**75.PARSEL ÇAMLIEVLER SİTESİ DENETLEME RAPORU (No:67) 22 MAYIS 2016**

**İLGİ:**

**(a)** 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanun

**(b)** 75.Parsel Çamlıevler Konutları Yönetim Planı

**(c)** 30 Mayıs 2015 tarihli Genel Kurul Kararı.

İlgi (a) Kanun, İlgi (b) Yönetim Planı ve ilgi (c) ile oluşturulan Denetleme Heyetince

**18 MAYIS 2015 – 18 MAYIS 2016** Dönemine ait denetleme sonuçlarına ilişkin tespitler aşağıya çıkartılmıştır.

**1-YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI VE DENETLEME ZAMANI;**

**a.** Yönetim Kurulu : Kazım DAYAN,Ümit AKYÜZ, Sevgi ULUĞ

**b.** Denetleme Kurulu : Tülin BAŞARAN, Cihan ETİK, Turgay KARLIDERE

**c.** Denetleme Dönemi : 18 Mayıs 2015 – 18 Mayıs 2016

**2- MUHASEBE KAYITLARININ İNCELENMESİ;**

**a.** Muhasebe kayıtlarına ait hesap hülasası Ek-A’da yer almaktadır.

**b.**Yapılan inceleme sonucunda, aidat toplanma oranının **%99** olarak gerçekleştiği görülmüştür.

**c.** Alınan günlük kasa raporlarının devamlı takibinde ve 18.05.2016 tarihi itibari ile alınan kasa raporunda, banka, fon ve pos hesaplarında noksan bir husus tespit edilmemiştir.

**e.**Kıdem Tazminat Fonunun kullanılması;

**(1)**Kıdem tazminat fonu durumu özet olarak aşağıdadır;

—Bu güne kadar karşılığı ayrılmış Kıdem Tazminatı tutarı : 364.143,70 TL.

—Dönem içinde olması gereken Kıdem Tazminatı tutarı : 364.143,70 TL

—Dönem içi kayıtlarında mevcut Kıdem Tazminatı tutarı : 364.143,70 TL

**3-YAPILAN FAALİYETLER;**

**Denetleme Kurulumuzca Faydalı görülen Faaliyetler:**

**1) Maviçam Blok yapılan faaliyetler ;**

- Akut ekibine dış cephe çatlaklarının onarımı ve boya işleri için 1.652 TL ödendiği

- Logar temizleme, 5 metre kanal yenilenmesi için 1.500 TL ve Atık su hattının yenilenmesi için 2.000 TL ödendiği görülmüştür.

**2) Kızılçam Blok yapılan faaliyetler ;**

**-** Akut ekibine dış cephe çatlaklarının onarımı ve boya işlemleri için toplam 2.738,66 TL ödendiği görülmüştür.

**3) Fıstıkçam Blok yapılan faaliyetler ;**

- Akut ekibine dış cephe çatlaklarının onarımı ve boya işlemleri için toplam 5.192 TL ödendiği görülmüştür.

- Tıkalı olan kanalı açma bedeli olarak 300 TL, terastan gelen yağmur suyu boru hattının, açıkta olan ağzının logara kadar bağlanması için yapılan çalışmalara 1.500 TL mutfak hattı pis su kanal tıkanıklığı açma karşılığında 300 TL ve tıkalı olan kanalı açma bedeli olarak 300 TL olmak üzere toplam 2.400 TL ödendiği görülmüştür.

**4) Karaçam Blok yapılan faaliyetler ;**

- Akut ekibine dış cephe çatlaklarının onarımı ve boya işlemleri için toplam 3.619 TL ödendiği

- Yağmur suyu inişinin logara bağlanması bedeli olarak 1.500 TL şaft içi atık su boru hattının tamiri için 600 TL toplamda 2.100 TL ödendiği görülmüştür.

**5) Beyazçam Blok yapılan faaliyetler ;**

- Akut ekibine dış cephe çatlaklarının onarımı ve boya işlemleri için toplam 2.439 TL ödendiği görülmüştür.

- Tıkalı olan kanalı açma bedeli olarak 300 TL ödendiği, blok giriş beton sundurma yenilenmesi için 500 TL ödendiği görülmüştür.

