

ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ YÖNETİCİLİĞİ

FAALİYET RAPORU

15 Ağustos 2020

Sayın Kat Malikleri, Değerli Komşularımız;

Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesi, 28 Nisan 2019 Tarihinde yapılan Genel Kurulda alınan kararlarla seçilen Yönetim Kurulumuz tarafından yönetilmektedir.

Yönetim Kurulumuz; **Nuri Selim ETGER**, **Erol ÖZALP** ve **İ. CENK ANIL**' dan, Denetim Kurulumuz ise **Yılmaz KÖYLÜOĞLU**, **Sinan ÇOLAK** ve **Zafer ÜNLÜBAŞ**' dan oluşmaktadır. Öncelikle tüm toplantılarımıza Yönetim Kurulumuz ile birlikte katılan ve fikirleriyle büyük katkılar sunan Denetim Kurulu üyelerimize teşekkürlerimizi sunarız.

Seçtiğimiz Genel Kurul Toplantısında ifade ettiğimiz gibi tüm sakinlerimizin her konudaki görüş, düşünce ve taleplerini değerlendirmeye özen gösterdik. Bu anlamda Bilgilendirme yazılarımızla, facebook ve instagtram gruplarındaki paylaşımlarımızla, yürüttüğümüz çalışmaları siz değerli sakinlerimizle paylaştık. Önemli duyularımızı Sms yolu ile ilettik.

Şimdi başlıklar halinde faaliyetlerimizin özetini siz değerli sakinlerimiz ile paylaşmak istiyoruz:

1. HUKUKSAL KONULAR

Avcılar Belediyesi ile yaşanan Ecrimisil Alanı Sorunu ve Davalar

Avcılar Belediyesinin geçirdiği 2018 yılı Sayıştay denetimi sonrasında incelemeleri yapan müfettişin, 01.10.2014 tarihinden bu yana Avcılar Belediyesi' ne Ecrimisil ödediğimiz Sosyal Alanlarımız ile ilgili eksik hesaplama yapıldığını rapor ettiğini, Avcılar Belediyesinden bize gönderilen İhbarname ile öğrenilmiştir. İhbarnamede toplam alanın 41.921,14 m² olduğu ancak 3.973,43 m² Spor Alanları, Çocuk parkı ve Sosyal Tesis üzerinden Ecrimisil ödendiği, diğer boş alanlardan da aynı oranla geriye dönük 5 yıllık ödeme yapmamız gerektiği, bundan sonraki dönemlerde de buna göre hesaplama yapılacağı belirtilmektedir. Bu ihbarname sonrası 28.09.2019 tarihinde Yönetim ve Denetim Kurulumuz, Site Avukatımızın da katıldığı acil bir toplantı yapmış ve bu toplantıda geriye dönük olarak çok yüksek bir rakamda düzenlenen bu ihbarnameye süratle itiraz edilmesi, itiraz dilekçesinden sonuç alınamaması halinde İdare Mahkemesinde dava açılması, sürecin Site Avukatı Av. Murat Kaptanoğlu tarafından yürütülmesi kararı alınmıştır. Ayrıca Avcılar Belediye Başkanı Turan Hançerli' den de randevu alınarak durumun anlatılması kararlaştırılmıştır. Bu anlamda ilk aşama olarak, itiraz dilekçemiz 03.10.2019 tarihinde Avcılar Belediyesi' ne verilmiştir. Avcılar Belediye Başkanı Turan Hançerli ile 31 Ekim 2019 günü bu konu ile ilgili makamında toplantı yapılmıştır. Site Avukatımız da tüm toplantılara iştirak etmiştir. Öncelikle geriye dönük olarak çok yüksek bir rakamda düzenlenen ihbarnameye süratle itiraz edilmiş, itiraz dilekçesinden

sonuç alınamadığı için İdare Mahkemesinde dava açılmıştır. Dava süreci Site Avukatımız Av. Murat Kaptanoğlu tarafından yürütülmektedir. Avcılar Belediye Başkanı Turan Hançerli ile yapılan toplantıda ise bundan sonraki süreçte toplam 41.921,14 m² alan üzerinden aylık Ecrimisil hesaplaması yapılması durumunda halen 7.529,- TL/Ay olarak ödenen tutarın aylık yaklaşık 80.000,- TL. ye çıkacak olması durumunu engelleyebilmek için Başkan Turan Hançerli' nin önerisi ile Belediyeye terk durumdaki Sosyal Alanlar bölgesinde iki ayrı noktadan dışarıya açılan kapılar ve içeriden de konutlar ile terk alanı ayıran panel çit yapılmıştır. Böylelikle 2020 yılından itibaren ecrimisil alanı iptal olmuş sadece Sosyal Tesis Binası için, belediyenin belirleyeceği ihale bedeli üzerinden kira ödenmeye devam edileceği bilgisi alınmıştır. Geriye dönük 5 yıllık olarak tahakkuk ettirilen rakam için ise yukarıda belirttiğimiz üzere İdare Mahkemesinde açtığımız iptal davası Avukatımızca hassasiyetle takip edilmektedir. Bu dava ile ilgili olarak 8 Eylül 2020 günü Bilirkişi incelemesi ve hakim keşfi olacaktır.

2020 yılından itibaren ecrimisil alanı iptal olmuş sadece Sosyal Tesis Binası kalmıştır. Bu bina için ise Avcılar Belediyesi ihale açmak suretiyle binayı kiraya vereceğini belirtmiştir. Bina ve bahçesi olarak toplam 404 m² olarak tespit yapılmış ve aylık 6.000 TL+KDV muhammen bedelle ihale yapılacağını bildiren 17.12.2019 tarihli bir yazı tarafımıza ulaşmıştır. Bu duruma 19.12.2019 tarihli yazımızla süratle itiraz edilmiş, bina için Yapı Kayıt Belgemizin olduğu, Yapı Kayıt Belgesi ile tarafımıza aidiyeti tescilli olan mülkün belediye tarafından ihaleye açılmasının mümkün olmadığı vurgulanmış ve bu durumun hukuka aykırı olduğu belirtilmiştir. Avcılar Belediyesinden bu itirazımıza karşılık 27.12.2019 tarihinde gelen yazıda ise talebimizin uygun bulunmadığı, Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların 3194 Sayılı Kanun uyarınca sağlanan haklardan yararlanabildiği, Ecrimisil bedellerinin tahakkukunun 2886 Sayılı yasa gereği yapıldığı belirtilmiştir. Yaptığımız itirazlara rağmen Avcılar Belediyesi Şubat 2020 ve Ağustos 2020 de iki kez ihaleye çıkmış, katılım olmadığı için her ihale de düşmüştür. Fakat ihalelerde katılımcı olmamasına rağmen Avcılar Belediyesi ihaleye çıktığı rakam olan 6.000 TL+KDV tutarı üzerinden Ocak 2020 den itibaren geçerli olmak üzere sonradan bize ecrimisil tahakkuk ettirmiştir. Bu durum için de ayrıca bir dava sürecine girilecektir.

2. COVID 19 SALGIN HASTALIĞI PANDEMİ SÜRECİ

Dünyada ve Türkiye' de pandemi olarak ilan edilen Koronavirüs Covid-19 hastalığı nedeniyle insan sağlığını korumak için tüm yetkili kurumlarca çeşitli önlemler alınmaktadır. Dileğimiz insanlığı tehdit eden ve dünyada hayatın doğal akışını tümüyle değiştiren bu salgın hastalığın tedavisi ve aşısının bir an önce bulunarak ortadan kalkmasıdır. Bu aşamaya kadar ise alınan izolasyon, maske kullanımı, kişisel hijyen ve sosyal mesafe kuralları önleyici kapsamda hayati önem taşımaktadır.

Bu anlamda Ardıçlı Göl Evleri Yönetimi olarak ülkemizde salgın hastalığın görülmeye ve yayılmaya başladığı ilk günlerden itibaren hastalığın yayılmasında en büyük faktör olarak görülen toplu halde bir arada bulunmayı önlemek için İçişleri Bakanlığı Genelgesi'ne uygun olarak 18 Mart 2020 tarihinden itibaren Sosyal Tesisimiz kapatılmıştır. Ardından 24 Mart 2020 gününden itibaren site servisimiz önce 31 Mart 2020 tarihine kadar sonra bu tarih uzatılarak 30 Haziran 2020 tarihine kadar iptal edilmiştir. Sitede peyzaj işleri yapan özel bahçıvanların 24 Mart 2020 tarihinden itibaren 6 Nisan 2020 tarihine kadar siteye girişlerine izin verilmemiştir. 6 Nisan 2020 tarihinden itibaren ise ilkbahar döneminin gelmesiyle birlikte bahçelerin daha fazla bakıma ihtiyacı olduğu gerçeği ve bakımsız kalmaları halinde sakinlerimizin önümüzdeki süreçte bahçeleri için daha fazla ekonomik külfete girebilecekleri ihtimalini bertaraf etmek için bahçelerde sadece temel bakımların ve biçimlerin yapılabilmesi amacıyla haftada iki gün Pazartesi Salı günleri özel bahçıvanların Saat 09.00-17.00 arasında kontrollü girişlerine izin verilmiştir. Her ne kadar bahçelerde çalışan özel bahçıvanlar site sakinlerimizce yakın temas halinde olmasalar bile sitemiz ana kapıdan girişlerinde her birinin ateş kontrolü yapılmakta ve maskesiz olarak girişlerine izin verilmemektedir. 25 Mart 2020 tarihinden itibaren Yönetimimiz bünyesinde görev yapan teknik, temizlik, peyzaj personellerimiz de dönüşümlü çalışma sistemine geçmişlerdir. Böylece Evde Kal çağrısına mümkün olduğunca uymak üzere dışarıda bulunan insan popülasyonunun azaltılması hedefine destek verilmeye gayret edilmiştir. Bunların yanı sıra özellikle gençler için yine toplu halde bir arada bulunmaya müsait yerler olan halı saha, basketbol sahası, masa tenisi oyun alanı, tenis kortları ve plaj voleybolu sahası da 23 Mart 2020 tarihinden itibaren 1 Haziran 2020 ye kadar kapalı tutulmuştur. Siz değerli sakinlerimize salgın hastalığın ülkemizde görülmeye başladığı ilk günlerden itibaren çeşitli uyarı ve tavsiye yazılarımız gerek toplu sms ler gerekse Ardıçlı Göl Evleri Yönetimi Facebook grubumuzdan ulaştırılmıştır. 65 yaş üstü kişiler için sokağa çıkma yasağı ilan edilmesinin ardından sitemizde ikamet edip 65 yaş üstü olan bazı sakinlerimize dışarıdan olan ihtiyaçları için gerekli yardımlar yapılmıştır. Ayrıca ülkemizde ilk vakanın açıklandığı 11 Mart 2020 tarihinden iki gün sonra 13 Mart 2020 günü sitemizin tüm personelinin katılımıyla Yönetim Kurulu Başkan Yardımcımız Sn. Erol Özalp tarafından virüslerden korunma, kişisel ve çevresel hijyen kurallarının uygulanması kurallarına yönelik bilgilendirme eğitimi verilmiştir. Bu aşamadan sonra 16 Mart 2020 tarihinden itibaren koronavirüs önlemleri kapsamında sitemizdeki kapalı alanlardan başlamak üzere; Yönetim Ofisi, güvenlik ana kapı, personel yemekhanesi, güvenlik moboları, çocuk parkları, kedi evleri, spor aletleri, servis durakları, Göl Market deposu ve su damacanaları, göl çevresi yürüme yolları ve Sosyal Alanlar Bölgesi yürüme yolları periyodik olarak dezenfekte edilmiştir. Ayrıca faaliyetleri durdurulana kadar Site servis aracı, kuaför dükkanları, terzi dükkanı ve kapatılana kadar masa tenisi oyun alanı da aynı şekilde dezenfekte edilmişlerdir. Güvenlik personellerimiz ile birlikte çalışan tüm idari, teknik, temizlik, peyzaj personelimize ilk günden itibaren el dezenfektanı, hijyen ürünleri, maske ve

