

ERYAMAN 48145 ADA (ESKİ 46465 ADA) HAVUZLUBAĞÇE KONUTLARI SİTE YÖNETİMİNİN

2018 YILI – OCAK/HAZİRAN (1. ALTI AYLIK) HESAP DÖNEMİ İÇİNDÜZENLENEN

DENETLEME KURULU RAPORU

1. İşbu Denetleme Raporu, Eryaman 48145 Ada (Eski 46465 Ada) adresinde bulunan Havuzlubahçe Konutları Site Yönetiminin 01 Ocak 2018 - 30 Haziran 2018 (1. Altı Aylık) Dönemine ilişkin olarak yapılan Denetim ve Değerlendirme işlemi sonucunda düzenlenmiştir. İşbu rapor, Site Yönetiminin hem evrak kayıt ve kontrollerini, hem de faaliyetlerini içerecek şekilde düzenlenmiştir.
2. Kurulumuz, işbu denetimini 04.03.2018'de yapılan Olağan Kat Malikleri Genel Kurulu Toplantılarında alınan kararları, faaliyetleri ve onaylanan bütçeyi esas alarak, ilgili resmi mevzuat, Site Yönetim Planı ve genel kabul görmüş muhasebe esasları çerçevesinde yürütmüştür / yapmıştır. Bu kapsamda, Site Yönetiminin ilettiği tüm defterler, harcama belgeleri, banka dökümleri vb. doküman incelenmiştir.
3. Site Yönetim Kurulunun, Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul) sonrasında toplanarak aralarında görev taksimi yaptıkları ve bunu Yönetim Kurulu Karar Defterine işledikleri belirlenmiştir.
4. 01 Ocak 2018 – 30 Haziran 2018 Dönemine ait gelir ve gider belgelerinin ilgili mevzuat usullerine göre tutulduğu, kayıt altına alındığı, işlendiği, korunduğu, aylık bölümlenmeye tabi tutularak tasnif edildiği, ayrı dosyalar halinde ve sıra numarası verilmek suretiyle dosyalandığı görülmüştür. Ödeme belgelerinin (faturaların) arkasına, harcamanın ne amaçla yapıldığının yazılarak yönetim tarafından imzalanması usulüne genel olarak uyulmuştur.

5. 2018 YILINDA YAPILAN OLAĞAN KAT MALİKLERİ KURULU (GENEL KURUL) TOPLANTILARINDA ALINAN KARARLARIN UYGULANMASI AÇISINDAN SİTE YÖNETİMİ HAKKINDA YAPILAN DEĞERLENDİRMELER :

- a) Malzeme - Hizmet alımlarının nasıl gerçekleştirileceği hakkında Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul) tarafından, malın / hizmetin miktarına göre farklı yöntem uygulanmasına ilişkin kararına ne derece uyulduğu sorgulanmıştır. Site Yönetimi, mal ve hizmet alımlarında bu karara uygun şekilde davrandığını beyan etmiştir
- b) Denetim Kurulumuz, 04.Mart.2018 tarihinde 25 asil 48 vekalet olmak üzere toplam 73 kişinin katılımıyla (%42 temsil ile) yapılan Olağan Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul) toplantısında görüşülen ve alınan kararlar çerçevesinde denetimini gerçekleştirmiştir.

5.1 Site Yönetimi nin önceki Yönetimden, Yönetimi fiili olarak devraldığı 05.03.2018 tarihinden 30.06.2018 tarihine kadar Yaptığı faaliyetlerin Değerlendirilmesi

- 1.) Apartman görevlilerine standart iş kıyafeti alınmış, site görevlilerinin mesai saatleri içinde bu kıyafetleri giymeleri sağlanmıştır. Bu uygulamanın sürekli olması Sitemizin imajı açısından olumlu olacaktır.
- 2.) Blokların en üst katında çok kirli olan, teraslara çıkan yangın merdiveni boşlukları boyatılmıştır. C blok zemin kattaki kullanılamaz durumda olan (eski Apt. görevlisi Serkan Uçar' ın da kullandığı) küçük odanın sıva tamiratları yapılarak boyatılmış, bu odanın kapısının olmayan kilit mekanizması takılmış, kapının ayarları yaptırılmış ve oda kullanılabilir hale getirilmiştir. Alt otopark istinat duvarı boyatılmış ve duvarın kirli görüntüsü giderilmiştir. Alt otoparka inen metal merdivende yeniden boyatılmıştır.