**6) Köknar ( 1 ) Blok yapılan faaliyetler ;**

- Asansör invertör tamiri ve yazılım bedeline istinaden Omak firmasına 501 Tl ödendiği görülmüştür.

- Köknar blok 1.kısım önündeki patlak logar hattı ve arızalı yağmur suyu hattının kanal içinden alınarak yağmur suyu logarına bağlanması çalışmaları için Güven Yapı Kanalizasyon firmasına 750 TL ödendiği görülmüştür.

**7) Köknar ( 2 ) Blok yapılan faaliyetler ;**

- Mutfak hattı kanal açılmasına istinaden 300 TL bodrum kata pimaş boru takılması ve kanla açılmasına istinaden 500 TL ve yağmur suyu hattı döşenmesine istinaden 750 TL toplam 1.550 TL ödendiği görülmüştür.

**8) Ladin ( 1 ) Blok yapılan faaliyetler ;** - Şaft içi pimaş tamiri için 1.500 TL ve Mutfak hattı tıkanıklığını açma işlemi için 300 TL toplam 1800 TL ödendiği görülmüştür.

**9) Ladin ( 2 ) Blok yapılan faaliyetler ;**

- Omak firmasına asansör ön yatak değişim ve yağ keçesi değişimi için 1.947 TL ödendiği görülmüştür.

- Mutfak hattı tıkanıklığını açma işlemi için 300 TL

**10) Sedir ( 2 ) Blok yapılan faaliyetler ;**

- Lamira firmasından Portatif rampa 2.200 TL bedelle satın alındığı görülmüştür.

**11) Sarıçam Blok yapılan faaliyetler ;**

- Omak firmasına Asansör Makine rulman değişim ve Asansör Motor yenileme bedeli olarak 3.174 TL ödendiği görülmüştür.

**12)** B ve C bloklarının zamanla fırın boyası sıyrılmış kapı kollarının yenisiyle değiştirilmesi, Maviçam blok giriş kapılarının yönünün aynı şekilde (dışarıdan içeriye) açılması için ve kızılçam blok altındaki pilates salonuna koku gelmemesi için WC ile salon arasındaki hole kapı yaptırıldığı, tüm bu işler için 1.299 TL ödendiği görülmüştür

**13)** Ataşehir belediyesi tarafından asansörlerin denetimi için yetkilendirilen Royal Cert firmasının vermiş olduğu rapora istinaden Omak asansör firmasına tüm asansörlerimize yaptırılan revizyon bedeli tutarının 23.600 TL olduğu görülmüştür.

**14)** MCR firmasına, A blokların çanaklarının yenilenmesi için 1.000 TL, A Blokların çatı uydu sistemi için 1.400 TL, tüm blokların kulelerindeki dağınık duran uydu kablolarının bir kanal içine alınması için 1.200 TL, blok çatılarındaki uydu antenlerine elektrik temini için kablo çekilmesi karşılığı 2.926 TL ödendiği görülmüştür

**15)** B ve C blokların asansör kabin zeminlerindeki eski ve yıpranmış mineflö zemin kaplamaları sökülerek yerine mermer görünümlü SPVC malzemeden yeni kaplamalar için Omak Asansör’e 4.390 TL ödendiği görülmüştür.

**16)** Site elemanları tarafından kullanılan telsizlerin bakım onarım ve yenilenmesi karşılığında 1.776 TL harcama yapıldığı tespit edilmiştir.

**17)** Beyazçam blok altındaki personel yaşam mahallinden blok içine yemek kokularının gitmemesi için yaşam mahallinin girişine bir adet pen malzemeden 708 TL bedelle kapı yaptırıldığı görülmüştür.

**18)** Yaz mevsiminin sıcak geçmesi nedeniyle personel görev alanlarında kullanılmak üzere 1 adet mobil klima alındığı ve bunun için 888,98 TL ödendiği görülmüştür.

