



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

SAYI : 2023-4

01 OCAK 2024

KONU : 4. Dönem Denetim Sonuç Raporu

KAT MALİKLERİNE

46534 ada Toplu Yapı Yönetim Kurulu 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'nun 41.maddesi gereğince aylık yapılan periyodik denetlemeler kapsamında Ekim-Kasım-Aralık 2023 dönemine ait dördüncü 3 aylık faaliyetleri kurulumuzca 01 Ocak 2024 tarihinde denetlenmiştir.

1. Kasa defteri kontrolü ve kasa sayımı yapılmış olup, 01 Ocak 2024 tarihinde devir olarak kasa defterinde **8636,73 TL** ve bankada **256998,89 TL** olmak üzere toplamda **265635,62 TL** olduğu, kasa defteri ile kasanın birbiriyle uyumlu ve kayıtların düzenli olarak tutulduğu görülmüştür.
2. Kıdem tazminatı fonunda (VAKIFBANK ERYAMAN ŞUBESİ) **1088326,78 TL**. Banka hesap defterinde faizi ile beraber işlenmiş olduğu görülmüştür.
3. Site Yönetim Kurulu tarafından Ekim-Kasım-Aralık 2023 aylarında Tamamlanan Faaliyetler kapsamında;
 - a) C Yaya giriş kapı aküsü değiştirilmiştir.
 - b) B otoparkı bölgesindeki otopark ve kaldırımlarda oluşan göçük ve çökmeler onarılmıştır.
 - c) 12 adet çevre aydınlatma lambası değiştirilmiştir.
 - d) B-10,B-11 ve B12 Blok içi komple tamir-tadilat, alçı-boya ve elektrik işleri yapılarak tamamlanmıştır. Kapılar ile merdiven korkuluk ve demirleri yağlı boya ile boyanmış, ahşap kısımlar verniklenmiştir. Posta kutuları yenilenmiştir. Giriş kat asansör kapılarına astar ve boya atılmıştır
 - e) B10,B-11,B-12 ve B-13 Blok giriş kapıları zımpara yapılarak astar ve yağlı boya yapılarak tamamlanmıştır.
 - f) D11 B Blok diyafon sistemi santrali değiştirilmiştir.
 - g) B ve C giriş kapı yanlarındaki 2 adet yeşil renkli yerden aydınlatma projektörü değiştirilmiştir.
 - h) C-12 Blok arkasındaki bahçede bulunan aydınlatma globu değiştirilmiştir.
 - i) B-13 Blok bahçe sulama hattı su kaçağı arızası giderilmiştir. Yaya kaldırım bordür taşları onarımı yapılmıştır.
 - j) B-10,B-11,B-12,B-13 Blok giriş markizlerin onarım, yalıtım ve izolasyonları yapılarak tamamlanmıştır.
 - k) B-10,B-11,B-12,B-13 Blok bina giriş kapı numara panoları tamamı onarılarak boyanmıştır. İç aydınlatma lambaları LED lambaya dönüştürülerek montajları yapılmış, arızalı olan 1 adet Pano sensörü değiştirilmiştir.
 - l) B-15 Blok yanındaki ve D-10 Blok arkasındaki çevre sulama hattı onararak su kaçağı giderilmiştir.
 - m) B13 Blok ile B14 Blok arasındaki bayrak asma halatı ve makarası onarılarak kaynak yapılmıştır.
 - n) A Giriş kapısı ve totem arasındaki elektrik arızası komple hat kazılarak tamir ve tadilatı yapılmış sigortası ve elektrik hattı komple değiştirilmiştir.
 - o) C-11 Blok zemin kat yangın dolabı vana arızası vana değiştirilerek giderilmiştir.
 - p) C-10,C-11,C-12 Blok asansörlerin özelliğini yitiren halat şişesi yayları değiştirilmiştir.
 - q) A Yaya giriş kapı kilit arızası kilit mekanizması ve aküsü değiştirilerek giderilmiştir. Metro kapı yaya giriş kilit güç kaynağı aküsü değiştirilerek faal hale getirilmiştir.
 - r) B-10 Blok çatıdaki kırılan 8 adet kiremit değiştirilmiştir.
 - s) B-12 Blok arızalan ve onarımı mümkün olmayan küçük asansör kontrol kabini ARL 300 kabinle değiştirilerek faal hale getirilmiştir.
 - t) C-10 ve C-11 Blok tıkanan 4 adet rögar site imkânlarıyla açılarak temizlenmiştir.
 - u) C-11 Blok kırık olan alışveriş arabası kaynak yapılarak onarılıp, tekerleği değiştirilmiştir.
 - v) B Otoparkı bölgesindeki yerinden oynayan ve devrilen kaldırım taşlarının onarımı yapılmıştır.
 - w) C-12 Blok 6.kat 1 ad. sensör ve lambası değiştirilmiştir.
 - x) B-10 ve D10-A Blok uydu antenindeki rüzgâr ve fırtınadan dolayı oluşan hasarlar giderilerek lnb değiştirilmiştir.
 - y) Bütün Blok giriş kapı önlerine darbe ve çarpmalara karşı stoper montajı yapılmıştır.
 - z) B-12, B-13 ve C-10 Blok görüntülü diafon sistemi arızaları, güç kaynağı ve yükseltici değiştirilerek giderilmiştir.
 - aa) B-11 Blok arızalanan giriş kapı hidroliği ve giriş yüksek tavan sensörü değiştirilmiştir.
 - bb) B-14 Blok 2. Kat yangın hortumu değiştirilmiştir.

