

Sayı: 2018/05

Tarih:15.01.2018

Konu: Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısı Hk.

**BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ  
KAT MALİKLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINA ÇAĞRI**

**Sayın Kat Maliklerimiz;** Sitemizin Kat Malikleri Olağan GenelKurul Toplantısı, **04 Şubat 2018 Pazar 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 **11 Şubat 2018 Pazar günü aynı adres ve aynı saatte yapılacaktır.**

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

Saygılarımızla,

**YÖNETİM KURULU**

**Nihat ERMİHAN**

**Başkan**



**Esra KURT**

**Üye**



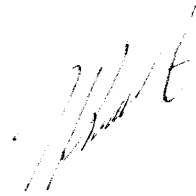
**Metin YALÇINDAĞ**

**Üye**



**TOPLANTI GÜNDEMİ**

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-) 01.01.2017-31.12.2017 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu (EK-1), işletme hesap özeti gelir gider raporunun (Ek-2) okunması ve görüşülmesi,  
b-) 01.01.2017-31.12.2017 Dönemi denetçinin raporunun (Ek-4) okunması ve görüşülmesi.
- 4- a-) Yönetim Kurulu faaliyetinin işletme hesap özeti gelir-gider hesaplamalarının onanması  
b-) Yönetim kurulu ve denetçinin ibra edilmesi.
5. Sitemizden kesilen SGK cezasından dolayı, prim indiriminden 1 sene indirim yapılmayan bedelin, Hasan Aydın, Hüseyin Vasfi Esen ve Metin Pekel tarafından tekrar değerlendirmeye alınması için verilen dilekçenin görüşülmesi.
6. Mehmet Bilgehan Merki'nin dilekçesinin görüşülmesi.
7. **Aşağıda Yapılacak Olan İmalat Bedellerine; Kat Maliklerinin Tamamının Katılımı İle İmalatların Yapılıp/ Yapılmamasına( Öncelik Sırasına Göre )Karar Verilmesi;**  
a-) Sitemiz etrafını çevreleyen bahçe duvarlarının 1m yükseltilmesi, demirlerin yeniden düzenlenmesi ve jiletli tel işi; Öncelikle Ana giriş ile A teras önüne kadar kısmın yapılması (1260. Sokak başına kadar olan 72 m.lik kısmın teklifi; 16.000+KDV)



b-) Sitemiz içerisinde çok fazla kapı(6 adet) bulunması sebebiyle güvenlik elemanları yeterli gelmemektedir. Bu sebeple güvenlik elemanlarının artırılmasını, gündüz 2 (iki) gece 3 (üç) eleman bulundurulması,(kişi başı maliyeti KDV dahil 2.700,00TL'dir.)

c-) Sitemizin tüm kapılarının uzaktan kumanda/telefon ile güvenlik tarafından açılmasını sağlamak, (1100\*12 : 13.200TL+KDV ve her kapı için bir telefon hattı)

d-) Sitemiz içerisine yaya giriş-çıkış için mevcutta 5 (beş) kapı bulunmaktadır. E teras üst tarafta kapalı olan kapının araç ve yayalara açılarak aktif hale getirilmesi. (Alınan teklif 2.900TL+KDV)

e-) Site logomuzun dışarıda bir firmaya yaptırılması için yönetime yetki verilmesi (tahmini1500-3000 TL arası)

#### **8-) Blok Kat Malikleri Tarafından Ödenecek İmalatların Öncelik Sırasına Göre Yapılıp/ Yapılmamasına Karar Verilmesi;**

a-) Teras bloklar için yangın söndürme tüpü /dolabı konum ve montaj planlanmasının yapılması .(alınan teklif; 1 adet için; 140,00 TL+KDV ).

b-) İş sağlığı ve güvenliği uzmanının (İSG) raporuna göre;" **Merdiven korkuluğunun duvar dibine değil bahçe tarafına konulması gerektiğini belirttiğinden bu konu ile ilgili kesin karar alınması."**

c-) C Teras önündeki araç park alanı gibi; tüm terasların alt ve üst giriş yollarının genişletilerek otopark haline getirilip, kapı numaralarına göre yer tahsisi yapılması maliyetinin kat maliklerinden alınması (Proje değişikliği).

d-) Çok katlı binaların çatılarında bulunan 7 adet bacaya Rüzgar Güülü takılması, 2 adet bacaya Baca Şapkası takılması ( 1 blok için 2700+KDV)

e-) Çok katlı blokların girişlerine kamera takılması. (fiyat/teklifi 1 blok için: 1.075 dolar + KDV).

