

Sayı: 2022/009
Tarih:16.05.2022
Konu: Kat Mâlikleri Olağan Üstü
Genel Kurul Toplantısı Hk.

BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ
KAT MÂLİKLERİ OLAĞAN ÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISINA ÇAĞRI

Sayın Kat Maliklerimiz; Sitemizin Kat Malikleri Olağan Üstü Genel Kurul Toplantısı, 05.06.2022Pazar günü saat 13.00'da aşağıdaki gündem maddelerini görüşmek üzere, Başkent Teras Evler Sitesi Gümüşhan Yapı Kooperatifi Küme Evler No:134 Yönetim Binası Etimesgut / ANKARA adresinde yapılacaktır.

İlk toplantıda gerekli çoğunluk sağlanamadığı takdirde, Kat Malikleri Kurulu Toplantısı 12.06.2022 Pazar günü aynı adres ve aynı saatte yapılacaktır.

Kat Malikleri Kurulu Toplantısına bizzat katılmanızı, zorunlu nedenlerle katılmamanız durumunda son sayfada örneği yazılı vekâletname ile temsile yetkili kişilere vekâlet verilmesi önemle rica olunur.

Saygılarımızla,

YÖNETİM KURULU

Abdulkadir DİKENCİK

Başkan

Bayram YILDIRIM

Üye

Emre Erdi AKSU

Üye

Aynur DEMİR

Denetçi

Site Kat Maliklerimiz; 30.01.2022 tarihinde yapılan site Kat Malikleri Olağan Genel Kurulu'nda yönetim için site sakinlerinin sözlü ve yazılı aday olmamız için genel temayül göstermesi üzerine aday gösterildik ve oy birliği ile site yönetimini devir aldık.

Yönetim kurulu olarak devir aldığımız tarihten sonra adli, mali, hukuki durum incelemesinde bulunulmuş, Başkent Teras Evleri Sitesi'nin taraf olduğu, çeşitli mahkemeler nezdinde yürütülmekte olan davalar tespit edilerek incelenmiştir. Tüm kat maliklerini mali ve hukuki sorumluluğu ilerleyen süreçte gündeme gelebileceğinden, gerekli kararların alınması ve site başkanı Abdulkadir DİKENCİK'in yurt dışına görevli gideceği için istifa edeceğinden 634 sayılı Kat Malikleri Kanun maddesi 29/2 gereğince Olağan Üstü Genel Kurul toplanmasına karar verilmiştir. Site Kat Maliklerinin hukuki sürece ilişkin bilgilendirilmesinin, site menfaatlerinin korunması için teklif/önerilerinin alınması maksadıyla sitemiz Kat Maliklerinin Olağan Üstü Genel Kurul Toplantısı 05.06.2022 Pazar günü saat 13:00'da aşağıda belirtilen gündemle yapılacaktır.

1. Açılış, yoklama, saygı duruşu ve İstiklal marşının okunması.
2. Başkanlık Divan seçimi (Başkan, 2 Kâtip üye, 2 Sayman) Seçilen üyelere imza yetkisi verilmesi.
3. a-) 01.01.2022 - 31.05.2022 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu
b-) 01.01.2022 - 31.05.2022 Dönemi denetçinin raporunun okunması ve görüşülmesi
c) işletme hesap özeti gelir gider raporunun okunması ve görüşülmesi,
- 4- a-) Yönetim Kurulu faaliyetinin işletme hesap özeti gelir-gider hesaplarının onanması
b-) Yönetim kurulu ve denetçinin ibra edilmesi.
5. Yeni yönetim kurulunun seçilmesi,
6. Olağan yetkilere ek olarak yönetim kuruluna tüm bankalardan teminat alma, kredi alma, sözleşme yapma taahhütte bulunma, birden fazla hesaplar açma-kapatma, mahkeme dosyası ve icra dosyası açma ve kapatma ihtiyaç halinde yönetimdeki personellerin veya uygun göreceği kişilerin hesabına site zorunlu işlerinin yürütmesi için para aktarma, makbuzla para toplama yetkilerinin görüşülmesi,
7. Asgari ücret veya buna benzer resmi artırımlar nedeni ile çıkabilecek ilave ödemelerin görüşülmesi, banka hesaplarında bulunan kıdem tazminatındaki paranın gerekli durumda kullanılmasına yetki verilmesi.
8. Mahkemesi devam eden dosyala

