

# **ALBAYRAK MAVİŞEHİR 26026 ADA -1 PARSEL**

**1 OCAK 2022 – 30 EKİM 2022  
DENETİM RAPORU**

## **Denetim Kurulu**

Ali Merdivan 

Nihal Denizler 

Tüm Kat Maliklerine

## **ZORUNLU AÇIKLAMA:**

1. Mavişehir Albayrak 26026 -1( 2. Etap) Kat Malikleri ilk defa kendilerine ait Mavişehir Albayrak 26026 -1 (tapu tecil 2006) yönetim planını uygulayarak 2021 Aralık ayında genel kurulu toplantısını yapmış ve yönetim planınının **30. Maddesi "a. Üyeleri arasından 5 asil ve 3 yedek üye seçerek Anataşınmaz yönetim kurulunu oluşturur.**" hükmüne uygun olarak yönetim Kurulu seçimi yapmıştır. Seçim neticesinde seçilen bazı adaylar çekilmiş bazı adaylar da yönetim planındaki şartları sağlamadıkları için yedek olarak seçilmişlerdir. Bu nedenle şartları sağlayan dört (4) üye asil olarak seçilmiştir. Divan başkanlığının sonradan yaptığı bir incelemede, seçimlerde bir kuralı\* atladığını tespit etmiştir. Seçilen Yönetim Kuruluna bir yazı ile düzeltme talebi gönderilmiştir.

\* Yönetime girecek olanların kat maliki olma zorunluluğu,

2. Genel Kurulda Denetim Kurulu üyeliğine aday çıkmadığı için seçim yapılamamış. 02 Mart 2022 tarihinde yapılan Mavişehir Albayrak 26026 -1 Kat Malikleri Olağanüstü genel kurulunda Denetim Kurulu üyeliğine Ali Merdivan ve Nihal Denizler seçilmiştir.
3. Denetim Kurulunun Görevleri Mavişehir Albayrak 26026 -1 (tapu tecil 2006) yönetim planınının 37. Maddesi "**Anataşınmaz Yönetim Kurulunun hesap ve işlemlerini denetleyerek sonuçları Anataşınmaz Genel kuruluna iletir. ...**" hükmündedir. KMK'nunda da bu süre yılda en az bir kez olarak belirtilmiştir.
4. Haziran 2022 sonu itibariyle denetim kurulu olarak denetim yapma kararı alınmıştı. Genel Kurulda, Adalet Teşkilatı Güçlendirme Vakfının geriye dönük yasal süreyi kapsayacak şekilde bilirkişi incelemesi yapılması önerisi kabul edilmişti. Yönetim Kurulu tarafından bu karara istinaden bir inceleme başlatıldığı görüldüğünden, bu incelemenin bitimine müteakip denetim kurulu olarak denetlemenin yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmişti. Ancak Eylül sonu itibariyle bu incelemenin yapılamadığı ve anlaşılan firma ile anlaşmanın fes edildiği tesbiti ile denetime başlama kararı alındı.

Yukarıdaki gerekçelerle denetim kurulu olarak 01 Ocak 2022 - 30 Eylül 2022 tarihleri arasını kapsayacak detaylı denetim yapma kararı aldık.

### **1. Albayrak Mavişehir 26025 ada 1 parsel ve Albayrak Mavişehir 26026 ada 1 parsel Toplu Yapı Yönetimi Faaliyetlerinin İncelenmesi**

#### **A. Genel**

a. Her iki sitenin yönetim planları incelendiğinde Toplu Yapı Yönetimi diye bir oluşum yoktur. Daha önceki yıllarda hazırlanan ve önce Karşıyaka Tapu müdürlüğü bilahare yargı tarafından ret edilen ancak 2. Etapın (Albayrak Mavişehir 26026 ada 1 parsel) Yönetim planı olmadığı gerekçesi ve avukatın da yanlış yönlendirmesi sonucu 2020 yılına kadar uygulanan yönetim planında Toplu Yapı Yönetimi olduğu yönünde. Bir önceki denetim kurulunun da üyesi olarak bu plana ulaşamadım (Ali Merdivan).

b. 25.12.2019 tarihinde Karşıyaka Tapu Müdürlüğünden bizzat şahsım(Ali Merdivan) tarafından 2. Etapın (Albayrak Mavişehir 26026 ada 1) yönetim planı elde edilmiştir.

