



ATAKENT-1 AŞIYAN SİTESİ
46534 ADA DENETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ERYAMAN / ANKARA

SAYI : 2020-5

06 OCAK 2021

KONU : 2020 Yıllık faaliyet raporu (ibra)

TEMSİLCİLER KURULU BAŞKANLIĞINA

1. 01 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 tarihleri arasını kapsayan 46534 ada yönetim kurulu, 634 sayılı kat mülkiyet kanununun 41'inci maddesi gereğince her 3 ayda bir, ayrıca yıllık faaliyetleri 04 Ocak 2021 tarihinde kurulumuzca denetlenmiştir.

2. 01 Ocak 2020 tarihinde yönetim kurulu başkanlığı;

Bankada:30.435,26 tl ; Kasada: 2.320,30 tl. Olmak üzere,Toplam : 32.755,56 tl.teslim alarak göreve başlamıştır.

3. Devirler dahil olmak üzere;

01 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 tarihleri arasında toplam

Bütçeye giren : 930160,27 tl.

Harcanan : 906060,46 tl.

Bankada : 21319,00 tl.

Kasada : 2780,81 tl.

Toplam : 24099,81 tl.

01 Ocak 2021 tarihine devretmiştir.

4. Kıdem tazminatının ayrı bir hesapta tutulduğu ve vadeli olan hesapta 29 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 317.218,94 tl olduğu görülmüştür.

5. Site aidatlarından ödenmeyen 8614,00 tl tutar 2021 yılı içerisinde yasal gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir. site aidatları gelir-giderleri güncel olarak takip edildiği aidatını geciktiren sakinlerimizden kat mülkiyet kanununun madde:20 gereğince %5 gecikme faizi alınarak bütçeye işlendiği ve kira geliri olarak 6.360,00tl bütçeye irat olarak girdiği görülmüştür.

6. 2020 yılı bakım onarım kapsamında yapılan faaliyetler;

a- Başkent doğalgaz ekiplerince b11 blok ortak alan ana doğalgaz borularında tesbit edilen doğalgaz kaçakları yetkili firma tarafından onarılmıştır.

b- Bloklarımızın ortak alanları ve asansör dairelerinde bulunan kabloların düzenlemesi yapılarak kanal içerisine alınmıştır.

c- Pandemi nedeni ile alınan önlemler kapsamında;tüm blok girişlerine el dezenfekte cihazı ve ayak dezenfekte havuzlu paspas konulmuştur.

ç- Asansörlerin kapı kolları,asansör içleri,market arabalarının tutamaçları sabah akşam dezenfekte edilmiştir.

d- Blok ortak alanları çocuk parkları kamelyalar site giriş kapılarının hijyen temizliği her hafta yapılmıştır.

e- Pandemi nedeni ile alınan önlemler kapsamında,1 adet sisleme dezenfekte cihazı alınarak blok ortak alanlarının dezenfekte işlemi yapılmaktadır.

f- B14 blok görüntülü diafon sisteminin kablo hattında meydana gelen arıza nedeni ile kablo hattı ve blok giriş paneli yenilenmiştir.

g- Sitemiz içerisinde 45 adet rögar içi temizliği yapılmıştır.

h- Toprak oturması nedeni ile bozulan b10,b11,b12,b13,b14,b15,c10,c11,c12 ,d10a,d10b blokların giriş kapıları önündeki andezit taşı döşemelerinin onarımları ve yeniden döşemesi yapılmıştır.

ı- Site içerisinde dört ayrı yere piknik masası için beton zemin ve yolu yapılmıştır ayrıca zemini bozulan kamelya zemini yenilenmiştir.