eldiven desteği sıkıntısız sağlanmış ve sağlanmaya devam edilmektedir. Yönetimimizce temin edilen temassız dijital ateş ölçer ile güvenlik ana kapıda siteye giriş yapan tüm çalışanlarımızın, özel bahçıvanların, kuryelerin, kagoculararın, evlerdeki diğer çalışmalar için gelenlerin, ateş ölçümleri yapılmaktadır. 10 Nisan 2020 günü Saat 21.45 de ilan edilen hafta sonu 48 saat süreli sokağa çıkma yasağı ilanının ardından hemen organize olunmuş, siz değerli sakinlerimizin gıda ihtiyaçları anlamında her hangi bir mağduriyet yaşamaması için marketimiz gerekli fedakârlığı göstermiştir. Hafta sonları sokağa çıkma döneminde Güvenlik Birimimiz sorunsuz olarak görevlerinin başında olmuşlardır. Temizlik görevlilerimiz çöp toplama işlerini eksiksiz yerine getirmişler ve bu anlamda herhangi bir aksaklık yaşanmamıştır. Faaliyetleri kanunen durdurulduğu için kuaförlerimizden ve terzimizden hizmet veremedikleri süreler boyunca kira alınmamıştır.

Sayın Sakinlerimiz, görüldüğü üzere Ardıçlı Göl Evleri Yönetimi olarak salgın hastalık nedeniyle aldığımız tüm önlem ve hizmetlerimiz, site yaşamında siz değerli sakinlerimizin bu süreçten en az ölçüde etkilenmeniz içindir. Umudumuz bu zorlu süreçten en kısa sürede ve zararsız bir şekilde tüm insanlığın kurtulmasıdır. Bu nedenle her yıl Nisan ayı sonu veya Mayıs ayı başında yapılan Sitemiz Olağan Kat Malikleri Kurulu Toplantımız da, Koronavirüs Covid-19 salgın hastalığı mücbir sebebi nedeniyle 4 ay ertelemeli olarak yapılmaktadır. Zira 16 Mart 2020 tarihli İçişleri Bakanlığı Genelgesi' de bu yöndedir. Toplantı tarihine kadar geçen seneki mevcut aidat rakamları ile aidat ödemelerimiz devam etmiştir. 2020 Ocak ayından itibaren güvenlik hizmet bedelinde ve asgari ücret ile çalışan personel ücret ve Sgk ödemelerinde %15 oranında bir artış olmuştur. 2020 Mayıs ayından itibaren diğer personel ve sözleşmeli hizmet aldığımız firma ve kişilerin ücretlerinde artışlar olmuştur. Güvenlik hizmet bedelinde önümüzdeki Ocak ayından itibaren tekrar artış olacaktır. Bunun yanı sıra genel mal ve hizmet alımlarında enflasyon kaynaklı artışlar sürekli olmaktadır. Oluşan bu farklar mevcut aidat rakamları ile karşılanmaya çalışılmış, fedakârca hizmet veren tüm çalışanlarımızın ödemeleri ve diğer tüm mal ve hizmet ödemelerimizin gecikme olmaksızın zamanında yapılması sağlanmıştır. Ancak Eylül ayından itibaren bütçe dengesinin korunması için makul seviyede aidat artışına gidilecektir.

3. DEMİRBAŞ YATIRIMLARI:

28 Nisan 2019 tarihinde yapılan Genel' da alınan karar gereğince aylık 90,- TL olarak 5 ay süre ile toplanan konut başına toplam 450,- TL. X 295 konut = 132,750,- TL. ile bu dönem içinde bir takım demirbaş yatırımları yapılmıştır.

SOSYAL TESİS BİNASI YAPI KAYIT BELGESİ

Sosyal Tesis binası için İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır. 24.06.2019 tarihinde 31.775,65 TL. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı hesabına ödenmiştir.

SİTE TV YAYINLARI REVİZYONU

Site Tv yayın sistemimizde digital sisteme geçiş ve kanal sayısını arttırmaya yönelik olarak 16 adet cihazdan oluşan Digital Qam sisteminin kurulumu yapılmıştır. Model yılı 2011-2012 sonrası olan televizyonlar bu sisteme uygundur. Site yayını izlediğiniz bu sisteme uygun televizyonunuzda sırasıyla şu şekilde ilerleme yaparsanız kurulumu gerçekleştirebilirsiniz: Menü – Otomatik Tarama – Kablolu Arama – Operatör – Diğerleri – Arama Tipi – Tümü – Tarama Başlat – Ok veya Sonraki Eğer tv uygunsa digital ve hd şifresiz yayın yapan kanallar (yaklaşık 110 kanal) ve 22 adet radyo kanalının kurulumu yapılmış olacaktır. Ancak daha eski televizyonlarda bu sistem izlenmek istenirse bireysel olarak ilave bir cihaz almak gereklidir. Bu cihazın adı ve modeli: DVB-C Özelliği olan Next Combo Şu an için Analog olarak verilen 40 kanallı site yayını aynı şekilde devam etmektedir. Kurulum ile ilgili yardıma ihtiyaç olduğunda sitemizin teknik personelleri yardımcı olmuşlardır.

BAYRAK DİREĞİ VE İLAVE AYDINLATMA DİREKLERİ

Sitemizin en yüksek noktası olarak düşündüğümüz Yeşilkent Mahallesinden geliş yönünde sitemizin duvarlarının başladığı köşe noktaya 15 m. yüksekliğinde bayrak direği montajı yapılmış ve 4,5 x 6 m. ölçülerinde Türk Bayrağı çekilmiştir. Bayrağımız bu gönderde sonsuza kadar dalgalanacaktır.

Hizmet aldığımız özel güvenlik firması Protek Vip Koruma ve Güvenlik Hizmetleri Ltd. Şti.' nin tespitleri ve Yönetimimizin yaptığı değerlendirme sonrasında sitemiz Sosyal Alanlar Bölgesi alt köşesinde karanlık kalan noktaya 8 m. yüksekliğinde dörtlü projektör direği dikilerek devreye alınmıştır. Böylece o bölge tamamen aydınlatılmış, risk faktörü önemli ölçüde bertaraf edilmiştir. Ayrıca sitemiz alt bölgesinde yeni yapılan yolu belli ölçüde aydınlatıp riski önlemek için sitemiz dış duvarlarına yeni projektörler yerleştirilmiştir.

ANA KAPI GİRİŞ ÇIKIŞ TURNİKE KURULUMU

Ana kapıda yayaların giriş çıkışları için ayrılan bölümlere turnikeler yerleştirilmiş olup, sitemize yaya giriş çıkışları da kontrol altına alınmıştır.

ECRİMİSİL ALANINDA DIŞARI AÇILAN KAPILAR VE PANEL ÇİT YAPIMI

Avcılar Belediyesi ile yaşanan sorunun ardından Ecrimisil alanından dışarı açılan iki adet çift kanatlı büyük demir kapıların kurulumları yapılmış, alan ile sitemizi ayıran sınıra Manolya Caddesi boyunca yaklaşık 400 m. Panel çit yapımı gerçekleştirilmiştir. Ayrıca panel çitler boyunca geçiş yollarına panel kapılar yapılmıştır.

ANA KAPI İÇ CEPHE IŞIKLI TABELA VE ÖRDEK EVİ YAPIMI

Ana kapı iç cepheye ışıklı tabela kurulumu ve göl orta kademeye ikinci ahşap ördek evi yaptırılması da bu dönemde gerçekleşmiştir.

4. GÜVENLİK

5188 sayılı Güvenlik Yasası hükümleri ve yasa kapsamında, Site Güvenlik hizmetleri için 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren Protek Vip Güvenlik ve Koruma Hizmetleri firması ile sözleşme yenilenmiştir. 1 Temmuz 2020 den itibaren de 31.12.2020 tarihine kadar süre uzatılmıştır.

Sözleşme süresi ve faaliyet dönemimiz içinde güvenlik anlamında herhangi bir olumsuz olay yaşanmamıştır. İçinde bulunduğumuz dönem ve bölgemiz şartları değerlendirildiğinde hırsızlık riskinin yüksek olduğu ve güvenlik açısından çok dikkatli olunması zorunluluğu ortadadır. Giriş ve çıkış kulvarlarının iki kanal olmasından sonra site giriş ve çıkışlarda misafir ve site sakini araçların yaşadığı kargaşa ortadan kalkmış, gelen misafir araçların sorgulamaları ve güvenlik personelinin teyit işlemleri daha sağlıklı hale gelmiştir.

Sitemiz çevre hattı boyunca, Nilüfer Caddesinde, Ana Kapı giriş ve çıkış bölümlerinde ve Sosyal Alanlar Bölgesi spor alanları ve çocuk parklarında toplam 66 adet güvenlik kamerasından oluşan elektronik HD güvenlik sistemine sonradan ilave ettiğimiz 64 adet cadde ve sokak kameraları ile birlikte toplam 130 adet kamera ile sitemiz çevre hattı ve cadde sokakları 24 saat izlenmektedir.

295 bağımsız bölümden oluşan Sitemizde çevre güvenlik duvarları üzerinde iki kat jiletli teller ile fiziki güvenlik sağlanmaktadır. Sitemize tek noktadan giriş çıkış sağlanmakta, gerekli durumlarda 1. Etaptaki acil çıkış kapısı kullanılmaktadır. Sınır duvarları ve site içerisinde sürekli yapılan araçlı devriye sistemi ve gece sabaha kadar güvenlik personelinin yaptığı yaya devriyesi ile hizmet verilmektedir. Gündüz ve Gece vardiyalarında ana çöp toplama noktası yanında, yer alan moboda güvenlik personelleri görev yapmaktadır.

5. PEYZAJ VE İLAÇLAMA

Sitemiz Sosyal Alanlar Bölgesinde bulunan karışık meyve ağaçları, ceviz ağaçları, Gemlik Zeytinleri ve hem bu bölümde hem de sitemizin diğer bölgelerinde bulunan tüm meyve, ıhlamur, çam vs. ağaçların düzenli bakım, gübreleme ve ilaçlamaları yapılmıştır.

Mevcut bitki ve yeşil alanların korunması için gerekli budama, gübreleme, ilaçlama vb çalışmalar titizlikle yapılmıştır. Yüzme havuzları çevresindeki ortak yeşil alan ve peyzaj bölümlerinin bakımları özenle yürütülmüştür. Özellikle bu dönemde gübre konusuna çok önem verilmiş ve ağaçlarımız için organik solucan gübresi kullanılmıştır.

