

Sayı: 2024/001
Tarih:05.01.2024
Konu: Kat Mâlikleri Olağan
Genel Kurul Toplantısı Hk.

BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ

KAT MÂLİKLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINA ÇAĞRI

Sayın Kat Maliklerimiz; Sitemizin Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısı, **21.01.2024 Pazar günü saat 13.00'da** aşağıdaki gündem maddelerini görüşmek üzere, Başkent Teras Evler Sitesi Bağlıca Mah. Gümüşhan Sokak. No: 5/134 Yönetim Binası Etimesgut / ANKARA adresinde yapılacaktır.

İlk toplantıda gerekli çoğunluk sağlanamadığı takdirde, Kat Malikleri Kurulu Toplantısı 28.01.2024 Pazar günü aynı adres ve aynı saatte yapılacaktır.

Kat Malikleri Kurulu Toplantısında yönetim kurulu seçimi yapıлып, maddi kararların alınacağından bizzat katılmanızı, zorunlu nedenlerle katılamamanız durumunda son sayfada örneği yazılı vekâletname ile temsile yetkili kişilere vekâlet verilmesi önemle rica olunur.

Saygılarımızla,

GÜNDEM

Kat Maliklerinin Olağan Genel Kurul Toplantısı 21.01.2024 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-) 31.01.2023 - 31.12.2023 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu
b-) 31.01.2023 - 31.12.2023 Dönemi denetim raporunun okunması ve görüşülmesi
c) İşletme 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 ve denetim kurulunun seçilmesi,
- 6 . Çalışanlar kıdem tazminatı ödemesinin 2024 yılı Mart Nisan ayında 2.000-TL olarak toplanması için karar alınması
7. Jeneratör alımı tüm teras ve bloklara elektriği kesintisiz verilmesi için eski jeneratörlerin iptal edilip yeni 1 adet jeneratör alınıp H kapısı elektrik trafo yanına montajının yapılmasına karar verilmesi maliyetinin tüm kat maliklerinden toplanması kararının alınması
700 KVA/637 KVA 33.500 DOLAR+KDV
825 KVA/750 KVA 39.000 DOLAR+KDV
1000KVA/900 KVA 52.000 DOLAR +KDV Kişi maliyetleri kişi başı 6.500-TL -9.000-TL arasında Kabul edilmesi halinde ödemelerin Şubat Mart-Nisan aylarında ödenmesi
8. Sitenin devam eden davaları hakkında site avukatı Sibel Uysal'ın bilgilendirme konuşması.
9. Personel evlerinin küçük olması sebebi ile yan taraflarında bulunan atıl boşluklar 2016 yılında ahşap paravanla kapatılmıştı ancak elemanlarımızın yaşam alanlarına herhangi bir katkısı olmamıştır. Bu sebep ile paravanla kapatılan alanların cam balkon tarzı açılır kapanır özellikli malzeme ile kapatılarak personellerimizin daha yaşanılabilir şartlarda evlerini kullanılabilmesi için karar alınması maliyetinin tüm kat maliklerinden alınması kararının alınması
288.000-TL KDV dahil kişi başı maliyeti 1.500-TL kabul edilmesi halinde ödemelerin Şubat ayında yapılması
10. Ek ödemelerin zamanında yapılmaması sebebi ile aidatlara uygulanan %5 lik gecikme faizinin ek ödemler içinde geçerli olması için karar çıkması
11. Elektrikli araçların şarj edilebilmesi için yer belirlenip alt yapı oluşturulmuştur.
12. Elektrik sayaçlarının dışarıya alınması için karar alınması
13. Yönetime aidat artışı yetkisi verilmesi
14. Yönetim ve denetim huzur haklarının belirlenmesi
15. Gerekli görüldüğü takdirde yönetime aidatları artırma ve eksiltme yetkisi verilmesine; yeni belirlenen aidat için sadece Ocak ayına mahsus olmak üzere faiz alınmaması hakkında karar verilmesi

YÖNETİM KURULU

Ayhan KOLUKISAOĞLU
Başkan

Emre Erdi AKSU
Üye

Turgut ARSLAN
Üye

YÖNETİM KURULU OLAĞAN YETKİLERİ;

