştir.

n- a b11,b14,b15,c10,c12,d10a-b,d11a-b bloklarda akıntı yapan dereler yenilenmiştir ,sorunlu bazı baca kenarı ve oluklar yenilenmiştir.

o - Asansör dairesi çatı kısmı mebran ve yağmur suyu gider arızaları onarılmıştır

ö - c10 ve d11b bloklarında yuvalarından çıkan yağmur iniş boruları vinç yardımı ile yerlerine takılarak kelepçeleri yenilenmiştir.

p - Yıl içerisinde çeşitli zamanlarda kelepçelerinden ve bağlantı yerlerinden çıkan yağmur suyu iniş borularında meydana gelen arızalar sitede görevli personel ile onarılmıştır.

r - Oturma bankları ve kamelya masalarının bakımı ve boyası yapılarak hizmete sunulmuştur.

- s - Çevre aydınlatma sisteminde meydana gelen arızalar ve ampül değişimleri zamanında yapılarak devamlı faal tutulmuştur.
- ş - Site araç ve yaya giriş kapıları boyanmıştır
- t - b 14 blok uydu santrali kapasitesi artırılarak yenilenmiştir.
- u - Arızalanan 35 adet aydınlatma sensörü yenisi ile değiştirilmiştir.
- ü - Sitemiz blok içi acil aydınlatma ışıldaklarından aküsü biten 42 adet ışıldak aküsü yenilenmiştir.
- v - Blok ve site yaya giriş kapılarında arızalanan akıllı kilitlerin yıl içerisinde meydana gelen arızalarının onarımı yapılmıştır.
- y - Otopark araç giriş kapılarında meydana gelen arızalar yetkili firma tarafından onarılarak arızaları giderilmiştir.
- z - b10,b11,b15,c10 ve c12 blokların arka bahçe görüntülerini kayıt eden kamera görüntülerini izlemek için 3 adet hd monitör alınmıştır.
- aa - Görüntülü diafon sistemlerinde meydana gelen arızalar yetkili firma tarafından onarılmıştır.
- bb - b-15,c10 ve c12 blok şaftlarında meydana gelen pis su gider arızaları onarılmıştır.
- cc - Çocuk arabası ve engelli geçişleri için yürüyüş yollarından otoparka iniş rampalarında ilave genişletme ve düzenleme çalışmaları yapılmıştır.
- dd - Site içi yürüyüş yollarında meydana gelen çöktüntüler onarılmıştır
- ee - d10b ve d11b kapıcı dairelerinin tavanlarına ısı yalıtım döşenmiştir
- ff - d10b ve d11b görevli dairelerinin dökülen sıva tamirleri yapılarak yeniden boyanmıştır
- gg - Panik bar arızaları ve hidrolikli kapı çek arızaları sitede görevli personel ile onarılmıştır.
- ğğ - Kırık ve çatlak rögar kapakları yenileri ile değiştirilmiştir.
- hh - b11 blok içme suyu hidrofor pompası ve motoru arızası yetkili firma tarafından onarılmıştır
- ıı - Sitemiz asansör daireleri ve elektrik odalarında bulunan yangın söndürme cihazlarının 2019 yılı kontrolleri ve bakımları yetkili firmaya yaptırılmıştır.
- ii - Acil durumlarda kullanılmak üzere yönetim depo ve güvenlik kulübesine 6 kg kapasiteli 2 adet yangın söndürme cihazı alınmıştır.
- jj - Yasa gereği yapılması zorunlu olan bina elektrik topraklama ölçümleri yetkili firmaya yaptırılarak raporlanmıştır.
- kk - Yasa gereği yapılması zorunlu olan bina paratoner ölçümleri yetkili firmaya yaptırılarak raporlanmıştır.
- ll - Bloklarımız giriş katlarında bulunan otomatik koku spreylelerinin yenileri alınarak devamlılığı sağlanmıştır.
- mm - Tüm blokların 1. kat daire (1 kat sakini evde yok ise 2.kat) mutfaklarından ve blok çevresi ana rögar içlerine sitede görevli personel ile yağ çözücü,gider açıcı dökülmüştür.(yıl içerisinde 2 uygulama)
- nn - Yıl içerisinde çeşitli zamanlarda tıkanan rögarlar açılmıştır.
- oo - Yıl içerisinde çeşitli zamanlarda b11,b13,c11-2,d11-a-1, b15-2,b15-3, bloklarının ana mutfak giderlerinde meydana gelen tıkanıklıklar açılmıştır.
- öö - c11 blok 4,8,12 nolu dairelere akıntı yapan mutfak gideri ana borusu çatlağı termal kamera yardımıyla tesbit edilerek onarılmıştır.
- pp - Site içerisinde bulunan 4 adet bisiklet park alanının bakımları yapılarak çevresi bisiklet hırsızlığına karşı önlem olarak panel çit ile çevrilerek kapısına akıllı kilit takılmıştır.
- rr - Acil çıkış kapılarının kırılan camları yenisi ile değiştirildi
- ss - A,B,C araç giriş kapılarında bulunan site isim ve krokilerinin bulunduğu florasanlı totem aydınlatmaları tasarruflu ampüllerle yenilenmiştir
- şş - Sitemiz çöp evinin çatısı emniyet amaçlı olarak tel çit ile çevrilmiştir.
- tt - Tüm blokların görevli dairelerine ve sığınaklara giriş koridorlarının sıva tamirleri yapılarak yeniden boyanmıştır.
- uu - Tüm blokların asansör dairelerinde meydana gelen boya ve sıva döküntüleri onarılarak yeniden boyanmıştır
- üü - Tüm blokların asansör dairelerine acil aydınlatma (ışıldak) takılmıştır. (artı bel denetleme tenkit'i)
- vv - Tavan yüksekliği 2 metreden düşük olan b12 büyük asansör ve b15 küçük asansör tavanlarına strafor döşenmiştir. (artı bel denetleme tenkit'i)
- yy - c10 blok aski şebeke suyu ana kollektör arızası onarılmıştır
- zz - b13 blok doğalgaz ana giriş borusu ve apartman içi ana borularında meydana gelen doğalgaz kaçaqları yetkili firma tarafından onarılmıştır.