3.) Genel Kurulda yapılması için kararı alınan ve bu yılki bütçeye de konan, Site ana girişine turnike sistemi yaptırılmış, bariyer sistemi de revize edilerek ışıklandırılmıştır.

4.) Bahar ve yaz boyunca bahçenin bakımını ve budama işlerini yapması için bir bahçıvan ile anlaşılmıştır.

5.) Alt ve üst oto parkta yürüme yollarında kilitli taşların arasında zaman içinde oluşan boşluklar, taşlarda oynama olmaması için kum ile doldurularak sıkıştırılmış, çöken ve su biriken yerler düzeltilmiş, ayrıca araçların park ederken tamponlarının çarpmamaları ve sürmemeleri için dik duran bordür taşları yatık hale getirilmiştir.

6.) A-B-C bloklarda ara katlarda bulunan kırık ve çatlak yer seramikleri, B ve C blok girişlerindeki engelli giriş rampasının kenarındaki kırık ve eksik mermerler değiştirilmiştir.

7.) Nilüfer havuz ile D giriş kapısı arasındaki Kamelyanın kırık olan taşları onarılmış, Yüzme havuzu kenarındaki kırık taşlar tamir edilmiş, derz dolguları yenilenmiştir.

8.) Sitenin kuruluşundan beri çalışan, temizliği ve çalışması konusunda yıllardır hakkında sürekli şikayet olan C blok eski apt. görevlisi Serkan UÇAR'ın görevine son verilmiş, yeni bir apt. görevlisi işe başlatılmış, site yönetimi yeni başlayan görevliden memnun olduğunu, kat maliklerinden de bu yönde olumlu geri dönüşler aldıklarını ifade etmiştir.

9.) C blok eski apt. görevlisi Serkan Uçar'ın çıktığı ve oturamaz durumdaki kapıcı dairesi komple yenilenmiş, (klozet, lavabo, mutfak dolabı v.s), komple boyanmış, bu tadilat bütçede olmayan ve öngörülme bir gider kalemini oluşturmuştur.

10.) C blok -1 ve -2 bodrumdaki kullanılamaz durumda olan tuvaletler kullanılabilir hale getirilmiştir.(C kapısı güvenlik görevlileri yakın olduğu için bu tuvaletleri kullanıyorlar)

11.) Çevre sulamada kullanılan yanan dalgıç pompasının değiştirildiği bilgisi alınmıştır.

12.) A-B ve C bloklarda -2 bodrumda tuvalet ve banyo gideri iniş borularının geçtiği tesisat boşluğunun -2 bodrumdaki bitiş / iniş yerlerinde havalandırma pencereleri açılmış, hava akımı olması sağlanmış ve neticesinde özellikle yıllardır C blokta şikayet konusu olan nem ve koku sorunu giderilmiştir. Bloklar da ki koku konusunun büyük ölçüde giderildiği, konunun yönetimce sıkı bir şekilde takip edildiği gözlemlenmiştir. Kokunun bir nedeni de tesisat boşluğunun çöp yeri gibi kullanılmasından meydana geldiği gözlemlenmiş, tesisat boşluğuna her türlü malzeme, çöp vs. atıldığı görülmüştür.

13.) Mutfak giderlerinin tıkanmaması için belli zamanlarda giriş kat dairelerin mutfaklarından kostik(yağ sökücü dökülmekteydi). Bu sorunla ilgili olarak -1 bodrumda kostik (yağ sökücü) döküm yeri yapılmış ve her ayın başı ve ortasında buradan yağ çözücü dökülerek işlem daha kolay uygulanabilir ve periyodik hale getirilmiş, giriş kattaki oturan kat maliklerini rahatsız etmeyecek şekilde çözülmüştür. Müdahale kapağından boruya Kostik (yağ çözücü) üzerine kaynar su dökülmesi için 2ad. Elektrikli ısıtıcı alınmıştır.

14.) Bloklardaki tüm katlarda yangın merdivenlerindeki bisiklet, saksılardaki çiçekler ve diğer malzemeler yönetim tarafından kaldırılmıştır. A-B-C bloklarda katların, yangın merdiven boşluklarının eskiye göre daha temiz ve intizamlı olduğu memnuniyetle gözlemlenmiştir.

15.) Arızalı olan bahçe sulama sistemi nin su saatinin ASKİ ile iletişime geçilerek yenisi ile değiştirildiği, su saatinin Eylül 2017 ayından beri arızalı olduğu ve okuma yapmadığı bilgisi yönetim tarafından verilmiştir.