- i-** B12,B13 blok yağmur iniş borularının çatı bağlantısı ve duvar tesbit kelepçelerinden çıkan kısımlarının onarımı yapılarak kelepçeleri yenilenmiştir.
- j-** Çatı ve kelepçe bağlantılarından çıkan D11A,B12,D10B yağmur olukları sitemizde görevli personel ile yerine takılarak kelepçesi yenilenmiştir.
- k-** Sitemiz B ve C araç giriş otomatik kayar kapı korkuluk duvarlarının iç sıvaları yenilenerek üzerine mozaik küpeşte yapılmıştır.
- l-** Mutfak gideri ana hattı tıkanan C11 ve B11 blok rögar bağlantısı yenilenmiştir.
- m-** Deforme olan park yasağı ve park sınırlama dubaları yenileri ile değiştirilerek, tüm dubaların reflektörleri yenilenmiştir.
- n-** Atık yağ toplama bidonları ve geri dönüşüm konteynerlerinin tamirleri yapılarak boyanmıştır.
- o-** Yaya yolu ve otoparklarda meydana gelen çöküntüler onarılmıştır.
- ö-** Sitemiz giriş kapıları kenarlarındaki bordür taşları otopark park çizgileri ve park stop demirleri yeniden boyanmıştır.
- p-** Bina doğalgaz ana giriş boruları paslanmalara karşı boyanmıştır.
- r-** Bloklarımızda bulunan sensörlü aydınlatma armatürlerinden arızalanan 35 adet aydınlatma sensörü yenisi ile değiştirilmiştir. ayrıca site içi aydınlatma direği ampüllerinden arızalanan 185 adet tasarruflu led ampüller yenileri ile değiştirilmiştir.
- s-** Sitemiz blok içi acil aydınlatma ışıldaklarından aküsü biten 48 adet ışıldak aküsü yenilenmiştir.
- ş-** Blok girişlerinde yönetim ofisinde bulunan ups cihazlarının aküleri ve site içi çevre kameralarının arızalanan adaptörleri yenilenmiştir.
- t-** Blok ve site yaya giriş kapılarında arızalanan akıllı kilitlerin yıl içerisinde meydana gelen arızalarının onarımı yapılmıştır.
- u-** Görüntülü diafon sistemlerinde meydana gelen arızalar yetkili firma tarafından onarılmıştır.
- ü-** Otopark araç giriş kapı motorlarında meydana gelen arızalar yetkili firma tarafından onararak arızaları giderilmiştir.
- v-** D10A blok yangın suyu ana hattında meydana gelen arıza onarılmıştır. ayrıca B10 ve C10 blok yangın suyu ana çekvalfi yenilenmiştir.
- y-** Deforme olan güvenlik kulubesi zemini yeniden döşenmiştir
- z-** Blok içi merdiven kapılarındaki panik bar arızaları sitede görevli personel ile onarılmıştır.
- aa-** Site yaya giriş kapıları ve apartman giriş kapıları hidrolikli kapı çekler sitede görevli personel tarafından yenileri ile değiştirilmiştir.
- bb-** Sitemiz asansör daireleri ve elektrik odalarında bulunan yangın söndürme cihazları iç kimyasal maddeleri yeniden dolum yapılarak kontrolleri ve bakımları yetkili firmaya yaptırılmıştır.
- cc-** Yasa gereği yapılması zorunlu olan bina elektrik topraklama ölçümleri yetkili firmaya yaptırılarak raporlanmıştır.
- çç-** Yasa gereği yapılması zorunlu olan bina paratoner ölçümleri yetkili firmaya yaptırılarak raporlanmıştır.
- dd-** Bloklarımız giriş katlarında bulunan otomatik koku spreylelerinin yenileri alınarak devamlılığı sağlanmıştır.
- ee-** Bloklarımızın hidrofor sistemi motor ve tank havalalarının kontrolleri ve eksiklikleri tamamlanarak devamlı faal tutulmuştur.
- ff-** Blok giriş,yürüme yolu kenarlarında bululunan demir korkuluklar,çocuk oyun parkları ve site araç giriş kapılarının bakımları yapılarak paslanmalara karşı boyaları yapılmıştır.
- gg-** Bayram ve özel günlerde sitemiz içerisine astığımız 6x9 ebatlarında TÜRK BAYRAĞI ve aski halatları yenilenmiştir.
- hh-** B13 blok görevli dairesinde zeminden geçen boru patlaması nedeni ile bozulan parkeler ortak alan sigorta kapsamında yenilenmiştir.
- 7.2020 yılı bahçe bakım kapsamında yapılan faaliyetler**
- a-** Site içerisindeki tüm ağaç ve süs bitkilerinin dipleri belleme yolu ile açılarak yabancı ot temizliği yapılmıştır.
- b-** Sitemiz (a parkı) kamelyalar bölgesinde bulunan aski suyuna bağlı çeşme deforme olması nedeni ile yenilenmiştir
- c-** Sitemizde bulunan süs bitkileri diplerine sıvı gübre ve hümik asit takviyesi yapılmıştır.
- d-** Bahçe sulama hatları ve vanalarındaki arıza ve patlaklar onarılmıştır.

e- Tüm blokların çatı arası,sığınakları,elektrik odaları, merdiven boşlukları,bina çevresi ve rögarların ilaçlaması yıl içerisinde iki sefer yapılmıştır.

f- Çocuk oyun parklarına dere çakılı ilavesi yapılmıştır

g- 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)

h- Sitemiz içerisindeki gül ve süs bitkileri parazitlere ve akar hastalığına karşı ilaçlaması yıl içerisinde 2 kez yapılmıştır.

