

ERYAMAN POLSAN-1 KONUTLARI 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ)
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ETİMESGUT / ANKARA

SAYI : 2022/1

04 OCAK 2022


KONU : Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı

Sayın

Blok Nolu Daire Kat Maliki

- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Ankara Eryaman Polsan Konutları 46478 Ada 1 Parsel Yönetim Planı hükümleri gereğince, Eryaman Polsan-1 Konutları 46478/1 Ada (Ayışığı Sitesi)'nin **2022 Yılı Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı (Yönetici ve Denetçi Seçimleri)** EK-A'da belirtilen tarih, saat ve yerde yapılacaktır.
- Planlanan ilk toplantıda toplantı yeter sayısının (**Vekaletler dahil A, B, C bloklar için 19, D, E, F bloklar için 25'tir.**) sağlanamaması halinde, ikinci toplantı bir hafta sonra aynı yer ve saatte yapılacaktır.
- Toplantılarda çıkabilecek tartışmaların önlenmesi ve suiistimalin oluşmaması için Ada Yönetim ve Denetim Kurulunun ortak çalışması ile VEKALETNAME örneği hazırlanmıştır. **Her kat malikine özel hazırlanan vekaletname EK-B'dedir. Bu örneğin dışında vekaletname kabul edilmeyecektir. Vekaletname mavi renkli kalemle doldurulacak ve imzalanacaktır.**
- 2021 Yılı Gelir-Gider Raporu EK-C'de, Ada Yönetim Kurulu'nun faaliyetlerine ilişkin Ada Denetim Kurulu'nun raporu EK-D'de gönderilmiştir. *(2021 yılında yapılan faaliyetler ayrıntılı olarak Ada Denetim Kurulu Raporu'nda belirtildiği için ayrıca gönderilmemiştir.)*
- Tüm kat maliklerinin EK-A'da belirtilen tarihlerde birer saatlerini sitemizin faaliyetine ayırarak yapılacak toplantılara katılmalarını, blok yönetici ve denetçilerini seçmelerini, görüş ve önerileri ile 2022 yılında yapılacak faaliyetlere katkıda bulunmalarını saygılarımızla rica ederiz.


Yaşar CEREN
Muhasip Üye


Ahmet ÖZEN
Ada Yönetim Krl.Bşk.Yrdc.


Bekir KILIÇ
Ada Yönetim Kurulu Başkanı

EKLER :

EK-A (Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı 'Yönetici / Denetçi Seçimi' Programı)

EK-B (1 Adet Vekaletname)

EK-C (2021 Yılı Gelir-Gider Raporu)

EK-D (Ada Yönetim Kurulunun 2021 Yılı Faaliyetlerine İlişkin Ada Denetim Kurulunun Raporu)

**ERYAMAN POLSAN-1 KONUTLARI 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ)
2022 YILI**

BLOK KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTISI (YÖNETİCİ VE DENETÇİ SEÇİMİ) PLANLAMASI

BLOK	1.TOPLANTI			2.TOPLANTI		
	TARİH	SAAT	YER	TARİH	SAAT	YER
A BLOK	23.01.2022 Pazar	10:00	Ayışığı Sitesi Yönetim Bürosu D Blok	30.01.2022 Pazar	10:00	Ayışığı Sitesi Yönetim Bürosu D Blok
B BLOK		11:00			11:00	
C BLOK		14:00			14.00	
D BLOK		15:00			15.00	
E BLOK		16:00			16.00	
F BLOK		17:00			17.00	

BLOK KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTISI VE YÖNETİCİ/DENETÇİ SEÇİMİNE İLİŞKİN ESASLAR :