16.) Yüzme havuzu çevresindeki duvar boyatılmış, dekoratif resimler yaptırılmış, soyunma odası ve WC mahalleri, boyatılmış, kullanılmayacak durumda olan klozet, lavabo, mutfak ve evye değiştirilmiştir.

17.) Yeni çöp kovaları alınmış ayrıca havuz kenarındaki kırık olan 35 şezlongun kullanımdan kaldırıldığı, 20ad. yeni şezlong alındığı bilgisi alınmıştır.

18.) Bu yılki Genel Kurulda bütçeye konan yüzme havuzu Liner değişim işi yaptırılmış, su kaçağı olan yerler tamir edilmiş, havuz aydınlatmaları yenilenmiştir. Yüzme havuzunda kullanılan 2ad. Devir daim motoru nun tamiratının yapıldığı, Laboratuvar analizlerinin çok iyi çıktığı yönetim tarafından ifade edilmiştir.

19.) B blok iç otomatik kapısının arızalanan motorunun yenisiyle değiştirildiği, güvenlik girişindeki arızalı diyafonunda yenisiyle değiştirildiği yönetim tarafından ifade edilmiştir.

20.) Güvenlik Kameralarında çalışmayan kameralar olduğu, kör noktaların olduğu, çalışan kameralarında görüntülerinin net olmadığı gözlemlenmiştir. Bu konuda Yönetim tarafından araştırma yapılarak önümüzdeki Genel Kurula güvenlik kameralarının iyileştirilmesi / yenilenmesi konusunun gündeme getirilmesi önerilmiştir.

21) Güvenlik Kulübesinin de genişletilmesi konusuyla ilgili olarak bu senede araştırma yapıp, önümüzdeki Genel Kurula getirilmesi önerilmiştir.

22) Güvenlik kameralarının görüş alanını kapayan, çevre aydınlatma lambalarının ışığını engelleyen ağaçların budanması, gerekiyorsa kesilmesi hususu yönetime önerilmiştir.

23) Aidatlarını ödemeyen, geciktiren kat malikleri veya kiracıların ödemelerini yapmaları konusunun Site Yönetiminin dikkatle takiplerinde olduğu, gecikme faizinin uygulandığı bilgisi alınmıştır.

24) Daha önceleri dikilmiş olan fakat kuruyan bazı kalıcı süs bitkilerinin yenilendiği, saksılara mevsimlik çiçeklerin dikildiği gözlemlenmiştir

25) Binaların dış cephelerinde merdiven boşluklarının dış duvarını aydınlatan (Wall washer) dekoratif aydınlatma yapılmıştır.

26) Site Yönetiminden, teraslardan inen yağmur sularının kapalı havuzda toplanarak çevre sulamada değerlendirilmesi için çalışma yaptıkları bilgisi alınmıştır. Uygulanabilirse büyük fayda sağlayacaktır.

Sonuç olarak; Yapılan denetimlerde ve gözlemlerimize göre bu dönemde Site Yönetiminin göz önünde olmayan gözden kaçan, ama yapılması da gerekli bir takım işleri yaptırdığı ayrıca apartman görevlilerinin çalışmalarının, kendilerine verilen görevlerin yapılıp yapılmadığının, mesailerinin yakinen takip edildiği, her gün görevlilerle rutin toplantı yapıldığı ve eskiye göre görevlilerin çalışmalarının daha planlı ve disiplinli olduğu memnuniyetle müşahade edilmiştir.

6.SİTE YÖNETİMİNİN HARCAMALAR AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ:

GELİR ÖZETİ (01.01.2108 - 30.06.2018 dönemi)	TUTARI
2017 Yılından Devreden Nakit (Kasa + Banka)	73.667,00TL
2018 Yılında 6 Ayda Elde Edilen Gelirler Toplamı (Aidat + Faiz vb.)	343.094,23TL
TOPLAM GELİRLER	416,761,23 TL

GİDER ÖZETİ (01.01.2018 - 30.06.2018 dönemi)	TUTARI
BANKA BAKİYELERİ + KASA	65.673,55TL
2018 Yılında (İlk 6 Ayda) Yapılan Harcamalar Toplamı	351.087,68 TL
TOPLAM	416.761,23 TL