- a-) Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatları kabul etmeye,
- b-) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapmaya,
- c-) 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,
- ç) Ziraat Bankası Koru 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,
- d-) Site adına Türk Telekom, Türkcell, Vodafone'dan telefon hattı (GSM) almaya, kapatmaya, değiştirmeye TTNET, Süperonline, Vodafone internet işlemleri, bu şirketlerle protokol yapma, iptal etmeye P.T.T şubelerinden veya diğer kargo olarak gönderilen havale, koli ve kıymetli evrakları almaya, imzalamaya, gerekli işlemleri yapmaya ve tamamlamaya,
- e-) Kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma,
- f-) 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,
- g-) Yönetim Kurulu, yapmaya yetkili işler nedeniyle, kat malikleri veya 3. Şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil etmeye,
- h-) Yukarıda belirtilen dava ve takiplere ilişkin olarak, avukat görevlendirmeye, görevlendirilen avukata vekaletname vermeye, ücretini ödemeye ve yargılama giderlerinin ortak giderlerden karşılamaya,
- ı-) Asansör, hidrafor, site içi kamera sistemi ve jeneratörlerin bakımı için ilgili firmalarla sözleşme yapmaya, yapılan sözleşmeleri gerektiğinde feshetmeye,
- i-) Site içerisinde yönetimin bilgisi dışında bina dışında projeye aykırı tadilat-bakım-onarım, ağaçlandırma ve yeşillendirme amaçlı peyzaj çalışması yapılmaması oy birliği ile kabul edilmiştir.
- j-) Yönetim kuruluna Tüm bankalardan teminat mektubunu alma, (mahkeme kararı ile belirtilen tazminatı tamamlamak için kullanılabilir), sözleşme yapma, taahhütte bulunma, birden fazla hesap için açma ve kapatma, mahkeme dosyası ve icra dosyası açma ve kapatma, tüm bankalardan ve Ziraat Bankası A.Ş.'den teminat mektubu talebinde bulunmaya, genel kredi sözleşmesi imzalamaya, teminat mektubu talebi ile borçlanmaya, nakit mevduat karşılığı teminat mektubu talebinde bulunmaya Başkent Teras Evler Sitesi Yönetimi yetkilidir,

31.01.2023-31.12.2023 YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

29.01.2023 tarihinde yapılan Olağan Üstü Genel Kurulda seçildikten sonra Site Yönetim Kurulu olarak yaptığımız faaliyetler aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