Site genelindeki otomatik sulama ve damla sulama sistemlerinin aktif kalması sağlanmıştır.

Sitemiz Sosyal Alanlar Bölgesinde, göl çevresi peyzaj bölümlerinde ve yürüme yol hatları boyunca yer alan bitkilerin peyzaj düzenlemeleri korunmuş, gerekli bakım çalışmaları titizlikle yürütülmüştür. İhtiyaç duyulan bölümlere çim ara ekimler yapılmıştır.

Tüm sokaklarda ve bazı ara patikalarda kaldırım kenarlarında bulunan bitki bantlarında bulunan ardıçların ve diğer bitkilerin düzenli bakımları yapılmış, ihtiyaç olan bitki bantlarına yine ardıç dikimleri yapılmıştır.

Sitemiz giriş bölümünde ve site geneli diğer alanlarda bulunan çiçek havuz ve saksılarında uygulanan mevsimlik çiçeklendirme çalışmaları geçtiğimiz yaz ve kış dönemlerinde mevsime uygun şekilde yapılmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma Müdürlüğü ve Avcılar Belediyesi Sağlık İşleri Müdürlüğü ile birlikte yürüttüğümüz çalışmalarla, dış çevremizde gerekli noktalara ilaçlama yapmaları sağlanmıştır. Yaz dönemi boyunca ihtiyaç duyulan günlerde görevlendirdiğimiz personeller ile yeni aldığımız büyük ilaçlama makinesi ile gece ilaçlamaları yapılmıştır. Ayrıca hem İBB hem de Avcılar Belediyesi ilaçlama araçları sitemiz içinde hava şartlarının uygun olduğu gecelerde ilaçlama yapmışlardır. Sivrisinek larvalarına yönelik olarak İBB personellerince sitemiz içindeki tüm atık su ve yağmur suyu rögarlarına ve kendi personelimizce gölete larvasit uygulamaları yapılmış ve yapılmaya devam edilmektedir.

Kemirgenlerle mücadelede, sitemiz ortak alanlarında yaklaşık 200 noktadaki istasyonların yemleri periyodik olarak yenilenmiş ve konuda gerekli özen üst seviyede gösterilmiştir. Ayrıca belediye tarafından atık su rögarlarının içlerine de fare ilaçları yapılması sağlanmıştır.

İlkbahar döneminde yağmurların geçmesinin ardından yılanlar için kükürt uygulaması ve Spor Sahaları çevresi yeşil alanlarda kene ilacı yapılmıştır.

6. YÜZME HAVUZLARI VE GÖL

Havuzların tümünde LED' li ışık sisteminin aktif olarak çalışması sağlanmıştır.

Bazı havuzların denge depolarında izolasyon yapılmıştır. Tüm havuzların denge depolarında periyodik temizlik ve dezenfeksiyon işleri yerine getirilmiştir.

Havuz filtre kumlarının tamamlanması, aydınlatma lambalarının kontrolleri, havuz motorlarının bakım ve onarımları, elektrik ve su tesisatları ile ilgili genel bakım ve onarımlar duşların tamiratları, soyunma kabinlerinin tamir ve bakımları, çevre mermerlerin tamirat ve temizlikleri ile ilgili çalışmalarımız, tüm havuzlarımız için denge depoları temizlik ve dezenfeksiyonları, tüm havuzlarımız için mekanik tamirat ve bakım çalışmaları yapılmıştır.

Havuz bakım işlemleri Yönetimimiz bünyesinde istihdam ettiğimiz havuz bakım personelimizin ve yaz döneminde istihdam ettiğimiz mevsimlik yardımcı havuz bakım personellerimizin yanı sıra, Superpool firmasının katkılarıyla yerine getirilmiştir. Hijyen ve sağlık kurallarına üst seviyede dikkat edilmekte ve önem verilmektedir.

Ayrıca sitemizde bulunan gölün de ilkbahar döneminden başlamak üzere yaz sonuna kadar klorlama işlemi aralıksız sürdürülmüştür. Sivrisinek üremelerini engellemek için larvasit yapılmıştır. Göl suyunun oksijenlenmesini sağlamak için göl içindeki fiskiyelerin ve göl çevresindeki kuyuların aktif olarak çalışmaları sağlanmıştır.

7. TEKNİK HİZMETLER, BAKIM VE ONARIMLAR

Sitemizde yaşam konforunun sağlanması ve devamlılığının sürdürebilmesi için; Temiz su şebekesi, elektrik dağıtım şebekesi, saha dağıtım panoları, sokak aydınlatma sistemi, doğalgaz dağıtım sistemi, atık su ve yağmur suyu şebekeleri, otomatik yağmurlama ve damla sulama sistemleri, su depoları, hidroforlar, trafo merkezi, jeneratörler, TV uydu antenleri, TV yayın dağıtım merkezi, TV yayın dağıtım şebekesi gibi alt yapı tesislerimizin sürekli hizmet verir durumda olması gerekmektedir.

Bu nedenle, Teknik altyapı sistemlerinde bulunan su motorları, hidroforlar, merkezi TV sistemi vb. mekanik, elektrik ve elektronik teçhizatın periyodik bakımları yaptırılmış, arızalanan sistemin derhal tamir edilmesi sağlanmış ve kesintisiz çalışması temin edilmiştir.

Yönetimimizce, yağmur suyu mazgallarının iç temizliği yapılarak, yağışlı mevsimlerde sürekli açık tutulması sağlanmıştır.

Sitemizde bulunan su depolarından kullanılan iki tanesinin bu dönemde de periyodik temizlik dezenfeksiyon çalışmaları yapılmıştır.

Elektrik kesintilerinde alt yapı sistemlerinin ve sitemizdeki tüm konutların enerjisini temin eden Jeneratörlerimizin Yetkili Aksa Servis tarafından periyodik bakımları yapılmış, yakıt ikmalleri düzenli olarak sağlanmıştır.

Yaz mevsiminin yaklaşmasıyla birlikte ihtiyaç doğduğu için tüm etaplardaki otomatik yağmurlama ve damla sulama sistemleri ve zaman sayaçlarının kontrolleri, eksiklikleri için tamir ve bakımları yapılmıştır.

Cadde, Sokak, ara patikalar, merdiven çıkışları ve yürüme yollarını aydınlatan lambaların arızalı olanları öncelikle yenilenerek sürekli kontrolleri yapılmış ve zamanında arızaları giderilmiştir. Karanlık kalan patikalara ve merdiven boşluklarına ilave aydınlatmalar yapılmaya devam edilmiştir.

Nilüfer Meydanında bulunan ahşap yol bir süreden bu yana özelliğini kaybetmiş durumdaydı. Yapılan araştırma çalışmaları sonrasında önce ahşap zemin kaldırılmıştır. Ahşap zemin ile daha alttaki grobeton zemin arasında yaklaşık 30 cm. boşluk bulunduğu ve grobetonun da önemli ölçüde çökmüş vaziyette olduğu görülmüştür. Bu durum giderilerek sağlam bir alt yapı ile yol yenilenmiştir. Ahşap korkulukların, gölün diğer bölümündeki ahşap köprünün, gölün son kademesindeki ahşap korkulukların boya bakımları yapılmıştır.

Sitemiz genelindeki yaklaşık 40 adet ahşap oturma banklarının ve havuz bölgelerindeki 8 adet ahşap soyunma kabininin de boya bakımları ile metal aksam tadilatları ve aksesuar yenilemeleri yapılmıştır.

Sitemiz genelinde, çökme bozulma kırılma ve diğer sebeplerden dolayı tahrip olan ve özelliğini kaybeden yolların ve açık otoparkların tamir ve bakımları yapılmış, yapılmaya da devam edilmektedir.

Sitemizdeki konutların basit elektrik, telefon, televizyon ve sıhhi tesisat sorunları için teknik hizmet veren ekip iş başında tutulmuştur.

Yılbaşı öncesi sitemiz ana kapı ve göl üzerindeki köprüler, ahşap yol ve göl sonu korkuluklarda bulunan led süslemeler yenilenmiştir.

Aralık, Ocak, Şubat ve Mart ayları boyunca yüzme havuzları kapatılmış böylece kış aylarında ortak su tüketiminde tasarruf sağlanmıştır.

8. TEMİZLİK

Geniş bir alan üzerine konumlandırılan sitemizin cadde, sokak ve yürüme yolları ile ortak alanların, havuz alanlarının, sosyal alanlar bölgesi de dahil olmak üzere tüm yeşil alanların temizliği, her gün çöplerin alınması, traktöre doldurularak çöp toplama merkezine nakli, villa bahçelerinden çıkan bitki artıkları ve biçilen çimlerin de ayrıca toplanarak çöp toplama merkezine nakli gibi işler özenle yapılmıştır. Bu anlamda kiralanan traktör ile gün içinde iki kez çöp ve çim toplama işlemi yapılmıştır. Bu işlemler için Pazar günü dahil olmak üzere nöbetçi bırakılan personel ile hizmetler aksamadan sürdürülmüştür. Sokak ve caddelerin sürekli olarak süpürülerek temiz kalması sağlanmıştır.

Yaz döneminde yaşanan sivrisinek sorunları ile ilgili olarak, İ.B.B. ve Avcılar Belediyesi ile koordineli çalışmalar yapılmış, Çevre Koruma Müdürlüğü' nün dış çevrede yer alan atık su kanallarının ve fosseptiklerin ilaçlanmaları ve özellikle larva mücadele çalışmaları takip edilmiştir.

9. ULAŞIM (SİTE SERVİSİ VE YENİ GÜZERGAH)

Kamuya ait toplu taşıma araçları Sitemize uğramadıkları için sakinlerimiz kendi özel araçları ile veya taksi kiralama yöntemiyle ulaşımını sağlamaktadırlar. Yönetimimiz site sakinlerimize yardımcı olmak ve hizmet vermek için mevcut servis hizmetini devam ettirmiş, beklentiler doğrultusunda yeri ve saatleri belirlenmiş seferler ile sakinlerimizin veya hizmetlilerinin ulaşım ihtiyacını büyük ölçüde karşılamıştır. Bu servisimizden ayrıca Bahçeşehir bölgesindeki okullarda eğitimlerini sürdüren bazı sakinlerimizin çocukları uygun saatlerde okullarına ulaşmak için faydalanabilmektedirler. Servisimiz Salı ve Cumartesi günleri Pazartürk Seferlerine de devam etmiştir.

Ayrıca hafta içi 5 gün sabah ve akşam birer sefer olmak üzere Metrobüs / Haramidere seferleri de yapılmaya devam etmektedir.

Yeni durumda sabah ve akşam yardımcı bayanlar için servis saatlerinde ve hafta içi metrobüs seferlerinde bir değişiklik yoktur. Gün içinde Bahçeşehir seferleri Salı ve Cumartesi günleri hariç her seferde Akbatı AVM ye kadar gitmektedir. Salı ve Cumartesi günleri Akbatı AVM yerine Pazartürk' e gidilmektedir. Gidiş yolunda servisimiz Bahçeşehir girişindeki tünelden geçip Bahçeşehir Esenkent Yolu Caddesinde Shell Petrol istasyonunda yolcu indirmektedir. Servis, aynı yoldan devam edip Belediye' de ikinci kez yolcuları indirmektedir. (Bahçeşehir merkeze, Bahçeşehir Migros' a, otobüs durağına veya okullara gitmek isteyen sakinlerimiz için) Servis aracı daha sonra sola Esenkent istikametine Enverpaşa Caddesi' ne dönüş yaparak, Nurten Öztürk Sağlık Ocağı önünden devam edip yolun sonundaki Opet' ten sağa dönüş yaparak İstinye Liv Hastanesi önündeki Esenkent otobüs durağında yolcu indirmektedir. Daha sonrasında Salı ve Cumartesi günleri Pazartürk' e diğer günler ise Akbatı AVM' ye devam etmektedir.