8.2020 yılında asansör bakım onarım kapsamında yapılan faaliyetler;

a- D11B ve D10 B büyük asansörlerinin motor arızaları yetkili firma tarafından onarılmıştır.

b- B10 blok büyük asansör rulmanları yenilemesi ve D10A küçük asansör keçe değişimleri yetkili firma tarafından onarılmıştır.

c- Asansör kontrol panellerinin kablo giriş bölümleri emniyet amacı ile demir saç plakaları ile kapatılarak boyası yapılmıştır.

d- Arızalanan D11A küçük asansör hakon kurtaran sistemi tamiri mümkün olmadığından servosan kurtaran sistemi ile üretici firma yetkilisi tarafından yenilenmiştir.

e- B12 blok küçük asansör kurtaran ana kartı yenilendi,D10A küçük asansör,D11B küçük asansör kurtaran kartında meydana gelen arızalar üretici firma yetkilisi tarafından onarılmıştır.

f- 26 adet asansörümüzün aylık bakım ve kontrolleri zamanında yapılarak,yıl içerisinde meydana gelen küçük arızalara anında müdahale edilmiş olup , asansörler devamlı faal tutulmuştur.

g- 26 adet asansör 21-25 Aralık 2020 tarihinde artı bel belgelendirme teknik kontrol gözetim ve eğitim hizmetleri ltd.şti tarafından denetlenerek asansörlerin kusursuz olduğunu belirten yeşil etiket alınmıştır

h- Sitemiz asansörleri için bir yıl boyunca;periyodik aylık bakım ücreti : 36.703,06 tl arıza onarım ve yedek parça ücreti : 44.773,55 tl,2020 yılı fenni muayene ücreti :10.881,96 tl olmak üzere Toplam: 92.358,57 tl ödeme yapılmıştır.

9. idari işler

a- 01 ekim 2017 tarihinden itibaren metropol güvenlik firması ile yapılan sözleşme gereği; akşam 19,00 ile sabah 07,00 saatleri arasında güvenlik hizmeti alımına 2020 yılında da devam edilmiştir.

b- Sitemizde ikamet eden yaşlı ve hastalarımız için 2.tekerlekli sandalye alınmıştır.

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 fonu ödemeleri eksiksiz ödenmiştir.

e- Sitemiz ortak alan sigortası yenilenmiştir.

f- 2019 yılı ibra sonuçları ve 2020 yılı 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- Pandemi nedeni ile apartman görevlilerine maske eldiven ve dezenfekte malzemesi dağıtımı yapılmıştır.

10- Görevli maaşlarının tam olarak ödendiği,

11- Görevli sigortalarının tam olarak yatırıldığı,

12- Görevlilerin sosyal yardım ve özlük haklarının verildiği,

13- Muhasebe-avukat ücretlerinin ödendiği,

14- Ortak alan elektrik faturalarının tam olarak zamanında ödendiği,

15- Asansör bakım ve arıza giderlerinin ödendiği,

16- Site için alınan tüm demirbaş malzemelerinin demirbaş defterine kayıtları yapılmıştır.

17- Devir edilen toplam tutar içerisinde ödemesi yapılmayan fatura ve borç bulunmamaktadır.

18- 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.

19.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 malikleri ile temsilciler kuruluna verdikleri hizmetlerden dolayı denetleme kurulu olarak teşekkür eder başarılar dileriz.

20. Yapılan yıllık denetleme sonucunda yukarıdaki maddeler ışığında yönetim kurulunun bir yıllık faaliyetleri tüm yönleri ile incelenmiş ve hiç bir aksaklık görülmemiştir.

denetleme kurulu olarak yönetim kurulunun aklanmasında hiç bir çekincemiz olmadığını belirtir,yönetim kurulunun ibrasını ve saygılarımızı sunarız. (oylama)

21. İş bu rapor 21 (yirmibir) madde ve 4(dört) sayfadan ibaret olup, tarafımızdan imza altına alınmıştır.

Mutlu AYDOĞAN
Dnt.Krl. Üyesi

Ali ÖZDEMİR
Dnt.Krl. Üyesi

Süleyman DURDU
Dnt.Krl. Başkanı