1. Site yönetimin kaybettiği dava nedeni ile güvenlik şirketi ile iletişime geçilmiş ödenecek miktarın bir kısmının şirket tarafından ödenmesi konusunda mutabakata varılmıştır. Şirket isim farklılığı olduğu için hesaba ödenecek parada sorun çıkmaması adına sözleşmedeki 45.000-TL'lik tutar düşürülerek 42.000-TL olarak 5 aylığına yeni sözleşme yapılmıştır. Temmuz ayında yapılan asgari ücret artışından sonra da güvenlik şirketi ile 58.000 olması gereken fatura 55.000- TL üzerinden anlaşılmıştır. Toplamda 36.000-TL güvenlik şirketinden bu yolla tahsil edilmiştir.
2. Site Yönetimini devraldığımız ay ne yazık ki ülkece deprem felaketi yaşadık. Deprem bölgelerindeki kardeşlerimize yardım desteklerimiz oldu. Barınma ihtiyacı duyan 4 kişilik depremzede ailemize evimizi tahsis ettik. Bu konuda bizlere ev eşyası, gıda, kıyafet maddi manevi yardımlarını esirgemeyen gerek site sakinlerimiz gerek dışarıdan iş insanlarına teşekkür ederiz. Depremzedemiz kanser teşhisi konulması ve tedavi sürecinin devam etmesi sebebi ile Eylül ayında teslim etmesi gereken evden Ekim ayında çıkmıştır.
3. Teras blokların pis su giderlerindeki tıkanma dışarıdan adam tutularak açıldı. Hasar görmüş borular yenileri ile değiştirildi.
4. Rutin bahçe işleri, çim biçme, ağaç budama, site içerisinde bazı alanlarda fazla olan ağaç ve gül, lavanta vb. bitkiler olmayan yerlere takviye edilmiştir. İlaçlama ve çevre temizliği düzenli yapılmıştır. Bahçe sulama tesisatlarında meydana gelen arızalar tamir edilmiş, gerekli durumda yenileri ile değişimi sağlanmıştır.
5. Tüm blok çatılarında yağmur yağması sonucu son kat dairelerde akıntılar meydana gelmiş, gelen şikayetler üzerine çatı ustası ayarlanarak çatılardaki akıtan yerlerin tadilatı yaptırılmıştır.
6. D1 Blok pis su tesisatında ve temiz su tesisatında meydana gelen ve temele zarar veren su sızıntısının önüne geçilmek için tesisatlar değiştirilmiş, bina içinde biriken su her gün düzenli olarak görevli personellerimizce tahliye edilmiştir.
7. Blok girişlerindeki yıpranmış halılar yenileri ile değiştirilmiş olup yangın tüplerinin dolmuş ve bakımları yapılmıştır.
8. Site çevre aydınlatmalarındaki yanmayan lambalar düzenli olarak yenileri ile değiştirilmiş düzenli tesisat kontrolleri yapılmıştır.
9. C Teras merkezi antende eskiden trafo yenisi ile değiştirilerek anten ayarlanması yapıldı.
10. Şiddetli fırtına nedeniyle çatılarda meydana gelen tahribatlar onarılarak eski haline getirilmiştir. Fırtına sebebi ile blok çatılarında parçalanarak sökülen rüzgar gülleri yenileri ile değiştirilmiştir.
11. Teras blok merdivenlerde oluşan açıklıklar ve taş oynamaları kendi personellerimizce ve gerekli durumlarda da yevmiye ile usta tutularak derz bakımları yapıldı, oynayan taşlar sağlamlaştırılmıştır.
12. Teras dış cephelerinde meydana gelen dökülmelere, file yapılarak levha sıvası, dekoratif mineral siva ve boya yapılarak düzeltilmiştir.
13. Havuzdaki su motorları tehlike arz ettiği için sökülmüştür. Zamanla yıpranan havuz yeniden boyanmıştır.
14. Site içinde bulunan bütün rögarlar açılıp su tutularak temizlenmiş rögarların içinde bulunan evlerden atılan(havlü peçete, ıslak mendil, bulaşık teli, bezler v.b) ve inşaat zamanından kalan(taş, kum v.b) yabancı cisimler çıkarılmıştır.
15. Site görevlilerinden 30.06.2023 tarihinde Yalçın Yalçinkaya kendi isteği ile işten ayrılmıştır. Kendisi ile ileriye dönük dava söz konusu olmaması adına arabuluculuk (1.600,00TL)yoluyla uzlaşma yoluna gidilerek 10.07.2023 tarihinde arabuluculuk anlaşması imzalanmıştır. Yalçın



Yalçinkaya'ya 12.07.2023 tarihinde 15.000-TL kıdem tazminatı işçilik alacağı ödemesi yapılmıştır. Siteden ayrılan personel yerine İŞKUR aracılığı ile Burak Tunçay 02.08.2023 tarihinde işe başlatılmıştır. Ancak alınan personel başka bir iş bulması sebebi ile kendi isteği ile 06.09.2023 tarihinde işten ayrılmıştır. Yine İŞ-KUR ilanı vasıtası ile başvuran adaylardan Kemal KAYMAN 18.10.2023 tarihinde işe başlatılmıştır.

