

ERYAMAN 7.ETAP 1.KISIM POLSAN SİTESİ- 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ)
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ETİMESGUT / ANKARA

Sayı : 2021/3

21 OCAK 2021

Konu : Ada Temsilciler Kurulu Toplantısı Kararları

SAYIN AYIŞIĞI SİTESİ KAT MALİKİ / SAKİNİ

1. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Polsan-1 Konutları 46478/1 Ada Yönetim Planı hükümleri ve Covid-19 pandemi tedbirleri kapsamında İçişleri Bakanlığınca yayımlanan genelgeler çerçevesinde; **2021 yılı Kat Malikleri Toplantıları ile Ada Temsilciler Kurulu Toplantısı (Genel Kurul)**'nin yapılıp yapılamayacağı ve 2021 yılı Tahmini Bütçe çalışmalarının değerlendirilmesi için, Covid-19 pandemi tedbirleri kapsamında sosyal mesafelendirme zorunluluğu gereği yapılan planlamaya uygun olarak ikişer kişilik görüşme grupları şeklinde 27 Aralık 2020 tarihinde **Ada Temsilciler Kurulu Olağanüstü Toplantısı** yapılmış ve alınan kararlar doğrultusunda Ada Yönetim Kurulu tarafından yapılacak çalışmaların değerlendirilmesi için 17 Ocak 2021 tarihinde tekrar toplantı yapılması kararlaştırılmıştır.

2. 17 Ocak 2021 tarihinde yapılan Ada Temsilciler Kurulu toplantısında,

a. Kat malikleri toplantılarının icra edilmesi durumunda, toplantıya katılacak kat maliki sayısının 5-30 kişi arasında olması nedeniyle sosyal mesafelendirme yapılamayacağından ve toplantı sonuç raporunun (Ek-A) 1'inci maddesinde belirtilen nedenlerle kat malikleri ve ada temsilciler kurulu toplantılarının yapılmasının uygun olmayacağı,

b. Mevcut Ada Yönetim ve Denetim Kurullarının, 2022 yılında yeni yönetim/denetim kurulları seçilinceye kadar görevlerine devam etmelerine,

c. Tahmini Bütçede belirtilen harcamaların karşılanması için,

(1) A-B-C Bloklar için 135,00 TL, D-E Bloklar için 115,00 TL ve F Blok için 125,00 TL **aidat** ödenmesine, **bu miktarlar üzerinden aidat ödemelerinin Şubat 2021'de başlamasına,**

(2) Demirbaş ve yatırım giderleri planlaması için kat maliklerinin,

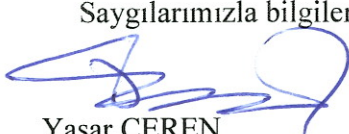
(a) A-B-C bloklar için 200,00 TL, D-E bloklar için 150,00 TL ve F blok için 170,00 TL **avans/yatırım payı** ödemesi yapmalarına,

(b) Bu ödemelerin Mart ve Nisan aylarında olmak üzere, iki (2) eşit taksit halinde yapılmasına karar verilmiştir.

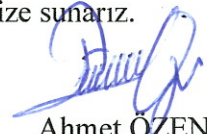
3. Ada Yönetim Kurulu tarafından 2020 yılında yapılan önemli faaliyetler, Ada Denetim Kurulu Raporunda belirtilmiştir.

4. Toplantıda alınan kararlara ilişkin Toplantı Sonuç Tutanağı EK-A, 2021 Yılı Tahmini Bütçesi EK-B ve Ada Denetim Kurulu Raporu EK-C'de gönderilmiştir.

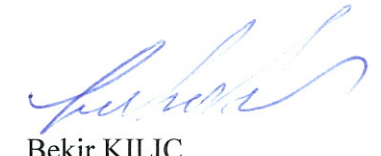
Saygılarımızla bilgilerinize sunarız.



Yaşar CEREN
Muhasip Üye



Ahmet ÖZEN
Ada Yönetim Kurulu Bşk.Yrdc.



Bekir KILIÇ
Ada Yönetim Kurulu Başkanı

EKLER :

EK-A (2 Sayfa Ada Temsilciler Kurulu Toplantısında Alınan Kararlar)

EK-B (1 Sayfa 2021 Yılı Tahmini Bütçesi)

EK-C (4 Sayfa Ada Denetim Kurulu Raporu)