#### **9-) Yönetim Kuruluna Verilecek Yetkilerin Görüşülüp Karara Bağlanması**

a-) Sosyal tesis de bulunan dükkânları, kiraya vermeye ve gerekli sözleşmeleri yapmaya,

b-) Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatları kabul etmeye,

c-) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapmaya,

d-) Ana gayrimenkulü, tüm resmi dairelerde, bankalarda, mahkemelerde, tapu dairelerinde, vergi dairelerinde, özel idare ve belediyeler nezdinde, gerçek ve tüzel kişilere karşı temsil etmeye; her türlü vergi, resim, harç ve depozitleri yatırmaya,

e-) Ziraat Bankası Kuru Sitesi Şubesinde vadeli, vadesiz hesap açmaya, kapatmaya, para çekmeye, para yatırmaya, eft-havale-virman yapmaya ,internet bankacılığı kullanmaya, bankalar arası devir etmeye, ahzükabza vs. her türlü işlemleri yapmaya,

f-) Site adına P.T.T şubelerinden ve kargo olarak gönderilen havale, koli ve kıymetli evrakları almaya, imzalamaya, gerekli işlemleri yapmaya ve tamamlamaya,

g-) Kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma,

h-) Ortak ve tesislerin, kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin, amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olan kapıcı, güvenlik elemanı, bahçıvan, sekreter(ihtiyaç halinde muhasebeci, elektrikçi ve tesisatçı) almaya, görevini ifa etmeyen personelin işine son vermeye, sözleşmelerini yapmaya ve ücretlerini belirlemeye,

i-) Yönetim Kurulu, yapmaya yetkili işler nedeniyle, kat malikleri veya 3. Şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil etmeye,

j-) Yukarıda belirtilen dava ve takiplere ilişkin olarak, avukat görevlendirmeye, görevlendirilen avukata vekaletname vermeye, ücretini ödemeye ve yargılama giderlerinin ortak giderlerden karşılamaya,

k-) Asansör,hidrafor,site içi kamera sistemi ve jeneratörlerin bakımı için ilgili firmalarla sözleşme yapmaya, yapılan sözleşmeleri gerektiğinde feshetmeye,

l-) Site içerisinde yönetimin bilgisi dışında bina dışında projeye aykırı tadilat-bakım-onarım, ağaçlandırma ve yeşillendirme amaçlı peyzaj çalışması yapılmaması.

#### **10-) 01.01.2018-31.12.2018 Dönemi İşletme Bütçesinin (tahmini) görüşülüp, karara bağlanması,**

a-) Tahmini bütçenin (EK-3)görüşülüp site aidatlarının belirlenmesi, belirlenen aidatların bir sonraki kat malikleri toplantısına kadar geçerli olması

b-) Yönetim Kurulu ve denetçi asil üyelerine ödenecek ücretlerin belirlenmesi.

#### **11-) Seçim**

a-) Yönetim Kurulu 3 asil 3 yedek üyelerin seçimi ve denetçi asil yedek üyenin seçimi

b-) Dilekler kapanış.

## BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Raporun ait olduğu dönem 15.01.2017-31.12.2017

Yönetim kurulu olarak 15 Ocak 2017 -31 Aralık2017 tarihleri arasında faaliyetlerimizi sürdürmüş olup; 04 Şubat 2018 de yapılan olağan genel kurul toplantısında siz değerli kat maliklerimizi bilgilendirmek amacıyla yapılan faaliyetler aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

### \*\* Tadilat -Boya süreci:

Komisyon kararları neticesinde iki firmaya: **Çetin İnşaat 545.767,84 TL, Ünal İnşaat 513.837,84 TL** ihale edilmiştir. Yönetim olarak işlerin denetimi için Genel Kuruldan alınan yetki ile İşkur' a ve Ankara İnşaat Mühendisleri Odasına gerekli müracaatlar yapıldıktan sonra tecrübeli olan Namık Kemal AKSUNGUR isimli eleman 6 aylık süre için sözleşme ile çalıştırmaya başlatılmıştır. Yönetim, Kontrol Mühendisi ile koordineli olarak iş sürecinin yürütülmesini sağlamış olup, hepimizin bildiği gibi verilen süre içinde iki firma işi tamamen bitirmiştir.

25.07.2017 tarihinde Ünal İnşaatın elemanları G1 blok batı cephesine iskele kurulumu sırasında platform dördüncü kattan devrilmiştir. Yapılan güvenlik soruşturması neticesinde Yönetimimizin herhangi bir kusuru olmadığı belirtilmiştir. Yaralı olan üç personele firma yetkilileri tarafından her türlü yardım yapılmıştır. Ancak sonradan bir işçi mahkemeye müracaat etmiştir. Süreç Avukatımız tarafından takip edilmektedir.

Tadilat-boya ödemeleri konusunda, kat maliklerinin göstermiş olduğu iyi niyet sayesinde firmalar zamanında ücretlerini almış ve şikayet olmadan iş sonuçlanmıştır. Bu arada ödeme yapmayan kat maliklerimiz bulunmakta olup, hukuksal süreç başlatılmıştır.