16. Araç bariyer zeminlerinde bulunan betonların zamanla tahrip olmasından dolayı gerekli hallerde yeniden betonlama çalışmaları yapılmıştır.
17. Site genelinde demirbaşlarda meydana gelen arızalar giderilmiş tamir gerektiren parçalar tamir edilmiş değişmesi gereken parçalarında yenileri ile değişimleri gerçekleştirilmiştir.
18. Site çevre aydınlatma direkleri teras merdivenlerini aydınlatmaması sebebi ile bazı bölgelerde merdiven yakınlarına çekilerek merdivenlerin aydınlanması, geçişlerin daha rahat ve kolay olması sağlanmıştır. Yine site duvar çevresinde bulunan aydınlatmaların dışarıya bakan tarafları (belediye aydınlatmaları dış alanları aydınlattığı için) sökülmüş direkler sadece iç tarafı aydınlatacak şekilde yeniden monte edilmiştir.
19. D-1 Blok duvar sıvasının dökülmesi sebebi ile usta tutularak sıva ve boyası yaptırılmıştır.
20. K-1 Blok hidroforunun aşırı ses çıkarması ve blok sakinlerini rahatsız etmesinden dolayı hidrafor kendi imkanlarımızla üzeri kapatılıp izocam kaplaması ile ses izolasyonu yapılmıştır.
21. Teras bloklarda yağmur oluk boruları isteyen site sakinlerine boruları kendileri almaları şartı ile işçiliği elemanlarımızca yapılarak merdiven altından rögarlara bağlanmıştır.
22. Sitede genel rutin temizlik işleri aksatılmadan düzenli olarak yapılmıştır.
23. Teras merdivenlerinde mermer olan bölümlere kaydırmaz bantlar yapıştırılarak soğuk havalarda site sakinlerinin kayma riski önlemi alınmıştır
24. Daha önceki dönemlerde E üst otopark alanına engelli parkı için yer ayrılmış amblem yapıştırılmış ancak bu alana diğer site sakinlerimizin de park ettiği, engelli kullanımına mani olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple otopark alanında iki araçlık otopark alanı zincirli dubalarla sadece engelli site sakinimizin kullanması için düzenlenmiştir.

Site Yönetim Gelir-Gider İzahı;

GELİRLER	: 2.796.483,15-TL
GİDERLER	: 2.233.507,94-TL

Site yönetimi ilgili dönemdeki işlemleri neticesinde bilançoda;
Gelirler Toplamı- Giderler Toplamı = 562.975,21-TL + Fark bulunmaktadır.

GELİR GİDER ARASINDAKİ HESAP DAĞILIMI

ZİRAAT BANKASI VADELİ KIDEM TAZMİNATI HESABI	291.086,50-TL
ZİRAAT BANKASI VADELİ AİDAT HESABI	132.179,69-TL
ZİRAAT BANKASI VADESİZ AİDAT HESABI	139.709,02-TL
31.12.2023 tarihi itibarıyla banka bakiyesi toplam	562.975,21-TL

Kat Malikleri Borçları	26 kişi:	45.083,66-TL
Kat Malikleri Fazla Ödemeleri	24 kişi	11.326,69-TL

31/12/2023 Tarihi itibarıyla sadece SGK ödemeleri ayın son iş günü hafta sonuna geldiği için Ocak ayında ödenmiştir.

Saygılarımızla

BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ
01.01.2023-31.12.2023 AYRINTILI GELİR-GİDER RAPORU