a) 2017 Tarihinde dış çephe boyası yapımı esnasında, Serkan Ünal Emlak İnş Tah. Nak. Gıda San. ve Tic. Ltd şirketinde çalışan Haydar ERAYHAN'ın iskeleden düşmesi neticesinde yaralanması ve oluşan iş kazası neticesinde Ankara 54. İş Mahkemesinde 11.12.2017 tarih ve 2017/660 Esas sayılı dosyasının görüşülmesi,

b) VG Varol Group Güvenlik ve Koruma Hiz .Ltd .Şti Özel güvenlik olarak çalışan Zühre ÇETİN'in işten çıkarılması neticesinde Ankara Batı Adliyesi İş Mahkemesi 28.06.2021 tarih ve 2021/239 Esas sayılı dosyasının görüşülmesi,

c) Kat malikimiz Serdar KARADENİZ 'in evinde meydana gelen hırsızlık neticesinde , Ankara Batı 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 28.12.2021 tarih ve 2021/601 Esas sayılı mahkeme dosyasının görüşülmesi,

d) Kat maliklerimizden Aykut AYDINLI'nın üst komşusu Yıldız AKÇAY'ın evi ve terasından akıntı ve hasarın giderilmesi için yönetime ve kat maliklerine açmış olduğu davanın görüşülmesi,

9. 31.01.2022 Kat malikleri Genel Kurul kararında C ve D kapılarının araç trafiğine kapatılması kararı görüşülmüş diğer kapılara birlikte C ve D kapılarında araç ve yaya trafiğine açık tutulmasının görüşülmesi,

10. Temenni ve kapanış.

2022 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31.01.2022 tarihinde yapılan Genel Kurulda verilen görev ve yetkiler yapılmış olup, yapılan faaliyetler aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

1. Sulama sisteminde kullanılan genişleme tankı iç mebranı değişmiştir.
2. Bloklarda bulunan 6 adet asansörlerin değişecek parçaları değiştirilmiş, konusunda uzman 5 kişilik bir heyet oluşturularak ihaleye verilmiş, yapım kontrolleri yapılmıştır. ARTI-BEL yetkili onay firması kontrol ederek MAVİ bondrollerini vermiş, güvenli olduğunu onaylamıştır.
3. 5 adet araç giriş kapısı 5 adet yaya giriş kapısı üzerinden geçilmeyecek şekilde yükseltilmiştir. A ve D blokların yanlarında alçak olan çevre duvarı kafesli tel ile yükseltilmiş, 650-mt sitenin çevre duvarı üzerine jiletli tel çekilmiştir.
4. Kamera sistemindeki arızalı 3 adet kamera onarımı yaptırılarak yerlerine takılmış, arıza veren ara aktarma kabloları değiştirilmiş, 109 ekran bir TOSHIBA marka TV alınarak nizamiyedeki izleme ekranı ikiye çıkartılmıştır. Nizamiye kamera sisitemini kaldıracak bir kasalı bilgisayar alınarak görüntüler bilgisayar üzerinden verilmeye başlanmış, aynı bilgisayar ile kapılara takılacak kapı açma kitleri ve yazılımın kullanılması için alt yapı oluşturulmuştur. Kameraların kayıt süreleri 25-30 günden 50-60 güne çıkarılmıştır.
5. Sitenin TURKCELL SÜPER ONLİNE alt yapısı tamamlanarak siteye alternatif internet imkanı sağlanmıştır.
6. TURKCELL SÜPER ONLİNE çalışmalarında açılan yerler tekrar çim ve kilit taşı ile kapatılmış, çoğunluğu meyve ve fidan olmak üzere 40 civarında değişik ağaç ve 50 adet lavanta çiçeği dikilmiştir.
7. Etimesgut Belediyesi'ne resmi yazı yazılarak yönetim ile görüşme yapılarak, Başkent Teras Evleri Sitesi ile İl Bilge Hatun Erinç Evi arasındaki parkın yapılması, içerisinde basketbol, voleybol sahası, tenis duvarı, yürüme yolu, spor aletleri, kamerye bulunması ve bu yıl içinde tamalanması için planlamaya alınmıştır.
8. Başkent Üniversitesi bölgesinde bulunan kavak ağaçlarının kesilmesi veya budanması için Etimesgut Belediyesi ile gerekli yazışma ve görüşmeler yapılmıştır. Üniversite yönetiminin oluru alınması durumunda belediye kesimi kendilerinin yapacağını bildirmişleridir.
9. 12 adet araç ve yaya girişi kapılarına 3 adet GSM özellikli, özel yazılımlı kapı açma kapama kiti montesi için bir yazılım firması ile anlaşma yapılmış, montaj işlemi tamamlanarak faaliyete geçirilmiştir.