c. Yürürlükte olan yönetim planının uygulanması teklifim (Ali Merdivan - 2020) temsilciler kurulu divan başkanlığı tarafından ret edilmiş. Yaptığım itiraz ve şerhler kayıt altına alınmış olup yönetim ofisinde bulunmaktadır.

d. Her iki sitenin de Toplu Yapı olmadığı bilgisi önceki yıllardaki denetim raporlarında mevcuttur.

e. Yıllara sarıh 2 sitenin bir olduğu kanısıyla bilerek veya bilmeyerek 2. Etaptan toplanan gelirlerden 1. Etapın harcamalarının bir kısmı karşılanmıştır.

f. 1. Etapın bazı sakinleri bu işlemin devamı için uğraşmaya devam etmektedir.

g. Yönetim planınının 31. Maddesinde, her iki parselin üst yönetimini oluşturması yer alsa da Yargıtayın bir çok içtihatlarında da belirttiği gibi yönetim planlarında yer alan başka sitelere ait ibarelerin o yönetim planını şahsen imzalayanları bağlayacağı yönündedir. Bu konudaki yargı kararları önceki yıllardaki denetim raporlarında mevcut.

h. Üst yönetim seciminin yapılmaması için 2. Etap yönetim Kuruluna dilekçe ile yargı kararlarını da ekleyerek talebimi ilettim (Ali Merdivan Kayıt tarihi ve sayısı: 11.01.2022 ve 181).

Yukarıdaki tüm bilgiler için bilgilendirme isteyen kat maliki önceki denetim raporlarını ve yargı kararlarını eklerinde görebilirler.

Yönetim kurulu, yukarıda h maddesinde bahsedilen dilekçeyi dikkate almayarak 31. Maddeyi işlettiği için üst yönetim kurulu(Toplu Yapı Yönetimi) faaliyetlerini denetleme kararı aldık.

## **B. Kararların İncelenmesi**

a. Toplam 1 i ihale olmak üzere 4 karar alınmış

b. 17.01.2022 tarihli toplantıda üst kurul yönetim kurulu oluşturulduğu,

c. Yönetim planlarında Üst Kurulun görev ve sorumlulukları ile ilgili hiç bir madde olmamasına rağmen görev dağılımı yapıldığı,

d. 28.01.2022 tarihinde güvenlik ihalesi görüşülmüş olup 2. Etap yönetim Kurulu üyelerinin tamamının toplantıda yer almadığı,

e. 30.01.2022 tarihli toplantıda Avukat Ahmet Öztürk'ün durumu ele alınmış, ancak o dönemde yönetimde olan 1. Etap yöneticisinin bu avukatla çalışma isteği gözden kaçırıldığı tesbit edilmiştir.

İncelemeye tabii olan dönem içinde bir daha her hangi bir toplantının yapılmadığı, kısacası 30 Ocak 2022'den sonra bu üst kurul çalışmadığı görülmüştür.

## Mavişehir Albayrak 26026 ada 1 parsel (2. Etap)

### 1. Anataşınmaz Yönetimi Faaliyetleri incelenmiş

#### A- Karar Defteri incelemesi;

Denetime esas olan 01 Ocak 2022 - 30 Eylül 2022 arasında Yönetim Kurulunun almış olduğu kararlar incelendi.

#### a. Genel

01 Ocak 2022 -30 Eylül 2022 tarihleri arasında Karar defterinde 13 Kararın olduğu,

- i. 4 Kararın Olağanüstü Toplantı çağrısı ve toplantı tutanağı,
- ii. 5 kararın ihale için olduğu,
- iii. 4 kararın ise faaliyet ve yapılması planlanan işler olduğu,

#### b. Kararların İncelenmesi

1. Olağanüstü kararların KMK ve Yönetim planına uygun olduğu, Ancak kararın tüm yönetim kurulunun üyelerinin olumlu/olumsuz kararlarıyla alınmadığı, 1. toplantının 4 ve 2. Toplantının 3 yönetim kurulu üyesinin kararıyla alındığı,
2. Olağanüstü genel kurul çağrısı ve diğer kararlarda Yönetim Kurulu üyelerin imzalarının olduğu ancak toplantıya katılan ve imzalayan üyelerin bilgilerinin (ad soyad gibi) olmadığı,
3. Tüzel kişilere olağanüstü kongre çağrısının, e-mail ortamında gönderildiği ve toplantı çağrısının ilgili kurumlara ulaşmadığı,
4. Tüzel kişilerde, Kurumlarını kimlerin temsil edeceği kararı, yetkili birim başkanlarının onayı ile yapıldığı,
5. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu konutlar için, KTSHD-200-07-E.16714 sayılı ve 28 Kasım 2021 tarih ve İhale Daire Başkanı Hasan Saka ile Genel Müdür Yardımcısı Mustafa Aşıkutlu imzalı ve ıslak mühürlü Yazısı ile hangi daire için kimlerin yetkilendirdiğinin bilgilendirildiği,
6. 5.maddede anılan yazı ile B1 Blok 24 Numaralı daire için Seçil Yazgöz yetkilendirildiğini ve bu yetkinin verildiği makam veya bir üst makam tarafından iptal edilmediği,
7. 6. Maddedeki daire için resmi yazışma kurallarını uymayan EKGYO antetli ve mühürlü bir yazı ile (sayı, tarih, kimin tarafından imzalandığı bilinmeyen) bir vekâlet