- cc) C-10 Blok 5.kat yağmur oluk gideri tesisat arızası balkon gideri kırılarak onarılmıştır.
- dd) A Yaya giriş kapısı arızalanan ve tamiri mümkün olmayan elektronik şifreli kapı kilidi komple değiştirilmiştir.
- ee) Bütün Blok yangın merdiven kapılarındaki kapı boşluklarına sünger ve conta takılarak soğuk olmaması için yalıtım ve izolasyonları sağlanmıştır.
- ff) Bütün Blokların çatıları elden geçirilerek 400 adet kiremit değiştirilmiş, temizliği ve mahyaların onarımları yapılmıştır.
- gg) Blok giriş ve iç kapılardaki alüminyum kapıların boya için sökülen ve deforme olan cam fitilleri komple değiştirilmiştir. Alt süpürgelikleri ve yalıtım contaları değiştirilmiştir.
- hh) B-10 ve B-15 Bloklarda 2 adet sensör değiştirilmiştir.
- ii) B12 ve B-14 Blok arızalanan yangın alarm ikaz siren kutuları onararak yerlerine takılmıştır.
- jj) B-13 Blok giriş kapı kilit arızası onarılıp, iç kilit mekanizması komple değiştirilmiştir.
- kk) C-10 Blok görüntülü diafon sistemi arızası yükseltici değiştirilerek giderilmiştir.
- ll) C-10 Blok küçük asansör, iç kapı açma motor kayışı değiştirilerek arızası giderilmiştir.
- mm) Demirbaş kapsamında B-11 Blok yanına Bisiklet Park alanı yapılarak faaliyete geçirilmiştir.
- nn) D11-A,D11-B ve C-12 Blok çatılardaki su sızma problemleri silikon, saç ve boru onarımları yapılarak giderilmiştir.

4. Site yönetim kurulu tarafından Ekim-Kasım-Aralık 2023 döneminde devam eden faaliyetler kapsamında; Metropol özel güvenlik şirketinden hizmet alımına devam edilmekte olduğu; Asansörlerin her ay yapılan periyodik kontrol ve bakımlarına ilgili firma tarafından devam edildiği, ayrıca asansörlerin 2023 yılı denetim ve kontrollerinin 12-15 Aralık 2023 tarihlerinde ARTIBEL firmasına yaptırılarak kullanıma uygun olduğunu belirtir mavi etiket alındığı görülmüştür.

5. 01 01 2024 tarihi itibarı ile yönetimin geçmiş döneme ait olan faaliyetlerden ve devam eden faaliyetlerle ilgili hiçbir kurum, kuruluş, firma ve şahsa borcu olmadığı; site görevlilerinin tüm özlük haklarının (izin, bayram izni, mesai ücreti kullanılmayan izin ücreti görev harici çalışma ücretinin ödendiği ve kullandırıldığını), tüm sgk primlerinin yatırıldığı, maaşlarının şahıslara ait banka hesaplarına yatırıldığı görülmüştür.

6. Demirbaş kapsamında dış cephe sıva ve boya işlerinin tamamlandığı ücretinin tamamının ilgili firmaya ödendiği ve müteahhit firmaya hiçbir borcun kalmadığı görülmüştür. Posta kutularının tamamının yaptırılarak teslim alındığı, bina giriş kat tadilat ve boya işleri biten bloklara montajının yapıldığı görülmüş olup söz konusu üretici firmaya hiçbir borcun kalmadığı, bedelinin tamamının ödendiği görülmüştür.

7. Site yönetim kurulu tarafından planlanan faaliyetler kapsamında;

a. Site içi çim, ot ve ligüstrüm'lerin biçilmesi faaliyetlerinin devamına, dökülen yaprakların temizliğine

b. Rögarların kontrol bakım ve temizlik faaliyetlerinin devamına, tıkanmaması için alınan tedbirlerin devamına

8. Denetim Kurulu başkanlığınca eksik-aksak hususlar tespit edilmemiş olup, önümüzdeki dönem içerisinde gereken hazırlıkların yapılması tavsiyesinde bulunulmuştur.

9. Görevli maaşlarının aksatılmadan ödendiği, bordroların imzalatıldığı, sigorta primlerinin eksiksiz olarak yatırıldığı ve kıdem tazminatlarının ayrı bir vadeli hesapta güncel olarak tutulduğu görülmüştür

10. Görevli personelin izinlerinin planlandığı şekilde eksiksiz ve tam olarak kullandırıldığı ve izin defterine işlenerek kayıt altına alındığı, ilgili personele de imzalatıldığı görülmüştür.

11. Aidat ödemelerini aksatan ve geç yatırınlara gerekli bildirimlerin zamanında yapılarak gecikme faizlerinin tahsil edildiği görülmüştür.

12. Adamızı yönetmek ve güzelleştirmek için yoğun gayret sarf eden Toplu Yapı Yönetim Kurulu üyelerine, görevli olarak çalışanlara ve destek olan kat maliklerine verdikleri hizmetlerden dolayı teşekkür eder ve bundan sonraki çalışmalarında başarılar dileriz.

13. İş bu rapor bu madde de dâhil 13 (On üç) maddeden oluşmakta ve Denetim Kurulu tarafından imza altına alınmıştır.

Erol DUYAR
Dnt. Krl. Üyesi

Yaşar YAŞATÜRK
Dnt. Krl. Üyesi

Gürkan Rıza SERDAR
Dnt. Krl. Başkanı