Site Yönetim Gelir-Gider İzahı;

GELİRLER: 758.361,83

GİDERLER: 581.652,66

Site yönetimi ilgili dönemdeki işlemleri neticesinde bilançoda;
Gelirler Toplamı- Giderler Toplamı = 176.709,17+ Fark bulunmaktadır.

GELİR GİDER ARASINDAKİ HESAP DAĞILIMI

ZİRAAT BANKASI VADELİ KIDEM TAZMİNATI HESABI	105.010,71
ZİRAAT BANKASI VADELİ DEMİRBAŞ HESABI	39.195,85
ZİRAAT BANKASI VADELİ TADİLAT HESABI	23.173,08
ZİRAAT BANKASI VADESİZ AİDAT HESABI	9.627,09
31.05.2022 tarihi itibarıyla banka bakiyesi toplam	177.006,73 -TL

31.05.2022 tarihi itibarı ile sitenin personel maaşları, dışarıdan alınan hizmetler ve rutin faturalar dahil ödenmemiş hiç bir borç bulunmamaktadır.

Çalışma süremiz boyunca bizlere destek olan tüm kat maliklerimize teşekkürlerimizi sunar ,yeni dönemde göreve gelecek arkadaşlarımıza güzel bir çalışma yılı olmasını dileriz .
Saygılarımızla

DENETİM ÇALIŞMA RAPORU

BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ YÖNETİMİ GENEL KURULU'NA

Sitemizin 01.01.2022/31.05.2022 dönemi işleyişi ve hesapları, Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı ve Genel Kurul Kararları gereği tarafımda her ay düzenli olarak incelenmiş ve tespit edilen hususlar ile görüşerim rapor halinde hazırlanarak siz sayın kat maliklerinin görüşüne sunulmuştur.

1-Defter ve Belgeler:

a-Yasal olarak tutmak zorunda olunan defterler tutulmuş, mali hesaplar, yazışmalar, sözleşmeler, yönetim planı, kat mülkiyeti kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak düzenlenmiş, belgelerle takip edilmiştir. Muhasebe ile ilgili belgeler düzenli bir şekilde tutulmuş, her ayın faturaları ayrı dosyalarda klasörlere yerleştirilerek muhafaza edildiği tespit edilmiştir.

b . Hazirun listesi yasalara uygun olarak tasnif edilmiştir.

c . Elektronik ortamdaki tüm kayıtların anlaşılır ve izaha uygun olduğu ve yedeklendiği tespit edilmiştir.

2- Yönetim Kurulu ve Personel İşlemleri Hakkında:

a . Yönetim Kurulu 31.01.2022 tarihinde yapılan Genel Kurul kararı ile görevi devralmıştır.

b .Yönetim Kurulu Üyeleri Yönetim Kurulu üyelik şartlarına uygundur.

c . Yönetim Kurulu, mevcut olan siteye ait defter, belge ve bilgisayar kayıtlarını incelemek üzere denetleme kuruluna teslim etmişlerdir. Genel Kurul toplantısına sunulan yönetim kurulu yıllık çalışma raporu sitenin gerçek durumu ile uyusmaktadır.

3. Yönetim Kurulu faaliyetlerinde site personelinin aylık ücretlerinin, bayram ikramiyelerinin, vergi, prim SGK gibi yasal ödeme tutarlarının zamanında ödendiği görülmüştür.