**ERYAMAN 7.ETAP 1.KISIM POLSAN SİTESİ 46478/1 ADA
TEMSİLCİLER KURULU TOPLANTI KARARLARI
(Karar No: 8)**

Ada Temsilciler Kurulu Üyeleri, Ada Yönetim Kurulunun 13.01.2021 gün ve 2021/2 sayılı yazısı ile yapılan davet gereği; 17.01.2021 günü, Covit-19 pandemi tedbirleri kapsamında sosyal mesafelendirme zorunluluğu gereği yapılan planlamaya uygun olarak, "Göksu Mh. 85. Sokak 46478/1 Ada Polsan-1 (Ayışığı Sitesi) D Blok Eryaman-Etimesgut/ANKARA" adresindeki site yönetimi bürosunda ikişer kişilik görüşme grubu şeklinde (yönetim kurulu üyeleri ile beş kişi) bir araya gelerek toplantı icra etmişlerdir. Toplantı görüşmelerine onbir (11) üye katılmıştır. (Kurul üyesi Tayyar BULUT görüşmeye katılmamıştır.)

Toplantı davet yazısında belirtilen hususlar her grup ile ayrı ayrı görüşülmüş olup, aşağıda belirtilen değerlendirmeler yapılmış ve kararlar alınmıştır.

1. Kat Malikleri ve Ada Temsilciler Kurulu toplantılarına ilişkin KMK ve Ada Yönetim Planı'ndaki hükümler değerlendirilmiş, Covit-19 pandemi tedbirleri kapsamında İçişleri Bakanlığının 24.11.2020 tarihli ve E.7507 sayılı oluru ile geniş katılımlı Genel Kurul Toplantılarının 28.02.2021 tarihine kadar yapılmayacağı kararının alındığı da dile getirilmiştir. Bu karar gereği, 01 Mart 2021'e kadar toplantıların icra edilemeyeceğinde mutabakat sağlanmıştır.

27.12.2020 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı görüşmesinde alınan "Mart ayında şartların normale dönmesi durumunda toplantılar icra edilecektir." kararı Ada Yönetim Planı hükümlerine göre yeniden değerlendirilmiştir. Halen alınan tedbirlere bakıldığında, salgının yakın zamanda bitmeyeceği kurul üyeleri tarafından dile getirilmiş ve kabul görmüştür. Buna rağmen şartların normale döneceği kabulü ile kat malikleri ve ada temsilciler kurulu toplantılarının icra süreci değerlendirilmiştir. Duyuruların yapılması, toplantıların gerçekleştirilmesi, sonuçların yayımlanması, devir teslimin yapılması, imza sirkülerinin çıkarılması ve bankalarda yetkili bilgilerinin güncellenmesi gibi süreçler dikkate alındığında, bu işlemlerin en erken 20 Nisan 2021 gibi tamamlanabileceği görülmüştür. Bir sonraki toplantıların da Şubat 2022'de yapılacağı dikkate alındığında, bu durumda yeni yönetim 10 ay gibi bir süre görev yapabilecektir. Bunun yanında yeni yönetimin göreve intibakı da belirli bir zaman alacaktır. Tüm bu değerlendirmeler dikkate alınarak **kat malikleri ve ada temsilciler kurulu toplantılarının yapılmasının uygun olmayacağı değerlendirilmiştir.**

2. Yönetim Kurulunun 2020 yılı faaliyetleri ve gelir gider durumu (bilanço), Ada Denetim Kurul'nun raporu doğrultusunda değerlendirilmiş ve oy birliği ile ibra edilmiştir.

3. 2021 Yılı Tahmini Bütçesi/İşletme Projesi görüşülmüş olup,

a. 2019 yılından bu yana (2 yıldır) yönetim ve denetim kurulu üyelerine ödenen huzur haklarında bir artış yapılmamış ve sembolik sayılacak bir miktarda huzur hakkı ödenmiştir. Çevredeki emsal sitelerin yönetici ve denetçilerinin aldıkları huzur hakkı miktarları ile bunlara ilave olarak çalıştırılan muhasebecilerine ödenen ücretler de dikkate alınarak,

(1) Yönetim Kurulu Başkanı, Başkan Yardımcısı ve Muhasip Üyeye **her ay toplam 1.950,00 TL (650,00 x 3),**

(2) Denetim Kurulu Üyelerine **üç ayda bir toplam 1.050,00 TL (350,00 x 3)** huzur hakkı ödenmesine,

b. 2020 yılında kapıcılara her ay 15 saatlik fazla çalışma karşılığı verilen brüt miktarın (294,00 TL), 35,00 TL artırılarak SOSYAL YARDIM olarak verilmesine, maaş bordrolarında gösterilmesine ve bu uygulamaya Ocak 2021'den itibaren başlanmasına,

Ramazan ve Kurban Bayramlarında (her bir bayramda) net 500,00 TL (brüt 588,00 TL) bayram ikramiyesi verilmesi ve maaş bordrosuna yansıtılması uygulamasının devamına,

c. Blok yönetici ve denetçilerinin, 2022 yılı Ada Temsilciler Kurulu Toplantısı (Genel Kurul)'na kadar **ortak giderlerden muaf tutulmalarına (aidat ödememelerine)** karar verilmiştir.