yazısı ile 23 Aralık 2021 tarihindeki Genel kurul toplantısı için temsil yetkisinin Eşref Yılmaz Vural'a verildiği,

8. 05.Ocak 2022 tarihli toplantısında, Genel Kurulda, Yönetim Planının 31 . Maddesinin ...' **Bir Bloktan iki kişi yönetim kurulu üyesi veya yedek üye seçilemez. Her bloktan bir kişinin asil veya yedek üye olarak seçilme hakkı vardır.** ' ... fıkrası nedeniyle yönetime asil olarak giremeyen, Eşref Yılmaz Vural'ın yönetim kuruluna girme talebiyle verdiği dilekçeye istinaden 3 Yönetim Kurulu üyesinin kararı ile yönetim kuruluna dahil edildiği,

9. Kat Malikleri tarafından yönetim kurulu üyeliğine seçilen Faruk Tuna'nın 01 Ocak 2022 -30 Eylül 2022 tarihleri arasında hiçbir toplantıya katılmadığı, olumlu yada olumsuz hiçbir görüş belirtmediği, kendine oy veren(seçen) kat maliklerini temsil etmediği, Yönetim kurulu üyeliğinden istifa etmediği ve Yönetim Kurulu tarafından bu hususta hiçbir işlem yapılmadığı,

10. Yönetim Kurulu kararlarında Faruk Tuna'nın ismine yer verilmeyerek Yönetim Kurulu Üyesi değilmiş gibi kararların kayıt altına alındığı,

11. Yargıtayın son kararlarında vurguladığı gibi yönetime seçilenlerin görev yapmaması onların sorumluluğunu ortadan kaldırmayacağı yönünde olduğu,

12. İhale tekliflerinin toplandığını, belirli kurallar dahilinde bazı ihalelerin sonuçlandırıldığını,

i. Güvenlik İhalesi sonuçlandırılmış.

ii. Çocuk Parkı İhalesi sonuçlandırılmış.

iii. 7.04.2022 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında değerlendirilen 7 ihale teklifinin 1'i sonuçlandırılmış.

iv. Asansör İhalesi Sonuçlandırılmış.

v. Ortak alan blok sigortası sonuçlandırılmış.

13. Daha önceki yıllarda problem haline gelen kafeterya probleminin çözüldüğü, kafeterya ve kuaför salonu 28.02.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı esas alınarak faal hale getirildiği,

14. Av. Ahmet Öztürk, Av. Ömer Aksan ve Av. Ayşin Aksan ile ilgili 2. Etap karar defteri ile Üst Yapı Yönetim Kurulu defterinde birden çok karar alındığı,

15. Adalet Teşkilatı Güçlendirme Vakfı'nın, Genel Kurula verdiği önerge " **Geçmişe dönük tüm faaliyet ve harcamaların bağımsız bir denetim kuruluşu tarafından incelenerek rapor aldırılmasına, ortaya çıkacak sonuç gereği yargı yoluna müracaat edilmesi** " Genel Kurulda kabul edilmiş olup Yönetim Kurulu toplantısında işlem yapılması kararı verildiği,

16. Genel Kurulda, İşletme Projesinin hazırlanarak olağanüstü genel kurula sunulması kararının gündeme alındığı,

17. Personel ücretlerinin 28 Ocak 2022 tarihindeki toplantıda askeri ücretteki değişikliğe göre yeniden belirlendiği,

18. Toplu Yapıya uygun hale getirilen yönetim planının Tapuya tescili işleminin kararının alındığı,

## B- Faaliyet İncelemesi;

Yönetim kurulu tarafından rutin işlemlerin ve işlerin dışında aşağıdaki faaliyetler yerine getirildiği görülmüştür.