Salı ve Cumartesi günleri Pazartürk' den, diğer günler Akbatı AVM' den dönüşe başlayan servis, İstinye Liv Hastanesi önündeki otobüs durağından yolcu alıp Opet' in içinden tekrar Enverpaşa Caddesi' ne geçiş yapmakta, aynı şekilde Nurten Öztürk Sağlık Ocağı önünden geçip Belediye' nin karşısından ve Shell Petrol istasyonu karşısından (gidiş sırasında yolcu indirilen yolun tam karşı noktaları) yolcularını alarak siteye dönüş gerçekleştirmektedir.

Bu durum site servisinin günlük 40 km daha fazla çalışmasına yol açtığı için bir ek yük oluşmuştur. Hizmeti satın aldığımız Aydın Turizm firma yetkilisi ve aynı zamanda site sakinimiz Sn. Sinan AYDIN' ın katıldığı Yönetim ve Denetim Kurulu toplantımızda bu konu değerlendirilmiş ve hem oluşan ek maliyeti azaltabilmek hem de şoförün haftalık bir gün tatil hakkını kullanabilmesi için insani sebeplerden dolayı Pazar günleri servis kaldırılmıştır. Cumartesi günleri servis Pazartürk' e gittiği için sakinlerimizin rahatlıkla alışverişlerini yapabilmelerini sağlayacak karşılıklı saat başı seferleri düzenlenmiştir. Pandemi nedeniyle site servisimiz Nisan-Mayıs ve Haziran aylarında hizmet verememiştir.

10. SOSYAL ALANLAR, SOSYAL TESİS, SOSYAL VE SPORİF AKTİVİTELER

Sitemiz sosyal alanlar bölgesinde yer alan halı saha, basketbol sahası, iki adet tenis kortu, 2 adet çocuk oyun alanı, beach voley alanı ve spor – kondisyon aletleri bahçesinin siz değerli sakinlerimizin sürekli hizmetinde kalmaları sağlanmış, gerekli bakım onarım ve temizlikleri sürekli olarak yapılmıştır. Halı saha ve diğer spor alanlarının gece kullanımları için led aydınlatmaları sürekli aktif halde tutulmuştur.

Sosyal Tesisimizin son işletmecisi de 10 Eylül 2019 itibarıyla işletmeyi bırakmıştır. Yönetim ve Denetim Kurulumuzca bu konuda alınan karar gereğince mali şartları yerine getirecek prosedürü

tamamlayıp Sosyal Tesisin Yönetimimiz tarafından işletilmesi kararı alınmıştır. Bu anlamda Sosyal Tesisimizde Ekim 2019 dan itibaren bir personel görevlendirmek suretiyle sıcak soğuk içecekler ve aperiatif yiyeceklerin satışı yapılmaya başlanmıştır. Fiyatlar sosyal tesis mantığı anlamında uygun tutulmuştur. Tesis Salı günleri kapalı olmak üzere haftada 6 gün hizmet vermektedir. Ancak pandemi döneminde yaklaşık iki buçuk ay kapalı kalmıştır. Açılış Saat: 10.00 Kapanış Saat: 22.00 olarak belirlenmiştir. Doğum günü etkinliği ve diğer özel gün talepleriniz için Yönetimimizden randevu alınması gereklidir. Bu tür etkinliklerde tesisi kullanmanın karşılığında Yönetimimize ödenecek ücretler de uygun tutulmaktadır. Tesiste kullanılmak üzere eksik malzemeler tamamlanmıştır. Pilates, resim, yoga, dans vs. etkinlikleriniz için Yönetimimize danışmak ve şartları sağlamak suretiyle tesisten faydalanılmaktadır. Pandemi sürecine kadar nispeten kullanım olmasına rağmen pandemi sürecinde kapalı kaldığı iki buçuk aylık dönemin ardından Sosyal Tesisimize maalesef sakinlerimizce yeterli talep olmamaktadır.

11. DİĞER HİZMETLER VE SOSYAL SORUMLULUKLAR

İSG EĞİTİMLERİ (İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ)

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu kapsamında İş Güvenliği Uzmanımız ile yürüttüğümüz çalışmalar ve çalışan tüm personelimize verilen eğitim çalışmaları bu dönemde de devam etmiştir. Yangın tatbikatları yapılmıştır. İlk Yardım Eğitimleri verilmiştir. Çalışanlarımız 15 günde bir doktor kontrolünden geçirilmektedir.

SAĞLIK OCAĞI' NA GÜÇ KAYNAĞI ALIMI

Bağlı bulunduğumuz Avcılar 5 No'lu Sağlık Ocağından gelen talep üzerine elektrik kesintileri sırasında aşı dolabındaki aşılardan bozulmaması için güç kaynağına ihtiyaçları olduğu belirtilmiştir. Kısa sürede sitemizde yeterli para toplanmış ve ihtiyaç giderilmiştir. Bu konuda duyarlılık gösteren sakinlerimize teşekkür ederiz.

12. 01.04.2019 - 31.03.2020 01.04.2020-31.07.2020 DÖNEMİ GELİR GİDER HESAPLARI

01.04.2019-31.03.2020 Dönemi ve 01.04.2020 – 31.07.2020 dönemi ile ilgili olarak hazırlanmış olan Gelir-Gider hesapları ve Dönem Sonu Hesap Özeti ekte ve Denetim Raporunda incelemenize sunulmuştur.

13. YENİ DÖNEM İŞLETME PROJESİ (01.09.2020 - 30.04.2021)

01.09.2020-30.04.2021 dönemi 8 ay süreli işletme bütçesi ekte incelemenize sunulmuştur. 2019-2020 yıllarında Hizmet firmalarına ve diğer genel giderlere gelen yüksek oranlı zamlar ve enflasyonun önceki yıllara göre bir hayli yüksek seyretmesi, özellikle personel giderleri,

bakım onarım giderleri ve elektrik giderlerindeki artışlar nedeniyle aidatlarda bütçe dengesini koruyacak seviyede artış yapmak kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu nedenle göstereceğiniz anlayışa teşekkür ederiz.

Aylık aidatlarınızı/avanslarınızı;

Türkiye İş Bankası A.Ş Bahçeşehir Şubesi (1274) - 184143 no' lu

IBAN NO: TR81 0006 4000 0011 2740 1841 43

ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ YÖNETİCİLİĞİ

TEB Bahçeşehir Şubesi (76) 237882 no' lu

IBAN NO: TR64 0003 2000 0760 0000 2378 82

ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ YÖNETİCİLİĞİ hesaplarına ödemeye devam edebilirsiniz.

Aylık aidatların son ödeme tarihi ait olduğu ayın 15. günüdür. Ödemede gecikilmesi ya da ödeme yapılmaması durumunda 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesi gereğince "Kat Maliki gider ve Avans payını ödemede geciktiği günler için aylık %5 hesabı ile gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür" hükmünü önemle hatırlatır, hizmetlerin aksamaması için avans/aidatlarınızın zamanında yatırılması hususunu bilgilerinize sunarız.

SAYGILARIMIZLA,

ARDIÇLI GÖL EVLERİ YÖNETİM KURULU

Nuri Selim ETGER

Erol ÖZALP

İ. Cenk ANIL

28 Nisan 2019 Tarihli Genel Kurul Kararı gereği
Demirbaş Yatırımları için Ek Bütçe oluşturulması

Başlangıç Mayıs 2019 - Bitiş Eylül 2019 Toplam 5 Ay Taksit tutarı: 90 TL.

Konut başına Aylık 90,- TL X 5 Ay X 295 konut 132,750.00 TL

TOPLAM BÜTÇE: 132,750.00 TL

YAPILAN DEMİRBAŞ YATIRIMLARI:

*Ördek Evi	9,510.80 TL
*Ana kapı iç cephe ışıklı tabela	8,614.00 TL
*İmar Barışı	31,775.65 TL
*Bayrak ve projektör direkleri	9,546.20 TL
*Digital TV QAM Sistemi	35,000.00 TL
*Ana kapı turnike sistemi (giriş-çıkış)	13,994.80 TL
*Ecrimisil alanı kapı yapımları	10,620.00 TL
*Ecrimisil alanı 405 m. panel çit yapımı	18,052.23 TL

TOPLAM: 137,113.68 TL

BAKİYE: - 4,363.68 TL

Ek Bütçenin eksigi için Genel Bütçeden 4.363,68 TL. aktarılmıştır.

ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ SİTESİ YÖNETİCİLİĞİ
01.05.2019-30.04.2020 DÖNEMİ İŞLETME PROJESİ

İŞLETME PROJESİ KARŞILAŞTIRMA
(01.04.2019 - 31.03.2020 Dönemi 12 Ay)

GİDER KALEMLERİ	PAYLAŞIM ESASI	AYLIK BÜTÇE TUTARI	SENELİK (12 AY) BÜTÇE TUTARI	Nisan 2019 Bütçesi	Nisan 2019 - Mart 2020 (12 Aylık Bütçe)	Nisan 2019-Ocak 2020 (12 Aylık Gerçekleşen)	Fark
DIŞARIDAN SAĞLANAN HİZMETLER							
Güvenlik Giderleri	EŞİT	115,000.00	1,265,000.00	92,500.00	1,357,500.00	1,391,154.04	-33,654.04
Site Ulaşımı Giderleri (Site Servisi)	ARSA PAYI	14,000.00	154,000.00	11,250.00	165,250.00	176,250.00	-11,000.00
Çöp toplama hizmetleri (Traktör)	ARSA PAYI	5,500.00	60,500.00	4,500.00	65,000.00	60,888.00	4,112.00
TOPLAM		134,500.00	1,479,500.00	108,250.00	1,587,750.00	1,628,292.04	-40,542.04
ORTAK ALAN İŞLETME GİDERLERİ							
Yeşil Alanlar Bakım Onarım, Peyzaj ve İlaçlama G.	ARSA PAYI	3,000.00	33,000.00	2,250.00	35,250.00	26,740.82	8,509.18
Temizlik Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	2,000.00	22,000.00	1,500.00	23,500.00	22,772.84	727.16
Elektrik Fatura Giderleri	ARSA PAYI	28,000.00	308,000.00	22,000.00	330,000.00	302,053.19	27,946.81
Jeneratör Bakım ve Yakıt Giderleri	ARSA PAYI	2,000.00	22,000.00	2,000.00	24,000.00	18,354.80	5,645.20
Bakım Onarım ve Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	8,000.00	88,000.00	6,000.00	94,000.00	159,929.60	-65,929.60
Göl Bakım Onarım ve Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	1,500.00	16,500.00	0.00	16,500.00	7,842.28	8,657.72
Demirbaş ve Yatırım Giderleri	ARSA PAYI	0.00	0.00	0.00	0.00	4,363.68	-4,363.68
Havuz Bakım Onarım ve İşletme Giderleri	ARSA PAYI	5,000.00	55,000.00	4,300.00	59,300.00	35,859.93	23,440.07
TOPLAM		49,500.00	544,500.00	38,050.00	582,550.00	577,917.14	4,632.86
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ							
Personel Giderleri	EŞİT	65,000.00	715,000.00	54,500.00	769,500.00	832,909.36	-63,409.36
Avıclar Belediyesi	EŞİT	8,000.00	88,000.00	6,850.00	94,850.00	93,140.54	1,709.46
Genel Giderler	ARSA PAYI	900.00	9,900.00	750.00	10,650.00	8,139.67	2,510.33
Kırtasiye Giderleri	ARSA PAYI	400.00	4,400.00	350.00	4,750.00	4,990.21	-240.21
Haberleşme Giderleri	ARSA PAYI	800.00	8,800.00	750.00	9,550.00	11,482.26	-1,932.26
Ortak Alan Isınma Giderleri	ARSA PAYI	250.00	2,750.00	150.00	2,900.00	1,480.00	1,420.00
Muhasebe Ücreti	ARSA PAYI	1,300.00	14,300.00	1,000.00	15,300.00	15,579.71	-279.71
Avukat Ücreti ve Hukuk Giderleri	ARSA PAYI	1,800.00	19,800.00	1,375.00	21,175.00	24,763.30	-3,588.30
Aidat Muafiyeti	ARSA PAYI	3,500.00	38,500.00	2,500.00	41,000.00	38,016.00	2,984.00
TOPLAM		81,950.00	901,450.00	68,225.00	969,675.00	1,030,501.05	-60,826.05
Sosyal Tesis (Bütçe Dışı)						20,473.67	-20,473.67
PLANLANAN-GERÇEKLEŞEN EK GELİR FARKI							-117,208.90

