



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

SAYI : 2025-1  
KONU : 2024 Yıllık faaliyet raporu (İbra)

02 OCAK 2025

**TEMSİLCİLER KURULU BAŞKANLIĞINA**

1. 01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 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 2025 tarihinde kurulumuzca denetlenmiştir.

2. 01 Ocak 2024 tarihinde yönetim;

**Bankada: 256998,89 TL, Kasada:8636,73 TL, olmak üzere Toplam: 265635,62 TL, Kıdem Tazminatı Fonunda: 1088326,77 TL** teslim alarak göreve başlamıştır.

3. Devirler dâhil olmak üzere;

01 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024 tarihleri arasında toplam

Bütçeye giren : 12 011 354,80 TL.

Harcanan : 11 175 490,04 TL.

Bankada : 113 645,95 TL.

Kasada : 5445,89 TL.

**TOPLAM : 119 091,84 TL 01 OCAK 2025 tarihine devretmiştir.**

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

01 Ocak 2024 yılına devir: 1088326,77 TL

2024 yılı içerisinde faiz geliri: 682408,54 TL

2024 yılı bütçesinden ilave edilen: 300000,00 TL

**TOPLAM 2025 yılına devir : 2070735,31 TL olduğu görülmüştür.**

5. Site aidatlarından ödenmeyen 50320,00 TL tutar 2025 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 12977,93 TL gecikme faizi alınarak bütçeye işlendiği ve kira geliri olarak da 30036,00 TL bütçeye irat olarak girdiği görülmüştür.

**6. 2024 YILI BAKIM ONARIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;**

a- 2023 yılı Bütçe görüşmelerinde Temsilciler Kurulu kararı ile Demirbaş kapsamında yapılması planlanan, Blok giriş katlarının onarım-tadilat ve posta kutularının yenileme işlemine devam edilerek B13,B14,B15,C10,C11,C12,D10,D11 Blokların düzenlenmesi tamamlanmıştır.

b- Asansörlerimizin (0) zemin kat kapıları taşınmalar ve kullanım nedeni ile oluşan boya hasarlarını gidermek amacı ile yeniden boyanmıştır.

c- Tüm Bloklarımızın giriş katlarında dağınık halde bulunan güvenlik kameralarına güç temin eden kesintisiz güç kaynakları (ups), akıllı kilit güç destek üniteleri ve bağlantı elemanları kapalı ve güvenli pano içerisine alınmış olup, B13,B14,B15,C10,C11,C12,D10,D11 Bloklarda tamamlanmıştır.

d- Bloklarımızın giriş katında bulunan acil aydınlatma ışıldakları yenisi ile değiştirilmiştir.

e- B13,B14,B15,C10,C11,C12,D10,D11 Blokların eski posta kutuları yenisi ile değiştirilmiştir.

f- Blok giriş kapılarının yan ve üst aydınlatma camları statik cam folyosu ile kaplanmıştır.

g- Bloklarımızın iniş merdivenlerinde bulunan 135 adet eski acil aydınlatma ışıldakları; Acil Sensörlü LED tavan armatürleri ile yenilenmiştir. Eski ışıldaklardan sağlam çıkan akü ve ışıldaklar katlardaki ortak alan ışıldaklarının onarımında kullanılmıştır.

h- Başkent Gazın doğalgaz kontrolleri esnasında ikaz konusu olan B ve C Bloklarında tüm yangın merdiveni çıkış kapıları üzerine hava sirkülasyonunu sağlaması amacıyla menfez delikleri açılarak menfez panjuru takılmıştır.

ı- Blok giriş kapıları ve yaya kaldırımları kenarındaki demir korkulukların onarımları yapılarak yeniden boyanmıştır.

i- Yıl içerisinde çevre aydınlatma direklerinde arızalanan 62 adet tasarruflu LED ampul, 2 adet glop ve 3 adet otomatik sigorta 2 adet sensör yenileri ile değiştirilmiştir.