**19)** Teknik ekip tarafından kullanılmak üzere 1 Adet matkap 449 TL bedelle satın alındığı, 2 adet paratoner ölçüm aleti 428 TL bedelle satın alındığı, Koçtaş firmasından Güvenlik kulübesine 889 TL bedelle klima satın alındığı, blok girişlerine monte edilmek üzere şikâyet kutusuna 350 TL ödendiği,

**20)** Tenis sahası ile basketbol sahası arasındaki bölgede bulunan yürüyüş yolunun yağışlı havalarda su ile dolmasının engellenmesi için söz konusu bölgeye üç yollu drenaj hattı çekilmesi çalışmalarına malzemeler dâhil 3.000 TL ödendiği ve atık su hattındaki tıkanmalar nedeniyle kazı çalışması ve malzemeler dahil ayrıca 3.000 TL sının Uzmanlar Kanalizasyona ödendiği görülmüştür.

**21)** 1 ve 2 no.lu güvenlik kulübelerinin ahşap alınlıklarının PVC ile kaplanması ve boyanması, kışlık kafe wc önlerindeki zemin taşlarının yenilenmesi işleri için 3A Mimarlığa 2.235 TL ödendiği görülmüştür

**22)** Ataşehir belediyesi tarafından yetkilendirilen Royal Cert firmasına 1.800 TL asansör muayene ücreti olarak ödendiği görülmüştür.

**23)** Otopark girişinde bulunan eski nice bariyer takımı yine aynı model yeni bariyer takımı ile 3.000 TL. Ödenerek değiştirildiği ve yıldırım çarpması nedeniyle yüksek voltaj neticesinde 4.otoparktaki yanan ana panel için Uyumtek firmasına Rosslare AC225 Marka panel karşılığında 3.457 TL ödendiği ve yıllık bakım ve onarım giderleri karşılığı olarak 2.419 TL ödendiği görülmüştür.

**24)** Sitede kullanılmak üzere 10.09.2015 tarihinde Akabe Yapı firmasından Metal kesme makinası + 5 adet disk ve darbeli matkap karşılığında 1.350 TL ödendiği görülmüştür.

**25)** Sesa bilgisayar firmasından site personellerinin mesai giriş ve çıkışlarının kontrolü için parmak izi cihazı için 1.070 TL ödendiği görülmüştür.

**26)** Site yönetim ofisindeki artık ağır kaldıkları için verimli çalışmayan10 yıllık 3 adet bilgisayarın, 1 adet monitörün ve 3 adet Lisanslı World&Exell programlarının alınarak çalıştırılması için Sesa Bilgisayar firmasına 13.367 TL ödendiği görülmüştür

**27)** Kazan dairesindeki brülörlerin bakımı, baca gazı analizleri ve bacaların temizliği için 2 M Teknik ve Akkent firmalarına toplam 1.888 TL ödendiği görülmüştür

**28)** Şehir şebeke suyunu arıtan kum arıtma tankı içindeki kirlenmiş durumdaki quartz ve antrasit kumlar yenilenerek çalışmaz durumdaki kum arıtma tankı çalışır duruma getirilmiş ve 100 adet arıtma filtre torbası da alınarak tüm bu işler için Mir Grup firmasına 9.977,08 TL. Ödendiği görülmüştür.

**29)** Toplam 570 ton kapasiteli su depolarımızın Hamidiye İsttem firması tarafından 1.200 TL bedelle temizlettirilip dezenfekte ettirildiği görülmüştür.

**30)** Çocuk bahçesinin zemininde kalkan kauçuk karoların yenileriyle değiştirilmesi için Kauçuksan firmasına 1.359,36 TL ödendiği görülmüştür.

**31)** Sitemiz çevresindeki esnafın dahili santralimize telsiz telefonla ulaşmasında sorunlar yaşanması sebebi ile dükkanların internet üzerinden santralimize ulaşmalarının sağlanması amacıyla yapılan telefon, hat çekme ve Türk Telekom’dan İP satın alma işleri için toplam 2.500 TL ödendiği görülmüştür. Ayrıca Eltes firmasına Stok amaçlı 20 Adet Diafon telefon + 15 Adet Zil + Dafon Zil karşılığı olarak 1.563,50 TL ödendiği görülmüştür.

**36)** Açık otopark için Ataşehir Belediyesine **(01.01.2015-31.05.2015)** tarihlerini içeren dönemlere istinaden 7.157 TL **(01.06.2015 – 31.12.2015)** Tarihlerini içeren dönemlere istinaden Açık Otopark Ecri misil bedeli olarak 10.019 TL ödeme yapıldığı görülmüştür.