d. Yatırım harcamaları ile ilgili olarak,

Önümüzdeki dönemde yatırım hesabı gelirlerinden harcanarak yapılması gereken iş ve işlemler genel olarak görüşülmüştür. Bu çerçevede, blokların katlara çıkan galvanizli su borularının ve dairelere giriş yerlerindeki boruların çürümesi nedeniyle birçok yerde sızıntıların olduğunun görüldüğü, boruların içinin paslandığı ve bu konuda kat maliklerinden de taleplerin geldiği belirtilmiştir. Bu konunun aciliyetinin olduğu değerlendirilmiş ve 2021 yılı Tahmini Bütçesi'ne alınarak su borularının yenilenmesine karar verilmiştir.

e. 2021 yılı Tahmini Bütçesinin oluşturulmasında, döviz (dolar-eur), altın ve TÜFE yıllık artış ortalamaları dikkate alınmış olup, bu artışın (%26) 6 puan altında %20 artış esas alınmıştır. 2021 Tahmini Bütçesi'nde aidat gelirlerinden harcanacak miktar 371.130,88 TL, yatırım/avans gelirlerinden harcanacak miktar ise 90.914,00 TL olup, giderler toplamı 462.044,88 TL'dir. Tahmini Bütçede belirtilen harcamaların karşılanması için,

(1) A-B-C Bloklar için 135,00 TL, D-E Bloklar için 115,00 TL ve F Blok için 125,00 TL **aidat** ödenmesine, (**Bu miktarlar üzerinden aidat ödemeleri Şubat 2021'de başlayacaktır.**)

(2) Tahmini Bütçedeki demirbaş ve yatırım giderleri planlaması için kat maliklerinin,

(a) A-B-C bloklar için 200,00 TL, D-E bloklar için 150,00 TL ve F blok için 170,00 TL **avans/yatırım payı** ödemesi yapmalarına,


(b) Bu ödemelerin iki (2) taksit halinde, aşağıda belirtilen tarih ve miktarlarda yapılmasına karar verilmiştir.

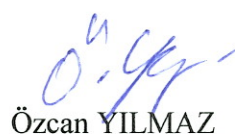
	<u>MART</u> :	<u>NİSAN</u> :	
A-B-C Bloklar :	100,00	100,00	(Toplam : 200,00 TL)
D-E Bloklar :	75,00	75,00	(Toplam : 150,00 TL)
F Blok :	85,00	85,00	(Toplam : 170,00 TL)

Sitemizde m²'leri değişik üç farklı kat mülkiyeti olduğundan, aidat ve avans miktarlarının belirlenmesinde Kat Mülkiyeti Kanununun 20.maddesi gereğince **arsa payı oranları** esas alınmıştır.

4. Bekir KILIÇ (Yönetim Kurulu Başkanı) Ahmet ÖZEN (Ynt.Krl.Bşk.Yrdc.) ve Yaşar CEREN (Muhasep üye) (Yedek Üye Tayyar BULUT)'den oluşan Ada Yönetim Kurulu'nun ve Ünal KOCA (Dent.Krl.Bşk.), Aydın OCAK ve Özcan YILMAZ (Yedek üye Neşe ÇAKMAK)'dan oluşan Ada Denetim Kurulu üyelerinin, 2022 yılı Ada Temsilciler Kurulu Toplantısında yeni yönetim ve denetim kurulu üyelerinin belirlenmesine kadar, yapacakları iş ve işlemlerle ilgili olarak 23.02.2020 tarihinde yapılan Ada Temsilciler Kurulu Toplantısının 6 sıra nolu kararının 8 ve 9'uncu maddelerinde belirtilen tüm yetkiler ile görevlerine devam etmelerine karar verilmiştir.


Yukarıda belirtilen tüm kararlar, toplantıya katılan Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin **oy birliği** ile alınmıştır.