1. Blok Kat Malikleri Kurulu, kat malikleri sayısının yarısından fazlasıyla toplanır. Oy çokluğu ile karar verilir. İlk toplantıda yeterli sayı sağlanamaz ise, ikinci toplantı bir hafta içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.
2. Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar.
3. Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri blok yöneticisinin kişisel sorumluluğunda saklanır. Eski ve yeni yöneticiler arasından tutanakla devir/teslim edilir.
4. **Her kat maliki bir oy hakkına sahiptir.** Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı, Blok Kat Malikleri Kurulu'ndaki bütün oyların 1/3'cen çok olamaz.
5. Kat maliklerinden birinin yerine tayin edeceği bir vekil toplantıya katılabilir, oy verebilir ve **YÖNETİCİ** olarak seçilebilir. Bu vekil, diğer bir kat maliki veya hariçten bir kişi olabilir. Ancak, **BİR KİŞİ EN FAZLA İKİ (2) KİŞİYE VEKALET EDEBİLİR. Vekil temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.**

Toplantılarda çıkabilecek tartışmaların önlenmesi ve suiistimalin oluşmaması için Ada Yönetim ve Denetim Kurulunun ortak çalışması ile VEKALETNAME örneği hazırlanmıştır. Her kat malikine özel hazırlanan vekaletname üzerinde BELGE NO olarak, kat malikinin blok ve daire no bulunmaktadır. Yönetici ve denetçi seçimlerinde bu vekaletname kullanılacaktır.

Blok yöneticisi, kendi üyeleri (kat malikleri) arasından veya dışardan biri olabilir. Ancak, **blok denetçisinin KENDİ ÜYELERİ (KAT MALİKLERİ) ARASINDAN olması gerekir.**

6. Seçim sonuçları, toplantıya katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki nüsha olarak hazırlanan tutanakla belgelenir. Bu tutanaklardan biri Blok Yöneticisinde, ikincisi Ada Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar, Kat Malikleri Kurulu Karar Defterine de yazılır ve imzalanır.


Yaşar CEREN
Muhasis Üye


Ahmet ÖZEN
Ada Yönetim Krl.Bşk.Yrdc.


Bekir KILIÇ
Ada Yönetim Kurulu Başkanı

AYIŞIĞI SİTESİ 2021 YILI GELİR - GİDER DURUMU

GİDERLER		TOPLAM	GELİRLER		TOPLAM
1 GENEL GİDERLER		85.613,10			
0 Elektrik giderleri		38.919,10			359.265,69
1 Bilgi işlem-kirtasiye harcamaları		3.023,15			25.228,56
2 Posta - kargo giderleri		1.140,00			16.059,30
3 Noter - Mahkeme - Avukatlık- banka işlem giderleri		1.445,13			44.484,75
4 Yönetim harcamaları		1.673,41			5.650,00
5 Ulaşım ve nakliye giderleri		160,00			0,00
6 Muhasebe / Mali Müşavir giderleri		4.806,00			342,25
7 Temizlik malzemesi giderleri		19.663,49			10.500,00
8 Bahçe sulama giderleri		8.400,13			600,00
9 Kiracıya depozito iadesi		355,00			1.087,35
10 Stopaj ödemeleri		6.027,69			
2 PERSONEL GİDERLERİ		192.300,99			
0 Site görevlileri maaş, SGK ve sosyal yardım ödemesi		168.834,26			
1 Yönetim ve denetim huzur hakkı ödemeleri		23.466,73			
3 BAKIM ONARIM GİDERLERİ		74.684,08			
0 Asansör peryodik bakım-malzeme -denetim giderleri		38.589,86			
1 Bina bakım onarım giderleri		10.179,79			
2 Kanalizasyon bakım gideri		12.204,24			
3 Çevre - bahçe bakım onarım giderleri		8.081,09			
4 Hidrofor bakım onarım giderleri		1.121,00			
5 Demirbaş bakım onarım giderleri		4.508,10			
4 DEMİRBAŞLAR		4.320,00			
1 Demirbaş alımları		4.320,00			
5 YATIRIM GİDERLERİ		90.291,04			
0 Hidrofor ve su şebekesi tesisatlarının kısmi revizyonu		60.101,33			
1 Site Tel Örgü-Otopark-Çocuk parkı-Acil Bina Tad./Çatı onr.		7.672,36			
2 Asansör revizyon gideri		16.983,15			
3 Suyu kuyusu bakım onarımı		5.534,20			
GİDERLER GENEL TOPLAMI		447.209,21			463.217,90
MEVCUT BANKA BAKİYELERİ		163.829,96			147.821,27
Kidem tazminatı hesabı (vadeli hesap) Denizbank		149.587,78			118.386,39
Garanti Bankası (Cari hesap)		7.829,56			3.005,06
Garanti Bankası (Yatırım hesabı)		0,00			20.000,00
Deniz Bank VADESİZ hesap		0,00			0,00
Kasa mevcudu		6.070,37			6.429,82
Aidat iadeleri		342,25			
GİDER / MEVCUT TOPLAMI		611.039,17			611.039,17
BİR ÖNCEKİ AY MEVCUT VE BAKİYELER					
Kidem tazminatı hesabı					
Garanti bankası (cari hesap)					
Garanti bankası (yatırım hesabı)					
Deniz Bank VADESİZ hesap					
Kasa mevcudu					

