**ORTA DOĞU ÇAMLIK SİTESİ 2018 YILI DENETLEME KURULU RAPORU**

Sayın Kat Malikleri,

Bu rapor, Ankara İli Çankaya İlçesi Çiğdem Mahallesi Ortadoğu Çamlık Sitesi 2018 yılı Yönetim Kurulu faaliyetlerine ilişkin, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca hazırlanmış, Denetim Kurulu Raporudur. 4 Şubat 2018 tarihinde yapılan Kat Malikleri toplantısında göreve getirilen Yönetim Kurulunun denetlenmesi amacıyla Denetim Kurulumuza görev verilmiştir. Denetim Kurulu Üyeleri, yıl boyunca yapılan Yönetim Kurulu toplantılarına düzenli olarak katılmış, gündeme gelen konularda Kat Maliklerinin ortak menfaatleri doğrultusunda önerilerini iletmiş ve Yönetim Kurulu’na Kat Maliklerinin ortak menfaatlerini gözeten faaliyetlerinde destek vermiştir.

1. 2018 yılında kullanılmış olan kanuni ve yardımcı defterlerin hepsi noterden tasdik edilmiştir.
2. Noterden tasdikli defterlerin hepsi düzenli tutulmuş olup, yapılan bütün faaliyetler Kat Malikleri Kurulu kararlarına, Yönetim Planına ve İşletme Projesine dayandırılmış, belgelenmiş ve defterlere düzenli olarak işlenmiştir.
3. Gelir ve harcamalarla (giderler) ilgili hesaplar düzenli tutulmuş olup, harcamalar işletme projesinde belirtilen yerlere harcanmıştır. Ödemeler düzenli yapılmış, aidatlar ve kiralar toplanmış, gecikmeli ödenen aidatlara Kanun çerçevesinde işlem yapılmıştır. Ödenmeyen aidat ve kiraların bütçe içerisinde yönetilebilir seviyede tutulması sağlanmıştır.
4. Banka hesapları İş bankası ve Ziraat Bankası ODTÜ ve Yüzüncü Yıl şubelerinde 220.785,58 TL mevcuttur. Bunun 104.970,76 TL ‘si kıdem tazminatı hesabında geri kalanlarında 2018 Aralık ayı 18.902,96 TL personel maaşlarının Ocak ayında ödenmesinden sonra 99.911,84 TL hesap fazlası olarak bankalarda bulunmaktadır.
5. Gelir ve gider kalemlerine ait nakit akışlarının bazı küçük nakit ödemeleri dışında banka kanalıyla yapıldığı görülmüştür. Bu döneme ait gelir-gider hesapları, banka hesapları ve işletme projesi gerçekleşmeleri Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ekinde konut maliklerine dağıtılmıştır.
6. Yıl içerisindeki giderlerde işletme bütçesinin esas alındığı, bütçenin aşılmadığı, mümkün olduğunca tasarruf yapıldığı görülmüştür. Giderlerinin yüzde 80’ini oluşturan personel giderlerinin, mevsimlik işçi çalıştırması, ek mesai yaptırılması gibi etkin uygulamalarla sınırlandırılmasının aidatları makul bir seviyede tutulabilmesine katkı sağladığı görülmüştür.
7. Site personelinin görevlerini eksiksiz yerine getirmesi için sıkı tedbirler alındığı gibi personelin emeğinin karşılığını eksiksiz alması konusunda da hassas ve adaletli davranıldığı görülmüştür.
8. Güvenlik konularında Yönetim Kurulu mümkün olan tedbirleri almaya çalışmıştır. Şirindere Vadisi bölgesinden gelen sıkıntıların tamamen giderilmesinin sitemiz imkanlarını aştığı ve güvenlik güçlerinin etkin müdahalesini gerektirdiği görülmüştür. Bazı Site Sakinlerimizin, site girişindeki görevli personele yardımcı olmak yerine, Site Sakinlerinin güvenliği için konulmuş kuralları dikkate almayarak, sitede oturmayan kişilerin siteye kontrolsüz şekilde girmelerinde ısrar ettikleri tespit edilmiştir. Güvenlik konusunda daha duyarlı davranılmasının ve görevli çalışanlarımıza destek olunmasının hepimizin güvenliğine katkı koyacağını hatırlatmak isteriz.