Yaşar CEREN
A Blok Yöneticisi

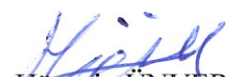

Özcan YILMAZ
A Blok Denetçisi


Bekir KILIÇ
B Blok Yöneticisi


Mediha ARSLANER
B Blok Denetçisi

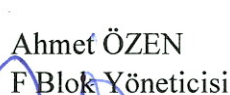

Ünal KOCA
C Blok Denetçisi


Şerafettin ÇAKICI
D Blok Yöneticisi


Hüseyin ÜNVER
D Blok Denetçisi


Ziya YAZICI
E Blok Yöneticisi


Neşe ÇAKMAK
E Blok Denetçisi


Ahmet ÖZEN
F Blok Yöneticisi


Aydın OCAK
F Blok Denetçisi

ERYAMAN 7.ETAP 1.KISIM POLSAN SİTESİ 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) 2021 YILI TAHMİNİ BÜTÇESİ (İŞLETME PROJESİ) GELİRLER (2021 Planlaması)									
S.NO	HARCAMA KALEMLERİ	AÇIKLAMALAR (2021 İÇİN)	2021 PLANLANAN	Blok	Daire Sayısı	Aidat Miktarı	1 AYLIK		1 + 11 AYLIK
A	PERSONEL GİDERLERİ		208.835,68						
1	Kat Görevlisi maaş giderleri	3.040,88 x 3 x 12	109.471,68	A	34	100,00	3.400,00	3.400,00	3.400,00
2	Kat Görevlisi SGK Primleri	1.269,00 x 3 x 12	45.684,00	B	34	100,00	3.400,00	3.400,00	3.400,00
3	Kat Görevlilerine verilen diğer giderler		16.080,00	D	46	96,00	4.416,00	4.416,00	4.416,00
	2.10 Sosyal yardım	280,00 x 3 x 12 = 10.080,00	10.080,00	E	46	96,00	4.416,00	4.416,00	4.416,00
	2.04 Bayram ikramiyesi	500,00 x 3 x 2 = 3.000,00	3.000,00	F	46	98,00	4.508,00	4.508,00	4.508,00
	2.03 Fazla çalışma ücreti (Bayramlarda ve ihtiyaç olması halinde)		1.000,00				23.540,00	23.540,00	23.540,00
	2.00 İş elbisesi		2.000,00	A	34	135,00	4.590,00	4.590,00	4.590,00
4	İşçi KIDEM ve İhbar Tazminatı		10.000,00	B	34	135,00	4.590,00	4.590,00	4.590,00
5	Yönetici / Denetçi Huzur Hakkı	Yönetim : 650,00 x 3 = 1.950,00 x 12 = 23.400,00 Denetim : 350,00 x 3 = 1.050,00 x 4 = 4.200,00	27.600,00	C	34	135,00	4.590,00	4.590,00	4.590,00
B	BAKIM ONARIM GİDERLERİ		80.100,00						
1	Asansör Periyodik Bakım/MLz. Gid./Denetim/		38.000,00	D	46	115,00	5.290,00	5.290,00	58.190,00
2	Bina Bakım Onr.+Kapı+Diyafor Giderleri+yangın tüpü		8.000,00	E	46	115,00	5.290,00	5.290,00	58.190,00
3	Elektrik malzemesi, bakım ve onarım		1.000,00	F	46	125,00	5.750,00	5.750,00	63.250,00
4	Bahçe / Çevre Bakım Giderleri		5.000,00						354.640,00
5	Uydu Anten Bakım Onarımı		2.300,00						7.056,00
6	Hidrofor ve tesisatının arıza bakım onarımı		12.000,00						3.005,06
7	Su deposu temizliği		2.800,00						6.429,82
8	Kamera bakım onarım gideri		9.000,00						16.490,88
9	Kanalizasyon bakım onarımı ve temizlik		2.000,00						
10	Demirbaş bakım onarımı		82.195,20						
C	GENEL GİDERLER		37.130,88						
1	Aydınlatma / Elektrik Giderleri		37.500,00						
2	Site Yönetim Giderleri (Su + Doğalgaz+İnt.+Tif.+Temsil)		2.000,00						
3	Noter / Avukat / Mahkeme / İcra / Banka / Giderleri		2.200,00						
4	Muhasebe-Bilgi İşlem Giderleri		8.000,00						
5	Ulaştırma ve Nakliye		1.000,00						
6	Bahçe Sulama Giderleri		9.000,00						
7	Posta-Kargo Giderleri		3.500,00						
8	Temizlik Malzeme Giderleri		18.995,20						
	AİDAT GELİRLERİNDEN HARCANAN GİDER GENEL TOPLAMI		371.130,88						371.130,88
D	DEMİRBAŞ GİDERLERİ		7.000,00						
1	Demirbaş Malzeme Alımları (Cep tif.+tak.avd.+diğer)		7.000,00						
E	YATIRIM GİDERLERİ		83.914,00						
1	Blockların su borularının tamamen yenilenmesi		60.000,00						
2	Site Tel Örgü-Otopark-Çocuk parkı-Acil Bina Tad.		12.914,00						
3	Rüzgar güülü yenilenmesi		1.000,00						
4	Anataşınmazın/Ort.Kul.Al.Sigorta Yapıtılması		10.000,00						
	YATIRIM HESAMI MEVCUDU								16.754,00
	MEVCUT YATIRIM MIKTARI VE GELİR TOPLAMI								30.000,00
	TOPLANACAK YATIRIM GELİRLERİ								46.754,00
	BLOK	DAİRE	ÖDEME	DAİRE BAŞI TOP	BLOK TOPLAM				
	A	36	2 x 100	200,00	7.200,00				
	B	36	2 x 100	200,00	7.200,00				
	C	36	2 x 100	200,00	7.200,00				
	D	48	2 x 75	150,00	7.200,00				
	E	48	2 x 75	150,00	7.200,00				
	F	48	2 x 85	170,00	8.160,00				
	YATIRIM AVANS GELİRLERİ TOPLAMI								44.160,00
	YATIRIM GELİRLERİ GENEL TOPLAMI		90.914,00						90.914,00
	TÜM GELİRLER + MEVCUT TOPLAMI		462.044,88						462.044,88