1. Yönetim Ofisinin yeni yerine taşınması,
2. Kuaför salonunun açılması,
3. Kafeteryanın açılması,
4. Çocuk parkının yapılmasıdır.

## C- Hesap İncelemeler

### 1. Seçilen bir blokun tüm hesaplarının detaylı incelemesi

Denetim kurulu olarak sitemizden B1 blok seçilmiş olup bu bloğun 9 aylık hesapları incelenmiştir. B1 ait 9 aylık mizansen Ek-4'tedir.

#### a. Gelirler

Toplanan Aidat	: 349.974	TL
Toplanan Ek Aidat	: 77.959	TL
2021 yılından Gelen	: 119.416	TL
Kira, faiz, reklam vb.		
Gelirler	: 9.660	TL
Kat Maliklerinden		
Alacaklar	: 20.000	TL
<b>Toplanan Gelir</b>	<b>: 437.586</b>	<b>TL</b>
<b>Toplam Gelir</b>	<b>: 577.002</b>	<b>TL (alacaklar dahil)</b>

NOT: Doğalgaz, Sıcak Su, Su ve ısı kaybı için toplana para miktarı harcamaya esas olduğu için incelenmiş ama ayrıntıya girilmemiştir. Buradaki gelirler giderlere göre toplanmaktadır.

#### b. Giderler

<b>Blok Giderleri</b>	<b>: 127.623</b>	<b>TL</b>
- Blok Ortak alan su Kayıp	: 66.854	TL
- Elektrik Tüketim	: 26.237	TL
- Asansör Bakım Onarım	: 28.323	TL

**Parsel Giderleri** : 174.307 TL

- Parsel Elektrik su Gideri : 76.450 TL

- Parsel Tamir Bakım Gideri : 18.354 TL

- Parsel Bahçe-Bitki Bakım : 79.502 TL

o Parsel park bahçe,

Ortak alan boya badana : 78.590 TL

**Personel Giderleri** : 150.484 TL

**Demirbaş Giderleri** : 6.252 TL

**Genel Yönetim Giderleri** : 18.652 TL

**Toplam Giderler** : 417.471 TL

**NOT** : Koyu Kısımlar ana gideri gösteriyor. Başında " – " olan kısımlar alt harcama kalemidir." 0 " olan kısım Çocuk Parkı. Alt Kalemlerin detayları incelenmiş ancak buraya aktarılmamıştır.

**Gelir Gider Farkı** : 159.000 TL

**B1 Blokun Net**

**Kullanabileceği Varlığı** : 139.500 TL (Ödenecek faturalar düştükten sonra kalan net tutar. )

## 2. Hesap İncelemesi

### 2. Etap

#### a. 1. Blok

Kat Maliklerinden Alacaklar	:	17.667 TL
Fazla Ödeyen Kat Malikleri:	:	5.871 TL
Bankada	:	4.680 TL
Çeşitli Gelirler	:	12.361 TL
<b>Toplu Yapıdan Alacak</b>	:	<b>146.249 TL</b>
<b>Dönem Sonu Özvarlık</b>	:	<b>139.500 TL</b>
<b>Kullanılabilir Net Değer</b>	:	<b>119.737 TL</b>

\*2020 yılından beri İcra takibi devam eden vardır.

**NOT:** İcra takibi olan şahıs hali hazırda bu blokta kat maliki veya kat sakini değildir.

#### b. 2. Blok

Kat Maliklerinden Alacaklar	:	40.532 TL
Fazla Ödeyen Kat Malikleri:	:	1.804 TL
Bankada	:	13.425 TL
Çeşitli Gelirler	:	15.144 TL



Toplu Yapıya Borç	:	14.791 TL
Dönem Sonu Özvarlık	:	49.423 TL
Kullanılabilir Net Değer	:	-9.038 TL

\*Borçlu Kat sakinleri hakkında herhangi bir işlem başlatılmamıştır.

**\*Bu Blok Borçludur**

**c. 3. Blok**

Kat Maliklerinden Alacaklar	:	28.598 TL
Fazla Ödeyen Kat Malikleri:	:	1.329 TL
Bankada	:	4.517 TL
Çeşitli Gelirler	:	20.223 TL
Toplu Yapıdan Alacak	:	29.355 TL
Dönem Sonu Özvarlık	:	59.061 TL
Kullanılabilir Net Değer	:	29.674 TL

\*Borçlu Kat sakinleri hakkında herhangi bir işlem başlatılmamıştır.

