

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

2018 YILI – TEMMUZ/EYLÜL (İLK DOKUZ AYLIK) HESAP DÖNEMİ İÇİN DÜZENLENEN

DENETLEME KURULU RAPORU-2

1. İşbu 2. Denetleme Raporu, Eryaman 48145 Ada (Eski 46465 Ada) adresinde bulunan Havuzlubahçe Konutları Site Yönetiminin 01 Ocak 2018 - 30 Eylül 2018 (İlk 9 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 Temmuz 2018 – 30 Eylül 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 01.07.2018 – 30.09.2018 dönemine ait Yaptığı faaliyetlerin Değerlendirilmesi ve Öneriler:

- Kamera sistemlerinde iyileştirme ve ayrıca , 8Ad. IP Kamera yapıldığı;
- B blokta, havuz ve C blok tarafına bakan dairelerin -2 bodrumdaki mutfak giderinin rögar bağlantı borusunun bina oturmalarından dolayı kırılması sonucunda görevini yapmayan -2 bodrum kat mutfak giderinin iptal edilip yerine dışarıdan tretuvar betonu kırılarak ve 50cm. kazılarak -1 bodrum kattan yeni bir rögar bağlantısı yapıldığı;
- Asansör iç aydınlatma lambalarının değiştirildiği, B blok önündeki kamelyaya elektrik çekilerek aydınlatma yapıldığı;
- Bloklarda her kata birer adet kapaklı Çöp kovası alındığı; bilgisi site yönetimi tarafından verilmiştir.
- Site Yönetimi Eylül 2018 sonu itibariyle tahsil edilemeyen aidat alacağının 28.572,60TL. olduğunu, 3000TL. ve üzeri aidat borcu olan 2 kişi hakkında İcra takibati başlatıldığını, 50TL. ve üzeri aidat borcu olan site sakinlerinin telefonla arandığı bilgisini vermiştir.

- 1000TL. ve üzeri aidat borcu olan site Sakinlerine Avukat kanalıyla ihtar çekilmesi, 1 ay içinde birikmiş aidat borçlarının ödenmediği takdirde yasal yollara başvurup İcra takibatı yapılması hususu Site Yönetimine tavsiye edilmiştir.
- -1, bodrum katta her bir daireye eşya koymak için ayrılan yerlerin numaralandırılarak, bir dairenin başka bir dairenin yerini kullanmaması, kendi sınırını aşmaması, şimdiki durumda hangi eşyanın kimin ait olduğunun tam olarak bilinmediği gözlemlenmiş, eşya koymak için ayrılan yerlere daire numarası yazılması yönetime tavsiye edilmiştir. Eşyaların konduğu yerlerde daire numarası olmaması kargaşa yaratmaktadır. Apartman görevlilerinin de eşyalarını koyduğu tek bir yer belirlenmelidir.
- Her bloğun -1 bodrum katında fazla eşyaların konması için ayrılan alan haricinde, sığınak olarak ayrılan ve eşya konmaması gereken alanda sahibi belli olan veya sahibi tam olarak bilinmeyen eşyaların olduğu, apartman görevlisinden alınma bilgiye göre bazı site sakinlerinin birkaç yerde eşyalarının olduğu gözlemlenmiştir. Site sakinlerinin bu alana konmuş olan sahibi belli her türlü eşyanın sahiplerine bildirilerek eşya konan alanda kendilerine ayrılan yerlere alınması, sahibi belli olmayanların ise bir tutanak ile tespit edilip atılması hususu site yönetimine tavsiye edilmiştir. Konu Genel Kurul gündeme getirilmelidir.
- Depolara değerli eşyaların konulmaması, kaybolan eşyalardan Site Yönetiminin ve görevlilerin sorumlu olamayacağı, konunun site sakinlerine bildirilmesi hususu yönetime tavsiye edilmiştir.
- Kış ayına girmeden çevre aydınlatma direklerinde açık olan sigorta kapakları var ise onların su-kar girmeyecek şekilde kapatılması, peyzaj lambalarının kablo bağlantılarının kontrol edilerek gerekiyorsa bantlarının yenilenmesi site yönetimine tavsiye edilmiştir.
- -1 bodrum katlarda depo olarak kullanılan, eşya konulan mahallerde yangın algılama sistemlerinin, duman dedektörlerinin çalışıp çalışmadığı, kilit altında ve göz önünde bir yer olmadığı için özellikle kontrol edilmelidir. Hatta bu depoların kilitli olan kapılarına bir gözlem menfezi yapılmasının uygun olacağı site yönetimine tavsiye edilmiştir.
- 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. Havalarında soğuması nedeniyle mutfak gideri borularında donmuş yağ birikmesi daha kısa sürede olacağından, 15 günde bir yapılan sıcak suyla kostik dökme müdahalesinin 10 günde bir yapılması site yönetimine tavsiye edilmiştir. Ayrıca kış gelmesi nedeniyle ısı kaybının önlenmesi için yangın kapılarının kapalı tutulması konusunda apt. görevlileri ve güvenlik elemanlarının uyarılması önem arz etmektedir.

6.SİTE YÖNETİMİNİN HARCAMALAR AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ:

GELİR ÖZETİ (01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi)	TUTARI
2017 Yılından Devreden Nakit (Kasa + Banka)	73.667,00TL
2018 Yılında ilk 9 Ayda Elde Edilen Gelirler Toplamı (Aidat+ Faiz vb.)	543.650,80TL
TOPLAM GELİRLER	617,317,80 TL

GİDER ÖZETİ (01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi)	TUTARI
BANKA BAKİYELERİ + KASA	72.240,57TL
2018 Yılında (İlk 9 Ayda) Yapılan Harcamalar Toplamı	545.077,23 TL
TOPLAM GİDERLER	617.317,80 TL

8. Denetleme Kurulumuzun 2018 yılının ilk 9 aylık dönemine ilişkin 2. Denetimde yapmış olduğu tespit ve değerlendirmeleri yukarıda sıralanmıştır.

Bu dönemde de hizmetlerinden ve özverili çalışmalarından dolayı Sn. Site Yönetim Kuruluna ve çalışanlarımıza teşekkür ederiz. Kat Maliklerinin bilgilerine önemle sunulur. 15.10.2018

Adil TOPUZ
Denetleme Kurulu Üyesi

Cemal E. TAN
Denetleme Kurulu Üyesi

Kadir ATIPARMAK
Denetleme Kurulu Üyesi