Bekir KILIÇ
Yönetim Kurulu Başkanı

Ahmet ÖZEN
Yönetim Kurulu Bşk.Yrđc.

Yaşar CEREN
Muhasip Üye

**ERYAMAN POLSAN-1 KONUTLARI 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ)
YÖNETİM KURULUNUN 2020 YILI FAALİYETLERİNE İLİŞKİN
ADA DENETİM KURULU RAPORU**

Eryaman Polsan-1 Konutları 46478/1 Ada (Ayışığı Sitesi) Yönetimi tarafından 2020 yılında yapılan işlerin ve yapılan harcamaların ibrası ile 2021 yılı tahmini bütçesi konusunda Kat Maliklerinin bilgilendirilmesi ve Ada Temsilciler Kurulu üyelerinin alacakları kararlara esas olmak üzere Ada Yönetim Planı'nın Madde.32.(5) gereğince hazırlanan Ada Denetim Kurulu Raporu aşağıda olduğu gibidir.

Raporda, idari ve diğer alanlarda yapılan önemli faaliyetler ile mali konulardaki tespitler ve Genel Kurul Toplantısında görüşülmesi önerilen hususlar belirtilmiştir.

GENEL VE İDARİ KONULAR :

1. 2020 yılı blok yönetici/denetçi seçimlerine ve Ada Temsilciler Kurulu toplantılarına ilişkin duyurular, bilanço, gelir gider raporları ile seçim ve toplantı sonuçları kat maliklerine/kiracılara yazılı olarak gönderilmiş, www.ayisigisitesi.com internet sitesine konulmuş ve ayrıca tüm kat malikleri SMS ile bilgilendirilmiştir.
2. 2021 yılına ait işletme defterinin (Gelir-Gider Defteri) noter onayı yaptırılmıştır.
3. Dönem içerisinde yapılan 621 adet iş ve işleme ait harcama belgeleri (fatura/fiş/tediye makbuzu/banka ödeme dekontu) sıra numarası verilerek dosyada muhafaza edilmiştir. Fatura ve fişlerin üzerine hangi işe ait harcama olduğu yazılmıştır.
4. Her aya ait gelir-giderler muhasebe programına işlenmiş, aylık raporlar alınarak dosyalanmış, aidat/avans/gecikme cezası borcu olan kat maliklerine/kiracılara SMS ile bildirim yapılmıştır.
5. Aylık/yıllık gelir gider durumu, yapılan harcama kalemleri ile mevcut para durumunu gösteren çizelge HER AY blok giriş kapılarına asılarak kat malikleri/sakinleri bilgilendirilmiştir.
6. Site görevlilerinin maaş bordroları ve hesap pusulaları her ay düzenli olarak hazırlanmış ve görevlilere imzalatılarak ödeme dekontu ile birlikte muhafaza edilmiş, birer nüshası kapıcılara verilmiş, SGK primleri her ay düzenli olarak ödenmiştir. Kıdem ve ihbar tazminatı hesabına güncel durumu sağlayacak miktarda para aktarılmış ve bu para vadeli hesapta değerlendirilmiştir.
7. Sitede ikamet eden tüm sakinlerin (kat maliki/kiracı) adı soyadı ve telefon numaraları devamlı güncel olarak tutulmuş olup, bu bilgilerle birlikte araç plakalarını içeren liste oluşturulmuştur.
8. Bina görevlilerinin (kapıcılar) günlük çalışma/iş faaliyet planı/programı hazırlanmış olup, yönetim kurulu üyeleri ve kapıcılar tarafından imzalanarak blok duyuru panolarına asılmıştır.