Bekir KILIÇ
Ada Yönetim Kurulu BaşkanıAhmet ÖZEN
Ada Yönetim Kurulu Başkanı Yrdc.Yaşar CEREN
Muhasip Üye

**POLSAN-1 KONUTLARI 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM KURULUNUN
2021 YILI FAALİYETLERİNE İLİŞKİN
ADA DENETİM KURULU RAPORU**

Eryaman Polsan-1 Konutları 46478/1 Ada (Ayışığı Sitesi)'nin 2022 Yılı Blok Kat Malikleri Kurulu ve Ada Temsilciler Kurulu Toplantılarında alınacak kararlara esas olmak üzere Ada Yönetim Planı Madde.32.(5) gereğince hazırlanan Ada Denetim Kurulu Raporu aşağıda olduğu gibidir.

İdari ve diğer alanlarda yapılan önemli faaliyetler ile mali konulardaki tespitler aşağıda belirtildiği gibidir.

GENEL VE İDARİ KONULAR :

1. 13.01.2021 tarihinde yapılan Ada Temsilciler Kurulu toplantısı sonuç raporu site dışında ikamet eden tüm kat maliklerine taahhütlü olarak gönderilmiş, site içindeki kat maliklerine ve sakinlere iraza karşılığı ulaştırılmış, Ayışığı Sitesi'nin www.ayisigisitesi.com internet sitesine konulmuş ve ayrıca tüm kat malikleri SMS ile bilgilendirilmiştir
2. 2020 yılı işletme (gelir-gider) defterinin kapanış ve 2022 yılına ait işletme (gelir-gider) defterinin açılış noter onayları yapılmıştır.
3. Dönem içerisinde yapılan 567 adet iş ve işleme ait harcama belgeleri (fatura/fiş/gider pusulası/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 **her ay iki defa** 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. Sitede çalışan kapıcıların maaş bordroları ile hesap/ücret pusulaları her ay düzenli olarak hazırlanmış ve görevlilere imzalatılarak ödeme dekontu ile birlikte muhafaza edilmiş, bir nüshası kendilerine verilmiş ve SGK primleri her ay düzenli olarak ödenmiştir. Kapıcıların kıdem ve ihbar tazminatı hesabına güncel durumu sağlayacak miktarda para aktarılmış ve bu para vadeli hesapta değerlendirilmiştir.

2021 YILINDA YAPILAN ÖNEMLİ İŞLER / FAALİYETLER :

1. Ada Yönetim Kurulu ve kat malikleri/sakinleri arasında sağlıklı bir iletişimin sağlanabilmesi için bir adet cep telefonu alınmış ve GSM telefon numarası (0 544 100 44 05) tüm sakinlere SMS ile bildirilmiştir. Yönetime ait Türk Telekom telefon aboneliği iptal ettirilmiştir.
2. Ada Yönetimi bürosunda kullanılan SUPERONLINE internet sözleşmesi 24 ay ücretsiz olarak kullanılacak şekilde yenilenmiştir. (25.04.2021-25.04.2023)
3. Sitemizin stopaj yükümlülüğü olması nedeniyle vergi dairesine verilecek beyannameler için bir mali müşavir ile sözleşme yapılmıştır.
4. Ada Yönetim ve Denetim Kurulları üyelerine verilen huzur hakkı miktarlarından %15 stopaj kesintisi yapılarak ödeme yapılmıştır.
5. Ocak- Eylül 2021 tarihleri arasında tahakkuk eden stopaj Etimesgut Vergi Dairesine ödenmiştir
6. Vergiden muaf esnafa yaptırılacak işler ve huzur hakkı ödemelerinde kullanılmak üzere Gider Pusulası bastırılmıştır.