7. BAHÇE BAKIM KAPSAMINDA

- a - Site içerisindeki gül ve ağaçların diplerinde ot temizliği ve çapalama işlemi yapılmıştır.
- b - Site içerisinde süs bitkisi,gül ve fidanlara vitamin takviyeli kompozit gübre ile gübreleme yapılmıştır.
- c - Bahçe sulama boru hatları ve vanalarda meydana gelen arızalar giderilmiştir.
- d - b11 blok arkası ve b araç kapısından metro çıkış kapısına kadar olan yeşil alanda bulunan bitki diplerine damlama sulama sistemi yapılmış olup hortumları toprak altına alınmıştır.
- e - Tüm blokların çatı arası,sığınakları,elektrik odalar merdiven boşlukları,bina çevresi ve rögarlar ilaçlanmıştır.
- f- Gül,ağaç,lükstrüm ve çit mazılar 2 ayrı zamanda budaması sitede görevli personel ve ücretli bahçıvan tarafından yapılmıştır. (yıl içerisinde 4 ayrı zamanda site içi çim ve ot biçimi yapılmıştır)
- g - Sitemiz içerisindeki gül ve süs bitkileri parazitlere karşı ilaçlaması yıl içerisinde 2 kez yapılmıştır.

8. ASANSÖR BAKIM ONARIM KAPSAMINDA

- a - Deforme olan 19 adet asansör zemini antistatik ve yanmaz zemin kaplaması ile yenilenmiştir.
- b - b12,c10 ,d10a,d11a asansör kurtaran sistemi kart arızaları üretici firma yetkilisi tarafından onarılmıştır.
- c - 26 adet asansörümüzün aylık bakım ve kontrolleri zamanında yapılarak,yıl içerisinde meydana gelen küçük arızalara anında müdahale edilmiş olup , asansörler devamlı faal tutulmuştur.
- d - 26 adet asansör 2019 yılında artı bel belgelendirme teknik kontrol gözetim ve eğitim hizmetleri ltd.şti tarafından denetlenerek asansörlerin kusursuz olduğunu belirten yeşil etiket alınmıştır.