- j-** Apartmanlarımızın ortak alanlarında bulunan aydınlatma sensörlerinden arızalanan 8 adet aydınlatma sensörü ve patlayan 26 adet tasarruflu LED ampul yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yenisi ile değiştirilmiştir
- k-** B-10 Blok 2.katta bulunan yangın dolabı içerisindeki yangın hortumlarının sarıldığı tambur göbeği, su çıkış aparatı ve diğer bloklardaki kapak kilidi kırık olanlar yenisi ile değiştirilmiştir.
- l-** Bölgemize düşen yıldırım nedeni ile arızalanan 7 adet güvenlik kamerası, 13 adet güç adaptörü, 2 adet dvr kayıt cihazı ve iki adet monitör, ortak alan sigortası kapsamında yenisi ile değiştirilmiştir.
- m-** Bölgemize düşen yıldırımdan etkilenen D11-A uydu santrali yenisi ile değiştirilmiştir
- n-** D11A,C11,C10,B10 blokların arızalanan uydu Inb ve santral adaptörleri yenisi ile değiştirilmiştir
- o-** D10-A Blok uydu çanak anteni, Inb ve santral uydu kablosu yenisi ile değiştirilmiştir
- ö-** Yıldırım düşmesi nedeni ile arızalanan (b) giriş yaya kapısı akıllı kilidi (tam takım), 2 adet blok giriş kapısı ve 2 adet bisiklet park alanı kapı kilidi kartı sigorta kapsamında yenileri ile değiştirilmiştir.
- p-** Arızalanan A Giriş Yaya Kapısı akıllı kilidi yenisi ile değiştirilmiştir.
- r-** Tüm Blokların çatı araları, sığınakları, elektrik odaları ve merdiven boşlukları yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından iki defa ilaçlanmıştır.
- s-** Aşırı yüklenme ve uygunsuz kullanım nedeni ile tekerleri ve iskelet yapıları zarar gören blok market arabalarının bakımları ve onarımları yapıpı deforme olan tekerler yenisi ile değiştirilerek kullanıma hazır tutulmuştur.
- ş-** Şehir şebeke suyunun kesilmesinden sonra devreye giren hidrofor pompalarının ve hava tanklarının kontrolleri yapılarak su kaçağı olan bağlantı yerleri tamir edilmiştir.
- t-** B11,B15,C10,C11,D11 Blokların kötü kullanım nedeni ile tıkanan mutfak ve tuvalet giderleri sitede görevli personel tarafından açılmıştır.
- u-** D11-B Blok kapıcı dairesi dış duvarları rutubetlenmesini önlemek amacı ile bina dış duvarı yalıtım yapılarak önlem alınmıştır.
- v-** Kötü kullanım nedeni ile tıkanan B-12 Blok mutfak gideri ana hat tıkanıklığı yeni hat çekilerek onarılmıştır
- y-** Tıkanan ve site imkânları ile açılmayan 4 adet rögar ASKİ kanal açma aracı ile ücreti karşılığında açılmıştır.
- z-** Bina giriş katlarında bulunan daire mutfaklarından giderlerin tıkanmaması, tıkalı olanların açılması amacı ile yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından belli periyotlarda lavabo açıcı dökülmüştür.
- aa-** Arızalanan blok giriş kapıları, bisikletlik, metro kapı ve seyir tepe kapı hidrolikleri yenileri ile değiştirilmiştir.
- bb-** Sitemiz içerisinde trafik akışını düzenlemek amacı ile konulan 16 adet park yasağı dubası (delinatör) yenileri ile değiştirilmiştir ve silinen otopark çizgileri yeniden çizilmiştir
- cc-** Sitemiz içerisinde yürüyüş yollarında çöken yerler sökülüp tesviye ve dolgusu yapılarak yeniden döşenmiştir
- çç-** B-15 Blok yanı güney batı yönünden (seyir tepe bölgesinden) sitemize yağmur sularının girişini önlemek amacı ile kalıp çakılarak beton istinat duvarı yapılmıştır
- dd-** Sitemiz otomatik araç giriş kapılarında meydana gelen sensör, limit swich, teker, dişli ve kaşık arızalarına zamanında müdahale edilerek faaliyeti sağlanmıştır
- ee-** A Araç giriş kapı motoru ana kartı ve motor kömürleri yenisi ile değiştirilerek faaliyeti sağlanmıştır.
- 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-** Kendisine bağlı güvenlik kameraları ve bilgisayarları besleyen kesintisiz güç kaynaklarından B12, B13, B14, C11, D10A, D10B Blok ve yönetim ofisinde bulunan kesintisiz güç kaynağı (ups) aküleri yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yenisi ile değiştirilerek faal hale getirilmiştir.
- ğğ-** Arızalanan D11B Blok diafon sistemi santrali ve B14 Blok diafon sistemi zaman rölesi yenisi ile değiştirilmiştir.
- hh-** B11,D10A,D10B Blok akıllı kilit güç kaynağı aküleri yenisi ile değiştirilmiştir
- ıı-** B10,B12,B13,B14,B15,C11,D11 Blokları görüntülü diafon sistemlerinde meydana gelen arızalar yetkili firma tarafından parça değiştirilerek onarılmıştır.
- ii-** B11,C10,D10A Bloklarımız çatılarında bulunun TV antenlerinin fırtına nedeni ile hasar gören bağlantı elemanları ve Inb'leri değiştirilmiştir. Arızalı olan bağlantı elemanları onarılmıştır.
- jj-** Elektrik odaları ve asansör dairelerinde bulunan yangın söndürme cihazlarının 4 yıllık periyodik kontrolleri kapsamında tüm yangın söndürücülerin içleri yetkili firma tarafından boşaltılarak yeniden dolumu yapılmıştır. Basınç göstergeleri ve tetik mekanizmalarının kontrolü yapılmıştır.
- kk-** Yasa gereği yapılması zorunlu olan 2024 yılı bina paratoner topraklama ölçümleri yetkili firma tarafından yaptırılmış, mevcut 3 adet paratonerin uygun değerde olduğu raporlanmıştır.
- ll-** B-11,B-15,C-11,C-12 Blok çatı onarımları yapılmıştır
- mm-** C-10 ve C-12 Blok önü bisiklet park alanının çatısı OSB ve yalıtım mebran döşenerek yeniden düzenlenmiştir.
- nn-** 2024 yılı bütçe görüşmelerinde yapılması kararlaştırılan B-13 ve B-14 Blok arasındaki yaya yolu genişletilerek hizmete sunulmuştur.