GİDERLER		GELİRLER	
GENEL GİDERLER		31.12.2022 BANKA DEVİR BAKİYELERİ	178.357,21
		ZİRAAT BANKASI AİDAT VADESİZ	26.483,59
DIŞARIDAN ALINAN HİZMETLER	742.501,40	ZİRAAT BANKASI KIDEM TAZ. FON VADELİ	151.873,62
GÜVENLİK HİZMET GİDERİ	611.741,00		
AVUKAT HİZMET GİDERİ	49.980,00		
DAVA DOSYA MASRAFLARI	73.280,40		
MUHASEBE HİZMET GİDERLERİ	7.500,00	2023 AİDAT + FAİZ	2.357.226,27
ORTAK ÖDENEN FATURALAR	208.321,32		
ORTAK ALANLAR ELEKTRİK GİDERİ	142.005,50	AİDAT GELİRLERİ	2.343.624,95
ORTAK ALANLAR ASKİ SU GİDERİ	20.222,29	AİDAT GECİKME FAİZİ	13.601,32
ORTAK ALANLAR DOĞALGAZ GİDERİ	20.248,00		
HABERLEŞME GİDERLERİ TELEFON+İNTERNET	2.481,48	2023 KIDEM VE EK ÖDEME	169.150,00
GÜVENLİK MOBİL SİSTEM FATURALARI	5.319,75	KIDEM TAZMİNATI FONU	99.500,00
POSTA GİDERLERİ	4.890,19	KAYBEDİLEN DAVA İÇİN TOPLANAN EK ÖDEME	69.650,00
BİLGİ İŞLEM KIRTASIYE + MUHASEBE YAZILIM PROGRAMIVE WEB SAYFASI GİDERLERİ	6.546,91		
OFİS GİDER (TUV KAĞ-HAVLU KAĞ-ÇAY-ŞEKER-KAHVE-SU)	1.854,60	2023 BANKA VADELİ FAİZ GETİRİSİ	77.293,26
ULAŞIM AKARYAKIT GİDERİ	500,00	KIDEM TAZMİNATI VADELİ FAİZ GETİRİSİ	56.312,88
NOTER GİDERİ	1.795,16	AİDAT VADELİ FAİZ GETİRİSİ	20.980,38
TOPLANTI GİDERİ	1.317,15		
BANKA EFT GİDERİ	1.140,29		
PERSONEL GİDERLERİ	919.929,14	DIĞER GELİRLER	14.456,41
PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ	599.673,61	HURDA BEDELİ	4.230,00
PERSONEL SGK GİDERLERİ	214.223,38	KAPI KUMANDA CHIP BEDELİ	2.145,00
STOPAJ VERGİ ÖDEMELERİ	18.991,76	PERSONEL FATURA AŞIM BEDELİ	6.081,41
PERSONEL BAYRAM İKRAMIYELERİ	44.867,40	HESABA SEHVEN ÖDENEN PARA	2.000,00
PERSONEL FAZLA MESAİ	12.817,94		
PERSONEL EV ARIZA BAKIM ONARIM- PERSONEL KIYAFET	12.755,05		
PERSONEL KIDEM TAZMİNATI ÖDEMESİ	16.600,00		
YÖNETİM KURULU HUZUR HAKLARI	76.929,20		
YÖNETİM KURULU HUZUR HAKKI	74.200,00		
YÖNETİM DENETİM KURULU HUZUR HAKKI	2.729,20		
BAKIM -ONARIM GİDERLERİ	128.012,60		
BLOKLAR BAKIM- ONARIM GİDERİ(ÇATI TAMİRATI-KIVIRCIK HALI ELEMİBİ-RÜZGAR GÜLÜ-SU GİDERLERİ BAKIM VE MALZEME DEĞİŞİM-SU DEPOSU İÇİN PLATÖR-BİNA SIVA VE BOYA-TERASLARDA MERMER MERDİVENLERE KAYDIRMAZ BANT-CAM DEĞİŞİMİ-YANGON TÜPÜ DOLUM	40.318,00		
PERİYODİK ASANSÖR BAKIM -ONARIM-MALZEME VE ONAY GİDERİ	50.391,60		
PERİYODİK JENERATÖR BAKIM -ONARIM-PARÇA	37.303,00		
GENEL ÇEVRE- BAHÇE BAKIM ONARIM	145.538,46		
ÇEVRE BAKIM KAR KÜREME-ENGELLİ İÇİN DUBAVE ZİNCİR-OTOPARKLAR İÇİN İŞIKLI DUBA-ÇEVRE AYDINLATMALAR İÇİN GLOP-BAYRAK ALIMI-TERAS MERDİVENLER TAMİR BAKIM	8.939,50		
KAMERA BAKIM	2.200,00		
TEMİZLİK MALZEME GİDERİ(ÇÖP POŞETİ-ELDİVEN-YÜZEY TEMİZLEYİCİ-ÇAMAŞIR SUYU-ÇEKPAŞ-PASPAS-SÜPÜRGE-TEMİZLİK BEZLERİ-	32.219,91		
LAMBALARİ-LED AYDINLATMALAR-SENSÖR-ANTEN ADAPTÖRLERİ-KONDAKTÖR	11.647,64		
ARAÇ BARIYER BAKIMI-YAYA GİRİŞ KAPI BAKIMI-(RULMAN KÖMÜR DEĞİŞİM -BFT SWİCH-KAYAR KAPI TEKER-KAYNAK-FOTOSELNİCE ALICI-KAYAR KAPI MOTOR DEĞİŞİM- BARIYER KUMANDA VE YAYA ÇİP)	12.830,91		
KANALİZASYON BAKIM ONARIM	3.523,38		
HIRDAVAT MALZ. GİDERLERİ-BAHÇE SULAMA MLZ.-İNŞAAT MLZ.KUM-ÇİMENTO-DERZ-VİDA-ALÇI-	42.566,28		
ÇİM MAKİNASI TAMİR -BAKIM -PARÇA BENZİN-YAĞ GİDERLERİ	17.021,94		
PEYZAJ DÜZENLEME GÜBRE BİTKİ CURUF TAŞ	13.700,00		
FARE İSTASYONU VE ZEHİRİ	888,90		
DEMİRBAŞ ALIM	10.275,82		
OFİS İÇİN SEMAVER TİPİ ÇAYDANLIK-OFİS İÇİN İKİNCİ EL SU ARITMA CİHAZI-GÜVENLİK OFİSİ İÇİN VANTİLATÖR-ORBİT KULE TİPİ ISITICI- BAHÇE İŞLERİNDE KULLANILMASI İÇİN MOTORLU BENZİNLİ TESTERE	10.275,82		
		2.000,00	
HESABA SEHVEN ÖDENEN PARA İADESİ	2.000,00		
GİDER GENEL TOPLAM	2.233.507,94		
BANKA BAKİYELERİ(ZİRAAT BANKASI KORU ŞUBESİ)	562.975,21		
AİDAT VADESİZ	139.709,02		
KIDEM VADELİ	291.086,50		
DEMİRBAŞ VADELİ	132.179,69		
GENEL TOPLAM	2.796.483,15	GENEL TOPLAM	2.796.483,15