Planlanan Ek Gelirler:	Planlanan 12 Aylık Ek Gelir:	42,000.00	Gerçekleşen Ek Gelirler:	Market:	9,600.00
				Bayan Kuaförü:	6,960.00
				Otopark:	6,400.00
				Terzi:	6,960.00
				Erkek Kuaförü:	6,960.00
				Sosyal Tesis:	1,750.00
				Diğer Gelirler:	8,810.00
				Gecikme Tazminatı Gelirleri:	75,807.50
				Toplam:	123,247.50
				(Planlanan - Gerçekleşen Ek Gelir) Ek Gelir Farkı (+)	81,247.50

Diğer Gelirler:
Reklam, Broşür: 8,150.00
Sigorta Hasar: 660.00
Toplam: 8,810.00

Planlanan Yatırım Bütçeleri:	Gerçekleşen Yatırım Bütçeleri:
Ek Bütçe 132,750.00	Ek Bütçe Yatırımları 137,113.68
Fark (-) - 4,363.68	(Genel Bütçeden karşılanmıştır)

Notlar:

- * Demirbaş Yatırımları bütçesi için oluşturulan 132.750,- TL. karşılığında Demirbaş yatırımları için 137.113,68 TL harcama yapılmıştır. Aradaki 4.363,68 TL. fark, Genel Bütçeden karşılanmıştır.
- * Sosyal Tesis harcamaları gider kalemi genel bütçe içinde yer almamasına rağmen, 1 Ekim 2019 dan itibaren Sosyal Tesis İşletmesi Yönetimimizce yapılmaya başlandığı için bu gider kalemi oluşmuştur.
- * 1 Ekim-30 Kasım 2019 2 aylık dönemde Sosyal Tesise Yönetimin katkısı 11.470,76 TL. olmuştur. İlk ay için bir takım demirbaş harcamaları yapıldığı için bu rakamın yaklaşık 9.000 TL. si Ekim ayına aittir. Takip eden aylarda da Yönetimin katkısı devam etmiştir. Süreç içinde sakinlerimizce verilecek destek ölçüsünde Yönetimin Sosyal Tesise verdiği destek azalacaktır.
- * Ocak 2019 dan itibaren Avıclar Belediyesi' nin icra takibine uğraması nedeniyle 3. şahıs olarak ödemeleri İcra Dairesi' ne yaptığımız için indirim uygulanmamıştır.
- * Koronavirüs önlemleri nedeniyle hizmet veremeyen kuaförlere ve terziye Mart ve Nisan ayı kiralari tahakkuk ettirilmemiştir.

HESAP ÖZETİ**3/31/2020****Mevcutlar ve Alacaklar**

Kasa	616.99
Banka	28,833.73
Alacaklar	184,645.37
Takipteki Alacaklar	2,600.00
Mart 2020 Ferdi Su Alacakları	40,798.78
TOPLAM	257,494.87
Fark (-)	

Borçlar ve Karşılıklar

Borçlar	181,478.00
Kıdem Tazminatı Karşılıkları ~	75,000.00
TOPLAM	256,478.00
Fark (+)	1,016.87

31/03/2020 tarihi itibarıyla Borçların dağılımı:

Protek Vip	125,390.54
Favori Seyahat Turizm	15,000.00
Turan Peyzaj	5,133.00
Ses Akademi	507.10
Iski	31,657.00
Mçk Kurumsal Tedarik	3,031.43
Dolunay Kırtasiye	305.33
Kaplan Tic.	291.60
Tek Tarım Tic.	162.00
Toplam:	181,478.00

* Hesap Özeti içinde görüldüğü üzere, Mevcutlar ve Alacaklar tarafının (Aktif) Borçlar ve Karşılıklar tarafı (Pasif) ile karşılaştırıldığında (+) olan rakam 1.016,87 TL. dir. Kıdem Tazminatı Karşılıkları olarak 75.000,- TL. ayrılmış durumdadır.

* Ocak 2020 döneminde Asgari Ücrete %15 oranında gelen artış, Güvenlik firması hizmet bedelinde ve Yönetime bağlı asgari ücret ile çalışan personel giderlerinde bu oranda bir ek yük getirmiştir. Bütçe dönemi sonu olan 31.03.2020 tarihine kadar olan dönemde de bu sebepten dolayı bir ek maliyet oluşmuştur.

* Ayrıca bu dönemde Sosyal Tesise 20.473,67 TL. Yönetimin katkısı, bütçede yeri olmadığı halde gerçekleştirilmiştir.

* Demirbaş Yatırımları bütçesini aşan 4.363,68 TL. Genel bütçeden karşılanmıştır.

Buna rağmen önceki dönemlerde sağlanan tasarruflar nedeniyle ayrılan karşılıklarda azalma olmasına karşılık, dönem sonu hesap özeti içinde de anlaşılabileceği üzere genel dengenin sağlandığı görülmektedir.

DENETİM RAPORU

Rapor Tarihi: 15.04.2020

A-Genel Bilgiler:

Bu rapor, 28 Nisan 2019 tarihinde yapılan Kat Malikleri Olağan Genel Kurulunda seçilmiş denetçiler tarafından, aynı kat malikleri kurulunda onaylanmış işletme projesi kapsamında, yönetimce düzenlenen gider ve gelir hesaplarının doğruluğu denetim kurumumuz tarafından, kabul edilmiş yönetim planı ve kat mülkiyet kanununun ilgili maddeleri uyarınca ve ibraz edilen belgeler üzerinden yapılan denetimde, ulaşılan sonuçlar rapor halinde düzenlenmiştir.

1-Yönetim Kurulu Üyeleri:**Başkan Nuri Selim Etger - Başkan Yrd. Erol Özalp - Başkan Yrd. İ. Cenk Anıl****2-Denetçiler****Yılmaz Köylüoğlu - Sinan Çolak - Zafer Ünlübaş****3-Denetlenen Ünvanı: Ardıçlı Göl Evleri Site Yönetimi****4-Denetleme dönemi : 01.04/2019 -31.03.2020 12 aylık dönem****5-Hesap İncelemeleri ile ilgili açıklamalar:****5.1-İŞLETME PROJESİ İLE FİİLİ HARCAMALARIN KARŞILAŞTIRILMASI:****ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ SİTESİ YÖNETİCİLİĞİ - İŞLETME PROJESİ/GERÇEKLEŞEN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

GİDER KALEMLERİ	PAYLAŞIM ESASI	SENELİK (12 AY) BÜTÇE TUTARI	GERÇEKLEŞEN BÜTÇE	FARK
DIŞARIDAN SAĞLANAN HİZMETLER				
Güvenlik Giderleri	EŞİT	1,357,500.00	1,391,154.04	- 33,654.04
Site Ulaşımı Giderleri (Site Servisi)	ARSA PAYI	165,250.00	176,250.00	- 11,000.00
Çöp toplama hizmetleri (Traktör)	ARSA PAYI	65,000.00	60,888.00	4,112.00
TOPLAM		1,587,750.00	1,628,292.04	- 40,542.04
ORTAK ALAN İŞLETME GİDERLERİ				
Su Giderleri	EŞİT	0.00	0.00	-
Yeşil Alanlar Bakım Onarım ve Peyzaj Giderleri	ARSA PAYI	35,250.00	26,740.82	8,509.18
Temizlik Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	23,500.00	22,772.84	727.16
Elektrik Fatura Giderleri	ARSA PAYI	330,000.00	302,053.19	27,946.81
Jeneratör Bakım ve Yakıt Giderleri	ARSA PAYI	24,000.00	18,354.80	5,645.20
Bakım Onarım ve Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	94,000.00	159,929.60	- 65,929.60
Göl Bakım Onarım ve Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	16,500.00	7,842.28	8,657.72
Demirbaş ve Yatırım Giderleri	ARSA PAYI	0.00	4,363.68	- 4,363.68
Havuz Bakım Onarım ve İşletme Giderleri	ARSA PAYI	59,300.00	35,859.93	23,440.07
TOPLAM		582,550.00	577,917.14	4,632.86
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ				
Personel Giderleri	EŞİT	769,500.00	832,909.36	- 63,409.36
Avcılar Belediyesi	EŞİT	94,850.00	93,140.54	1,709.46
Genel Giderler	ARSA PAYI	10,650.00	8,139.67	2,510.33
Kırtasiye Giderleri	ARSA PAYI	4,750.00	4,990.21	- 240.21
Haberleşme Giderleri	ARSA PAYI	9,550.00	11,482.26	- 1,932.26
Ortak Alan Isınma Giderleri	ARSA PAYI	2,900.00	1,480.00	1,420.00
Muhasebe Ücreti	ARSA PAYI	15,300.00	15,579.71	- 279.71
Avukat Ücreti ve Hukuk Giderleri	ARSA PAYI	21,175.00	24,763.30	- 3,588.30
Aidat Muafiyeti	ARSA PAYI	41,000.00	38,016.00	2,984.00
TOPLAM		969,675.00	1,030,501.05	- 60,826.05
DİĞER KALEMLER				
Sosyal Tesis (Bütçe Dışı)		0.00	20,473.67	- 20,473.67
PLANLANAN-GERÇEKLEŞEN EK GELİR FARKI				81,247.50
GENEL TOPLAM		3,139,975.00	3,236,710.23	- 117,208.90

Tabloda görüldüğü üzere, İşletme Projesine bir bütün olarak bakıldığında mal ve hizmet alımlarındaki artan enflasyonun dönem içinde bütçe dengesini etkilediği izlenmektedir. Bütçede yeri olmamasına rağmen gerçekleştirilen Sosyal Tesis İşletme giderleri, başlangıçta Sosyal Tesis için alınan demirbaşlar ve demirbaş bütçesini aşan fark rakamı ayrıca eklenmiştir. Planlanan-gerçekleşen ek gelir farkının + olarak eklendiği aşağıda izlenmektedir. Ek gelir tahakkukları tablosu aşağıdadır. Dönem Sonu Kapanış Bilançosu ve Hesap Özeti raporun son sayfasındadır.