- oo-** Türk Net firması tarafından sitemize fiber optik kablo hattı döşenerek Türk net internet hizmeti sakinlerimizin hizmetine sunulmuştur.
- pp-** B-13 ve C-12 Blok görevli dairesinde fayans altında meydana gelen boru patlakları onarılmıştır. Ayrıca D11-B Blok görevli dairesi duvarları sıva patlakları onarılarak yeniden boyanmıştır
- rr-** B-11 Blok 4.kat kırık yangın alarm butonu camı ve bahçe çeşmesi musluğu yenisi ile değiştirilmiştir.
- ss-** Kameraların kablo hat bakımları yapılarak arızalı kamera hatları yeni kablo alınarak değiştirilmiştir. Arızalanan 9 adet kamera adaptörü yenisi ile değiştirilmiştir.
- şş-** Hırsızlık nedeni ile B-10 ve C-10 Blok paratoner kablosunun çatı kiremit üzerindeki kısmı yetkili firma tarafından yeni kablo takılarak onarılmış, ücreti ortak alan sigorta tarafından karşılanmıştır. Onarım sonucu ölçümleri yapılarak sağlam olarak raporlanmıştır. Çatısında paratoner bulunan 3 adet blok çatı giriş kapı kilitleri tuzaklı kilit ile değiştirilmiştir. B-10 ve C-10 Blok çatı çıkış kapılarına güvenlik kamerası takılmıştır.
- tt-** Görevli dairelerine ait 11 adet kartlı doğalgaz sayaçları kullanım ömrünü doldurduğundan okumalı sayaç ile değiştirilmiştir.