### 15 Ocak 2017 Genel kurulunda alınan kararlara göre;

- \*\* Jeneratörler revize edilmiş çevre aydınlatmaları, ana giriş kapıları ve kesinti durumunda bloklara elektrik verilmesi sağlanmıştır.
- \*\* İş Sağlığı Güvenliği Uzmanı ve İşyeri Hekimliği için firmayla sözleşme yapılarak hizmet alımı başlatılmıştır. Sitemizde görev yapan personele eksik olan sertifikaların tamamlanması sağlandı. (Yangın eğitim sertifikası-ış sağlığı ve güvenliği sertifikası )
- \*\* Çok katlı blokların ilk giriş holündeki sağ dışa açılan açık kısımlar cam balkon sistemi ile kapatılmıştır.
- \*\* Çok katlı blokların şifreli giriş kapıları daha güçlü malzemeden kapılarla ve mevzuata uygun olarak dışa açılır hale getirilmiştir.
- \*\* Bir yıl içerisinde personele bir maaş tutarı ikramiye ödemesi iki eşit miktara bölünerek Ramazan ve Kurban Bayramlarında ödenmiştir.
- \*\* Enerji Kimlik Belgesi 2A&LAB ENERJİ firmasından alınmıştır. Sözleşme gereği maliyeti Ünal İNŞAAT ve Çetin İNŞAAT firmalarından tahsil edilmiştir.
- \*\* Site içerisindeki dubalar araç park etmemek şartı ile kaldırılmıştır.
- \*\* K1 bloğun yan tarafına otopark yapılması planlanmıştı ancak genel kurula katılan/katılmayan kat maliklerinin bu karara itiraz ederek şikâyet edeceklerini söylemeleri üzerine; Site Projesi ile Etimesgut Belediyesi İmar müdürlüğüyle görüşülerek yaptırılmasının uygun olmadığı bilgisi alınarak vazgeçildi.
- \*\* Güvenlik kameraların yer değişiklikleri ise; mevsimsel ve inşaat işlerinin başlaması sebebiyle gerçekleştirilememiş, ertelenmiştir.
- \*\* Kat malikleri adına Enerji Dağıtım Firmalarıyla görüşülerek, site sakinleri adına topluca sözleşme yapılamayacağı anlaşıldığından, bu konu genel kurulda tekrar görüşülmek üzere ertelenmiştir.
- \*\* Sitemiz içindeki hidroforlar revize edilmiştir.
- \*\* Bloklarda 6 adet asansör eksiklikleri giderilerek, yeşil etiket yenilenmesi sağlanmıştır.

EK-1

- \*\* Bloklardaki yangın tüplerinin dolumu yenilenmiştir. Sığınaklara, jeneratör odasına, güvenlik binasına ve yönetim binasına da ek yangın tüpleri alınmıştır.
- \*\* Bloklarda bulunan yangın söndürme pompalarının takıldığı tarihten itibaren (7 yıl) çalıştırılmadığı bilgisi alınmış, buna istinaden yetkili firma çağrılarak çalıştırılması ve sorunların giderilmesi sağlanmıştır.
- \*\* Site güvenliği için en uygun fiyat veren ZRB Güvenlik (halen güvenlik hizmeti veren firma) ile 1 yıllık sözleşme yenilenmiştir.
- \*\* Site içerisinde bakım gerektiren Demirbaşlar için ilgili firmalarla bakım sözleşmeleri yapılmıştır.
- \*\* Çok Katlı blok içlerine duyuru ve ilanların asılması için cıvık panolar/dolap alınmıştır.
- \*\* Yönetim ofisine yazıcı / tarayıcı alınmıştır.
- \*\* Yönetim ofisindeki muhasebe programı (aidat ve imalatlara ait ödemelerde faiz tahakkuk farklılıklarını ortadan kaldırmak -faizin faizi-her türlü alacak ve borç takibi için ) yenilenmiş olup web sitesi de yeniden tasarlanmıştır.
- \*\* Çok katlı bloklarda balkon aralarına güvercinlerin girip, kombi bacalarına zarar vererek kirlilik ve rahatsızlık meydana getiriyordu. Kat sakinlerimizden gelen talepler doğrultusunda farklı firmalarla görüşülerek en uygun teklifi veren firmaya balkon aralarına tel-çit yaptırılmıştır.(Ancak balkonlarına cam kapama yapmayanlar olduğu için az da olsa bu sorun devam etmektedir.)
- \*\* Sitemiz güvenliğini daha iyi sağlamak için; yaya giriş kapıları ve çok katlı blok giriş kapıları çipli kilit sistemine dönüştürülmüş ve belirli noktalara 24 saat süre ile kamera sistemi kullanıldığına dair sarı uyarıcı levhalar asılmıştır.
- \*\* Sitemizde evcil hayvan besleyen site sakinlerimizin hayvanlarını site dışında gezdirmeleri gerektiğinden, istemeyerek de olsa bahçe içerisinde dışkı bıraktıkları taktirdе almaları için uyarı levhaları konulmuştur.
- \*\* Teras blokların çatılarında görüntü kirliliğine yol açan antenler, baca arkalarına monte ettirilmiştir.(13 adet)
- \*\* Kendi isteği ile 04.08.2017 tarihinde işten ayrılan site görevlimiz Şükrü Hasırcı' nın yerine İŞKUR' a verilen ilanlarımız aracılığı ile yapılan mülakatlar sonucunda Barış Kel 07.08.2017 tarihinde sitemizde çalışmaya başlamıştır.
- \*\* Bahçe işlerinin daha düzenli yapılabilmesi için (ağaç- gül budama, çiçek dikimi, ilaçlama vb.) dışarıdan 600 TL maaş+ sigorta ile İsmail Kocaöz bahçıvan olarak tutulmuş olup, haftada üç gün, farklı saat aralıklarında çalıştırılmıştır.(Toplam çalışma saati aylık 8 gündür)
- \*\* Bahçe için gerekli çiçeklendirme, ağaçlandırma ve gübreleme çalışmaları ve haşere-böceklenmelere karşı gerekli ilaçlamalarda yapılmıştır.
- \*\* D2 ve E terasın bahçe dışı yol alanının aydınlatılması için ışıldak lamba bağlanarak aydınlatma sağlanmıştır.
- \*\* Site ana girişine iki adet bayrak direği alınmıştır.
- \*\* Tadilat- boya süreci için yeni açılan banka hesabımıza yapılan peşin ödemeler düzenli şekilde şirket hesaplarına aktarılarak dekontlarının ve taksitli ödeme yapanların sliplerinin fotokopileri ofis ortamında saklanılmak kaydıyla alınmıştır.
- \*\* Ortak alanı çevirerek (D2 Zemin2)köpeklerine yaşam alanı haline getiren kat sakini, Etimesgut Belediyesine şikâyet edilerek eski haline getirilmiştir.
- \*\* F bloktaki dubleks dairenin yaşam alanı haline getirip, duvarı yıkarak kapı açan kat maliki Etimesgut Belediyesine şikâyet edilerek kapı kapatılıp, duvar örülüp, terasa çıkışı engellenmiştir.
- \*\* Avukat Sibel Uysal ile sözleşme yapılarak site avukatlık hizmetinin daimi olması sağlanmıştır.
- \*\* Enerjisa ya tekrar müracaat edilerek, sitemiz çevresindeki cadde ve sokakların aydınlatılmasını istenmiştir.