Planlanan Ek Gelirler		Gerçekleşen Ek Gelirler	
BAYAN KUAFÖRÜ	6,960.00	BAYAN KUAFÖRÜ	6,960.00
ERKEK KUAFÖRÜ	6,960.00	ERKEK KUAFÖRÜ	6,960.00
MARKET	9,600.00	MARKET	9,600.00
SOSYAL TESİS	6,000.00	SOSYAL TESİS	1,750.00
TERZİ	6,960.00	TERZİ	6,960.00
OTOPARK	5,520.00	OTOPARK	6,400.00
BROŞÜR-REKLAM	-	BROŞÜR-REKLAM	8,150.00
SİGORTA HASAR ÖDEMESİ	-	SİGORTA HASAR ÖDEMESİ	660.00
GEÇİKME ZAMLARI	-	GEÇİKME ZAMLARI	75,807.50
TOPLAM	42,000.00	TOPLAM	123,247.50
		Planlanan - Gerçekleşen Ek Gelir Farkı (+)	81,247.50

5.2-1 Demirbaş Yatırımları Ek Bütçe:

28 Nisan 2019 tarihli Genel Kurul'da alınan karar gereğince aylık 90,- TL. olmak üzere 5 taksit halinde konut başına toplam 450,- TL. olarak toplanan demirbaş yatırımı ek bütçesinin aşağıda gösterilen tabloda görüldüğü şekilde harcandığı görülmüştür.

TOPLAM YATIRIM BÜTÇESİ TAHAKKUKLARI		TOPLAM YATIRIM GİDERLERİ	
DEMİRBAŞ YATIRIMLARI EK BÜTÇE	132,750.00	ÖRDEK EVİ	9,510.80
		ANA KAPI İÇ CEPHE İŞİKLİ TABELA	8,614.00
		SOSYAL TESİS İMAR BARIŞI	31,775.65
		BAYRAK VE PROJEKTÖR DİREKLERİ	9,546.20
		TV DİĞİTAL SİSTEM	35,000.00
		REKREASYON ALANI KAPI YAPIMLARI	10,620.00
		REKREASYON ALANI PANEL ÇİT YAPIMI	18,052.23
		ANA KAPI 2 ADET TURNİKE KURULUMU	13,994.80
TOPLAM	132,750.00	TOPLAM	137,113.68

Yukarıdaki tablo, denetleme dönemimiz içerisinde izlenen Demirbaş yatırımları için oluşturulan ek bütçenin harcama detaylarını göstermektedir. Aylık 90,- TL olarak 5 taksit halinde toplanan bağımsız bölüm başına 450,- TL ve toplamda 132.750 TL. olan bu bütçe ile tabloda gösterilen harcama ve yatırımlar yapılmıştır. Oluşturulan 132.750,- TL tutarlı ek bütçeye karşılık 137.113,68 TL. yatırım harcamasının yapıldığı, 4.363,68 TL eksiğin ise Genel Bütçeden karşılandığı izlenmektedir.

5.2-2 Avcılar Belediyesi Ecrimisil Ödemeleri:

Sosyal Alanlar Bölgesi için Avcılar Belediyesi'nce tahakkuk ettirilen Ecrimisil 31.12.2019 a kadar 93.140,54 TL. olarak ödendiği görülmüştür. Avcılar Belediyesi'nin bu tarihten sonra yaptığı geriye dönük 3.600.000,- TL. tutarlı ek Ecrimisil tahakkuklarına karşılık Yönetimin İstanbul Bölge İdare Mahkemesinde davalar açtığı ve hukuki sürecin devam etmekte olduğu izlenmiştir.

5.2-3 Sosyal Tesis Binası İmar Barışı Başvurusu:

3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında 2018 yılında çıkarılan İmar Barışı Yasası çerçevesinde Sosyal Alanlar Bölgesinde Belediyeye terk alan üzerinde bulunan Sosyal Tesis Binası için bir önceki dönemde 24/12/2018 tarihinde başvuru yapıldığı görülmüştür. Bu kapsamda tahakkuk eden 31.775,65 TL. tutarlı ödemenin denetleme dönemimiz içinde yapıldığı izlenmiştir.

5.3-Hesap Dengeleri

5.3-1 Önceki Dönem Bilançosu (Açılış Bilançosu)

Mevcutlar ve Alacaklar		Borçlar ve Karşılıklar	
Kasa	260.34	Borçlar	170,909.12
Banka	52,618.05	Ocak-Mart 2018 Ecrimisil Ödemesi Karşılığı	15,189.60
Alacaklar	234,694.04	Kıdem Tazminatı Karşılıkları ~	100,000.00
Toplam	287,572.43	Toplam	286,098.72

5.3-2 Dönem Giderleri

Önceki Dönem Borç Devir	Dönem Gider Toplamı	Ferdi ve Ortak Su	Toplam	Yapılan Ödemeler	Dönem Sonu Borç
170,909.12	3,369,460.23	778,558.00	4,318,927.35	4,137,449.35	181,478.00

Dönem Sonu Borç Detayı	
PROTEK VİP GÜVENLİK	125,390.54
İSKİ	31,657.00
FAVORİ SEYAHAT TURİZM	15,000.00
TURAN PEYZAJ (AHMET TURAN)	5,133.00
SES AKADEMİ OSGB	507.10
MÇK KURUMSAL TEDARİK	3,031.43
DOLUNAY KIRTASIYE	305.33
KAPLAN TİCARET	291.60
TEK TARIM TİCARET	162.00
TOPLAM	181,478.00
Ayrılan Karşılıklar	
KIDEM TAZMİNATI KARŞILIKLARI ~	75,000.00

5.3-3 Gelirler:

Alacaklar	Dönem İçi Tahakkuk	Toplam	Dönem İçi Tahsil Edilen	D. Sonu Alacak
234,694.04	4,136,113.77	4,370,807.81	4,142,763.66	228,044.15
D. Başlı Alacak	234,694.04	4,136,113.77	4,142,763.66	228,044.15

Dönem Gelir Tahakkukları Toplamının %94,8 inin tahsil edilmiş olduğu, yüksek oranda bir tahsilat başarısı sağlandığı görülmüştür. .

Dönem İçi Tahakkuklar Detayı	
Aidat Tahakkukları	3,101,558.27
Demirbaş Yatırımı Ek Bütçe Tahakkukları	132,750.00
Ferdi Su ve Ortak Su Tahakkukları	778,558.00
Ek Gelir Tahakkukları	123,247.50
Toplam:	4,136,113.77

5.3-4 Nakit Dengesi

Dönem Başlı Mevcut	Dönem İçi Tahsilatlar	Toplam	Dönem İçi Ödemeler	Dönem Sonu Mevcut
52,878.39	4,142,763.66	4,195,642.05	4,166,547.98	29,094.07

5.3-5 Dönem Sonu Mevcut Dağılımı

İŞ BANKASI	13,718.66
TEB	15,115.07
KASA	260.34
TOPLAM	29,094.07

6- SONUÇ:

Muhasebe kayıtlarına göre yönetimin 01.04.2019-31.03.2020 tarihleri arasındaki faaliyetleri, gelir ve giderleri, borç ve alacaklar, sunulan belgeler kapsamında incelenmiş ve ulaşılan sonuçların Hesap Özeti, Dönem Kapanış Bilançosu olarak aşağıya çıkarılmıştır. Personellere ait kıdem tazminatı karşılıkları olarak 75.000,- TL ayrılmış olduğu izlenmektedir. Bu karşılık rakamının daha önceki yıllarda yüksek olmasına rağmen düştüğü görülmüştür.

Mevcutlar ve Alacaklar		Borçlar ve Karşılıklar	
Kasa	616.99	Borçlar	181,478.00
Banka	28,833.73	Kıdem Tazminatı Karşılıkları ~	75,000.00
Alacaklar	187,245.37		
Mart 2020 Ferdi Su Alacakları	40,798.78		
Toplam	257,494.87	Toplam	256,478.00
Fark (-)		Fark (+)	1,016.87

Alacaklar toplamı 228.044,15 TL. olarak izlenmekte olup bu rakamın 184.645,37 TL. si Aidat alacağı, 2.600,- TL. si Takipteki Aidat Alacakları, 40.798,78 TL. si de Mart 2020 Ferdi Su Alacaklarından oluşmaktadır. İşletme Bütçesine bir bütün olarak bakıldığında Ortak alan işletme giderleri ve Genel Yönetim giderleri açısından bütçe dengesinin sağlandığı görülmektedir.

Denetim Kurulu olarak Yönetim Kurulu' na özverili çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

Yılmaz Köylüoğlu

Sinan Çolak

Zafer Ünlübaş

ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ SİTESİ YÖNETİCİLİĞİ
01.04.2020-31.07.2020 DÖNEMİ İŞLETME PROJESİ

GİDER KALEMLERİ	PAYLAŞIM ESASI	AYLIK BÜTÇE TUTARI	4 AYLIK BÜTÇE TUTARI
DIŞARIDAN SAĞLANAN HİZMETLER			
Güvenlik Giderleri	EŞİT	115,000.00	460,000.00
Site Ulaşımı Giderleri (Site Servisi)	ARSA PAYI	14,000.00	56,000.00
Çöp toplama hizmetleri (Traktör)	ARSA PAYI	5,500.00	22,000.00
TOPLAM		134,500.00	538,000.00
ORTAK ALAN İŞLETME GİDERLERİ			
Yeşil Alanlar Bakım Onarım, Peyzaj ve İlaçlama G.	ARSA PAYI	3,000.00	12,000.00
Temizlik Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	2,000.00	8,000.00
Elektrik Fatura Giderleri	ARSA PAYI	28,000.00	112,000.00
Jeneratör Bakım ve Yakıt Giderleri	ARSA PAYI	2,000.00	8,000.00
Bakım Onarım ve Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	8,000.00	32,000.00
Göl Bakım Onarım ve Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	1,500.00	6,000.00
Demirbaş ve Yatırım Giderleri	ARSA PAYI	0.00	0.00
Havuz Bakım Onarım ve İşletme Giderleri	ARSA PAYI	5,000.00	20,000.00
TOPLAM		49,500.00	198,000.00
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ			
Personel Giderleri	EŞİT	65,000.00	260,000.00
Avcılar Belediyesi	EŞİT	8,000.00	32,000.00
Genel Giderler	ARSA PAYI	900.00	3,600.00
Kırtasiye Giderleri	ARSA PAYI	400.00	1,600.00
Haberleşme Giderleri	ARSA PAYI	800.00	3,200.00
Ortak Alan Isınma Giderleri	ARSA PAYI	250.00	1,000.00
Muhasebe Ücreti	ARSA PAYI	1,300.00	5,200.00
Avukat Ücreti ve Hukuk Giderleri	ARSA PAYI	1,800.00	7,200.00
Aidat Muafiyeti	ARSA PAYI	3,500.00	14,000.00
TOPLAM		81,950.00	327,800.00
Sosyal Tesis (Bütçe Dışı)			
PLANLANAN-GERÇEKLEŞEN EK GELİR FARKI		265,950.00	1,063,800.00

Planlanan 4 Aylık Ek Gelir:	14,000.00
-----------------------------	------------------

Notlar:

*01.04.2020-31.07.2020 dönemi 4 aylık dönemde 66.854,08 TL. Bütçe açığı vardır. Bu tutarın 11.274,- TL. si Sosyal Tesise yapılan katkıdan gelmektedir.