## **7. 2024 YILI BAHÇE BAKIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;**

- a -** Merkez çocuk oyun parkı çevresi ve bağlantı yolları kilit taşı döşenerek yeniden düzenlenmiştir.
- b-** Çocuk oyun parklarında bulunan çocuk oyun gruplarının kırılan ve deforme kısımlarının tamir ve bakımları yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından yapılarak hizmete sunulmuştur.
- c-** Site içerisinde bulunan 16 adet çöp kovasının çürüyen kısımlarının bakımları ve boyları yapılarak yeniden kullanıma sunulmuştur.
- d-** Sitemiz içerisinde çöp kovası eksik yerler için 25 adet yeni çöp kovası alınarak eksik alanlara ilave yapılmıştır.
- e -** Çim biçme tırpanlarının ve ağaç budama hızarının yıpranan parçaları yedekleri alınarak kullanıma hazır hale getirilmiştir.
- f -** Sitemizde kullanılan bahçe makinalarının bakımları yetkili firma tarafından yapılarak kullanıma hazır hale getirilmiştir.
- g -** Sitemiz içerisinde bulunan ağaçların kök kısımları haşerelere ve akarlar karşı kireç ile boyanmıştır.
- h -** Bahçe sulama boru hatlarında, musluk ve vanalarda meydana gelen arızalar yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından onarılmıştır.
- ı -** Tüm Blokların bina çevresi ve rögarlar yıl içerisinde 3 kez yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından böcek ve haşerelere karşı ilaçlanmıştır.
- i-** Sitemiz içerisindeki gül ve süs bitkileri parazitlere karşı ilaçlaması yönetim kurulu başkanlığı personeli tarafından 2 kez yapılmıştır.
- j -** Sitemiz mini futbol sahası tel örgü onarımları yapılarak kopan gergi teli onarılmıştır.
- k -** Sitemiz içerisindeki rögar kapaklarından kırılanların yerine yenisi alınarak değiştirilmiştir.
- l -** Sitemiz içerisinde 4 bölgede bulunan atık yağ toplama bidonlarında biriken atık yağlar ilgili firma tarafından yıl içerisinde çeşitli zamanlarda toplanmıştır.
- m -** Sitemiz çevre sulama damlama borularından çürüme ve kopma nedeni ile bozulan kısımlar yenilenmiştir.
- n -** Sitemiz içerisine eksik olan bölgeler için 200 adet mazı,210 adet gül ve 16 adet çeşitli meyve fidanı dikilmiştir.
- o -** Sitemiz içerisindeki süs bitkisi ve ağaçlar için 2 kamyon yanmış ahır gübresi alınarak bitki diplerine serilmiştir.
- ö -**Sitemiz içerinde çit mazı, ligüstrüm, gül ve süs bitkileri budamaları yapılmıştır.
- p -** Sitemiz a çocuk parkı yanındaki toprak alanda düzenleme yapılarak kız çocuklarımız için sek sek alanı ve oturma bankları için zemin hazırlanmıştır. Ayrıca çocuk oyun evinin bakımı ve düzenlemesi yapılmıştır.