**37)** Blok arkalarından geçen çoğu bozuk durumdaki yürüyüş yollarına, 4 no.lu otoparktaki su biriken alanlara ve yazlık kafe çay ocağı arkasındaki bozuk zeminli beton alana 26.955 TL karşılığı Nuryol Asfalt firmasına, yürüyüşe uygun sıfır numara asfalt döktürüldüğü görülmüştür. Ayrıca yürüyüş yollarının boyanması ve işçiliği karşılığı olarak Nautilus firmasına 11.800 TL ödeme yapıldığı görülmüştür.

**38)** Yıldırım çarpması nedeniyle yanan kameraların ve kapalı otopark bölgesindeki eski kamera kablolarının CCTV dış ortam kamera kabloları ile yenilenmesi çalışmaları için Eltes Telekom firmasına 20.054 TL ödeme yapıldığı ve ortak alanları sigortalattığımız Axa Sigorta’dan bu zararın karşılığı olarak 10.623 TL tahsil edildiği görülmüştür. Sitemizdeki eski kamera kablolarının (2.000 m.) ve kameralarının (7 ad.) CCTV kablolarla ve renkli yüksek çözünürlü kameralarla yenilenmesi işleri için bu dönem Eltes Telekom firmasına toplam 7.359 TL ödendiği görülmüştür. 2.Nolu Kapı Güvenlik kulübesine 2 adet DVR Kamera kayıt cihazı için 1.600,00 TL ödendiği görülmüştür. Ayrıca Sedir ve kızılçam blok arkasındaki eski kamera kablolarının da yeni CCTV kablolarla değiştirildiği Eltes firmasına 3.750 TL ödendiği görülmüştür. Görülen lüzum üzerine Eltes firmasından 3 adet kameranın 755 TL karşılığında satın alındığı görülmüştür.

**32)** Yazlık kafe bahçesine ihtiyaç üzerine 12 adet 4 kişilik masa, 6 Adet 6 kişilik masa, 40 adet plastik koltuk sandalye ve 40 adet su geçirmez koltuk minderi, Papatya firmasından 6.080 TL bedelle satın alındığı görülmüştür.

**33)** Havuz fıskiye dalgıç pompasının 752 TL bedelle satın alındığı görülmüştür.

**34)** Sarıçam blok bodrum katına Sinema ve kütüphane odası çalışmaları için 1302 TL harcandığı görülmüştür.

**35)** Kızılçam blok bodrum katına Pilates ve Yoga odası çalışmaları için 3.713 TL harcama yapıldığı görülmüştür.

**36)** Pomakteks firmasına 4 Adet Hidrofor Genleşme Tankı ve membranları bedeli olarak 5.817,40 TL ödendiği görülmüştür.

**37)** Genel Kurul’da alınan karar gereği B ve C blokların çatı asansör kule çevrelerinin mebranla kaplanması, çatıya çıkış kapaklarının yenilenmesi, kırık kiremitlerin yenileriyle değiştirilmesi, A ve C blok yangın merdiven en üstlerinin paslanmaz levhalarla kapatılması, B blokların 2. Kısımları ile C bloğun giriş kapısı üstlerine sundurma yapılması işlerinin tamamlandığı ve bu işler için Ada Yapı firmasına 42.480 TL ödendiği görülmüştür.

**38)** Fenni muayene şirketi tarafından A blok asansörlerimiz için verilen “kırmızı etiketler” sonrası A blok asansör kabinlerinin, makine ve motorlarının, zemin kat dış kapılarının, butonlarının ve çelik kablolarının yenilenmesi işleri ( A ) Bloklar 352,864 TL ( B ) ve ( C ) Bloklar 34.386 TL. olup toplam bedel 387.250 TL.sıdır. Buna mukabil olarak 1 daire haricinde dairelerden 386.393 TL. Tahsilat yapılmıştır. . Dairelerden yapılan tahsilatlar karşılığı Om Elektrik Asansör Ltd. Şirketiyle yapılan anlaşmaya istinaden 243.750 TL ödeme yapıldığı, anılan tüm malzemelerin sitemize teslim edildiği, çalışmalara başlandığı, Beyazcam, Karaçam ve Fıstıkçam blok sol asansörlerinin tamamen yenilendiği diğerlerinde çalışmaların devam ettiği görülmüştür. Ayrıca asansör kabin içlerine monte edilecek olan kameralar için Eltes iletişim firmasına da 12.250 TL fatura karşılığında 11.000 TL ödeme yapıldığı görülmüştür.