*Avc. Bel. Gider kalemi 32.000 TL. Artıda gözükmemektedir. Fakat bu ödemenin yapılması halinde Bütçe açığı 98.854,08 TL. olacaktır.

*Ek gelirler toplamı 19.163,14 TL. olduğu için bu rakam bütçe açığından düşüldüğünde açık tutarı: 79.690,94 TL. dir. (Fakat servis giderinden sağlanan 41.000 TL. avantaj vardır.)

*Havuz giderlerindeki ekşi rakam yaz döneminde önemli harcamaların yapılmış olmasındandır. Sezon sonunda dengelenecektir.

* Sosyal Tesis harcamaları gider kalemi genel bütçe içinde yer almamasına rağmen, 1 Ekim 2019 dan itibaren Sosyal Tesis

İşletmesi Yönetimimizce yapılmaya başlandığı için bu gider kalemi oluşmuştur.

* Koronavirüs önlemleri nedeniyle hizmet veremeyen kuaförlere ve terziye Mart, Nisan, Mayıs aylarında kira tahakkukları yapılmamıştır.

* Ocak 2021 den itibaren Güvenlik şirketine yeniden asgari ücrete gelen artış oranında zam yapılacaktır. Aynı şekilde asgari ücretle çalışan yönetim personeli de Ocak 2021 de zam alacaktır.

*Yeni bütçe döneminin Mayıs 2021 de başlayacağı düşünüldüğünde Ocak 2021 de Güvenliğe ve asg. Ücretli yönetim personeline yapılacak artışlar da dikkate alınarak Eylül 2020 den itibaren aidatlarda artış yapmak gerekmektedir.

İŞLETME PROJESİ KARŞILAŞTIRMA

(01.04.2020 - 31.07.2020 Dönemi 4 Ay)

Nisan 2020 - Temmuz 2020 (4 Aylık Bütçe)	Nisan 2020-Temmuz 2020 (4 Aylık Gerçekleşen)	Fark
460,000.00	536,927.82	-76,927.82
56,000.00	15,000.00	41,000.00
22,000.00	22,302.00	-302.00
538,000.00	574,229.82	-36,229.82
12,000.00	10,094.70	1,905.30
8,000.00	10,052.40	-2,052.40
112,000.00	93,490.60	18,509.40
8,000.00	1,510.40	6,489.60
32,000.00	47,024.72	-15,024.72
6,000.00	4,334.90	1,665.10
0.00	2,821.63	-2,821.63
20,000.00	35,816.58	-15,816.58
198,000.00	205,145.93	-7,145.93
260,000.00	308,218.87	-48,218.87
32,000.00	0.00	32,000.00
3,600.00	2,008.45	1,591.55
1,600.00	289.79	1,310.21
3,200.00	2,757.87	442.13
1,000.00	142.00	858.00
5,200.00	5,749.35	-549.35
7,200.00	8,000.00	-800.00
14,000.00	12,838.00	1,162.00
327,800.00	340,004.33	-12,204.33
	11,274.00	-11,274.00
1,063,800.00	1,130,654.08	-66,854.08

Gerçekleşen Ek Gelirler:

Market:	3,200.00
Bayan Kuaförü:	1,160.00
Otopark:	2,160.00
Terzi:	1,160.00
Erkek Kuaförü:	1,160.00
Sosyal Tesis:	-
(Reklam, Broşür) Diğer Gelirler:	900.00
	23,423.14
Toplam:	33,163.14
Ek Gelir Farkı (+)	19,163.14

Diğer Gelirler:

Reklam, Broşür: 900.00

Sigorta Hasar: -

Toplam: 900.00

ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ SİTESİ YÖNETİCİLİĞİ
01.09.2020-30.04.2021 DÖNEMİ İŞLETME PROJESİ

GİDER KALEMLERİ	PAYLAŞIM ESASI	AYLIK BÜTÇE TUTARI	8 AYLIK BÜTÇE TUTARI
DIŞARIDAN SAĞLANAN HİZMETLER			
Güvenlik Giderleri	EŞİT	135,000.00	1,080,000.00
Güvenlik Ocak ayı zammı	EŞİT	10,000.00	80,000.00
Site Ulaşımı Giderleri (Site Servisi)	ARSA PAYI	16,000.00	128,000.00
Çöp toplama hizmetleri (Traktör)	ARSA PAYI	6,000.00	48,000.00
TOPLAM		167,000.00	1,336,000.00
ORTAK ALAN İŞLETME GİDERLERİ			
Ortak Su	EŞİT	0.00	0.00
Demirbaş ve Yatırım Giderleri	EŞİT	0.00	0.00
Yeşil Alanlar Bakım Onarım, Peyzaj ve İlaçlama Giderleri	ARSA PAYI	2,000.00	16,000.00
Temizlik Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	2,000.00	16,000.00
Elektrik Fatura Giderleri	ARSA PAYI	30,000.00	240,000.00
Jeneratör Yakıt ve Bakım Giderleri	ARSA PAYI	1,500.00	12,000.00
Bakım Onarım ve Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	8,000.00	64,000.00
Göl Bakım Onarım ve Malzeme Giderleri	ARSA PAYI	1,000.00	8,000.00
Havuz Bakım Onarım ve İşletme Giderleri	ARSA PAYI	2,000.00	16,000.00
TOPLAM		46,500.00	372,000.00
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ			
Nisan-Ağustos dönemi	EŞİT	8,000.00	64,000.00
Personel Giderleri	EŞİT	80,000.00	640,000.00
Asgari Ücr. Pers. Ocak ayı zammı	EŞİT	2,500.00	20,000.00
Avcılar Belediyesi	EŞİT	7,500.00	60,000.00
Genel Giderler	ARSA PAYI	750.00	6,000.00
Kırtasiye Giderleri	ARSA PAYI	400.00	3,200.00
Haberleşme Giderleri	ARSA PAYI	800.00	6,400.00
Ortak Alan Isınma Giderleri	ARSA PAYI	300.00	2,400.00
Muhasebe Ücreti	ARSA PAYI	1,600.00	12,800.00
Avukat Ücreti	ARSA PAYI	2,200.00	17,600.00
Aidat Muafiyeti	ARSA PAYI	4,000.00	32,000.00
TOPLAM		108,050.00	864,400.00
TOPLAMLAR		321,550.00	2,572,400.00
Tahmini Ek Gelirler (Toplamdan Düşülmüştür)	ARSA PAYI	-2,500.00	-20,000.00
GENEL TOPLAM		319,050.00	2,552,400.00

GELİRLER						
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN AYLIK AİDAT ÖDEMELERİ						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	KONUT SAYISI	EŞİT KATILIM PAYI	ARSA PAYINA GÖRE KATILIM PAYI	AYLIK AVANS TUTARI	SENELİK AVANS TOPLAMI
Bağımsız bölümlerin arsa paylarını gösterir liste ektedir.	152	42	6,372.88	1,614.61	995.00	334,320.00
	174	24	6,372.88	1,848.30	1,027.00	197,184.00
	188	153	6,372.88	1,997.02	1,046.00	1,280,304.00
	268	35	6,372.88	2,846.81	1,153.00	322,840.00
	356	41	6,372.88	3,781.59	1,270.00	416,560.00
TOPLAM	63300	295			318,901.00	2,551,208.00

Not: *Ortak su için bütçe ayrılmamıştır. Ortak su bedeli, ferdi su bedeli ile birlikte ayrıca ekstrelelere yansıtılacaktır.

*Tahmini Ek gelirler (dükkanların kira gelirleri) arsa payı ölçüsünde dağıtılarak aidatlardan düşülmüştür.

* **Demirbaş yatırımları için bütçe ayrılmamıştır.**

*Güvenlik Personeli ve Asgari ücret ile çalışan Yönetim Personeline Ocak 2021 den itibaren yeni dönem bütçesinin başlayacağı Mayıs ayına kadar 4 aylık sürede ödenecek zam farkları bütçeye eklenmiştir.

* Nisan-Ağustos döneminde eski dönem bütçesi nedeniyle oluşan eksik için bütçeye 64.000 TL. eklenmiştir.

Aidat artış oranlarının yükselmemesi için kalan eksik kısmın sağlanacak tasarruflarla dengelenmesi ön görülmüştür.

ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ BAĞIMSIZ BÖLÜM ARSA PAYLARI LİSTESİ

152 m² ARSA PAYLI KONUTLAR
18/3-Ac
19/2-Ab
20/2-Ab
20/3-Ac
28/4-Ac
29/2-Ab
30/3-Ab
31/2-Ab
31/3-Aa
46/2-Ab
47/3-Ab
48/2-Ab
48/3-Ac
63/3-Ab
65/2-Ab
65/3-Aa
82/2-Ab
82/3-Ac
83/2-Ab
83/3-Aa
96/2-Ac
106/2-Aa
106/3-Ab
107/2-Ab
108/2-Aa
108/3-Ac
118/3-Ac
127/2-Aa
127/3-Ac
128/2-Ab
129/2-Ab
136/2-Ac
137/2-Ac
143/3-Ac
144/4-Ab
149/2-Ac
149/3-Aa
150/2-Ab
151/3-Ab
152/2-Ab
153/2-Ab
156/3-Aa

174 m² ARSA PAYLI KONUTLAR
18/2-Bb
19/3-Bb
28/2-Bb
28/3-Ba
30/2-Bb
46/3-Bb
47/2-Ba
63/2-Bb
64/2-Bb
96/3-Bb
107/1-Ba
118/2-Bb
129/1-Ba
138/2-Ba
138/3-Bb
143/2-Bb
144/2-Ba
144/3-Bb
151/2-Bb
152/3-Ba
153/3-Bb
154/2-Ba
155/2-Bb
156/2-Bb