\*\* Toplantı kararı tadilat-boya sürecinde kontrol mühendisi için İŞKUR ve İnşaat Mühendisleri Odasına ilan verilmiştir. Buralardan geriye dönüş olmadığından, site kiracılarımızdan Namık Kemal Aksungur ile 5000TL net maaş+ SGK ile 6 aylık sözleşme yapılarak işe başlatılmıştır. Aşağıda gördüğünüz gibi çalışma tutarı yansıtılmış ve siz değerli kat maliklerinden bu bedel tahsil edilmiştir. Çalıştırılan kontrol mühendisi 1 ay 6 gün sigortasız çalıştırıldığı için Site Yönetim Kurulu Başkanı Nihat ERMİHAN SGK Etimesgut İl Müdürlüğüne hatanın düzeltilmesi için başvurmuş ve çıkan **4.182,12TL** tutarındaki cezayı kendisi ödemiştir. Bu konuda ileriye yönelik herhangi bir ceza söz konusu olmayacağını da belirtmek isteriz.

AYLAR	NET MAAŞ	BÜRÜT MAAŞ	SGK PRİM	GELİR VERGİSİ	DAMGA VERGİSİ	TOPLAM MALİYET
HAZİRAN	5.000,00 ₺	SGK'SIZ ÖDEME				5.000,00 ₺
TEMMUZ	649,89 ₺	SGK'SIZ ÖDEME				649,89 ₺
TEMMUZ	4.351,11 ₺	5.416,74 ₺	1.733,36 ₺	618,26 ₺	41,11 ₺	6.743,84 ₺
AGUSTOS	5.000,00 ₺	6.250,09 ₺	2.000,03 ₺	733,89 ₺	47,44 ₺	7.781,36 ₺
EYLÜL	5.000,00 ₺	6.494,01 ₺	2.078,08 ₺	957,67 ₺	49,29 ₺	8.085,04 ₺
EKİM	5.000,00 ₺	6.644,76 ₺	2.126,32 ₺	1.095,97 ₺	50,43 ₺	8.272,72 ₺
KASIM	5.000,00 ₺	6.644,76 ₺	2.126,32 ₺	1.095,97 ₺	50,43 ₺	8.272,72 ₺
						44.805,57 ₺
						44.805,57 ₺
Daire başına 225,00TL x 199 = 44.775,00						
44.805,57 : 199 = 225,153 küsaratlar çıkarıldığı için daire başına 225,00TL yazılmıştır.						

#### Hukuki durumlar

a-) 25 Temmuz 2017 de meydana gelen kazada işçi Haydar Erayhan Gümüşhan Yapı Kooperatifini, Site Yönetimini ve Ünal İnşaatı mahkemeye vermiştir.

b-) Mehmet Kılıç (E blok no 63), evinin salon tavanına gelen su nedeniyle "Site Yönetimini ve Gümüşhan Yapı Kooperatifini mahkemeye vermiştir.

c-) E Teras No:73 Mehtap Uğurluoğlu'nun D Teras doğu cephesinde (yola yakın) tarafta düşme neticesinde bel rahatlandırıldığı için site yönetiminden "kölfiyet paylaşımı" talep etmektedir.

#### Diğer Açıklamalar

Sitemizin Aralık sonu itibariyle kat maliki ve kiracılar toplamda 50 kişiden toplam 42.475,95TL alacaktır.

1 kişi 16.503,90TL kat maliki

1 kişi 6.543,50TL kiracı

1 kişi 6.413,64TL kiracı

1 kişi 1.244,75TL kat maliki

46 kişinin 1- 750,00TL Aralığında aidat+ek ödeme+geçikme bedeli borcu bulunmaktadır.

Not: Aralık ayı aidatları ,son iş günü hafta sonuna denk geldiği için Ocak ayının ilk iş gününe yansımıştır.

31.05.2017 Tarihinde 185,00 TL Ertuğrul KARABAĞ adına bir ödeme yapılmış fakat hiçbir açıklama yapılmamış, kayıtlarımızda da olmadığı için ödeme emanet hesapta beklemektedir.