Genel Toplam

BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ
01.01.2023 - 31.12.2023 TAHMİNİ BÜTÇE

GİDERLER		GELİRLER				
DIŞARIDAN ALINAN HİZMETLER		2023DEVİR				562.975,21
GÜVENLİK HİZMET GİDERİ	1.152.000,00	AİDAT VADESİZ	139.709,02			
AVUKAT HİZMET GİDERİ	72.000,00	KIDEM VADELİ	291.086,50			
DAVA DOSYA MASRAFLARI	20.000,00	AİDAT VADELİ	132.179,69			
MUHASEBE HİZMET GİDERLERİ	12.000,00					
ORTAK ÖDENEN FATURALAR						
ORTAK ALANLAR ELEKTRİK GİDERİ	248.503,43					
ORTAK ALANLAR ASKİ SU GİDERİ	40.000,00					
ORTAK ALANLAR DOĞALGAZ GİDERİ	60.000,00					
HABERLEŞME GİDERLERİ TELEFON+INTERNET	10.000,00					
GÜVENLİK MOBİL SİSTEM FATURALARI	10.000,00		2023 AİDAT	2024 AİDAT	2024 YENİ AİDAT %50ARTIŞ	
POSTA GİDERLERİ	10.000,00	D1-G1-K ZEMİN1	1100	1650	1650 x 12AY X 3 DAİRE	59.400,00
BİLGİ İŞLEM KİRTAŞIYE + MUHASEBE YAZILIM PROGRAMI VE WEB	13.000,00	D1-G1-K1 KAT1 NO:2(STÜDYO)	720	1080	1080 X 12AY X 3 DAİRE	38.850,00
OFİS GİDER	20.000,00	D1-G1-K1 KAT1NO:3-KAT11 NO:23	1200	1800	1800X 12 AY X 63 DAİRE	1.360.800,00
ULAŞIM AKARYAKIT GİDERİ	10.000,00	ARSA PAYI 116 SYÜDYO DAİRE	690	1035	1035 X 12 AY X 4 DAİRE	49.680,00
NOTER GİDERİ	10.000,00	ARSA PAYI 232-236	1020	1530	1530X 12 AY X 18 DAİRE	330.480,00
TOPLANTI GİDERİ	5.000,00	ARSA PAYI242-244	1050	1575	1575X 12 AY X 36 DAİRE	680.400,00
BANKA EFT GİDERİ	3.000,00	ARSA PAYI 250-254	1100	1650	1650 x 12 AY X 72 DAİRE	1.425.600,00
PERSONEL GİDERLERİ						
PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ	1.083.072,00					
PERSONEL SGK GİDERLERİ	463.087,59	2024 YILINDA GELECEK AİDAT TOPLAMI				3.945.210,00
STOPAJ VERGİ ÖDEMELERİ	33.000,00	31.12.2023 AİDAT VADESİZ BANKA BAKİYESİ				139.709,02
PERSONEL BAYRAM İKRAMİYELERİ	90.256,00					
PERSONEL FAZLA MESAI	45.000,00					
PERSONEL EV ARIZA BAKIM ONARIM-						
PERSONEL KİYAFET	30.000,00					
YÖNETİM KURULU HUZUR HAKLARI(ARTIŞ YAPILMAMIŞTIR)						
YÖNETİM KURULU HUZUR HAKKI(ARTIŞ YAPILMAMIŞTIR)	72.000,00					
YÖNETİM DENETİM KURULU HUZUR HAKKI	2.000,00					
BAKIM -ONARIM GİDERLERİ						
BLOKLAR BAKIM- ONARIM	60.000,00	2024 MEVCUT ÇİP VE KUMANDALAR				
PERİYODİK ASANSÖR BAKIM -ONARIM-MALZEME VE ONAY GİDERİ	80.000,00	35 ADET YAYA KAPI ÇİPİ (ADET 20-TL)				
PERİYODİK JENERATÖR BAKIM -ONARIM-PARÇA	50.000,00	34 ADET BARIYER ARAÇ KUMANDASI (ADET 300-TL)				
GENEL ÇEVRE- BAHÇE BAKIM ONARIM						
ÇEVRE BAKIM	52.000,00					
KAMERA BAKIM	30.000,00					
TEMİZLİK MALZEME GİDERİ	55.000,00					
ELEKTRİK MALZEME GİDERİ	40.000,00					
KAPI BAKIM ONARIM GİDERİ	27.000,00					
KANALİZASYON BAKIM ONARIM	25.000,00					
HİRDAVAT MALZ. GİDERLERİ	37.000,00					
BAHÇE BAKIM ÇİM MAKİNALARI BAKIM ONARIM BENZİN YAĞ	30.000,00					
DEMİRBAŞ BAKIM ONARIM	15.000,00					
ACİL DURUMLAR İÇİN YEDEK AKÇE	70.000,00					
	4.084.919,02	GENEL TOPLAM				4.084.919,02