2020 YILINDA YAPILAN ÖNEMLİ İŞLER / FAALİYETLER :

1. Tüm blokların giriş kapılarına büyük çaplı bakım onarım yaptırılarak, kapıların düzenli olarak çalışması sağlanmıştır.
2. A, D ve F blokların hidrofor tesisatlarının revizyonu yaptırılmış, B, C ve E blokların ise çürümüş ve akıntı yapan tesisatları yenilenmiş, **şebeke girişlerine vana taktırılmış** ve tüm hidrofor tanklarına hava bastırılmıştır.
3. Site içindeki 30 adet pis su rögarının kırık kapakları yenilenmiş, toprak içinde kalan rögarlar (30 adet) bilezik eklenerek yükseltilmiştir. *Rogarlara gelen boruların çevreleri farelerin giriş çıkışını ve rögara toprak dökmelerini engellemek için köpük ile kapatılmıştır.* 13 adet zayıf akım rögarlarının kapak çevresindeki yıpranan ve kırılan yerlerin bakım onarımı beton harç ile yapılmıştır.
4. Site giriş-çıkış kapıları (3 adet) yeni bir görünümle yaptırılmış, sakinlerin mağdur olmamaları için kapılardan giriş-çıkışlar şifreli ve çip kilitli yaptırılmıştır. Üç adet hareketli kapıların üzerinden

- atlamayı engellemek için sivri mızrak kaynatılmış, tel örgülerin atlama yapılabilecek yerlerine ekleme yapılmıştır. Araç giriş-çıkış kapıları boyatılmıştır.
5. Asansörlerin servis dışı olduğu (kullanılmadığı) durumlarda kabin içi lambalarının sönmesi için tadilat yaptırılmış ve elektrik tasarrufu sağlanmıştır.
6. Site içerisindeki uzun süreden beri budanmayan tüm bitki ve ağaçların büyük çaplı budaması yaptırılmıştır.
7. Site çevresindeki tel çitlerin kırılan klipsleri yenilenmiş, yırtılan tellerin bakım onarımları yapılmıştır. *(Bu iş, site görevlileri tarafından yapılmış, malzeme hariç bir ücret ödenmemiştir. 300 adet klips ve akıllı vida kullanılmıştır.)*
8. Sitedeki tüm yangın tüplerinin yeniden dolumu yaptırılmıştır. *(12 adet sıvı asansör makine daireleri için, 30 adet toz blok katları için /toz dolumlara ücret ödenmemiştir/)*
9. Araç giriş kapısının motor dişlisi ve bilyeli tekerleri yenilenmiş ve arızası giderilmiştir.
10. Halı sahanın yetersiz aydınlatmasının güçlendirilmesi için 4 adet projektör yenilenmiştir.
11. Blok iniş/çıkış merdivenlerindeki tüm kapıların camları silikon ile takviye yapılarak sallanması ve ses çıkarması giderilmiş, 5 kapının kırık camları ve 10 kapının kolları yenilenmiştir.
12. Blok su depolarının yıllık temizliği yaptırılmış ve su depolarının gösterge hortumları değiştirilmiştir.
13. D ve E blokların televizyon uydu santrali yenilenmiş, F bloka santral eklemesi yapılmış, E blok uydu santrali akülü trafosu yenilenmiştir.
14. C blok arkasındaki kamera ile araç giriş kapısına bakan kamera arızlanmış olup, yenilenmiştir.
15. A, D ve F blok diafonlarında oluşan arızaların tamirâtı yaptırılmış, A Blok diafon video dağıtıcısı yenilenmiştir.
16. Tüm blokların çatı yağmur oluklarının PVC borulara bağlanan kısımları yenilenmiş olup, ihtiyaç anında kullanılmak üzere her bloğun çatısına 50'şer adet kiremit konulmuştur.
17. Arızalı olan 9 adet rüzgar gülünün yenileri taktırılmıştır. *(A-1, B-2, C-2, E-2, F-2)*
18. Mevcut 6 blokun yangın tesisatına su verilerek panolarındaki tesisatlar tek tek kontrol edilmiştir. 3 adet yangın panosunda arıza görülmüş ve panolar (tambur ve hortumları ile) yenilenmiş, akıntı yapan rekorlar yenilenmiştir. A, B, D ve F bloklardaki arızalı 5 adet yangın panosu vanası yenilenmiştir. Yangın tesisatına ilk kez şebeke suyu verilmiş olup, faal olması sağlanmıştır.
- 19. Tüm blokların su boruları şebeke girişinden itibaren giriş katına kadar PPRC boru ile yenilenmiş, her kata giden borulara birer adet vana taktırılmıştır.**
20. Site içerisindeki 59 adet pis su rögarının (kanalizasyon) temizliği yaptırılarak, vidanjör aracı ile tazyikli su sıkılarak yıkanmıştır.
21. F blokun batı tarafındaki binanın iki bölgesine ait mutfak giderlerinin ve hidrofor tesisatının tıkanıklığı açtırılmış, borular yenilenmiş, C blok ve F blok kanalizasyon tıkanıklıkları Büyükşehir Belediyesi ekibine ücreti ödenerek açtırılmıştır.
22. Asansör denetim firması ARTIBEL BELGELENDİRME TEK. KONT. GÖZETİM VE EĞT.HİZ.LTD.ŞTİ. tarafından sitedeki mevcut 12 asansörün 2020 yılı kontrolü yapılmış olup, MAVİ etiket verilmiştir.
23. Blokların dezenfekte edilmesi için akülü ilaçlama makinası alınmış olup, Covit-19 tedbirleri kapsamında tüm blokların engelli girişlerinden itibaren, kapı kolları, asansör kolları ve iç bölgesi ile kişilerin temas edebileceği bölgeler **her gün iki defa** dezenfekte edilmiştir.
- 24 Site içindeki dört kameriyaya ahşap masa ve bir kameriyaya oturak yaptırılmıştır.

