



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

SAYI : 2022-1
KONU : 2021 Yıllık faaliyet raporu (ibra)

02 OCAK 2022

TEMSİLCİLER KURULU BAŞKANLIĞINA

1. 01 ocak 2021 – 31 aralık 2021 tarihleri arasını kapsayan 46534 ada yönetim kurulu, 634 sayılı kat mülkiyet kanununun 41'inci maddesi gereğince her 3 ayda bir, ayrıca yıllık faaliyetleri 01 ocak 2022 tarihinde kurulumuzca denetlenmiştir.

2. 01 ocak 2021 tarihinde yönetim;

Bankada : 21319,00 TL,Kasada: 2780,81 TL,Olmak üzere Toplam : 24099,81TL,Kıdem Tazminatı Fonunda : 317218,94 TL Teslim alarak göreve başlamıştır.

3. Devirler dahil olmak üzere;

01 ocak 2021 - 31 aralık 2021 tarihleri arasında toplam

Bütçeye giren : 1106745,13 TL.

Harcanan : 1095459,35 TL.

Bankada : 8649,66 TL.

Kasada : 2636,12 TL

TOPLAM : 11285,78 TL 01 OCAK 2022 tarihine devretmiştir.

4. Kıdem tazminatının vadeli ayrı bir hesapta tutulduğu 01 ocak 2021 yılına devir : 317218,94 TL

2021 yılı içerisinde faiz geliri : 54891,95 TL,2021 yılı bütçesinden ilave edilen : 50000,00 TL

ile birlikte **TOPLAM 2022 yılına devir : 422110,89 TL** olduğu görülmüştür.

5. Site aidatlarından ödenmeyen 7516,00 TL tutar 2022 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 ta 7260,00 TL bütçeye irat olarak girdiği görülmüştür.

6. 2021 YILI BAKIM ONARIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;

a- Blok içi acil aydınlatma ışıldaklarından aküsü biten 58 adet ışıldağın aküsü yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yenilenmiştir.

b- Blok sığınaklarında bulunan banyo ve wc lerin eksikleri yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından tamamlanarak faal hale getirildi.D10b ve B15 blok sığınak tuvaleti gideri tıkalı olduğu için zemin kırılarak yeniden tuvalet gider hattı ve fayans yapılmıştır

c- B15,C10,C11,C12 blok bodrum girişleri su birikintisini önlemek amacı ile işçi tutularak zemin eğimi düzeltilip fayans döşemesi yapılmıştır.

d- Sitemiz içerisindeki tüm çöp kovaları,çevre aydınlatma direkleri ve kamera direkleri bakımları yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılarak boyanmıştır.

e- Corona virüs tedbirleri kapsamında blok içleri sık aralıklarla yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından dezenfekte edilmiştir.

f- Sitemiz içerisinde 4 ayrı bölgeye dijital(saat ve termometre) alınarak direkleri ile birlikte montajı yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.

g-Sitemiz (a) giriş kısmında bulunan totem'in gerekli bakımları ve eksiklikleri yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından giderilmiş ve yeri değiştirilerek dış cepheden görünür hale getirilmiştir

h-Sitemiz içerisinde trafik akışını düzenlemek amacı ile park yasağı dubası,hız kesici kasis,trafik işaret-ikaz yazı ve levhaları yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.

ı - B10 ve C11 blok içme suyu depolarının dökülen fayansları işçi tutularak tamirleri yapılmıştır.

i-Tüm bloklardaki içme suyu depolarının hijyen temizliği yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.

j- Şehir şebeke suyunun kesilmesinden sonra devreye giren tüm hidrofor pompalarının kontrolleri yapılarak arızalı olan 5 adet pompa ve şalterin tamiri yetkili firma tarafından yapılmıştır.

k- Arızalanan b11 blok hidrofor tankı yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından onarılmış ve tamiri mümkün olmayan d10b blok hidrofor tankı yenilenmiştir.

l- Su kaçağı olan c11 blok içme suyu deposunun yalıtımı yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılarak kaçak önlenmiştir.ayrıca yangın suyu deposu yalıtımı yapılmıştır.

m- Bütün blokların içme suyu ve yangın deposu şamandıraları kontrol edilerek arızalı olanlar yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yenileri ile değiştirilip şamandıra önüne yeni küresel vana takılmıştır.

n- B15,C10,C11,B12 blok yangın çıkış kapısı en üst kat telli buzlu camlardan kırık olanlar yerine damperli cam takılmıştır,ayrıca tüm katlardaki yangın çıkış kapılarına ikaz yazıları takılmıştır.

o- Sitemiz içerisinde bulunan tüm rögarlar kontrol edilerek, 62 adet rögarın iç temizliği işçi tutularak yaptırılmıştır.