O.Y.

D.1

...

7. Toplu yaşam ortamı kurallarına uymayan ve site sakinleri tarafından şikayet konusu olan hususlar, tüm blok sakinlerine duyuru olarak çoğaltılarak ulaştırılmıştır.
8. Sitede ikamet edenlerin bilgilerinin alınması için SAKİN BİLGİ ÇİZELGESİ hazırlanmış olup, çizelge sakinlere doldurtularak dosyada muhafaza edilmiş, güncelliği sağlanmıştır.
9. Küçük bakım onarım işlerinde kullanılmak üzere muhtelif takım avadanlık alınmış olup, demirbaş listesine işlenmiştir.
10. 3 adet 360 litrelik plastik çöp konteyneri alınmıştır.
11. Tüm blokların katlara çıkan su tesisatı (kollektörler) ve eklentileri (filtre, basınç düzenleyici, vanalar...) plastik borular ile yenilenmiştir. (bir adet vana ve basınç düzenleyici prinç malzeme olarak takılmıştır.)
12. Tüm bloklardaki yangın su vanaları ve hortumlarının kontrolleri yaptırılmış, bozuk vana ve hortumlar yenileri ile değiştirilmiştir.
13. Bloklardaki iki asansörden birinin her an girişte hazır olmasını sağlayarak beklemeyi önleyecek şekilde **revizyon** yaptırılmıştır.
14. Toprak altında kalan rögar kapakları, bilezik eklenerek yükseltilmiştir.
15. Site içerisindeki tüm ağaçlar budanmış, mazıların alt kısımlarının ince temizliği yapılmış, yıl içerisinde çimler dört defa biçilmiş, güller budanmıştır.
16. B Blok sağ asansörünün yıpranan halat ve makaraları (kasnakları) yenilenmiştir. (**revizyon**)
17. Su kuyusu dalgıç motoru arızalanmış olup, yenisi taktırılmıştır.
18. C blok doğalgaz tesisatının muhtelif katlardaki 7 ayrı bölgedeki gaz kaçağı tamiraty yaptırılmıştır.
19. Mazı diplerindeki damlama sulamanın tamiraty yapılarak, aktif hale getirilmiştir.
20. F blok ön cephe sol tarafın yağmur oluğu ve mutfak gideri hatlarının toprak altında kalan kısımlarının tamamen tıkanması nedeniyle gider hattının bina dibinden kanalizasyona kadar olan kısmı yenilenmiş, bloğun sağ tarafındaki tıkanan rögarlarının temizliği yaptırılmıştır.
21. Çim biçme ve ağaç budama işlerinde kullanılan tüm makine, motor ve aletlerin bakım onarımları yaptırılmıştır.
22. F blok kiracı dairesine ait doğalgaz saati çalışma ömrünü tamamladığından yenilenmiş, B blok kapıcı dairesindeki doğalgaz kaçağı tamiraty yaptırılmıştır.
23. Kameriyaların ahşap ve metal kısımları ile site içerisindeki çöp kutularının tabanları içten ve dıştan boyanmıştır.
24. A blok diafon paneli yenilenmiş, D blokun arızalanan hidrofor motoru tamir ettirilmiştir.
25. Asansörlerin yıllık denetimleri Artabel Denetim firması tarafından yapılmış olup, tüm asansörlere MAVİ ETİKET verilmiştir. Etiket süresi Ağustos 2022 tarihine kadar geçerlidir.
26. F blokun tıkanan rögarı ASKİ ekibine temizletilmiştir.
27. A, B ve C blokun çatı yağmur iniş kanalları ile baca diplerinin saçları kısmen yenilenmiş, delik/kırık yerlerin tamiraty yaptırılmıştır.
28. C blok yanı/okul tarafındaki yaya giriş kapısının arızalanan hidroliği ve şifre kilidi yenilenmiştir.
29. Blok katlarındaki ve asansör makine dairelerindeki toplam 42 adet yangın tüpünün dolumu yaptırılmıştır.
30. A blokun 6. katında çıkan yağmur oluğu vinç yardımıyla yerine takılmış ve sabitlenmiştir.