25. Site yönetimi bürosuna bir adet toplantı masası yaptırılmıştır. (200 cm x 1,20 cm ebadında)
26. Sakinler tarafından sıklıkla kullanılan B ve C blok yangın merdiveni çıkışlarına kıvrıcık halı konulmuştur.
27. Yönetim bürosunda bulunan kamera kayıt cihazlarının bulunduğu kabin altına hareketli demir sehpa yaptırılmıştır.
28. Site içindeki temizlik, bina içi ve dışındaki bakım onarımlarda kullanılmak üzere ayarlı, çok amaçlı alüminyum merdiven alınmıştır.
29. İhtiyaç duyulan muhtelif temizlik ve sulama işlerinde kullanılmak üzere 100 metre hortum alınmıştır.
30. Resmi tatil günlerinde bloklara asılmak üzere (2 x 3) metre ebadında 6 adet BAYRAK alınmıştır.
31. Site içindeki çöp kutuları yenilenmiştir. (16 adet çöp kutusu alınmıştır.)
32. Kapıcılara yazlık ve kışlık iş elbisesi alınmıştır.
33. Site sakinlerinden gelen şikayetleri ve yönetim tarafından tespit edilen hususları içeren ortak yaşam alanları kullanımına ilişkin uyarılar tüm site sakinlerine yazılı olarak ulaştırılmıştır.
34. 16.06.2020 tarihinde Ada Temsilciler Kurulu toplanmış, kurul üyelerine bugüne kadar yapılan işler hakkında görüntülü olarak (öncesi ve sonrası) bilgi verilmiş ve devam eden işler/projeler konusunda açıklamalar yapılmıştır.
35. 2021 yılı gelir gider (işletme) defteri ile tüm sayfaları dolan Yönetim ve Denetim karar defterlerinin yenileri notere tasdik ettirilmiştir.
36. Aidat, yatırım, kira ve gecikme zammı borcu olan ve yıllardır özellikle gecikme zammı borcunu ödememekte ısrar eden kat maliklerine ihtarname gönderilmiş olup, iki kat maliki avukat aracılığı ile icraya verilmiştir.
37. Uzun süredir site içindeki otoparkta bulunan kazalı araç site dışına çıkartılmıştır.
38. Çim biçme makinalarının ve ağaç kesme/mazı düzenleme motorlarının bakım onarımları yaptırılmıştır.

MALİ KONULAR :

Dönem içerisinde elde edilen gelir ve yapılan gider durumu ile kasa ve banka hesaplarındaki mevcut bakiye durumu aşağıda belirtilmiştir.

2020 YILI GELİR GİDER ÇİZELGESİ

GİDERLER		GELİRLER	
1 Genel giderler	68.276,88	1 Aidat gelirleri	287.609,32
2 Personel giderleri	161.825,53	2 Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	11.285,81
3 Bakım onarım giderleri	80.050,24	3 Yatırım gelirleri	111.091,29
4 Demirbaş alımı-bakım onarımı	9.240,34	4 Kira gelirleri	12.400,00
5 Yatırım giderleri	86.607,85	5 Emanet hesap	1.340,00
		6 Hurda satış geliri	4.500,00
		7 Çip satış geliri	147,00
		8 İade geliri	1.756,70
TOPLAM	406.000,84	TOPLAM	430.130,12

BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER		BİR YIL ÖNCEKİ MEVCUT VE BAKİYELER	
1 Kıdem tazminatı hesabı Denizbank	118.386,39	1 Kıdem tazminatı hesabı Denizbank	99.644,05
2 Garanti Bankası (Cari hesap)	3.005,06	2 Garanti Bankası (Cari hesap)	20.023,86
3 Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	20.000,00	3 Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,00
4 Kasa mevcudu	6.429,82	4 Kasa mevcudu	5.264,08
5 Aidat iadeleri	1.240,00	5 Aidat iadeleri	0,00
TOPLAM	149.061,27	TOPLAM	124.931,99