ö- Site imkanları ile açılmayan 6 adet rögar ücreti mukabilinde aski marifeti ile açılmıştır

p- Çatlayan ve kırılan 5 adet rögar kapağı yenisi ile yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından değiştirilmiştir.

r- Bina giriş katlarında bulunan daire mutfaklarından giderlerin tıkanmaması ,tıkalı olanların açılması amacı ile yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından lavabo açıcı dökülmüştür.

s- Blok giriş ve site yaya giriş kapılarında bulunan ve arızalı 6 adet kapı hidroliği yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yenisi ile değiştirilmiştir.

ş- Blok girişleri ve bahçe park alanlarına konulan dezenfekte cihazlarının ilaçları tamamlanarak devamlılığı sağlanmıştır.

t- C11,B11,B12,B13,ve B15 blok kapıcı daireleri zeminlerinde meydana gelen su kaçaqları (boru patlaması) dışarıdan ekip ve cihaz çağrılarak tesbit ve onarımları yapılmıştır.

u- B12,B13,B15,C11 D11a bloklarında meydana gelen shaft arızaları onarılmıştır

ü- Zaman içerisinde hava şartları nedeni ile deforme olan blok isimliklerinin gerekli bakım ve onarımları yapılarak isimlik pleksi'leri yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yenilenmiştir.

v- B13,B14 blok giriş markizlerinin yalıtımı yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yenilenerek su kaçağı önlenmiştir.

y- C12,D10a/b yağmur iniş borularından fırtına nedeni ile yerinden kopan borular sigorta kapsamında,b12 blok yağmur iniş borusu site bütçesinden yaptırılmıştır.

z- D11a,B12,B13,B14,C11 bloklarında çatı bağlantısından ve kelepçelerinden çıkan yağmur iniş boruları yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından tamir edilmiştir.

aa- C 11 blok arka cephesinde meydana gelen toprak kaymasını önlemek amacı ile yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından kalıp çakılarak c 25 beton ile duvar yapılıp düzenlemesi yapılmıştır.

bb- Tüm blokların çatı arası,sığınakları,elektrik odaları merdiven boşlukları,yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından ilaçlanmıştır.

cc- Sitemiz otomatik araç giriş kapılarında yıl içerisinde meydana gelen sensör,flaşör ve motor arızaları bakımcı firma tarafından giderilerek devamlı faal tutulmuştur. c giriş yazısı deforme olması nedeni ile yeniden yazılmıştır.

dd- Arızalanan B13 blok uydu santrali yenilenerek ve kapasitesi artırılarak kablo düzenlemesi yeniden yapılmıştır.

ee- Apartmanlarımızın ortak alanlarında bulunan aydınlatma sensörlerinden arızalanan 16 adet aydınlatma sensörü ve patlayan 56 adet tasarruflu led ampül yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yenisi ile değiştirilmiştir.

ff- Blok ve site yaya giriş kapılarında arızalanan akıllı kilitlerin onarımı tamir takım malzemeleri yetkili firmadan tedarik edilerek yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.

gg- B10,B11,B12,B14,C11,C12 blok girişinde bulunan akıllı kilit ve kendisine bağlı güvenlik kameralarını besleyen kesintisiz güç kaynaklarının (ups) aküleri yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yenisi ile değiştirilerek faal hale getirilmiştir.

hh- Arızalanan b15 blok diyafon sistemi santrali,güç kaynakları, sinyal yükselticileri ve apartman giriş paneli yetkili firma tarafından yenilenmiştir.

ıı- C10,C12,B12,D10a blokları görüntülü diyafon sistemlerinde meydana gelen arızalar yetkili firma tarafından parça değiştirilerek onarılmıştır.

ii- Sitemiz asansör daireleri ve elektrik odalarında bulunan yangın söndürme cihazlarının yıllık bakım ve kontrolleri yetkili firmaya yaptırılmıştır.

jj- Sitemiz paratonerlerinin fiziki kontrolleri ve bağlantıları kontrol edilerek toprak oturması nedeni ile bağlantılarından ayrılan kısımlar piyasadan topraklama çubuğu temin edilerek yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından onarılmıştır.

kk- Yasa gereği yapılması zorunlu olan 2021 yılı bina elektrik topraklaması ve paratoner topraklama ölçümleri yetkili firma tarafından yaptırılarak raporlanmıştır.