## **8. 2024 YILI ASANSÖR BAKIM ONARIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;**

- a -** C-12 blokun küçük ve büyük asansörlerinin halat ve kasnakları aşınma ve parlama nedeni ile yenisi ile değiştirilmiştir.
- b -** D10B Blok büyük asansör halatları parlama nedeni ile4 adet halat şişesi yayı bozulma nedeni ile değiştirilmiştir.
- c -** Asansörlerimiz kontrol panolarında arızalanan 11 adet kontaktör, 6 adet yardımcı kontaktör ve 1 adet çift kontak role yenileri ile değiştirilmiştir.
- ç-** 26 adet asansörün aylık kontroller esnasında arızalı olduğu tespit edilen 2 adet çarpma kapı yayı, bir adet kat algılama şalteri, 12 adet kapı kelebeği ve 35 adet kapı kilit lastiği yenisi ile değiştirilmiştir
- d -** Asansörlerimizin kurtaran ve sürgülü iç kapı sisteminde kullanılan kuru tip akülerden kullanım ömrü dolan 28 adet akü yenisi ile anlaşmalı asansör bakım firması tarafından değiştirilmiştir.
- e -** B-11 Blok küçük asansör rulmanı yenisi ile değiştirilmiştir.
- f -** Asansör kuyu ve kabin içi aydınlatma ampullerinden arızalananlar tasarruflu LED ampul ile değiştirilmiştir.

- g -Yıldırım düşmesi sonucu D11-B blok küçük ve büyük asansörlerin kontrol panosunda 2 adet ana kart 1 adet fren diyeti ve iç kapı kartı hasar gördüğünden ve yenisi temin edilemediğinden onarımı yapılarak yerlerine takılmıştır.
- h - 26 adet asansörümüzün aylık bakım ve kontrolleri zamanında yapılarak yıl içerisinde meydana gelen arızalara anında müdahale edilmiş olup, asansörler devamlı faal tutulmuştur.
- ı - Bütün asansörlerin iç sürgülü kapılarında bulunan rulmanlar yenisi ile değiştirilmiştir.
- i- Arızalı olan C-11 blok büyük asansör kapı kilit pompası ve diğer asansörlerde 13 adet arızalı kat kapı amortisörü yenisi ile değiştirilmiştir.
- j- 13-18 /12/2024 tarihinde 26 adet asansör artı bel belgelendirme teknik kontrol gözetim ve eğitim hizmetleri Ltd. Şti tarafından denetlenmiş olup hafif kusurlu mavi etiket alınmıştır. Kusur nedeni: kabin iç duvarlarının yanmaz malzemeden olması gerekir. (paslanmaz çelik)
- k-Denetim ve Kontroller sonucunda eksik görülen 26 ad. Kabin üstü korkuluk yaptırılarak montajı sağlanmıştır.

#### **9. 2024 YILI İDARİ İŞLER KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;**

- a- Metropol güvenlik firması ile 01 Ekim 2017 tarihinden itibaren alınan güvenlik hizmeti 01 Mart 2024 tarihinde sözleşmesi yenilenerek akşam 19,00 ile sabah 07,00 saatleri arasında hizmeti alımına devam edilmiştir.
- b- 01 Ocak 2024 tarihinden itibaren Apsiyon muhasebe programı kullanımına başlanmıştır.
- c- Site görevlilerine asansör bakım firması tarafından acil durumlarda asansörde kalma ve kurtarma eğitimleri verilmiştir.
- d- Sitemiz ortak alan sigortası yenilenmiştir.
- e- 2024 yılı bütçe toplantısı kararları site dışında ikamet eden kat maliklerine, PTT kanalı ile iadeli taahhütlü olarak, e posta, whatsapp ve mesaj ile; sitemizde ikamet eden kat maliklerine ise 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,
- 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 doldurmuş 2 kapıcı ve kendi isteği ile ayrılan 1 kapıcı haricindeki (4) adet kapıcı için bireysel emeklilik zorunlu katılım işlemi devam etmektedir.
- 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 Aşiyarı 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 sonucu oybirliği ile ibra edilmiştir)

12. iş bu rapor 12 (on iki) madde ve 4 (dört) sayfadan ibaret olup, tarafımızdan imza altına alınmıştır.

Yaşar YAŞATÜRK  
Dnt. Krl. Üyesi

Erol DUYAR  
Dnt. Krl. Üyesi

G. Rıza SERDAR  
Dnt. Krl. Başkanı