31. Site içerisindeki toplam 64 adet rögarın tortuları alınmış olup, vidanjör marifetiyle tazyikli su ile temizlenmiştir.

32. Eski kapıcı Hasan SARI'nın Haziran 2019'da hiçbir sebep belirtmeden kendi isteği ile istifa etmesine rağmen, tazminat ödenmesi için sitemize açtığı davanın mahkeme süreci devam etmektedir. Karar duruşması 26 Nisan 2022 tarihinde yapılacaktır.

MALİ KONULAR :

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

2021 YILI GELİR GİDER ÇİZELGESİ

GİDERLER			GELİRLER		
1	Genel giderler	85.613,10	1	Aidat gelirleri	359.287,65
2	Personel giderleri	192.300,99	2	Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	25.221,60
3	Bakım onarım giderleri	74.684,08	3	Yatırım gelirleri	44.469,75
4	Demirbaş alımı-bakım onarımı	4.320,00	4	Kira gelirleri	16.059,30
5	Yatırım giderleri	90.291,04	5	Emanet hesap	342,25
			6	Hurda satış geliri	10.500,00
			7	İade geliri	6.737,35
	TOPLAM	447.209,21		TOPLAM	462.617,90

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			BİR YIL ÖNCEKİ BANKA BAKİYELERİ, KASA VE DEPOZİTO		
1	Kıdem tazminatı hesabı Denizbank	149.587,78	1	Kıdem tazminatı hesabı Denizbank	118.386,39
2	Garanti Bankası (Cari hesap)	7.829,56	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	3.005,06
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,00	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	20.000,00
4	Kasa mevcudu	6.070,37	4	Kasa mevcudu	6.429,82
5	Aidat iadeleri	342,25	5	Kiracıdan alınan depozito	600,00
	TOPLAM	163.829,96		TOPLAM	148.421,27

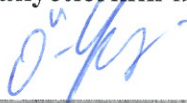
GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT GENEL TOPLAMI	611.039,17	GELİRLER GENEL TOPLAMI	611.039,17
---	-------------------	-------------------------------	-------------------

31.12.2021 tarihi itibarıyla 27 kat maliki/sakini tarafından ödenmeyen toplam **9.252,73 TL** aidat ve gecikme cezası alacağı mevcuttur. (Bu alacağın 5.846,26 TL'si iki kat malikine ait olup, dava süreci devam etmektedir.) (Diğer aidat alacaklarının toplamı 3.406,47 TL'dir.)

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.

SONUC :

Harcamalar, 2021 Yılı Tahmini Bütçesi/İşletme Projesinde öngörülen gider planlamalarına uygun olarak yapılmış (ancak, ihtiyaç duyulan ve acil çıkan hususlar olmuştur.), yapılan harcama/giderlere ilişkin fiş/fatura/banka dekontu alınmış, üzerlerine hangi harcamaya ilişkin olduğu yazılmıştır. Harcamalarda herhangi bir usulsüzlük tespit edilmemiştir. **Planlanan aidat ve yatırım gelirleri %98,50 oranında tahsil edilmiştir.** Tahsil edilemeyen aidat alacakları mevcuttur. **2021 yılı faaliyetlerinin ibra edilmesine engel bir durum bulunmamaktadır.**



 D-3



Bu denetim raporunun, 2022 Yıl Blok Yönetici-Denetçi seçimleri ile Ada Temsilciler Kurulu toplantılarında alınacak kararlara esas olmak üzere tüm kat maliklerine ulaştırılması ve www.ayisigisitesi.com internet sitesine konulması ricası ile Site Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız. (03.01.2022)



Özcan YILMAZ
Denetim Kurulu Üyesi



Aydın OCAK
Denetim Kurulu Üyesi



Ünal KOCA
Ada Denetim Kurulu Başkanı