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	555.062,11	GELİRLER GENEL TOPLAMI	555.062,11
------------------------------------	------------	------------------------	------------

31.12.2020 tarihi itibariyle 35 kat maliki tarafından ödenmeyen toplam **10.703,15 TL yatırım, aidat ve gecikme cezası alacağı mevcuttur.**

- 2 kat malikinin 1.253,56 TL - 4.221,75 TL arasından ,
- 4 kat malikinin 313,00 TL - 880,90 TL arasında,
- 29 kat malikinin ise 9,25 TL - 214,72 TL arasında yatırım, aidat ve gecikme cezası **borcu bulunmaktadır.**

Yapılan tebligatlara rağmen borcunu ödemeyen iki kat maliki için avukat aracılığı ile icra işlemleri yaptırılmış olup, süreç devam etmektedir.

İki aylık aidat miktarının üzerinde aidat borcu olan kat malikleri/kiracılara ihtarname gönderilmiştir.

Aidat ve yatırım borçlarını zamanında ödeyen kat maliklerine haksızlık edilmemesi ve haklarının korunması, borcu olan maliklerin de yasa gereğince işleyen %5 gecikme zammı nedeniyle borçlarının artmaması için bir an önce tahsilat tamamlanmalıdır.

ÖNERİLEN HUSUSLAR :

1. Tüm blokların su boruları şebeke çıkışından itibaren giriş katlarına kadar yenilenmiştir. Ancak birkaç blokun katlara çıkan su borularında çürümeler olmuş ve sızıntı görülmüştür. Aynı zamanda katlara çıkan boruların içleri pasla kaplanmış olup, dairelere paslı su gelmektedir. Bu nedenle tüm su borularının plastik boru ile yenilenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.
2. Çocuk parkı ve bisiklet parkı ile de bir çalışmanın yapılması uygun olacaktır.
3. Araç park alanlarındaki kilit taşları açılmış olup, ince kum takviyesi yapılarak taşların bakım onarım ve yenileme sürecinin uzatılması sağlanmalıdır.
4. Blok yönetici ve denetçi seçimlerinde vekaletle oy kullanılması durumlarında zaman zaman anlaşmazlıklar ve tartışmalar yaşanmaktadır. Bu durumun önlenmesi, sakın ve sağlıklı bir seçimin yapılabilmesi için, Ada Yönetim Kurulu tarafından bir vekalet yazısı oluşturularak, vekaletle oy kullanacaklar tarafından seçim öncesinde alınmasının sağlanması ve ıslak imzalı vekaletlerin seçim tarihinden en az bir gün önce Site Yönetimine teslim edilmesinin, mümkünse bu belgelere vekalet verenin tapu fotokopisi/fotoğrafı veya e-devlet üzerinden alınacak emlak kayıt belgesi veya görüntüsünün de eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

SONUÇ :

1. 2020 yılı Tahmini Bütçesi'nde;
 - a. 294.576,00 TL aidat gelirleri planlanmış olup, bunun 287.610,00 TL'si tahsil edilmiştir. Yalnızca 6.966,00 TL aidat alacağı kalmıştır. Aidatlar %98 oranında tahsil edilmiştir.
 - b. 126.108,00 TL yatırım gelirleri planlanmış, bu miktarın 125.237,00 TL'si tahsil edilmiştir. 871,00 TL yatırım alacağı kalmış olup, %99,30 oranında tahsil edilmiştir.
2. Aidat gelirlerinin tamamı harcanmış olup, yatırım gelirlerinin ise 95.847,00 TL'si harcanmış ve 29.390,00 TL'si 2021 yılı bütçesine aktarılmıştır.
3. Harcamalar, 2020 Yılı Tahmini Bütçesi/İşletme Projesinde öngörülen gider planlamalarına uygun olarak yapılmış (ancak, ihtiyaç duyulan ve acil çıkan hususular olmuştur.), yapılan harcama/giderlere ilişkin fiş/fatura/banka dekontu alınmış, üzerlerine hangi harcamaya ilişkin olduğu yazılmıştır. Harcamalarda herhangi bir usulsüzlük tespit edilmemiştir. **2020 yılı faaliyetlerinin ibra edilmesine engel bir durum bulunmamaktadır.**

Bu denetim raporunun, tüm kat maliklerine ulaştırılması ve www.ayisigisitesi.com internet sitesine konulması ricası ile Site Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız.


Özcan YILMAZ
Denetim Kurulu Üyesi


Aydın OCAK
Denetim Kurulu Üyesi


Ünal KOCA
Denetim Kurulu Başkanı