**ORTA DOĞU ÇAMLIK SİTESİ DENETLEME KURULU**

**2019 YILI DENETİM RAPORU**

Sayın Kat Malikleri,

Bu rapor, Ankara İli Çankaya İlçesi Çiğdem Mahallesi Orta Doğu Çamlık Sitesi 2019 yılı Yönetim Kurulu faaliyetlerine ilişkin, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca hazırlanmış, Denetim Kurulu Raporudur. 10 Şubat 2019 tarihinde yapılan Kat Malikleri Kurulu toplantısında göreve getirilen Yönetim Kurulu’nun 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. 2019 yılında kullanılmış olan kanuni ve yardımcı defterler noterden tasdik edilmiş ve düzenli tutulmuştur. Yönetim Kurulu tarafından yürütülen faaliyetler Kat Malikleri Kurulu Kararlarına, Yönetim Planına ve İşletme Projesine dayandırılmış, belgelenmiş ve kanuni defterlere işlenmiştir.
2. Gelir-gider hesapları düzenli tutulmuş, harcamalar İşletme Projesine uygun gerçekleştirilmiştir. Ödemeler düzenli yapılmış, aidatlar ve kiralar toplanmış, gecikmeli ödenen aidatlara Kanun çerçevesinde işlem yapılmıştır. Gelir-gider kalemlerine ait nakit akışları küçük bakiyeler dışında banka kanalıyla yapılmıştır. Bu döneme ait gelir-gider hesapları, banka hesapları ve işletme projesi gerçekleşmeleri Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ekinde Kat Maliklerine dağıtılmıştır.
3. Gelirler, 33.416,30 TL’si banka hesaplarının fon getirisinden olmak üzere toplam 610.641,56 TL’dir. Giderler toplamı 583.269,43 TL olmuştur. Giderlerin yaklaşık %80’ini doğrudan personele ödenen ücretler ve dolaylı personel giderleri (SGK ödemeleri, vergiler vb.) oluşturmaktadır. Yıl sonu itibariyle, kıdem tazminatı fonu banka hesabında 158.028,44 TL, diğer banka hesaplarında 91.128,52 TL ve kasada 511,97 TL mevcuttur. Kıdem tazminatı fon hesabındaki bakiyenin giderler için kesinlikle harcanmaması gerekmektedir. En az bir aylık giderleri karşılayacak bakiyenin acil durumlarda kullanılmak üzere yedek akçe olarak tutulması önerilmektedir.
4. Mali tablolara göre 1999-2019 yılları arasında yapılan demirbaş harcamaları kaydı 108.286,99 TL’dir. Yirmi yıllık sürede alınan demirbaşların çoğunun ekonomik ömrünü doldurarak hurdaya ayrıldığı düşünülmektedir. Demirbaş kaydının güncel olmaması, mali tablolarda sanal bir kaynak olarak görünmektedir. Mevcut demirbaşların dökümünün yapılması, ekonomik ömrü dolanların hurdaya ayrılması ve mali tablolardaki demirbaş kaydının güncellenmesi gerekmektedir.
5. Şirindere Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan imar planının iptali için açılan davada Yürütmeyi Durdurma kararı çıkmıştır. Ancak dava henüz sonuçlanmamıştır. 2020 yılı için seçilecek Yönetim Kurulu’nun dava sürecinin takibine devam etmesi gerekmektedir. İmar Kanunu’nda yapılacağı duyurulan değişikliklerin (bina yüksekliklerinin serbest bırakılmaması vb.) yasalaşması durumunda, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış olan imar planındaki bazı hususların İmar Kanunu’na da aykırı hale gelecek olmasının, davanın seyrini sitemizin lehine etkileyeceği düşünülmektedir.
6. Yönetim Kurulu’nun, Site Sakinlerinin uyarıları ve Kat Maliklerinin ortak menfaati doğrultusunda genel duyuruları ve özel bilgilendirmeleri yaptığı görülmüştür.
7. Yönetim Kurulu’nun, personelin görevlerini eksiksiz yerine getirmesi için sıkı tedbirler aldığı gibi personelin emeğinin karşılığını alması konusunda da hassas davrandığı görülmüştür.
8. Yönetim Kurulu, güvenlik konularında mümkün olan tedbirleri almaya çalışmıştır. Site Sakinlerinin bu konuda daha duyarlı davranması ve görevli çalışanlarımıza destek vermesi hepimizin güvenliğine katkı sağlayacaktır.
9. Ev tadilatları, otopark kullanımı, gürültü yapılmaması, duman/koku yayılmaması, evcil hayvan besleme gibi toplu site yaşamına ilişkin konularda, komşuluk hakları gözetilerek hareket edilmesi durumunda Site Sakinlerinin daha huzurlu bir ortamda yaşayacağı düşünülmektedir. 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.
10. Sitemiz, Başkentimiz Ankara’da ormana ve doğaya çok yakın bir konumdaki nadide sitelerden biridir. 2019 yılı ve önceki yıllardaki raporlarımızda da belirtiğimiz gibi; Sitemizdeki çevre peyzajı ne yazık ki uzun yıllardır zayıf kalmıştır. Sitemizin daha yeşil, daha çiçekli, daha bakımlı 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.

Yönetim Kurulu’nun, Kat Maliklerinin ve Denetleme Kurulu’nun görüşlerini de dikkate alarak, faaliyetlerinde Kanun’da belirtilen yetkileri ve sorumlulukları çerçevesinde hareket ettiği ve 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. 14/01/2020.

ORTA DOĞU ÇAMLIK SİTESİ DENETLEME KURULU

Murat Alioğlu Kerem Özel