Olağan Genel Kurul Toplantısının tüm ortaklarımıza hayırlı olmasını diler, saygılar sunarız.

EK-1

**BAŞKAN TERAS EVLER SİTESİ**  
01.01.2017-31.12.2017 AYRINTILI GELİR - GİDER RAPORU

GİDERLER	GELİRLER
<b>SAİR GİDERLER</b>	<b>BANKA BAKİYELERİ</b>
<b>GENEL GİDERLER</b>	31.12.2016 DEVİR 34.662,84
<b>DİŞARIDAN ALINAN HİZMETLER</b>	ZİRAAT BANKASI (TADILAT HESABI) 0
GUVENLİK HİZMET GİDERİ 141.680,00	ZİRAAT BANKASI (KIDEM TAZMİNATI HESABI) 10.388,48
MUHASEBE HİZMET GİDERLERİ 1.780,00	<b>AİDAT GELİRLERİ</b>
AVUKAT HİZMET GİDERLERİ 1.770,00	AİDAT 435.772,13
İŞ SAĞLIĞI VE GUVENLİĞİ İŞYERİ HEKİMİ GİDERİ 2.312,00	EK ÖDEME 70.827,12
KONTROL MÜHENDİSİ GİDERİ (NET MAAŞ) 30.000,00	GEÇİME FAİZİ 4.733,35
<b>ORTAK ÖDENEK FATURALAR</b>	EMANET HESAPLAR (SEHVEN YATAN PARA) 2.452,00
ORTAK ALANLAR ELEKTRİK GİDERİ 32.493,76	<b>SAİR GELİRLER</b>
ORTAK ALANLAR DOĞALGAZ GİDERİ 6.298,00	<b>UNAL İNŞAAT</b>
ORTAK ALANLAR ASKİ SU GİDERİ 8.997,68	ENERJİ KİMLİK 2.142,29
<b>TEMSİL GİDERLERİ</b>	KİRA 300,00
OFİS VE TOPLANTI GİDERLERİ 2.539,94	BANKA İŞLEM GİDERİ ÖDEMESİ 152,50
BİLGİ İŞLEM KİRTASİY E GİDERLERİ 4.355,42	ÇETİN İNŞAAT
POSTA GİDERLERİ 1.553,81	ENERJİ KİMLİK 2.142,29
HABERLEŞME GİDERLERİ (telefon+internet.ptt.w eb.) 2.254,86	KİRA 600,00
ULAŞIM AKARYAKIT GİDERİ 280,00	BANKA İŞLEM GİDERİ ÖDEMESİ 91,00
NOTER GİDERİ 1.158,88	BANKA FAİZ GELİRİ 921,05
ENERJİ KİMLİK BELGESİ GİDERİ 4.284,58	1 AY SGK SİZ ÇALIŞTIRILAN KONTROL MÜHENDİSİ SGK CEZASI NİHAT 4.183,87
BANKA EFT GİDERİ 488,10	<b>ERMİHAN TARAFINDAN ÖDENMİŞTİR</b> 4.890,00
<b>PERSONEL GİDERLERİ</b>	<b>KUMANDA -ÇİP SATIŞ GELİRİ</b> 505,00
PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ 117.436,88	HATALI ELEKTRİK ÖDEME İADESİ 287.691,93
PERSONEL BAYRAMIKRAMY ELERİ 9.526,76	
PERSONEL SGK GİDERLERİ 50.087,22	
PERSONEL STOPAJ VERGİ ÖDEMELERİ 6.762,98	
1AY SGK SİZ ÇALIŞTIRILAN KONT. MUH. SGK CEZA GİDERİ 4.182,12	
YÖNETİM HUZUR HAKKI 16.000,00	
YÖNETİM DEĞERİM HUZURU 500,00	
PERSONEL KİYAFET VE EV BAKIM GİDERİ 1.898,40	
<b>DEMİRBAŞ ALIM GİDERLERİ</b>	
DEPO DEMİRBAŞ ALIM(KAYNAK MAKİNASI+KAYMATMA MAK.) 732,50	
2 ADET BAYRAK DİREĞİ (NAKLİYE+MONTAJ) 7.755,00	
BLOK GİRİŞLERİ CAM KAPAMA 14.942,00	
BLOK GİRİŞ+DEPO GİRİŞ KAPANI DEĞİŞİMİ 1.850,00	
HİDRFOR ALIMI 3.422,00	
YAYA GİRİŞ BİNA GİRİŞ ŞİFRELİ KİLİT+ÇİP ALIMI 9.078,24	
OFİS İÇİN DOLABİ (MONTAJ) 439,90	
OFİS İÇİN YA ZICI 1.179,82	
GUVENLİK KANBİNLERİNE İSİTİCİ 89,98	
<b>YATIRIM GİDERLERİ</b>	
AŞANSÖRE REVİZE/ DENETİM GİDERİ 1.552,64	
JENERATOR REVİZE 5.396,14	
<b>BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>	
<b>BLOKLAR BAKIM - ONARIM GİDERİ</b>	
PERİYODİK AŞANSÖR BKM VE TAMİRAT GİDERİ 9.993,70	
BLOKLAR ELEKTRİK GİDERİ 6.466,10	
BLOK Y.S.C. DOLUM BAKIM ALIMI 1.125,00	
3 ADET YONLENDİRME LEVHASI 315,00	
3 ADET CAMLI KİLİTLİ PANO 1.000,00	
KAP CAMI VE LAMBAS DEĞİŞİMİ 217,00	
HİDRFOR İKİMİ 1.180,00	
JENERATOR PERİYODİK BAKIM -ONARIM 2.789,15	
<b>GENEL ÇEVRE BAKIM-ONARIM GİDERİ</b>	
HİRDAVAT MALZ. GİDERLERİ 4.209,57	
ÇEVRE BAKIM ELEKTRİK MALZEME GİDERİ 2.666,39	
ÇİM MAKİNASI BAKIM-ONARIM-PARÇA VE BENZİN GİDERLERİ 12.458,28	
GÜBRE- TOPRAK ALIMI 1.030,00	
BITKİ-AGAÇ - İLAÇ ALIMI 2.195,00	
TEMİZLİK MALZEME GİDERİ 4.826,96	
ARAÇ BAKIM, YAYA GİRİŞ KAPANI BAKIM GİDERİ 4.726,20	
KANALİZASYON BAKIM ONARIM GİDERİ 314,39	
MERKEZİ ANTEH BAKIM ONARIM 120,00	
DEMİRBAŞ BAKIM ONARIM GİDERİ 1.724,37	
ÇATILAR İÇİN KUŞKOVAR GİDERİ 2.895,00	
YONLENDİRME VE UYARI LEVHALARI GİDERİ 2.092,14	
KAR TEMİZLİĞİ 200,00	
GLOP TESİSAT-KİLİT TAŞI-YANGIN VANA VALF 1.320,04	
<b>AİDAT İADELERİ</b>	
EMANET (SEHVEN YATAN PARA İADELERİ) 1.959,00	
TADILAT BOYA GİDERLERİ 286.714,05	
<b>TOPLAM</b> 847.616,95	
<b>BANKA BAKİYELERİ</b>	
ZİRAAT KORUŞB. VADESİZ 13.486,99	
ZİRAAT KORUŞB. VADELİ (Kidem Tazm. Fonu) 309,53	
ZİRAAT KORUŞB. VADESİZ TADILAT-BOYA HESABI) 1.042,38	
<b>GENEL TOPLAM</b> 862.455,85	<b>GENEL TOPLAM</b> 862.455,85