**d. 4. Blok**

Kat Maliklerinden Alacaklar	:	16.872 TL
Fazla Ödeyen Kat Malikleri:	:	2.341 TL
Bankada	:	5.332 TL
Çeşitli Gelirler	:	8.942 TL
Toplu Yapıdan Alacak	:	2.283 TL
Dönem Sonu Özvarlık	:	40.964 TL
Kullanılabilir Net Değer	:	1.867 TL

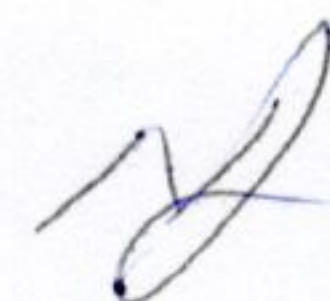
\*Borçlu Kat sakinleri hakkında herhangi bir işlem başlatılmamıştır.

**\*Bu Bloktaki borçlu bir kat sakini daha önceki yıllarda da borcunu ödemediği için icraya verilmiş. Ancak 2022 yılı için yapmadığı ödemelerden dolayı herhangi bir icra işlem yapılmamıştır.**

**e. 5. Blok**

Kat Maliklerinden Alacaklar	:	37.720 TL
Fazla Ödeyen Kat Malikleri:	:	1.647 TL
Bankada	:	5.406 TL
Çeşitli Gelirler	:	12.552 TL
Toplu Yapıdan Alacak	:	47.287 TL
Dönem Sonu Özvarlık	:	91.123 TL
Kullanılabilir Net Değer	:	50.102 TL

\*Borçlu Kat sakinleri hakkında herhangi bir işlem başlatılmamıştır.





**\*Bu Bloktaki borçlu iki kat sakini daha önceki yıllarda da borcunu ödemediği için icraya verilmiş. Ancak 2022 yılında yapmadığı ödemelerden dolayı herhangi bir icra işlem yapılmamıştır.**

**f. 6. Blok**

Kat Maliklerinden Alacaklar	:	21.283TL
Fazla Ödeyen Kat Malikleri:	:	0.943TL
Bankada	:	8.986 TL
Çeşitli Gelirler	:	9.994 TL
Toplu Yapıya Borç	:	34.377 TL
Dönem Sonu Özvarlık	:	-6.197 TL
Kullanılabilir Net Değer	:	-27.480. TL

**\*Borçlu Kat sakinleri hakkında herhangi bir işlem başlatılmamıştır.**

**\*Bu Blok Borçludur**

**g. 7. Blok**

Kat Maliklerinden Alacaklar	:	20.729 TL
Fazla Ödeyen Kat Malikleri:	:	2.120 TL
Bankada	:	7.533 TL
Çeşitli Gelirler	:	9.544 TL
Toplu Yapıya Borç	:	52.145 TL
Dönem Sonu Özvarlık	:	-26.005 TL
Kullanılabilir Net Değer	:	-46.732 TL

**\*Borçlu Kat sakinleri hakkında herhangi bir işlem başlatılmamıştır.**

**\*Bu Blok Borçludur**

**h. 8. Blok**

Kat Maliklerinden Alacaklar	:	20.319	TL
Fazla Ödeyen Kat Malikleri:	:	3.073	TL
Bankada	:	3.957	TL
Çeşitli Gelirler	:	9.531	TL
Toplu Yapıya Borç	:	70.775	TL
Dönem Sonu Özvarlık	:	-44.868	TL
Kullanılabilir Net Değer	:	-73.414	TL

**\*Borçlu Kat sakinleri hakkında herhangi bir işlem başlatılmamıştır.**

**\*Bu Blok Borçludur.**

h.

h.

## DENETİM KURULUNUN TESPİTLERİ

1. 33. Maddenin m bendi son fıkrası ``... Yönetime ait banka hesaplarından para çekilmesi yönetim kurulu başkanı ile muhasip üyenin müşterek imzası ile olur.`` Hükmünü içermektedir. 2. Etapta kat maliki olmayan ve 2. Etap Genel Kurulu tarafından seçilmemiş bir kişinin, 2. Etap harcamalarına onay verdiği,

2. Bir önceki dönemde 1. Etapta kat maliki olan şahsa borçlarını ödemediği için icra takibi yapılmış ancak şahsın, o dönem yönetim kurulu başkanı olan 2. Etap kat malikinin kendine dava açamayacağı bildirimini ile icra davasını engellediği,