- ll-** 2020 yılında sitemiz içerisinde 4 bölgeye yapılan bisikletlik park alanlarının çatıları 2021 yılında yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından tamamlanarak ,gerekli ikaz yazıları asılmıştır.
- mm-** Sitemiz malzeme deposuna raf sistemi alınarak depo düzenlemesi yapılmıştır.
- nn-** Depo temizliğinde kullanılmak üzere bir adet dalgıç pompa alınarak demirbaş defterine kaydı yapılmıştır.ayrıca kullanımda olan ve motoru arızalı olan 1 adet sarjlı el matkabı yeni motor ve yedek akü alınarak yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından faaliyeti sağlanmıştır.
- oo-** B13 blok hidrofor odasına toki tarafından konulmamış olan atık su gideri hattı yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yeni hat çekilerek rögar sistemine bağlanmıştır.
- öö-** B14-1 nolu daire ve B15 blok 2,3,4 no'lu daireler mutfak gideri ana kolon ve yağmur iniş ana kolon hatları birbirinden ayrılarak ayrı ayrı hat olarak yeniden rögar hattına bağlantısı yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.
- pp-** Sitemiz blok giriş kapıları kamera kayıtlarının izlenmesi amacı ile 1 adet tv alınmıştır.
- rr-** Sitemiz tüm blok giriş katlarına 1 adet atık pil toplama kutusu konulmuştur.
- ss-** Yıl içerisinde tıkanan 18 adet rögar yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından açılmıştır.
- şş-** Araç çarpması sonucunda eğilen tel örgü ve direkler yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından onarılmıştır.
- tt-** Bloklarımızın yangın merdiveni çıkış kapıları ve merdiven çıkış kapılarında bulunan panik bar arızaları yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından onarılmıştır.
- uu-** Yıl içerisinde çevre aydınlatma direklerinde arızalanan 72 adet tasarruflu led ampül yenileri ile değiştirilmiştir
- üü-** D11 blok kapıcı dairesinin bakımı yapılarak site sakinlerimizin özel günlerinde talep olması halinde (taziye gibi) kullanılmak üzere düzenlenmiştir.
- vv-** B11 blok çanak anteni D10 a blok ve B12 blok lnb'leri yenileri ile değiştirilmiştir.

7. 2021 YILI BAHÇE BAKIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER

- a-** Sitemiz içerisinde 5 ayrı bölgeye piknik masası alınarak yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yerleri hazırlanan bölgelere monte edilmiştir.
- b-** Çocuk oyun parklarında bulunan çocuk oyun gruplarının kırılan ve deforme olan parçaları yenileri alınarak yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından değiştirilmiştir. çocuklar için 1 adet oyun evi yapılmıştır.
- c-** Sitemiz bahçe sulama deposuna ledli depo su seviyesi ikaz sistemi yapılmıştır. deponun taşmasına karşı tahliye hattı arızası yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.arızalanan dalgıç pompa yenisi ile değiştirilmiştir.
- d-** Bahçe sulama hatlarında meydana gelen arızalar yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından giderilmiştir.
- e -** Tüm blokların bina çevresi ve rögarlar yıl içerisinde 3 kez yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından ilaçlanmıştır.
- f-** Gül,ağaç,lükstrüm ve çit mazılar 2 ayrı zamanda budaması yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.(yıl içerisinde 3 ayrı zamanda site içi çim ve ot biçimi yapılmıştır)
- g-** Sitemiz içerisindeki gül ve süs bitkileri parazitlere karşı ilaçlaması yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.
- h-** Sitemiz dış tel örgü etrafına 50 kök amerikan sarmaşığı alınarak yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından dikimi yapılmıştır.
- ı-** Sitemiz içerisindeki ağaç ve süs bitkilerinin dipleri belleme yöntemi ile açılarak gübreleme yapılmıştır.