Güven Ak

DENETİM ÇALIŞMA RAPORU
BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ YÖNETİMİ
GENEL KURULUNA

Sitemizin 01/01/2023-31/12/2023 dönemi işleyiş 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 29/01/2023 tarihinde yapılan Genel Kurul kararı ile göreve başlamıştır.

2- Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu üyelik şartlarına uygundur.

3- Yönetim Kurulu, mevcut olan siteye ait defter, belge ve bilgisayar kayıtlarını inceleme üzere Denetleme

Kuruluna teslim etmişlerdir. Genel Kurul toplantısına sunulan Yönetim Kurulu yıllık çalışma raporu sitenin gerçek durumu ile uyusmaktadır.

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

B- 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 tasnif edilmiş ayrı klasörlere yerleştirilerek muhafaza edildiği tespit edilmiştir.

2- Hazirun listesi yasalara uygun olarak tasnif edilmiştir.

3- Elektronik ortamdaki tüm kayıtlar anlaşılır ve izaha uygun olduğu ve yedeklendiği tespit edilmiştir.

C- Kat Malikleri; Kat malikleri;

1- Yönetim kurulunun site kat malikleri ve kiracıları hakkında gerekli bilgiler bilgisayar ortamında muhafaza etmekte ve yedekleme yaptığı tespit edilmiştir.

2- Aidat ödemelerindeki gecikmeler ile ilgili yazılı ve sözlü uyarılar yapılarak ödemelerin zamanında yapılması istendiği tespit edilmiştir. Yapılan aidat ve ek ödeme tahsilatların eksiksiz olarak kayıtlara işlendiği tespit edilmiştir.

Bilindiği üzere site Yönetim giderleri aidat ödemelerinden karşılanmaktadır. Aidat aksatmaları sonucunda site rutin ödemelerinde sıkıntılar yaşandığı unutulmamalıdır.

D- Genel çevre-Bahçe -Blok işleri çalışmaları;

1- Peyzaj anlamında gereken yerlere ağaçlandırma ve çeşitli bitki dikimlerinin titizlikle yapıldığı,

2- Aydınlatma anlamında , karanlık olan mahallerin gece görüşü anlamında yeterliliğin sağlandığı,

3- Site girişlerinin peyzaj ve aydınlatma işlerinin yapıldığı,

4- Bloklara halı serilmesi, teras blokları merdivenlerine kaymazlık bandı yapılarak kayma riskinin giderildiği,

5- Depremzede aileye kucak açıp gerekli insani yardımlar konusunda destek verildiği için teşekkür ederiz.