3. Her türlü işlemler için Noter kanalıyla 3 kişi yetkilendirilmiş. Bunlardan ikisinin sitemizin kendi yönetim kurulunda da başkan ve muhasip üye olması nedeniyle yönetim planının ihlali söz konusu değildir. Ancak yapılan tespitlerde 2. Etaba ait bazı ödemelerde başkanın imzası yerine 1. Etaptaki kat malikinin onayı olduğu,

### 4. Çocuk Parkı Yapımı,

- A. Çocuk parkı için ek aidat toplandığı, kat maliklerin bazılarının ek aidatları ödemediği,
- B. Parkın ihalesini alan firmaya ödeme ek aidat toplanmasından önce yapılmış olup kat maliklerinden toplanan diğer gelirlere ödendiği,
- C. Ödemenin iş bitiminden önce ödendiği, işin bitiş tutanağının tutulmadığı,
- D. Çocuk parkı yapım kararı ve ihalesinin, Yönetim Kurulu kararıyla olduğunu, Genel Kurul kararı olmadığı,
- E. Denetim Kuruluna iki Kat Maliki tarafından iletilen dilekçe(204 ve 205 sayılı ve 05.10.2022 tarihli) ile Yönetim Kurulu tarafından iletilen bilgilendirme(206 sayılı ve 05.10.2022 tarihli) yazıları incelendi. Konu, Yargıya intikal ettiğinden denetim kurulu olarak dilekçeler hakkında yorum yapmayacağı,
- F. Yönetim Kurulu Bilgilendirme yazısında, daha önce incelediğimiz kararlarda da tesbit edildiği gibi bazı hataların olduğu, 2020 tarihinde yapılan işlemin 2021 de yapıldığı, 2022 de yapılan işlemin 2021 yapıldığı, kayıt altına alınmamış ifadelerin yer alması gibi,
- G. Yönetim Kurulu bilgilendirme yazısında çocuk parkı işi için, site müdürü ve teknik personel tarafından kontrolleri yapıp teslim alınmadan önce ilgili firmaya ödeme yapılmadığı belirtilmesine rağmen iş tamamlanmadan önce ödeme yapıldığı, site müdürü ve teknik personel tarafından hazırlanan, işin kontrol ve teslim belgesinin olmadığı,
- H. İlgili firma temsilcisi Secil Vural'a, 29.03.2022 tarihinde gönderilen bilgilendirme ile işin Yılmaz Vural'ın kontrolünde yapılacağını bildirildiği,

5. 01 Ocak 2022 -30 Eylül 2022 döneminde aidatını ve Ek aidatını ödemeyenlerle ilgili herhangi bir icra işleminin yapılmadığı,

6. Aidat ödememeyi alışkanlık haline getiren kat malikleri olduğu,

7. Geçmiş yıllardan borcu olup hali hazırda sitemizde kat maliki olmayan bir şahsın icra takibinin devam ettiği,

8. Kira gelirlerinin, ayrı bir hesapta tutularak kat maliklerinin ödemesi gereken harcamalarda kullanılması yerine bloklara dağıtılarak genel harcama kalemine dahil edildiği,

9. Doğal gaz ve su aidatlarının yönetim tarafından ödendiği, bu uygulamanın aidatlarını zamanında ödeyenlerin hak gasbını oluşturduğu,

10. Yönetim Planının 14. Maddesinin a-) fıkrası ` **Ödenmeyen avans ve gider paylarına aylık % 10 hesabı ile gecikme tazminatı uygulanır...** `der. Hali hazırda % 5 uygulandığı,

11. Her iki etaptan toplanan gelirler tek bir hesaba aktarılarak harcamaların, 1.veya 2.Etabın parası olup olmadığına bakılmadan ödemelerin yapıldığı,

12. Daha önceki yıllardaki denetim raporlarında da belirtildiği gibi hesapların ayrı olması gerekliliği uygulanmadığı,

13. 2.Etaptan toplanan gelirlerin maalesef 1. Etap harcamalarında kullanılmaya devam edildiği,

14. Yönetim Kurulu kararlarında yukarıdaki 11.,12. ve 13. maddedeki değişiklik yapma yönünde bir istek olduğu ancak geçen süre içinde uygulamaya konmadığı,

15. Yürürlükte olan yönetim planının üçüncü bölüm 15. Maddesi (Ortak Giderler ve Yükümlülükler Katılma Oranı)'ne göre "**Blokların zemin katlarında bulunan bağımsız bölüm malikleri, asansör masraflarına katılmazlar**" ibaresi olduğu halde bu kat maliklerinin asansör giderlerine ortak edildiği,