7.AĞAÇLAR – BİTKİLER-AÇIK ALANLAR – GÜVENLİK – TEMİZLİK ve TESPİT EDİLEN DİĞER KONULAR İÇİN SİTE YÖNETİMİNİN DİKKATİNE İLETİLEN HUSUSLAR VE BÜTÇEDE OLMAYAN BÜYÜK GİDERLER

- Eylül 2017 ayından beri arızalı olarak kalan su saati değiştirilmiş, Eylül 2017-Mayıs 2018) ayları arasındaki (9ay) ödenmeyen su borçları için ASKİ tarafından kıyaslama yapılmış ve bütçede olmayan 18.444TL.tutarında cezalı su borcu tahakkuk ettirilmiş ve yönetim tarafından ödenmiştir.
Bu tür konularla ilgili olarak;
Yönetimlerin görev değişikliğinde devir / teslim yaparken bu gibi konuları, arızaları, sıkıntıları da yeni seçilen Yönetime bildirmeleri, bu tür konuların Genel kurulda da gündeme getirilmesi uygun olacaktır.
- Jeneratörün olduğu yerdeki kuru otların temizlenmesi, yan tarafındaki boş alanın temizlenmesi, oradaki kümesin kaldırılması, eksoz önünün açılması Site yönetimine önerildi.
- Kat maliklerinin eşyalarını koymasından dolayı (-1) bodrumlarda blokların her birinin altında eski yönetim tarafından yerler hazırlanmış, boya ile çizilerek ayrılmış, bir çok kat maliki bu ayrılan yerlere eşyalarını koymuş, diğer blok altındaki yerler sığınak olarak ayrılmış, buraya hiçbir şekilde eşya konmayacağı kararı alınmıştı. Bazı blokların altında sığınak görünen yerlerde ve -2 bodrumlarda dağınık halde eşyalar olduğu gözlemlenmiştir. Sığınak olarak görünen yerdeki bu eşyaların sahihsiz olanlarının atılması, sahipli olanlarında eşya konması için depo olarak ayrılan yere alınması hususu yönetime önerilmiştir. Depoda bulunan eşyaların kime ait olduğu bilgisi üzerine yazılırsa sahihsiz olan, ortada kalan eşyalarında takibi kolay olacaktır. Apartman görevlilerine eşyaların kime ait olduğu sorulduğunda bazılarının bilgileri olmadığı yanıtı alınmıştır.
- Bazı Apt. görevlilerinin de eşya olmaması gereken bodrum katlarda eşyalarının olduğu gözlemlenmiş, değerlendirecekleri veya götürecekleri eşyaları en kısa sürede oralardan almaları için apartman görevlilerinin uyarılması hususu yönetime tavsiye edildi.
- Görevinden ayrılan C blok eski apt. görevlisi Serkan Uçar' ın oturduğu Kapıcı dairesi oturulamayacak durumdaydı (fotoğrafları yönetimde mevcuttur). Dairenin tamirati için harcamalar yapılmıştır. Bu harcama yapıldıktan sonra yeni apt. görevlisi evine taşınmıştır. Bir daha böyle kötü sürprizlerle karşılaşılması için apt. görevlilerinin kullanımına tahsis edilen dairelerin zaman zaman yönetimlerce denetlenmesi, hatta konunun Genel Kurula getirilerek eğer mevzuat uygunsa Apartman görevlilerine kira sözleşmesi yapılmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir. Bilindiği üzere apartman görevlileri oturdukları daire haricinde ek olarak yönetim odası olarak görülen odanın yanındaki küçük odayı da kullanmaktadırlar.
- Yüzme Havuzunun Liner' ının yeniden yapılması işi için; 14.02.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı Gündem No -11 (I) maddesine uyularak, 5 firmadan teklif alınmış, kullandığı malzeme, referans ve fiyat olarak Uni - Pool firmasının teklifi Yönetim tarafından uygun bulunmuş ve firma ile 50.000TL+KDV olarak işin yapılması için anlaşılmıştır. Firma işini bitirmiş, fakat daha kesin kabulü yapılmamıştır. Kesin kabulü yapılmadığı içinde alacağının %50 sinin ödenmediği bilgisi alınmıştır.
- Bina ana girişine turnike yapılması işi için 14.02.2016 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı Gündem No-11 (I) maddesine uyularak 2 firmadan teklif alınmış kullandığı malzeme, referans ve kalite olarak daha iyi olduğundan PGS (Profesyonel Güvenlik Sistemleri) firmasına 9000TL+KDV ye yaptırılmıştır.

