



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

SAYI : 2023-1
KONU : 2022 Yıllık faaliyet raporu (İbra)

02 OCAK 2023

TEMSİLCİLER KURULU BAŞKANLIĞINA

1. 01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 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 2023 tarihinde kurulumuzca denetlenmiştir.

2. 01 Ocak 2022 tarihinde yönetim;

Bankada: 8649.66 TL, Kasada: 2636.12 TL, olmak üzere Toplam: 11285.78 TL, Kıdem Tazminatı Fonunda: **422110,89 TL** teslim alarak göreve başlamıştır.

3. Devirler dâhil olmak üzere;

01 Ocak 2022 - 31 Aralık 2022 tarihleri arasında toplam

Bütçeye giren : 1971597,64 TL.

Harcanan : 1913938,57 TL.

Bankada : 51865,46 TL.

Kasada : 5793,61 TL.

TOPLAM : 57659,07 TL 01 OCAK 2023 tarihine devretmiştir.

4. Kıdem tazminatının vadeli ayrı bir hesapta tutulduğu görülmüş olup;

01 Ocak 2022 yılından devir : 422110.89 TL

2022 yılı içerisinde faiz geliri : 83099,13 TL, 2022 yılı bütçesinden ilave edilen : 258566,00 TL

ile birlikte **TOPLAM 2023 yılına devir : 763776,02 TL** olduğu görülmüştür.

5. Site aidatlarından ödenmeyen 10176 TL tutar 2023 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 10200 TL bütçeye irat olarak girdiği görülmüştür.

6. 2022 YILI BAKIM ONARIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;

a- Blok içi acil aydınlatma ışıldaklarından aküsü biten 43 adet ışıldağın aküsü yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yenilenmiştir.

b-Yıl içerisinde çevre aydınlatma direklerinde arızalanan 86 adet tasarruflu led ampül,3 adet glop ve 5 adet otomatik sigorta yenileri ile değiştirilmiştir.

c-Apartmanların ortak alanlarında bulunan aydınlatma sensörlerinden arızalanan 12 adet aydınlatma sensörü ve patlayan 36 adet tasarruflu led ampul yönetim kurul başkanlığı personeli tarafından değiştirilmiştir

ç- Yangın dolaplarındaki kırılan hortum tambur göbekleri için dayanıklı malzemedan tambur göbeği imal ettirilmiştir olup kırık durumdaki 6 adet tambur göbeği değiştirilmiş diğer olası kırılmalar için yeteri kadar yedek malzeme yaptırılarak yedek parça deposunda muhafaza edilmektedir.

d- Sitemiz içerisindeki kameralar, adaptörleri, direkleri ve hatların bakım ve onarımı yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.

e- Corona virüs tedbirleri kapsamında blok içleri, asansör içleri market arabaları tutamaçları sık aralıklarla yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından dezenfekte edilmiştir.

f- B10,B-11Blok üst kat yangın merdiven camı kırılması sonucu temperli cam yaptırılarak değiştirilmiştir. B-12 Blok ara kat yangın merdiveni camı telli-buzlu camı yenilenmiştir.

g-C-10 blok 6.kat ve C-12 Blok9. Kat shaft (pis su gideri)arızaları giderilmiştir.

ğ-B-11 Blok ASKİ ana şebeke su giriş hattı arızası yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından giderilmiştir.

h – B-12 Blok su sızdıran içme suyu su deposu, komple zemin fayansları yenilendi, zemin ve duvarların su yalıtımı yapıldı, vana ve pompalar komple elden geçirilerek bakım ve onarımları yapılmıştır.

ı- Bokların giriş katlarında asansör kapı önleri kırık mermerler yenileri ile değiştirilmiştir

i-B-10 Blok 1.kat koridorda oluşan su kaçağı zemin kırılarak tespiti ve onarımı yapıлып, mermerleri yenilenmiştir.