Nihat ERMİHAN Başkan

Esra KURT Üye

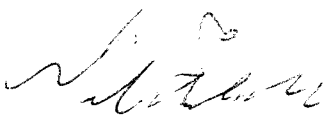
Metin YALÇINDAĞ Üye

EK-2

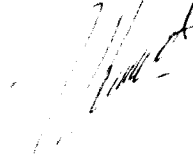
**BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ**  
**01 OCAK-31 ARALIK 2018 TAHMİNİ BÜTÇE**

SAİR GİDERLER	2018 TAHMİNİ ARTIŞ	31.12.2017 ZİRAAT KORU ŞB. VADESİZ.	13.486,99	
GÜVENLİK HİZMET GİDERİ	162.000,00	31.12.2017 ZİRAAT KORU ŞB. VADELİ(Kıdem Tazm. Fonu)	309,53	
ORTAK ALAN ELEKTRİK GİDERİ	35.743,14	31.12.2017 ZİRAAT KORU ŞB VADESİZ TADİLAT-BOYA HESABI)	1.042,38	
ORTAK DOĞALGAZ GİDERİ	6.927,80	ÖDENMEYEN AİDAT	42.475,95	
ORTAK SU GİDERİ	9.897,44	%25'LİK ARTIŞ	YILLIK AİDAT	
OFİS VE TOPLANTI GİDERLERİ	2.793,93	D1-G1-K ZEMİN1	230,00 x 12AY X 3 DAİRE	8.280
HABERLEŞME GİDERİ(telefon+internet)	2.480,34	D1-G1-K1 KAT1 NO:2(STÜDYO)	150,00 X 12AY X 3 DAİRE	5.400
ULAŞIM AKARYAKIT GİDERİ	400,00	D1-G1-K1 KAT1NO:3-KAT11 NO:23	250,00 X 12 AY X 63 DAİRE	189.000
NOTER GİDERİ	1.274,76	ARSA PAYI 116 SYÜDYO DAİRE	145,00 X 12 AY X 4 DAİRE	6.960
BİLGİ İŞLEM KIRTASIYE GİDERİ	4.790,96	ARSA PAYI 232-236	215,00 X 12 AY X 18 DAİRE	46.440
POSTA GİDERİ	1.709,19	ARSA PAYI242-244	220,00 X 12 AY X 36 DAİRE	95.040
BANKA EFT GİDERİ	536,91	ARSA PAYI 250-254	230,00 x 12AY X 72 DAİRE	198.720
<b>PERSONEL GİDERLERİ</b>				
PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ	184.101,24			
PERSONEL BAYRAM İKRAMIYELERİ	15.341,77			
PERSONEL SGK GİDERLERİ	34.502,40			
PERSONEL KIYAFET VE EV BAKIM GİDERİ	3.563,47			
PERSONEL STOPAJ GİDERİ	2.363,40			
TAZMİNAT FONUNA İLAVE	33.500,00			
<b>YÖNETİM GİDERLERİ</b>				
YÖNETİM HUZUR HAKKI	24.000,00			
DENETİM HUZUR HAKKI	500,00			
YÖNETİM MAAŞ ALACAKLARI (AĞUSTOS-EYLÜL-EKİM-KASIM-ARALIK-OCAK)	12.000,00			
<b>DEMİRBAŞ ALIM GİDERLERİ</b>				
3 ADET ÇİM MAKİNASI ALIM (Yeni çim makinası alımı bakım ve parça bedeli masrafını azaltacaktır.)	7.200,00			
E ÜST BARIYER KAPI MOTOR ALIM	4.500,00			
<b>BLOK BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>				
PERİYODİK ASANSÖR BKM	11.700,00			
ASANSÖR YEŞİL ETİKET ONAYI	2.500,00			
BLOKLARDA ELEKTRİK GİDERİ	7.200,00			
JENERATÖR BAKIM ONARIM	2.124,00			
BLOKLARDA YANGIN SÖNDÜRME DOLUM BAKIM	1.300,00			
<b>GENEL ÇEVRE BAKIM ONARIM GİDERİ</b>				
YEŞİL ALAN HIRDAVAT MALZ GİDERİ	4.500,00			
ÇİM MAKİNASI ONARIM-PARÇA-BENZİN GİDER	13.704,10			
ÇEVRE BAKIM ELEKTRİK MALZEME GİDERİ	3.500,00			
GÜBRE TOPRAK ALIM GİDERİ	3.000,00			
BİTKİ AĞAÇ ALIM GİDERİ	3.000,00			
TEMİZLİK MALZEME ALIM GİDERİ	4.500,00			
<b>TOPLAM</b>	<b>607.154,85</b>	<b>TOPLAM</b>		<b>607.154,85</b>