**39)** Bahçede görülen ihtiyaç üzerine eski budama makinesinin yerine 585,90 TL. Karşılığında yeni benzinli çit budama makinesi alındığı görülmüştür.

**40)** Sedir 1 blok arkasındaki kırık yağmur suyu hattı açılarak yenilenmesi ve zemindeki perde betonun açık olması yerlerinin kapatılması karşılığı 1.500 TL ödendiği görülmüştür.

**41)** Havuz çevresindeki eski ve çürümüş durumdaki ahşap çitlerin sökülerek yerine bitkilerden çit oluşturulduğu ve bu iş için 320 TL harcandığı görülmüştür

**42)** Sitemizin ortak alan sigortası, Kaptan Sigorta firması tarafından 18.824,52 TL karşılığında yenilenmiştir.

**43)** Yönetimin görülen ihtiyaç üzerine Antetli kâğıt ve Zarf ihtiyacını gidermek için matbaaya 826 TL ödeme yaptığı görülmüştür.

**44)** Personelin giriş ve çıkışlarının 4. Kapıdan da yapılabilmesi için personel kayıt cihazı karşılığı olarak 1.460 TL ödendiği görülmüştür.

**45)** Kışlık kafede maç yayınlarının seyredilebilmesi için yayıncı kuruluş Digitürk’le 1 yıllık anlaşma karşılığı 5.950 TL ödendiği, yine kışlık kafedeki artık ihtiyacı karşılayamaz durumda olan ses sistemi ve projektör yerine yeni LG bluetooth’lu ses sistemi ve Epson Tw 550 projektör için toplam 2.648 TL ödendiği ayrıca Kışlık ve yazlık kafede kullanılmak üzere Vera marka yazar kasa 1.188 TL bedelle satın alındığı görülmüştür

**46)** Kışlık kafe ahşap bölümüne zeminden su geldiği için yan tarafındaki toprak zeminli alanın tuğla ile kaplanması çalışmaları için işçilik ve malzeme dâhil 700 TL harcandığı görülmüştür

**47)** Yılbaşı süsleri karşılığı olarak Aydın elektrik firmasına 2.350 TL ödendiği görülmüştür.

**48)** Reklam tabela anlaşmasına istinaden Kiraz Anaokulu **01.06.15-31.12.15** Tarihleri arasında 3.500,00TL, Amerikan Kültür Kolejinden **01.02.16-17.05.16** Tarihi itibariyle 2.200 TL **toplam** 5.700 TL gelir elde edildiği görülmüştür.

**49)** Yıldız Elektrik firmasından kazan dairesinde kullanılmak üzere 23 adet armatür 863,05 TL karşılığı, (A) Bloklar için Ledli Aydınlatma Armatürleri için 1.030,44 TL, blok içlerinde, bahçede ve site genelinde kullanılmak üzere muhtelif tarihlerde 4.733 TL tutarında Kontaktör, Ampul, kablo, sigorta, fotoselli armatür ve aydınlatma malzemeleri alındığı tespit edilmiştir.

**4-DENETLEME SONUÇLARI:**

Sonuçlar:

**1)** 30 Mayıs 2015 tarihli olağan genel kurul toplantısında yapılması kararı alınan aşağıdaki işlerin tamamlandığı görülmüştür.