- j-** Tüm bloklardaki içme suyu depolarının hijyen temizliği yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.
- k-** Şehir şebeke suyunun kesilmesinden sonra devreye giren tüm hidrofor pompalarının kontrolleri ve bakımları yapılarak, ihtiyacı olanların onarım ve su sızdırma arızaları giderilmiştir.
- l-** B-13 Blok ana rögar hattı çökme ve kırılma nedeniyle tıkanıdığı için yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından komple ana rögara kadar yeni hat çekilerek onarımı yapılmıştır.
- m-** D11-A ve D11 B Blok mutfak gideri ve yağmur suyu tahliye hattı tıkanıklık nedeniyle ayrılarak rögara kadar yeni iki ayrı hat yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından çekilerek sorun giderilmiştir.
- n-** Arızalanan ön ödemeli (kartlı) B-10 ve C-12 Blok görevli dairesi doğalgaz sayaçları faturalı sayaçlarla değiştirilmiştir.
- o-** Arızalanan B-14 Blok merdiven otomatığı yenisi ile değiştirilmiştir.
- ö-** Sitemiz içerisinde bulunan tüm rögarlar kontrol edilerek 8 adet tıkanan rögar yönetim kurulu personeli tarafından açılmış ve temizlenmiştir.
- p-** Site imkânları ile açılmayan 9 adet rögar ücreti mukabilinde ASKİ marifeti ile açılmıştır.
- r-** Bina giriş katlarında bulunan daire mutfaklarından giderlerin tıkanmaması, tıkalı olanların açılması amacı ile yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından her üç ayda bir lavabo açıcı dökülmüştür
- s-** C-10 Blok D11-A Blok ve Seyir tepe yaya giriş kapılarındaki arızalı 3 adet kapı hidroliği yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yenisi ile değiştirilmiştir.
- ş-** Otoparklardaki muhtelif alanlara daha düzenli park için 12 adet delinatör montajı yapılmıştır.
- t-** C Bölgesi bahçe aydınlatma hattı eskime ve yıpranma nedeniyle komple yenilenmiştir.
- u-** B-13 ve C-12 blok kapıcı daireleri zeminlerinde meydana gelen su kaçakları (boru patlaması) dışarıdan ekip ve cihaz çağrılarak tespit ve onarımları yapılmıştır.
- v-** Yönetim ve kapıcı dairelerinin pencereleri bakım onarım ve ayarları yapılarak contaları yenilenip ve iç ve dış izolasyonu yapılmıştır.
- y-** Sitemiz içerisindeki yürüyüş yollarında çöken bozulan yerler komple sökülerek yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından tesviye ve rögar etrafı onarımları yapılarak bordür ve kaldırım taşları yeniden döşenmiştir.
- z-** Tüm blokların çatı arası, sığınakları, elektrik odaları, merdiven boşlukları, yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından ilaçlanmıştır.
- aa-** Sitemiz otomatik araç giriş kapılarında yıl içerisinde meydana gelen sensör, flaşör ve motor arızaları bakımçı firma tarafından giderilerek devamlı faal tutulmuştur.
- bb-** A Araç giriş kapısı komple yenilenmiş, Kömürleri biten ve yanan elektrik motoru değiştirilmiş, B Araç giriş kapısı arızaları giderilerek tekerlekleri, devre kesici ve sigortası değiştirilmiş, C Araç giriş kapısı arızaları giderilmiş kaynak yapılarak sigortası değiştirilmiş, komple elektrik hattı yenilenmiştir
- cc-** Bütün yaya giriş kapıları ve bisikletlik kapıları elektrik bağlantı elemanları korumaya alınarak dış muhafaza yapılarak emniyet ve izolasyonu sağlanmıştır.
- dd-** Blok ve site yaya giriş kapılarında arızalanan akıllı kilitlerin onarımı tamir bakım malzemeleri yetkili firmadan tedarik edilerek yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır. Arızalanan C yaya giriş kapı kilit sistemi komple değiştirilmiştir.
- ee-** Arızalan ve tamiri mümkün olmayan C yaya giriş kapısı, kart okuyucu ve kilidi yenisi ile değiştirilmiştir.
- ff-** B-13, B-15 ve D11-B Blok girişinde bulunan akıllı kilit ve kendisine bağlı güvenlik kameralarını besleyen kesintisiz güç kaynaklarının (ups) aküleri ve Metro kapı yaya giriş kapı aküsü yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yenisi ile değiştirilerek faal hale getirilmiştir.
- gg-** B-10,B-12,B-13,B-15,D10-A ve D11-B Blokları görüntülü diyafon sistemlerinde meydana gelen arızalar yetkili firma tarafından parça değiştirilerek onarılmıştır.
- hh-** Blok giriş kapı üstlerine monte edilmek üzere eksik olan bloklara 8 adet duvar saati alınarak takılmıştır.
- ıı-** Bloklarımız çatılarında bulunan TV antenlerinin kablo ve bağlantı noktaları kontrol edilerek arızalı olanlar onarılmıştır.
- ii-** Bütün Blokları çatılarındaki anten, kablo ve bağlantıları elden geçirilerek anten kablolarının dış etkenlerden etkilenmemesi için dış izolasyonları ve düzenlemesi yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır
- jj-** Bloklardaki Digitürk arızaları giderilerek çanak, Inb ve splintirden ihtiyacı olanlar değiştirilmiştir
- kk –** Arızalanan ve kapasitesi düşük olan D10-B Blok uydu santrali yenisi ile değiştirilerek düzenlemesi yapılmıştır.
- ll-** Bütün blokların sığınak havalandırma boruları ve havalandırma sistemleri elden geçirilmiş, deforme olan ve özelliğini yitiren boruların tamamı yönetim kurul başkanlığı personeli tarafından yenilenmiştir.
- mm-** Sitemiz asansör daireleri ve elektrik odalarında bulunan yangın söndürme cihazlarının yıllık bakım ve kontrolleri yetkili firmaya yaptırılmıştır.