Nihat ERMİHAN Başkan



Esra KURT Üye



Metin YALÇINDA Üye



EK-3

## DENETİM ÇALIŞMA RAPORU

### BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ YÖNETİMİ GENEL KURULU'NA

Sitemizin **01.01.2017/31.12.2017** 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 görüşlerim rapor halinde hazırlanarak siz sayın kat maliklerinin görüşüne sunulmuştur.

#### **A-Yönetim Kurulu ve Personel İşlemleri Hakkında:**

- 1 - Yönetim Kurulu göreve 16.01.2017 tarihinde başlamıştır.
- 2 - Yönetim Kurulu Üyeleri Yönetim Kurulu üyelik şartlarına uygundur.
- 3 - Genel Kurul devir ve terk etmediği yetkiler yönetim kurulu üyelerince kullanılmamıştır.
- 4 - 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.
- 5-Yönetim Kurulu faaliyetlerinde site personelinin aylık ücretlerinin, bayram ikramiyelerinin, vergi, prim SGK gibi yasal ödeme tutarlarının zamanında ödendiği görülmüştür. 1 Ay SGK sız çalıştırılan kontrol mühendisinin ileriye dönük SGK ceza ödemesine maruz kalmaması açısından site Yönetim Kurulu Başkanı Nihat Ermihan'ın Etimesgut SGK İl Müdürlüğü'ne başvurmasıyla çıkan cezayı şahsı tarafından ödendiği görülmüştür ve ileriye yönelik konu hakkında herhangi bir ceza gelmeyeceği bilgisi yine SGK tarafından öğrenilmiştir.

#### **B- Kat Malikleri:**

- 1-Yönetim kurulunun site kat malikleri ve kiracıları hakkında gerekli bilgileri en güncel haliyle elektronik (bilgisayar) ortamında muhafaza etmekte ve yedekleme yaptığı tespit edilmiştir.
- 2-Aidat aksatmaları yapan kat maliki ve kiracılara gerekli uyarıların yapıldığı gerekli durumlarda hukuki sürecin başlatıldığı tespit edilmiştir. Yapılan aidat ve ek ödeme tahsilatlarının eksiksiz olarak kayıtlara işlendiği tespit edilmiştir.

#### **C- Defter ve Belgeler:**

- 1-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.
- 2 - Haziran listesi yasalara uygun olarak tasnif edilmiştir.
- 3 - Elektronik ortamdaki tüm kayıtların anlaşılır ve izaha uygun olduğu ve yedeklendiği tespit edilmiştir.

#### **D- Genel Çevre - Bahçe-Tadilat ve Boya İşleri Çalışmaları:**

- 1- Çevre bakım ve temizlik çalışmaları titizlikle yapıldığı ve gerekli malzeme alımı yapıldığı tespit edilmiştir.
- 2- Bahçe düzenin budama-belleme ve peyzaj çalışmalarının düzenli yapıldığı gözlemlenmiştir.
- 3- Yıl içinde demirbaşlarda meydana gelen arızalar yetkili firmalarca giderilmiş parça değişiklikleri yapıldığı gözlemlenmiştir.
- 4-Site tadilat-boya sürecinde yönetim inşaat şirketleri çalışanlarına yer göstermiş, gerekli İSG önlemleri almış ve işlerin başında malzeme giriş çıkışı, işin sözleşmeye uygun takibi ve puantajın tutulması için bir teknik eleman ile sözleşme yapıldığı görülmüştür.