16. Genel Kurulda alınan karar doğrultusunda Yönetim kurulu tarafından işletme projesinin hazırlanması kararına rağmen hala işletme projesinin hazırlanmadığı,

17. Aidat artışları, 2020 yılında hazırlanan işletme projesi esas alınarak sağlandı,

18. İşletme projesinde çalışanların tazminatı için bir kalem oluşturulduğu, burada biriken gelirin genel kaleme aktarıldığı,

19. Tapusu halen Emlak Konutta olan Havuzun siteye devri için işlem yapılmasının yönetim kurulunun gündemine alındığı ancak bugüne kadar bir işlem yapılmadığı,

20. Hesap incelemesinde bazı blokların fazla ödeme yaptığı ve bazı blokların eksik ödeme yaptığı,

21. 2. Etabın, 1. Etaptan alacağının geçtiğimiz yıllara göre yüksek artış gösterdiği,

22. Avukat Sorunları,

a. AVUKAT atama yetkisi yönetim planının 22 maddesinin b. fıkrasında yönetim kurulu başkanına tanındığı,

b. 10 Haziran 2021 tarihinde sözleşmenin yenilenmeyeceği Karşiyaka 4. Noterliği vasıtasıyla Av Ahmet Öztürk'e bildirildiği, bu bildirim, Yönetim Kurulu başkanı

olan Güçlü Orancı ile o dönem 1. Etapın tek yöneticisi olan Savaş Karabağ'ın onay ile yapıldığı,

c. Av. Ahmet Öztürk ile kendine yetki verilen site yönetim kurulu başkanı tarafından yeni bir sözleşme yapılmadığı,

d. 24 Haziran 2021 tarihinde, Av. Aysin Gökben Aksan ile Yönetim Kurulu Başkanı Güçlü Orancı arasında bir sözleşme yapıldığı ve başlama tarihi olarak Eylül 2021 tarihi esas alındığı,

e. 2022 yılında, sözleşmedeki süre içerisinde, site yönetim kurulu başkanı tarafından sözleşmenin fes edilmediği, sözleşme gereği anlaşmanın 2023 Eylül ayına kadar uzadığı,

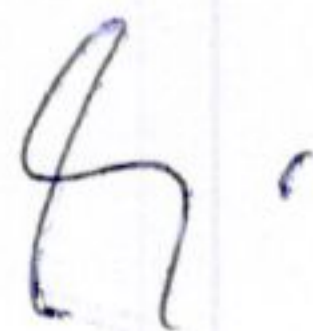
f. Av. Aysin Gökben Aksan'a ödenmesi gerek aylık KDV dahil 2500 TL ödemenin yapılmadığı,

tesbit edilmiştir.

## Sonuç

1. Yönetim Kurulu Toplantılarına katılmayan üye hakkında gerekli işlemin yapılması,
2. Genel kurulda, asil üye olabilmesi için gereken şartları sağlamadığı için yedek üye seçilen Yılmaz Vural'ın,
  - i. Yönetim Planınının 31. maddesi 3. Fıkrası gereği aynı bloktan iki kişinin yönetim kurulunda yer alamayacağı, Yılmaz Vural'ın B1 den seçime girdiği ve Faruk Tuna'dan daha düşük oy aldığı,
  - ii. Genel Kurulda i. maddesindeki sebepten dolayı asil üyeliğe seçilemediği,
  - iii. B1 Bloktan seçilen Faruk Tuna'nın, Yönetim Kurulundaki üyeliğinin hala devam ettiği,
  - iv. EKGYO A.Ş. tarafından Genel Kurul için yetkilendirme yazısında B1 Blok 24 numaralı daire için Seçil Yazgöz'ün yetkilendirildiği ve bu yetkinin verildiği makam veya bir üst makam tarafından iptal edilmediği,
  - v. B1 Blok 24 numaralı daire için Yılmaz Vural tarafından, EKGYO antetli ve mühürlü bir yazı ile (sayı, tarih, kimin tarafından imzalandığı bilinmeyen) 23 Aralık 2021 tarihindeki Genel Kurulunun 2. Oturumuna sunulan yazının yok hükmünde olduğu,

Yönetim Kurulunun, 05.Ocak 2022 tarihli toplantısında alınan üyeliğe kabul kararının yukarıdaki nedenlerden dolayı iptal edilmesi,