nn- Yasa gereği yapılması zorunlu olan 2022 yılı bina elektrik topraklaması ve paratoner topraklama ölçümleri yetkili firma tarafından yaptırılarak raporlanmıştır.

oo- A,B ve C otoparklarındaki 15-16 araçlık alanda oluşan göçük ve çökmeler komple taşlar kaldırılarak tesviye yapılmış, B otoparkındaki rögar mahrutu ve kapakları değiştirilerek tesviyesi yapılmış ve tamamı yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yeniden döşenerek yenilenmiştir.

öö- Binaların giriş ve merdivenlerindeki kırık çatlak ve göçükler andezit taşları kaldırılarak tesviye ve onarımları yapılmış, taşlar yeniden kendi imkânlarımızla döşenerek onarımları ve düzenlemeleri yapılmıştır.

pp- B-10,B-11, B-12,B-13,B-14,D-10 ve D-11 Blok etrafındaki bordür ve kaldırım taşları sökülerek tesviye edilmiş, bina etrafından ihtiyacı olan yerlerin yalıtımı yapılmış ve göçükler onararak tamamı yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yeniden düzenlemesi yapılarak döşenmiş ve beton atılmıştır.

rr- Bütün Blokların giriş, kat ve zeminlerindeki sıva çatlak ve döküntüler tesviye edilerek, onarımları, sıvaları ve boyaaları yönetim kurul başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.

ss- Araç çarpması sonucunda eğilen ve zarar gören tel örgü ve direkler yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından onarılmıştır.

şş- Bloklarımızın yangın merdiveni çıkış kapıları ve merdiven çıkış kapılarında bulunan panik bar arızaları yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından onarılmıştır.

tt- Bütün Blokların çatıları komple elden geçirilmiş, 450 adet kiremit alınarak kırık ve deforme olanlar değiştirilmiş, silikon çekilerek sıvaları yapılmış ve yağmur oluklarının tamamı temizlenmiştir.

uu- B-10,B-11,B-15,C-10,C-11 ve D11-A Bloklarda çürüyen deforme olan yağmur oluk saçları değiştirilmiştir.

üü- C-10 ve C-12 Blok bisiklet park alanı girişlerine bisiklet ve motosiklet girişini kolaylaştırmak için rampa yapılmıştır

vv-Toprak kaymasını önlemek amacı ile yapılan süs havuzlarının tamiri yapılmıştır.

yy- C-11 Blok arkasına toprak kaymasını önlemek amacıyla yapılan istinat duvarı dış cephe boyası ile boyanmıştır.

zz-Aşırı yüklenme ve uygunsuz kullanım nedeniyle tekerleri ve iskelet yapıları zarar gören blok market arabalarının bakım ve onarımları yapılmıştır.

aaa- B11 Blok 6.kat veD11-A Blok 5. kat rüzgâr ve fırtınadan dolayı yerinden çıkan yağmur oluğu su borusu yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yerine takılarak boru ilavesi yapılmış ve kelepçeleri yenilenecek sabitlenmiştir.

bbb- Bütün kamelyalara elektrik anahtarı montajı yapılarak kullanılmayan zamanlar için kapatılarak önemli enerji tasarrufu sağlanmıştır.