EK-4



5- Tadilat- Boya sürecinde ödentiler konusunda Genel Kurul Kararlarınca belirlenen tedbirler alınmış, firmalara yasal ihtarnameler yasal süreler içerisinde düzenlenmiş ve ihtarlarda bulunulmuştur. Kat malikleri arası eşitlik muhafaza edilmiş, kat malikleri yararına olan ve istenen hizmetler aynen intikal ettirilmiştir. İmalat bakım onarım, yapılanmanın kontrolü, karşılanması gereken ihtiyaçlardaki öncelik istekleri konusunda yönetim kurulu duyarlılığını eşitliği bozmayacak şekilde sağlamıştır. Yönetim Kurulu üyeleri tadilat boya sürecinde her bir kat malikine hakkaniyetli davranmış kontrol mühendisiyle birlikte sorunların çözümü içinde birlikte özveriyle çalışmış olduğu tespit edilmiştir. Bu konuda şahsım adına Yönetim Kurulu üyelerine ve kontrol mühendisine özverili çalışmaları için ayrı ayrı teşekkür ediyorum.

6- İnşaat süresinde; yönetim hesabına gelen tadilat-boya<sup>a</sup> bedellerinin şirket hesaplarına aktarıldığı, kredi kartı ile yapılan ödemelerin sliplerinin - banka dekontlarının- makbuzlarının yönetim ofisinde saklanılmak üzere birer suretinin alındığı tespit edilmiştir.

7- Banka üzerinden şirket hesaplarına ödeme yapılırken kesilen EFT ücretlerinin, çalışanlarına tahsil edilen yerin kirasının ve enerji kimlik belge bedelinin inşaat şirketlerinden tahsil edildiği tespit edilmiştir.

#### E- Bilanço Gelir-Gider Fark Tablosu, Mali Durum:

1- Yapılan inceleme sonucunda defter kayıtlarının ve düzenlenmiş olan belgelerin düzgün ve mevzuata uygun olduğu, ayrıca hazırlanmış olan Gelir – Gider Hesaplarının Defter kayıtlarına ve belgelere uygun olduğu her hangi bir usulsüzlük olmadığı tespit edilmiştir.

2- Bir önceki taslak bütçe ile gerçekleşen bilanço kalemlerinin uyumlu bir çalışma yapılmaya çalışıldığı ancak masrafların atması sebebiyle yönetim kasasında sıkıntılar yaşandığı tespit edilmiştir.

3- Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin **Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım-Aralık ayı** maaşlarını da yönetim kasasında yaşanan sıkıntıdan dolayı alamadığı tespit edilmiştir. Maaş almadıkları halde çalışmalarında maddi manevi hiçbir özveriden kaçınmadıkları içinde kat malikleri ve şahsım adına teşekkür ederim.

4- Yapılan incelemeler sonucunda aidat artışlarının yapılması zorunlu olduğu tespit edilmiştir.

5- Site Yönetimi tarafından hazırlanan 31.12.2017 tarihi itibariye Gelir/Gider durumu özeti aşağıdaki gibidir

#### SİTE YÖNETİMİNİN GELİR GİDER FARKI

Sitemzin Aralık sonu itibariyle kat maliki ve kiracılar toplamda 50 kişiden toplam 42.475,95TL alacaktır.

1 kişi 16.503,90TL kat maliki

1 kişi 6.543,50TL kiracı

1 kişi 6.413,64TL kiracı

1 kişi 1.244,75TL kat maliki

46 kişinin 1- 750,00TL Aralığında aidat+ek ödeme+geçikme bedeli borcu bulunmaktadır.

Not: Aralık ayı aidatları ,son iş günü hafta sonuna denk geldiği için Ocak ayının ilk iş gününe yansımıştır.

GELİRLER: 862.455,85 TL

GİDERLER: 847.616.95 TL

Site yönetimi ilgili dönemdeki işlemleri neticesinde bilançoda;

Gelirler Toplamı- Giderler Toplamı =14.838,90TL+ Fark bulunmaktadır.

MEVCUTLARIN DURUMU

BANKADA

ZİRAAT BANKASI VADESİZ HESABI KORU ŞUBESİ	13.486,99
ZİRAAT BANKASI (TADİLAT HESABI) KORU ŞUBESİ	1.042,38
ZİRAAT BANKASI (KIDEM TAZMİNATI HESABI) KORU ŞUBESİ	<u>309,53</u>

31.12.2017 tarihi itibariyle toplam

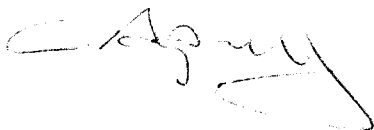
14.838,90

**SONUÇ:** 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 malikleri kuruluna arz olunur.

Saygılarımla  
Denetçi Cahide APAY

EK-4



## VEKÂLETNAME

**BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ**  
**Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısı**  
**Divan Kurulu Başkanlığı'na,**

Sitemizi **04 Şubat 2018 Pazar Günü Saat 13:00'da** yapılacak Genel Kurulu Toplantısına (gerekli çoğunluk olmadığı takdirde **11 Şubat 2018 tarihinde aynı adres ve aynı saatte**) yapılacak olan **Genel Kurulda** beni temsil etmeye ve gündemdeki maddelerin karara bağlanması için oy kullanmak üzere .....vekil tayin ettim.

### VEKALETİ VEREN KAT MALİKİ

Adı-Soyadı :

İmza :

Blok-Daire No.su :