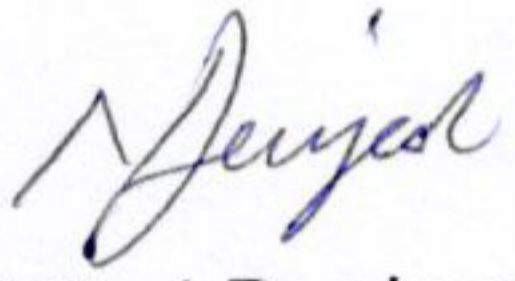
3. Aidat ve ek aidatını düzenli ödeyenlerin hak kayıplarının önlenmesi için aidat ve ek aidatını ödememeye devam eden malikler için gerekli yasal işlemin başlatılması,
4. Av. Ahmet Öztürk'e 10 Haziran 2021 tarihinde, 1. Etap Yöneticisi ile 2. Etap yöneticisi tarafından sözleşmenin yenilenmeyeceği bildirildiği, Eylül 2021 tarihinden bugüne kadar, 2. etap adına ödenen avukatlık ücreti var ise kendinden geri ödemesinin talep edilmesi,
5. Av. Ayşin Gökben Aksan'a ödenmeyen avukatlık ücretin ileride kat maliklerinin aleyhine yük oluşturmaması için gereğinin yapılması,
6. Tüzel Kişilerle yapılan yazışmalarda mutlaka evrak kayıt tarihi ve numarasının istenmesi ve kayıt altına alınması,
7. Tüzel Kişilerde yetkili makamlar belirlenmiş olup yetkili makamlar tarafından verilmiş onayların değiştirilmesi, onayı veren makam veya onun üst makamı oluruyula olacağı, bunun dışındakilere itibar edilmemesi,
8. Genel Kurul ve Olağanüstü kurullarda Tüzel kişileri temsil edenlerin yetkilendirilmesinin yasal çerçevede olup olmadığı ilgili birimle irtibata geçilerek kontrol edilmeli,
9. Geçmiş döneme ait incelemenin, ATGV tarafından verilen ve genel kurulda kabul edilen önerenin ruhuna uygun olarak kanuni yasal süresin tamamını kapsayacak şekilde yapılmasını,
10. 2. Etaba ait vergi numarası, SGK numarası alınması,
11. 1. Etap ile müşterek hesap kapatılarak kendi sitemize ait hesap açılması, tüm harcamalarımızın bu hesaptan yapılması,
12. 1. Etap borcunun 227.500 TL ulaştığı, bu borcun bir an önce kapatılması,
13. Aralık ayında yapılacak genel kurul çağrısıyla beraber işletme projesinde hazırlanarak gönderilmesi,
14. Yönetim planı gereği Blok temsilcileri seçiminin zamanında yapılması,
15. Toplu Yapıya Geçiş için hazırlanan yönetim planı için eksik imza toplama işlemine hız verilmesi,
16. Tazminat için bir hesap açılarak toplanan meblağın bu hesaba aktarılması gerekliliği,
17. Blokların Zemin Katlarında bulunan maliklerin asansör giderlerinden muaf olması,
18. Site ile ilgili yapılacak sigorta poliçelerine mutlaka Deprem Klozu eklenmesi, gereksiz klozların çıkarılması,
19. Harcamaların ödeme talimatlarında başkan ve muhasip üyenin onayı gerekirken siteyle alakasız kişiye yetki verilmesi (Yönetim Planındaki maddelerin değiştirilmesi 4/5 kat malikinin kararı ile olacağından...) yetki devri yapılarak yapılan işlemin uygun olmadığı, sitemize ait giderlerin ödemesinin yönetim planına uygun yapılması,



20. Daha önceki yıllardaki denetim raporlarının incelenerek eksikliklerin giderilmesinin uygun olacağı,
21. En kısa süre de Doğal gaz ve su giderlerinin kullananlar tarafından bizzat ödenmesinin sağlanması,
22. Personelin şikayeti ile Çalışma Bakanlığı iş müfettişleri tarafından başlatılan inceleme ile ilgili kat maliklerinin bilgilendirilmesi,
23. Personele, daha önceki yıllarda Asgari ücretin üzerinde yapılan maaş ödemelerin asgari ücrete çekilmesi uygulamasına son verilmesi,

tarafımızdan değerlendirilmektedir. 08/11/2022

Saygılarıyla,



Nihal Denizer  
Kat Maliki

Denetim Kurulu Üyesi



Ali Merdivan  
Kat Maliki

Denetim Kurulu Üyesi