10. İDARİ İŞLER KAPSAMINDA

- a - 01 ekim 2017 tarihinden itibaren metropol güvenlik firması ile yeni sözleşme yapılarak akşam 19,00 ile sabah 07,00 saatleri arasında güvenlik hizmeti alınmaya devam edilmiştir.
- b - Site güvenlik görevlisine erişimi kolaylaştırmak amacı ile kendisine tahsis edilen ve yönetim kurulu başkanlığının kat malikleri ile yazışmalarında kullanılan cep telefonu yenilenmiştir. cep tel no : 053346534 90
- c - Site görevlilerine asansör bakım firması tarafından acil durumlarda asansörde kalma ve kurtarma eğitimleri verilmiştir.
- d – Sitemizde görev yapan 7 apartman görevlisinden yaşları 45 yaşını doldurmamış 5 (beş) görevli için 01 ocak 2019 tarihinden itibaren otomatik katılım sözleşmesi yapılarak anadolu hayat bireysel emeklilik fonuna dahil edilmiştir.
- e- Sitemiz ortak alan sigortası yenilenmiştir.
- f - 2019 yılı yönetim ve denetim kurulu sonuçları ve bütçe toplantısı kararları sitemizde ikamet etmeyen kat maliklerine ptt kanalı ile iadeli taahhütlü olarak,sitemizde ikamet eden kat maliklerine ise imza karşılığı elden teslim edilerek duyurulmuştur.
- g - Sitemize ait web sayfası hosting ve alan adı domain hizmetlerinin 1 yıl uzatılması sağlanmıştır.

Bütçeye konu olan zorunlu giderlerden;

- h- Görevli maaşlarının tam olarak ödendiği,
- ı - Görevli sigortalarının tam olarak yatırıldığı,
- i - Görevlilerin sosyal yardımlarının verildiği,
- j - Muhasebe-avukat ücretlerinin ödendiği,
- k - Ortak alan elektrik faturalarının tam olarak zamanında ödendiği,
- l - Asansör bakım ve arıza giderlerinin ödendiği,
- m - Görevli personelin tüm özlük haklarının (maaş-izin-istirahat-kıyafet vs.) verildiği görülmüştür.
- n - Site için alınan tüm demirbaş malzemelerinin demirbaş defterine kayıtları yapılmıştır.
- o - Devredilen toplam tutar içerisinde ödemesi yapılmayan fatura ve borç bulunmamaktadır.
- ö - Yönetim kurulu; bilançolarını ve 3 aylık denetleme raporlarını 3 ayda bir blok giriş panolarına astığı, web sayfasında yayınladığı ve aylık gelir gider makbuz ,dekont ve faturalarını sitemiz bağımsız muhasebecisine gönderdiği ve muhasebeleştirilen evrakların kontrol altında tutulduğu görülmüştür.

11. DENETLEME SONUCUNDA;

Adamızın idari, mali ve hukuksal açıdan örnek seviyede yönetildiği ve sitemize daha iyi hizmet vermek için büyük gayret sarf edildiği gözlemlenmiştir.

Bu konuda her zaman görevlerinin başında bulunan başta yönetim kurulu üye'lerine, ada görevlilerine, destek olan kat malikleriyle temsilciler kuruluna verdikleri hizmetlerden dolayı Denetleme Kurulu olarak Teşekkür eder başarılar dileriz.

12. Yapılan yıllık denetleme sonucunda yukarıdaki maddeler ışığında yönetim kurulunun bir yıllık faaliyetleri tüm yönleriyle incelenmiş ve hiç bir aksaklık görülmemiştir. Denetleme Kurulu olarak Yönetim Kurulunun aklanmasında hiç bir çekincemiz olmadığını belirtir, saygılarımızı sunarız.

13. İş bu rapor 13 (onüç) madde ve 3 (üç) sayfadan ibaret olup, tarafımızdan imza altına alınmıştır.

Mutlu AYDOĞAN
Dnt.Krl. Üyesi

Ali ÖZDEMİR
Dnt.Krl. Üyesi

Süleyman DURDU
Dnt.Krl. Başkanı