7. 2022 YILI BAHÇE BAKIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER

a- Çocuk oyun parklarında bulunan çocuk oyun guruplarının kırılan ve deforme olan parçaları yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından onarımları ve bakımları yapılmıştır.

b- Çim biçme, temizleme ve budama makina ve ekipmanlarının bakım ve onarımları yapılarak faal halde tutulmuştur.

c- Gül, ağaç, lükstrüm ve çit mazılar 3 ayrı zamanda budaması yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.(yıl içerisinde 3 ayrı zamanda site içi çim ve ot biçimi yapılmıştır)

ç-Bahçe sulama hatları, damlama sistemleri su kuyu ve deposunda meydana gelen arızalar yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından vana, dirsek, puşvit ve borular değiştirilerek giderilmiştir

d- Tüm blokların bina çevresi ve rögarlar yıl içerisinde 3 kez yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından ilaçlanmıştır.

e- Bütün kamelyaların (12 adet) bakım onarımları kendi imkânlarımızla yapılmış olup, Bütün ahşap kısımlar zımparalanarak temizlenmiş, pinoteks ile boyanmıştır. Metal kısımları komple sökülerek elden geçirilmiş ve boyanmış, Çatı kısımlarının onarımları yapılmıştır. Bütün bank ve oturaklar zımparalanarak boyanmış, kırık tahtalar değiştirilerek onarımları yapılmıştır.

f- Gül ve bitkilerin 2 kez ilaçlamaları yapılmış, Ayrıca güller için yaprak gübresi atılarak takviye edilmiş, Sitemiz içerisindeki gül ve süs bitkilerin parazitlere karşı ilaçlaması yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılmıştır.

g-Kaldırımlar ve otoparklardaki istenmeyen otlar için ilaçlama yapılarak temizlenmiştir.

h- A Bölgesi oyun parkı komple elden geçirilerek eksiklikleri giderilmiş, oyun parkı etrafı komple boyanmış, mini futbol sahası kale ağları yenilenmiştir.

8. 2022 YILI ASANSÖR BAKIM ONARIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER

a- Asansörlerimizin 2021 yılı aralık ayında tespit edilen eksiklerin tamamı giderilmiştir. Bu kapsamda kabin tamponları yükseltilmiş, ağırlık tamponları yükseltilmiş ve altlarına kaide konulmuş, ağırlık tamponları

değiştirilmiş, kuyu aydınlatmaları LED aydınlatmaya dönüştürülmüş, füze yerine bayrak makaralı şalterler takılmış, volan ve saptırma kasnak korumaları takılmıştır. Makina dairesi tavanları sarı-siyah renkte ikaz ve uyarı çizgileri ile işaretlenmiştir.

b – C-11 ve C-12 Blok asansör kuyu diplerine beton atılarak zemin düz hale getirilmiştir.

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

ç- 26 adet asansör kapı stoperi alınarak yönetim kurul başkanlığı personeli tarafından montajı yapılmıştır.

d- C-12 Blok kırılan asansör tavan levhası onarımı yapılarak montajı yapılmıştır.

e- 20-23.12.2022 tarihlerinde 26 adet asansör Artıbel belgelendirme teknik kontrol gözetim ve eğitim hizmetleri Ltd. Şti tarafından denetlenmiş olup kusursuz olduğunu gösterir yeşil etiket alınmıştır.

9. 2022 YILI İDARİ İŞLER KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;

a- Metropol güvenlik firması ile 01 Ekim 2017 tarihinden itibaren alınan güvenlik hizmeti 01 Mart 2022 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 mahkemesince iki ayrı mahkeme tarafından görülmüştür.1. mahkeme kazanılmıştır, ancak diğer mahkeme kaybedilmiş ve temyiz için istinaf mahkemesi süreci başlatılmıştır.

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

d- Sitemiz ortak alan sigortası yenilenmiştir.

e- 2022- yılı seçim ve bütçe toplantısı kararları PTT kanalı ile iadeli taahhütlü olarak, sitemizde ikamet eden kat maliklerine imza karşılığı elden teslim edilerek duyurulmuştur.

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

g- Görevli maaşlarının tam olarak ödendiği,

h- Görevli sigortalarının tam olarak yatırıldığı,

ı- Görevlilerin sosyal yardımlarının verildiği,

i- Muhasebe-avukat ücretlerinin ödendiği,

j- Ortak alan elektrik faturalarının tam olarak zamanında ödendiği,

k- Asansör bakım ve arıza giderlerinin ödendiği,

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

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

n- 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 katılımı devam etmekte olup Kapıcı maaşlarından kesilen primlerin ödemeleri zamanında ve eksiksiz ödenmektedir.

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

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

p-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.

r- 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 (on iki) 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