188 m² ARSA PAYLI KONUTLAR
1/1-Da
1/2-Da
2/1-DC
2/2-DC
3/1-Ea
3/2-Ea
4/1-Eb
4/2-Eb
7/1-Da
7/2-Da
8/1-Db
8/2-Db
9/1-Dc
9/2-Dc
10/1-Da
10/2-Da
18/1-Ca
18/4-Cb
19/1-Cc
19/4-Ca
20/1-Ca
20/4-Cb
28/1-Cb
28/5-Cb
29/1-Ca
29/3-Cc
30/1-Cb
30/4-Ca
30/1-Cc
32/1-Da
32/2-Da
33/1-Db
33/2-Db
34/1-Dc
34/2-Dc
35/1-Db
35/2-Db
36/1-Da
36/2-Da
37/1-Dc
37/2-Dc
38/1-Db
38/2-Db
46/1-Cc
46/4-Ca
47/1-Cb
47/4-Cc
48/1-Ca
48/4-Cb
49/1-Da
49/2-Da
50/1-Db
50/2-Db
51/1-Dc
51/2-Dc
52/1-Db
52/2-Db
53/1-Da
53/2-Da
54/1-Dc
54/2-Dc
63/1-Ca
63/4-Cc
64/1-Ca
64/3-Cc
65/1-Cc
65/4-Ca
66/1-Dc
66/2-Dc
67/1-Da
67/2-Da
68/1-Db
68/2-Db
69/1-Dc
69/2-Dc
70/1-Da
70/2-Da
82/1-Ca
83/1-Cc
83/4-Ca
88/1-Da
88/2-Da
89/1-Db
89/2-Db
90/1-Dc
90/2-Dc
91/1-Dc
91/2-Dc
92/1-Da
92/2-Da
93/1-Db
93/2-Db
96/1-Cb
96/4-Cb
106/1-Ca
106/4-Cc
107/3-Cb
108/1-Cb
108/4-Ca
112/1-Da
112/2-Da
113/1-Dc
113/2-Dc
114/1-Db
114/2-Db
115/1-Da
115/2-Da
118/1-Ca
118/4-Cb
127/1-Cb
127/4-Ca
128/1-Cc
129/3-Cb
130/1-Dc
130/2-Dc
131/1-Db
131/2-Db
132/1-Da
132/2-Da
133/1-Dc
133/2-Dc
136/1-Ca
136/3-Cc
137/1-Ca
137/3-Ca
138/1-Cc
138/4-Cb
143/1-Ca
143/4-Cb
144/1-Cb
144/5-Cc
145/1-Ea
145/2-Ea
146/1-Eb
146/2-Eb
147/1-Eb
147/2-Eb
148/1-Ea
148/2-Ea
149/1-Ca
150/1-Ca
150/3-Cc
151/1-Cb
151/4-Ca
152/1-Cc
152/4-Cb
153/1-Cc
153/4-Ca
154/1-Ca
154/3-Cc
155/1-Cc
155/3-Ca
156/1-Ca

268 m² ARSA PAYLI KONUTLAR
11/1-2 Fb
12/1-2 Fa
13/1-2 Fa
14/1-2 Fb
15/1-2 Fa
21/1-2 Fa
22/1-2 Fb
23/1-2 Fa
40/1-2 Fa
41/1-2 Fb
42/1-2 Fa
43/1-2 Fb
44/1-2 Fb
45/1-2 Fa
58/1-2 Fb
59/1-2 Fa
60/1-2 Fb
94/1-2 Fb
95/1-2 Fa
99/1-2-Fa
100/1-2-Fb
109/1-2-Fa
110/1-2-Fb
111/1-2-Fa
116/1-2-Fa
117/1-2-Fb
119/1-2-Fb
120/1-2-Fa
121/1-2-Fb
134/1-2-Fa
135/1-2-Fb
139/1-2-Fa
140/1-2-Fb
141/1-2-Fa
142/1-2-Fa

356 m² ARSA PAYLI KONUTLAR
5/1-2 Ga
6/1-2 Gb
16/1-2 Gb
17/1-2 Ga
24/1-2 Ga
25/1-2 Gc
26/1-2 Gb
27/1-2 Ga
39/1-2 Gb
55/1-2 Gc
56/1-2 Ga
57/1-2 Gb
61/1-2 Ga
62/1-2 Gc
71/1-2 Gb
72/1-2 Ga
73/1-2 Gb
74/1-2 Ga
75/1-2 Gc
76/1-2 Gb
77/1-2 Ga
78/1-2 Gc
79/1-2 Ga
80/1-2 Gb
81/1-2 Gc
84/1-2 Gc
85/1-2 Ga
86/1-2 Gb
87/1-2 Gc
97/1-2-Gb
98/1-2-Ga
101/1-2-Gc
102/1-2-Ga
103/1-2-Gc
104/1-2-Gb
105/1-2-Ga
122/1-2-Gc
123/1-2-Ga
124/1-2-Gc
125/1-2-Gb
126/1-2-Ga

AİDAT TUTARLARI İÇİNDE GİDER KALEMLERİNİN PAYLARI

Eski Dönem Aidat Rakamları:

TİP	
A	816.00
B	842.00
C-D-E	858.00
F	953.00
G	1,056.00
	4,525.00

Ortalama Aylık Aidat Tutarı: 889,50- TL.

Yeni Dönem Aidat Rakamları:

TİP		Artış Oranı %	%
A	995.00	0.219	21.7
B	1,027.00	0.220	21.7
C-D-E	1,046.00	0.219	21.7
F	1,153.00	0.210	21.2
G	1,270.00	0.203	20.6

Ortalama Aylık Aidat Tutarı: 1.081,00 TL.

Aylık toplanan aidat tutarı 262.405,- TL. den 318.901,- TL. ye çıkmaktadır.

Ortalama artış oranı: %21,53 dür. Artış tutarı Aylık: 56.496,- TL. dir.

Toplanan Aidatların içindeki Güvenlik ve Yönetime bağlı personel gider kalemlerinin tutarları aşağıdaki gibidir:

			TL	%
Güvenlik	135,000.00	Aylık aidat içindeki payı:	457.63	46
Güvenlik Ocak Zammı	10,000.00		33.90	

Tahmini %15 düşünülmüştür.

Ocak ayından itibaren aylık 20.000 TL. olacak artış, Eylül ayından bütçe dönemi sonu olan Nisan ayına kadar 8 aylık dönemde aidatlara 10.000 TL. ilave olarak yansıtılmıştır.

			TL	%
Yönetime bağlı Personel	80,000.00	Aylık aidat içindeki payı:	271.19	26
Asg.Ücretli Yön. Pers.	2,500.00	Aylık aidat içindeki payı:	8.47	
Ocak Zammı				

Tahmini %15 düşünülmüştür.

Ocak ayından itibaren aylık 5.000 TL. olacak artış, Eylül ayından itibaren bütçe dönemi sonu olan Nisan ayına kadar 8 aylık dönemde aidatlara 2.500 TL. ilave olarak yansıtılmıştır. (Diğer personelin maaş artış dönemi 2021 Mayıs ayı olacaktır)

Yönetime bağlı personeller:

İdari Pers.

Teknik pers.

Temizlik pers.

Peyzaj pers.

Havuz Bakım pers.

	TL	%
Güvenlik ve Yönetime bağlı personellerin aidat içindeki toplam payı:	771.19	72

Diğer Gider Kalemleri:

Eşit ve Arsa Payına göre Paylaştırılan gider kalemleri için ayrı ayrı değil, ortalama alınmıştır:

			TL	%
Elektrik Giderleri	30,000.00	Aylık aidat içindeki payı:	101.69	9.6
Site Servisi	16,000.00	Aylık aidat içindeki payı:	54.24	5.0
Traktör-Çöp Toplama	6,000.00	Aylık aidat içindeki payı:	20.34	1.9
Yüzme Havuzları ve Göl	5,000.00	Aylık aidat içindeki payı:	16.95	1.6
Temizlik malz. Peyzaj, ilaçlama giderleri.	4,000.00	Aylık aidat içindeki payı:	13.56	1.3

			TL	%
Site geneli bakım onarım ve malzeme giderleri Jeneratör bakım ve yakıt giderleri.	10,000.00	Aylık aidat içindeki payı:	33.90	3.2
Genel giderler, kırtasiye,	1,150.00	Aylık aidat içindeki payı:	3.90	0.4
Haberleşme, Isınma.	1,100.00	Aylık aidat içindeki payı:	3.73	0.4
Muhasebe ve Avukat Giderleri	3,800.00	Aylık aidat içindeki payı:	12.88	1.2
Resmi giderler Belediye	7,500.00	Aylık aidat içindeki payı:	25.42	2.4
Aidat muafiyetleri:	4,000.00	Aylık aidat içindeki payı:	13.56	1.3
			TL	%
Diğer gider kalemlerinin aidat içindeki toplam payı:			300.17	28
Toplam:			1,071.36	

Güvenlik ve Yönetime bağlı çalışan personeller dışındaki % 28 Diğer Gider Kalemlerinin % 22 si Sözleşmeli ve sabit giderlerdir.

Bunlar;	%
Elektrik	9.6
Site Servisi	5.0
Traktör-Çöp Toplama	1.9
Muhasebe ve Avukat	1.2
Resmi Giderler/Belediye	2.4
Haberleşme ve ısınma	0.4
Aidat Muafiyeti	1.3
	%
Toplam:	22

Dolayısıyla;

Gider Kalemleri içinde Güvenlik, Yönetime bağlı çalışan personeller ile Sabit ve Sözleşmeli Giderlerin toplam giderler içindeki oranı % 94 dür.	% 94.0
--	---------------

Bunların dışında kalan

%

Sabit ve sözleşmeli olmayan Gider Kalemlerinin toplam giderler içindeki oranı:

6.0

Sabit ve Sözleşmeli olmayan diğer gider kalemleri:

Bakım Onarım,
Jeneratör bakımları ve yakıt alımları,
Yüzme havuzları ve göl,
Temizlik malzemeleri,
İlaçlama giderleri,
Peyzaj giderleri,
Genel Giderler,
Kırtasiye giderleri,

Sabit ve sözleşmeli olmayan gider kalemlerinin de aslında büyük çoğunluğu sabittir.

Bu giderler ile ilgili açıklamalar:

*Bakım Onarım giderleri içinde hidroforlar, elektrik malzemeleri, ampuller, TV sistemi tamir ve bakımları, kamera sistemi tamir ve bakımları, otomatik sulama sistemi, temiz su şebekesi tamir bakımları, tesisat malzeme alımları, çim biçme makineleri ve ilaçlama makinelerinin tamir ve bakımları, site geneli yol, duvar tamirleri ve nalburiye malzeme alımları, demir korkuluk, makine daireleri kapak ve menteşe tamirleri, değişimleri, dalgıç pompaların tamirleri, bakımları vs. oluşabilecek her türlü diğer tamir bakım onarım masrafları vardır.

*Jenaratör periyodik bakımları sözleşmelidir. Fakat yakıt alımları elektrik kesintilerine göre ihtiyaç halinde olmaktadır.

*Yüzme havuzları ve göl giderleri içinde sezon boyunca alınan kimyasallar ve diğer malzemeler ile havuzların ve gölün tesisatları, filtreleri için yapılan masraflar vardır.

*Temizlik malzemeleri giderleri içinde çöp poşetleri, konteyner çöp poşetleri, peyzaj poşetleri, personel yemekhanesi temizliği için temizlik malzemeleri, maske ve dezenfektan alımları vardır.

*İlaçlama giderleri içinde haşere ilaçları, fare yemleri, sivrisinek, karasinek, örümcek ilaçları, peyzaj alanları için her türlü zirai ilaç alımları vardır.

*Peyzaj giderleri içinde çiçek ve bitki alımları, gübre alımları, çim biçme makinaları ve ilaçlama motorları için yakıt alımları vardır.

*Genel giderlerin içinde banka havale eft masrafları, kargo giderleri ve diğer küçük masraflar vardır.

*Kırtasiye malzemeleri.

*Haberleşme giderleri içinde Site Müdürlüğü telefon ve faks faturaları, güvenlik ana kapı telefon faturaları, toplu sms faturaları vardır.

*Isınma gideri personel yemekhanesi ve dinlenme alanı doğalgaz faturasıdır.