1. B ve C blokların çatılarındaki kırık durumda olan kiremitlerin yenilenmesi,
2. B ve C blokların çatıya çıkış kapaklarının yenilenmesi,
3. B ve C blok çatılarındaki asansör kule dış duvarlarının kumlu membran malzeme kullanılarak kaplanması,
4. B blokların 2.kısımlarının giriş kapıları ile C blok giriş kapılarının üst kısımlarına ferforje sundurma yapılması,
5. A ve C blok yangın merdiven boşluğu en üst kısımlarının paslanmaz hadveli saç malzeme kullanılarak kapatılması,
6. Yazlık kafe wc’lerinin ve içindeki deprem durumu düşünülerek daha önce yapılmış olan duşlukların yenilenmesi işleri,
7. Kışlık kafe wc’lerinin yenilenmesi ve ihtiyaç olan bayan wc ilavesi işleri,
8. Kapalı otoparka iniş merdiven üstlerinin üstü paslanmaz saç veya polikarbon gibi malzemeler kullanılarak kapatılması işleri,

**2)** 30 Mayıs 2015 tarihli olağan genel kurul toplantısında; mevcut kum karbon arıtma sisteminin yenilenmesi veya İSKİ’den gelen suyun içilebilir niteliğe kavuşturulabilmesi için arıtma sistemleri kurulması konulu gündem maddesi görüşülmüş KDV dâhil 41.300 Euroyu geçmemek kaydı ile bu madde kabul edilmişti. Bunun üzerine site yönetiminin konu ile ilgili teklifler topladığı ve reverse osmos arıtma sisteminin sitemize kurulumunun uygun olup olmayacağı konusunda komisyon kurulmasına karar verilmesi için site sakinlerine duyuru yaptığı ve bu konunun görüşüldüğü toplantının 9 Temmuz 2015 tarihinde yapıldığı görülmüştür. Bu toplantıda konu üzerinde bilgili kişilerin açıklamaları ve alınan teklif raporlarındaki değerlendirmeler sonrası reverse osmos arıtma sisteminin mali, hukuki, teknik ve tıbbi açılardan değerlendirilerek suyun minarelerinden de arındığı için sağlık sorunları yaratabileceği kanısı çoğunluk kararı ile oluşmuştur. Bu sebeple site yönetim kurulu 10 temmuz 2015 tarihli 5 sayılı kararla reverse osmos arıtma sisteminin sitemiz için uygun olmadığına karar vermiştir. Bunun yerine çalışmaz haldeki mevcut quartz kum ve antrasit kumlardan oluşan arıtma tankımızın içindeki kumların yenilenmesi ve sistemin çalışır hale getirilmesi için gerekli çalışmaları yaptığı ve arıtma tankının görevini yapacak şekilde faaliyete geçmesinin sağlandığı görülmüştür.

**3)** Genel kurul ’da dilek ve temenniler bölümünde konuşulan konulardan, Beyazçam blok bodrum katta bulunan personel yemekhanesine pimapen kapı yapılması talepleri üzerine söz konusu bölgeden blok içine yemek kokuları gitmemesi için kapı yaptırıldığı görülmüştür.

**4)** Asansör ekipmanı gibi ömürlü malzemelerin bakımı veya yenilenmesi konusunda ileriye dönük 3-5 yıllık master planımızın olması gerektiği ve bu tür ihtiyaçların her yıl bu plana göre sonraki yılın bütçesine planlanarak Genel Kurulda gündeme getirilmesinin uygun olacağı Yönetim Kurulu'na önerilmiştir. Bu sayede acil ödeme gerektiren ihtiyaçların önceden planlı ödeme haline getirilebileceği değerlendirilmiştir.

**5)** Muhasebe kayıt ve belgeleri sondaj yöntemi ile incelenmiş olup, kayıt ve belgelerin usulün uygun olarak tutulduğu tespit edilmiştir.

**6)** Muhasebe kayıtlarında herhangi bir usulsüzlüğe rastlanmadığı, dokümanların ilgili yasa ve talimatlara uygun tutulduğu görülmüştür.

**7)** Yönetim Kurulunun kaynakları kullanırken titiz davrandıkları, kanaatine varılmıştır.

**8)** İş bu denetleme raporunun dayanağı olan bilgi ve belgeler zamanında temin edilmiştir.

**DENETLEME KURULU**

Tülin BAŞARAN Cihan ETİK Turgay KARLIDERE

**EKLER:**

EK-A **18.05.2014 – 18.05.2016** Tarihleri arası 3 Yıl Karşılaştırmalı Hesap Özeti

**DAĞITIM:**

Kat Maliklerine, Site Oturanlarına, Yönetim Kuruluna.