4. Bilanço Gelir-Gider Fark Tablosu, Mali Durum:

a. Yapılan inceleme sonucunda defter kayıtlarının ve düzenlenmiş olan belgelerin mevzuata uygun ve uyumlu olduğu görülmüş, ayrıca hazırlanmış olan gelir – gider hesaplarının defter kayıtlarına ve belgelere uygun olduğu, her hangi bir usulsüzlük olmadığı tespit edilmiştir.

b. Site Yönetimi tarafından hazırlanan 01.01.2022- 31.05.2022 tarihi itibariye Gelir/Gider durumu özeti aşağıdaki gibidir.

GELİR GİDER ARASINDAKİ HESAP DAĞILIMI

ZİRAAT BANKASI VADELİ KIDEM TAZMİNATI HESABI	105.010,71
ZİRAAT BANKASI VADELİ DEMİRBAŞ HESABI	39.195,85
ZİRAAT BANKASI VADELİ TADİLAT HESABI	23.173,08
ZİRAAT BANKASI VADESİZ AİDAT HESABI	9.627,09
31.05.2022 tarihi itibariyle banka bakiyesi toplam	177.006,73 -TL

31.05.2022 tarihi itibari ile sitenin personel maaşları,dışarıdan alınan hizmetler ve rutin faturalar dahil ödenmemiş hiç bir borç bulunmamaktadır.

5. Genel Hususlar

a. Genel Kurul kararı gereği bloklarda bulunan 6 adet asansörlerin değişecek parçaları yönetim kurulunca oluşturulan bir teknik heyet kurulu kararı ile firma seçilerek en düşük fiyatı veren Akmetal Asansör firması tarafından değiştirilmiş ve kontrol onay firması olan ARTI-BEL yetkililerince Mavi bandrolleri verilmiş, çalıştırma onayları yapılmıştır.

b. 10 Adet araç ve yaya giriş-çıkış kapılarının yükseltilmesi, çevre duvarında bulunan alçak yerlerin kafesli tel ile yükseltilmesi, 650mt jiletli tel çekilmesi için yine yönetim tarafından oluşturulan bir heyet onayı ile firma seçimi yapılmış, en düşük ücreti veren firma tarafından inşaatı tamamlanmıştır. 12 adet site giriş kapısına komuta kiti ve yazılımı monte edilmiştir.

c. Site yönetimi genel kurulda kendilerine verilen tüm görev ve yetkileri gerektiği şekilde yerine getirdiği görülmüştür.

Site Yönetimi alınan her kararı ve yapılan her işi tarafıma bildirip onayımı almıştır.

Yönetimin çalışma ve faaliyetlerinin başarılı olduğu, kanunlara ve ilgili mevzuata aykırı bir hususa rastlanmadığı sonucuna varılmıştır.

Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulumuza sunulmuş olan Gelir - Gider hesabının kabulünü Yönetim Kurulunun İbra edilmesi hususunu kat mâlikleri kuruluna arz olunur.