- Bu dönemde eski güvenlik firmasıyla devam edilmesi kararı alındığı, ve yeni sözleşme yapıldığı bilgisi Site yönetimi tarafından verilmiştir.
- Sitemize yeni taşınan kiracılara ve ev sahiplerine Site Yaşam Kuralları ve Evcil Hayvan besleme kurallarının imza karşılığı tebliğ edilmesi hususu Site yönetimine tavsiye edildi.
- Apartman görevlilerinin sahada ve bina içinde işlerini yaptıktan sonra kullandıkları malzeme ve el aletlerini gelişigüzel sağa sola bırakmamaları konusunda daha dikkatli olmaları için uyarılmaları hususu yönetime iletildi.
- Site bahçesindeki lambaların kablo bağlantılarının belli periyotlarda kontrol edilmesi, varsa sökülen bantların yenilenmesi, çevre aydınlatma direklerinin sigorta kapaklarının belli periyotlarda kontrol edilmesi, açık olan sigorta kapağı varsa kapatılması, tamir edilmesi Site yönetime tavsiye edildi.
- Su depolarının temizliği konusu site yönetimine soruldu, su depolarının temizliğinin yapılamadığı, kirli ve kullanılamaz olduğu, devir daim yapıldığında içindeki suyun dairelere verilemeyeceği, devir daim yapıldığında sulama için bahçeye verilebileceği bilgisi alındı. Su Deposu konusu da sitenin öncelikli çözülmesi gereken sorunlarında birisidir. Ayrıca -2 bodrumdaki hidrofor, yangın suyu tesisat hatları da elden geçmelidir. Genel kurulda gündeme getirilmesi Site yönetimine önerildi.
- Site Görevlilerinin, kat malikleri tarafından kullanılmayan, atılan eşyaları satarak değerlendirmek amacıyla uzun süre bir yerde biriktirmemeleri, en kısa sürede elden çıkartmaları konusunda uyarılması hususu yönetime iletildi.
- Site Görevlilerinin satarak değerlendirmek amacıyla topladıkları geri dönüşüm malzemelerini (pet şişeler, gazete, yoğurt-süt kabı-yağ kabı, vs. gibi) uygun bir yerde depolamaları, dağınık bırakmamaları, (-1 bodrum) yük , önünde toplamamaları, mümkün olduğu kadar en kısa süre de elden çıkarmaları hususunda gerekli hassasiyeti göstermeleri konusunda uyarılmaları öneri olarak yönetime iletildi. Bu atıklar bina içinde koku ve haşere oluşmasına neden olmaktadır. Ayrıca zamana zaman blokların altında bir odada 40-50 adet büyük boy çöp torbası dolu plastik geri dönüşüm malzemesi biriktiği görülmüştür. Buralarda herhangi bir elektrik kontağı, kısa devre, kıvılcım vs. olması durumunda büyük sıkıntı yaşanabilir.
- Görevlilerin yıllık izinlerinin tümünün mümkünse işlerin yoğun olduğu yaz sezonunda kullandırılmaması, 2 ye bölünerek kullandırılması konusu yönetime önerildi. Ayrıca imzalı izin dilekçelerinin özlük dosyalarında saklanması, izin defteri veya çizelgesi tutulması gereği hatırlatıldı.
- Blok çevrelerinin muntaka temizliğinin günlük olarak ve dikkatli yapılması, bina çevresindeki tretuarların zaman zaman süpürülerek yıkanması, -2 bodrumda bulunan mutfak giderlerinin ana rogara bağlanan borularının her gün kontrol edilerek Site yönetimine raporlanması konusundaki hassasiyetten taviz verilmemesi hususunda apartman görevlilerine belli periyotlarda hatırlatılmasının uygun olacağı görüşündeyiz.

8. Denetleme Kurulumuzun 2018 yılının ilk 6 aylık dönemine ilişkin tespit ve değerlendirmeleri yukarıda sıralanmıştır.

Bu dönemdeki hizmetlerinden ve özverili çalışmalarından dolayı Sn. Site Yönetim Kuruluna ve çalışanlarımıza teşekkür ederiz. Kat Maliklerinin bilgilerine önemle sunulur. 15.07.2018

Adil TOPUZ
Denetleme Kurulu Üyesi

Cemal E. TAN
Denetleme Kurulu Üyesi

Kadir ATIPARMAK
Denetleme Kurulu Üyesi