8. 2021 YILI ASANSÖR BAKIM ONARIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER

- a-** Asansörlerimizin kurtaran sisteminde kullanılan kuru tip akülerden kullanım ömrü dolan (9 adet 12 volt 12 amper,36 adet 12 volt 7 amper ve 5 adet 12volt 1,3 amper) akü yenisi ile anlaşmalı bakım firması tarafından değiştirilmiştir.
- b -** B11 blok asansör kumanda panosu arızasından dolayı yenisi ile anlaşmalı bakım firması tarafından değiştirilmiştir.
- c-** 26 adet asansörümüzün aylık bakım ve kontrolleri zamanında yapılarak,yıl içerisinde meydana gelen arızalara anında müdahale edilmiş olup,asansörler devamlı faal tutulmuştur.
- d -** Artı bel belgelendirme teknik kontrol gözetim ve eğitim hizmetleri ltd.şti tarafından denetlenen asansör dairesi ve asansörlerimizde hafif kusur olarak belirtilen asansör dairesi aydınlatması artırılarak, kabin içi fan ve sıfır butonları yenilenmiştir.
- e-** C11 ve C12 blok asansörlerinin denge yayları bakımcı firma tarafından yenileri ile değiştirilmiştir.
- f-** 21/12/2021 tarihinde 26 adet asansör artı bel belgelendirme teknik kontrol gözetim ve eğitim hizmetleri ltd.şti tarafından denetlenmiş olup kusursuz olduğunu gösterir yeşil etiket alınmıştır.

9. 2021 YILI İDARİ İŞLER KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;

a- Metropol güvenlik firması ile 01 ekim 2017 tarihinden itibaren alınan güvenlik hizmeti

01 mart 2021 tarihinde sözleşmesi yenilenerek akşam 19,00 ile sabah 07,00 saatleri arasında hizmeti alımına devam edilmiştir.

b- Toplu yapı yönetim planı 4.kısım 1. bölüm "bağımsız bölümlere ilişkin hak ve yükümlülükler" madde 34/f bendi hilafında hareket eden 3 site sakinimiz hakkında temsilciler kurulunun 06/01/2021 gün ve 21 sayılı kararı ile adli süreç başlatılmıştır. Davalarımız ankara batı 1 sulh hukuk mehkemesince iki ayrı mahkeme tarafından görülmüştür. 1. mahkeme kazanılmıştır, ancak diğer mahkeme kaybedilmiş ve temyiz için istinaf mahkemesi süreci başlatılmıştır.

c- Site güvenlik elemanına erişimi kolaylaştırmak amacı ile kendisine tahsis edilen cep telefonu numarası yenilenmiştir. Aynı hat mesai saatleri içerisinde site sakinlerimiz ve kat malikleri ile aidat takip ve kontrol amacı ile de kullanılmaktadır. cep tel no : 0 533 46534 90

d- Site görevlilerine asansör bakım firması tarafından acil durumlarda asansörde kalma ve kurtarma eğitimleri verilmiştir.

e- Sitemiz ortak alan sigortası yenilenmiştir.

f- 2021- yılı seçim ve bütçe toplantısı kararları ptt kanalı ile iadeli taahhütlü olarak, sitemizde ikamet eden kat maliklerine imza karşılığı elden teslim edilerek duyurulmuştur.

g- Sitemize ait web sayfası hosting ve alan adı domain hizmetlerinin 1 yıl uzatılması sağlanmıştır.

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- Site güvenlik firmasına ait ödemelerin fatura karşılığında zamanında ve tam olarak ödendiği,

n- Görevli personelin tüm özlük haklarının (maaş-izin-istirahat-kıyafet vs.) verildiği görülmüştür.

o- 01/01/2019 tarihinde yasa gereği uygulamaya konulan bireysel emeklilik katılım fonuna sitemizde görevli (7) adet kapıcıdan 45 yaşını doldurmamış (5) adet kapıcı bireysel emeklilik zorunlu katılım işlemi başlatılmıştır. kapıcı maaşlarından kesilen primlerin ödemeleri zamanında ve eksiksiz ödenmektedir.

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

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

r- 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.

s- Atakent-1 aşyan sitesi sosyal fon tüzüğü uygulamasına devam edilmiştir.

10. 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.

11. 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, saygılarımızı sunarız. (oylama yapılacak)

12. İş bu rapor 12 (oniki) madde ve 4 (dört) sayfadan ibaret olup, tarafımızdan imza altına alınmıştır.

Ali AKDAĞ
Dnt.Krl. Üyesi

Nurettin ARI
Dnt.Krl. Üyesi

Süleyman DURDU
Dnt.Krl. Başkanı