Saygılarımla
Ayhan DEMİR

BAŞKEN TERAS EVLER SİTESİ
01.01.2022-31.05.2022 AYRINTILI GELİR-GİDER RAPORU

GİDERLER		GELİRLER	
GENEL GİDERLER		2021 BANKA DEVİR BAKİYELERİ	222.023,91
DIŞARIDAN ALINAN HİZMETLER	111.250,44	KIDEM TAZMİNATI FONU	97.155,24
GÜVENLİK HİZMET GİDERİ	103.500,00	AİDAT VADESİZ	65.450,87
AVUKAT HİZMET GİDERLERİ VE DAVA DOSYA MASRAFLARI	6.250,44	DEMİRBAŞ VADELİ	37.535,01
MUHASEBE HİZMET GİDERLERİ	1.500,00	TADİLAT VADELİ	21.882,79
ORTAK ÖDENEN FATURALAR	68.986,30		
ORTAK ALANLAR ELEKTRİK GİDERİ	41.966,60	2022 AİDAT + FAİZ	363.353,61
ORTAK ALANLAR ASKI SU GİDERİ	3.274,45	AİDAT GELİRLERİ	359.842,86
ORTAK ALAN KUYU SUYU	3.206,44	AİDAT GECİKME FAİZİ	3.510,75
ORTAK ALANLAR DOĞALGAZ GİDERİ	8.048,00		
HABERLEŞME GİDERLERİ (telefon+internet.)	1.431,75	2022 EK ÖDEMELER	162.420,00
POSTA GİDERLERİ	4.932,28	TEL ÖRGÜ JİLETLİ TEL	104.100,00
BİLGİ İŞLEM KIRTASIYE GİDERLERİ	1.936,15	BLOK ASANSÖR BAKIM EK ÖDEME	55.250,00
OFİS MALZEME GİDER (ÇAY-SU-ŞEKER-PEÇETE- V.B)	293,12	KIDEM TAZMİNATI FONU	2.800,00
ULAŞIM AKARYAKIT GİDERİ	2.533,36	2021 YILINDAN EK ÖDEME	270,00
NOTER GİDERİ	1.137,26		
BANKA EFT GİDERİ	226,89	2022 BANKA VADELİ FAİZ GETİRİSİ	7.936,60
PERSONEL GİDERLERİ	177.442,14	KIDEM TAZMİNATI VADELİ FAİZ GETİRİSİ	4.985,47
PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ	112.050,80	DEMİRBAŞ VADELİ FAİZ GETİRİSİ	1.660,84
PERSONEL SGK GİDERLERİ	45.605,01	TADİLAT VADELİ FAİZ GETİRİSİ	1.290,29
PERSONEL BAYRAM İKRAMİYELERİ	11.205,10		
PERSONEL STOPAJ VERGİ ÖDEMELERİ	8.013,91	DİĞER GELİRLER	2.927,71
PERSONEL FAZLA MESAI	567,32	ASKI FAZLA ALINAN FATURA İADESİ	1.369,71
YÖNETİM KURULU HUZUR HAKLARI	19.920,80	KAPI KUMANDA CHİP BED	1.065,00
YÖNETİM KURULU HUZUR HAKKI	19.400,00	SEHVEN YATAN PARA İADESİ	493,00
YÖNETİM DENETİM KURULU HUZUR HAKKI	520,80		
EK ÖDEME İLE YAPILAN İŞLER	102.996,74		
TEL ÖRGÜ VE JİLETLİ TEL	68.290,00		
KAPI KOTROL MOBİL KUMANDA SİSTEMİ VE YAZILIMI	13.570,00		
GÜVENLİK KAMERA SİSTEM BAKIM, TV TAMİR			
VE GÜVENLİK OFİSİ BİLGİSAYAR ALIMI	12.606,74		
GÜVENLİK OFİSİ 109 EKРАН TOSHİBA TV	4.700,00		
KAPI KOTROL MOBİL KUMANDA SİSTEMİ MOBİL TELEFON	3.830,00		
BAKIM -ONARIM GİDERLERİ	68.810,52		
PERİYODİK ASANSÖR BAKIM VE TAMİRAT GİDERİ	61.506,32		
PERİYODİK ASANSÖR ONAY BEDELİ	3.646,20		
PERİYODİK JENERATÖR BAKIM -ONARIM-PARÇA	1.829,00		
HİDRAFOR BAKIM-ONARIM-PARÇA	1.829,00		
GENEL ÇEVRE BAHÇE BAKIM-ONARIM GİDERİ	31.999,16		
TEMİZLİK MALZEME GİDERİ	8.693,14		
ELEKTRİK MALZEME GİDERİ	3.377,75		
HİRDAVAT MALZ. GİDERLERİ(BAHÇE SULAMA MLZ-İNŞAAT MLZ.)	8.957,27		
KAPI BAKIM ONARIM	2.624,00		
ÇİM MAKİNASI BAKIM-ONARIM-PARÇA VE BENZİN GİDERLERİ	1.572,00		
BAHÇE İÇİN MEYVE FİDANI VE LAVANTA	2.455,00		
BAHÇE AĞAÇ VE GÜLLER İÇİN İLAÇ	330,00		
KAR KÜREME	1.500,00		
ÇEVRE YOL OVALLEŞTİRME	2.490,00		
DEMİRBAŞ		249,00	
YÖNETİM OFİSİ ELEKTRİKLİ ÇAYDANLIK	249,00		
GİDER GENEL TOPLAM	581.655,10		
BANKA BAKİYELERİ	177.006,73		
KIDEM VADELİ	105.010,71		
DEMİRBAŞ VADELİ	39.195,85		
TADİLAT VADELİ	23.173,08		
AİDAT VADESİZ	9.627,09		
GENEL TOPLAM	758.661,83	GENEL TOPLAM	758.661,83