9. Şirindere Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan imar planı hakkında Kat Malikleri bilgilendirilmiş, bireysel itirazların yapılabilmesi için destek verilmiş, kurumsal itiraz yapılmış, Olağanüstü Genel kurul Toplantısı düzenlenerek Kat Malikleri Kurulu Kararı alınması sağlanmış ve Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin itirazları dikkate almayarak kesinleştirdiği imar planının iptali için dava açılmıştır.
10. Çevre ve Şehircilik Başkanlığının yayınladığı Yönetmelikle imar barışı çerçevesinde sitemizde yapılan imar tadilatları konusunda isteyen site sakinlerimize gereken yol gösterici yardımlar yapılmıştır. Yine site sakinlerimizin müracaat etmeleri halinde bu yardımlara devam edileceğinin bilinmesini isteriz. İmar barışı Haziran 2019 sonuna kadar uzatılmıştır.
11. Yürütülen faaliyetlere ilişkin hususlarda, gündemdeki konular hakkında, Site Sakinlerinden gelen uyarılar doğrultusunda ve Kat Maliklerinin ortak menfaati olan önemli konularda Yönetim Kurulunun genel duyuruları ve özel bilgilendirmeleri düzenli yaptığı görülmüştür.
12. Ev tadilatları, otopark kullanımı, gürültü yapılması, duman yayılması, evcil hayvan besleme gibi toplu site yaşamına ilişkin konularda, komşuluk hakları gözetilerek daha duyarlı hareket edilmesi durumunda Site Sakinleri arasında daha az gerginlik yaşanacağı düşünülmektedir.
13. Yönetim Kurulu Üyelerine ve Site Sakinlerine karşı komşuluk hukukuna uymayan ve nezaket çizgisini aşan ifadeler kullanan Site Sakinlerimiz olduğu üzülerek gözlenmiştir. Birlikte yaşama olanağı sağlayan zorunlu temel hukuk kurallarını, yöresel örf adetleri, toplumun doğal ihtiyaç ve gerçeklerini göz önünde bulundurarak karşılıklı hoşgörü göstermek ve empati yapmak hepimizin hayatını kolaylaştıracak ve güzelleştirecektir.
14. Sitemiz, Başkentimiz Ankara’da ormana ve doğaya çok yakın bir konumdaki nadide sitelerden biridir. 2018 yılı raporumuzda da belirtiğimiz gibi; Sitemizdeki çevre peyzajı ne yazık ki uzun yıllardır zayıf kalmıştır. Sitemizin daha yeşil, daha çiçekli olması ve Site Sakinlerimize daha çok yakışan bir ortam oluşması için Kat Malikleri Kurulu toplantısında sadece çevre peyzajı için bir kaynak oluşturulması ve seçilecek Yönetim Kurulu’nun bu kaynağın etkin olarak kullanılması konusunda görevlendirilmesini ısrarla öneriyoruz.
15. Kat Mülkiyeti Kanununa göre Yönetim Kurulu ve Denetim Kurullarının sorumluluğu sadece Kat Maliklerine karşıdır. Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulunun nasıl hesap vereceği yine Kat Mülkiyeti Kanununda açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu’nun faaliyetlerinde Denetleme Kurulu’nun görüşlerini de dikkate alarak Kanun’da belirtilen yetkileri ve sorumlulukları çerçevesinde hareket ettiği ve faaliyetlerinde başarılı olduğu görülmüştür. Özel zamanlarından fedakârlık yaparak gösterdikleri özverili çalışmalarından dolayı kendilerine teşekkür ediyoruz ve Yönetim Kurulu’nun ibra edilmesi konusunu bilgi ve tasviplerinize saygılarımızla arz ediyoruz. 02/01/2019.

ORTADOĞU ÇAMLIK SİTESİ DENETLEME KURULU RAPORU

Murat Alioğlu Kerem Özel