6- Teras evler merdiven ve sahanlıklarında yapılan inşaat çalışmalarının (derz dolgu, kırık olan andezitlerin değiştirilmesi ,cephe kaplamaları) yapıldığı,

7- Havuz alanında yapılan mekanik ve inşaat çalışmalarının tamamlandığı,

8- Site içerisindeki ağaçlar ile çevre duvarı kenarında bulunan sarmaşıkların budamalarının yapıldığı,

9- Demirbaşlarda meydana gelen arızalar yetkili firmalar ve elemanlarımızca giderilmesi sağlanmıştır.

10-Çevre bakım ve temizlik çalışmalarının titizlikle yapıldığı görülmüştür.

E- Bilanço Gelir- Gider Fark Tablosu, Mali Durum;

1- Yapılan inceleme sonucunda defter kayıtlarının ve düzenlenmiş olan belgelerin mevzuata uygun olduğu ,ayrıca hazırlanmış olan Gelir-Gider hesaplarının defter kayıtlarının da belgelere uygun olduğu herhangi bir usulsüzlük olmadığı tespit edilmiştir.

2- Asgari ücret ve enflasyon artışı nedeni ile aidat artışlarının yapılması zorunlu olmakla birlikte, yönetimde taslak bütçe çalışmalarında bu durumu dikkate alacaktır.

3- Site yönetimi tarafından hazırlanan 31/12/2023 tarihi itibariyle Gelir-Gider durumu özeti aşağıdaki gibidir;

GELİRLER = 2.796.483,15 TL
GİDERLER = 2.233.507,94 TL

Site Yönetimi ilgili dönemdeki işlemleri neticesinde bilançoda;
Gelirler toplamı-Giderler toplamı = 562.975,21 TL fark bulunmaktadır.

Gelir-gider arasındaki hesap dağılımı;

Ziraat Bankası aidat vadesiz Kuru Şubesi = 139.709,02 TL

Ziraat Bankası (KIDEM) Kuru Şubesi = 291.086,50 TL

Ziraat Bankası (AİDAT VADELİ) Kuru Şubesi = 132.179,69 TL

31/12/2023 Tarihi itibariyle banka bakiyesi toplamı 562.975,21 TL

Kat Malikleri Borçları 26 kişi: 45.083,66-TL
Kat Malikleri Fazla Ödemeleri 24 kişi 11.326,69-TL

31/12/2023 Tarihi itibariyle sadece SGK ödemeleri ayın son iş günü hafta sonuna geldiği için Ocak ayında ödenmiştir.

Sitemizin Aralık sonu itibariyle kat maliki ve kiracılar toplamında 26 kişiden toplam 45.085,66 TL alacaktır.

SONUÇ;

Yönetimin çalışma ve faaliyetlerinin başarılı olduğu, kanunlara ve ilgili mevzuata aykırı bir hususa rastlanmadığı sonucuna varılmıştır. İletişim anlamında yaklaşımı ve göstermiş olduğu kibar ve

saygın tutumu dolayısı ile Yöneticimiz Ayhan Bey ve Yönetim Kuruluna teşekkür ederim.

Ayrıca site çalışanlarımızın göstermiş olduğu üstün gayret ve çabaları içinde teşekkür ederim.

Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulumuza sunulmuş olan Gelir-Gider Hesabının kabulünü, Yönetim Kurulunun ibra edilmesi hususunu, kat malikleri kuruluna arz olunur.
Saygılarımla

Hasan CANAN
DENETÇİ

VEKÂLETNAME

BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ

**Kat Malikleri Olağan Üstü Genel Kurul Toplantısı
Divan Kurulu Başkanlığı'na,**

Sitemizde 21.01.2024 Pazar Günü Saat 13:00'da yapılacak Genel Kurulu Toplantısına (gerekli çoğunluk olmadığı taktirde) 28.01.2024 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 :

NOT: Toplantıda kararların alınabilmesi, yeni yönetim kurulunun seçilmesi, yeterli çoğunluğun sağlanabilmesi ve bir sonraki haftaya kalmaması için toplantıya katılmanızı ya da sizi temsil etmesini istediğiniz kişiye vekalet vermenizi önemle rica ederiz.