

## SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI

01.01.2023-31.12.2023 DÖNEMİNE İLİŞKİN

### DENETİM RAPORU

Selimpaşa Emlak Konutları Sitesi 820 konut 22 dükkân olmak üzere toplam 842 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2010 yılından bu tarafa 13 Bütçe dönemini geride bırakıp 2023 yılı ile 14. Bütçe dönemi içerisinde yer almaktadır. 26.12.2021 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantı kararı ile oluşturulan Temsilciler Kurulu tarafından 28.12.2021 tarihinde Yönetim ve Denetim Kurulları seçimi yapılmıştır. Ayrıca Yönetim Kurulu 03.01.2022 tarihinde yapmış olduğu toplantıda aldığı kararlar kendi arasındaki görev dağılımını da yapmıştır. Tüm bu kararlar sonrasında 01.01.2022 ile 31.12.2023 tarihleri arasında görev yapmak üzere oluşan Yönetim ve Denetim kurulları aşağıdaki gibidir.

Yönetim Kurulu Başkanı: İlyas UZUN  
Yönetim Kurulu Başkan Yrd. :Tuncay TUNA  
Yönetim Kurulu Muhasip Üye: Ali RIZA ECEOĞLU  
Yönetim Kurulu Üyesi: Ebru SERTOĞLU GÜLSEREN  
Yönetim Kurulu Üyesi: Deniz ERGUVAN

Denetim Kurulu Başkanı: Hilmi Bilgehan TAMYÜREK  
Denetim Kurulu Üyesi: Hamdi TAYFUR  
Denetim Kurulu Üyesi: Cemal TAŞKİT

Selimpaşa Emlak Konutları Site Yönetimi 2023 yılında aynı Yönetim Kurulu ile görevine devam etmiştir. 01.01.2023-31.12.2023 tarihleri arasındaki 12 aylık döneme ait çalışmaları ve faaliyetleri Denetim Kurulu tarafından denetlenmiştir. Denetim Kurulu'nun sorumluluğu, Yönetim Kurulu tarafından Denetim Kuruluna sunulan belgeler ve verilen bilgileri inceleyerek Yönetim Kurulu faaliyetleri hakkında görüş bildirmektir.

Tarafımıza sunulan evrakların ve verilen bilgilerin incelenmesi sonucu 01.01.2023-31.12.2023 dönemine dair tespitler aşağıda yer almaktadır.

### MALİ İNCELEME

01.01.2023 31.12.2023 ARASI GELİRLER	
YILLIK AİDAT İŞLETME BÜTÇESİ GELİRLERİ	7.882.296,00
ALTI AYLIK ASGARİ ÜCRET FARKLARI BÜTÇESİ GELİRLERİ	1.157.352,00
DEMİRBAŞ YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ	11.544.673,30
C BLOKLAR SU DEPOSU TADİLAT BÜTÇESİ GELİRLERİ	154.000,00
GEÇİKME ZAMMI GELİRLERİ	359.165,21
İCRA GEÇİKME ZAMMI GELİRLERİ	3.756,84
KART DOLUM VE SATIŞ GELİRLERİ	38.035,00
REKLAM GELİRLERİ	500,00
DİĞER GELİRLER	23.640,00
SGK TEŞVİK GELİRLERİ (12. ay tahakkuk etmedi)	172.267,86
<b>BRÜT GELİRLER TOPLAMI</b>	<b>21.335.686,21</b>
01.01.2023-31.10.2023 ARASI TEMSİLCİLER KURULU AİDAT İNDİRİMLERİ (-)	145.824,00
<b>01.01.2023-31.12.2023 ARASI TOPLAM NET GELİR</b>	<b>21.189.862,21</b>

Hilmi Bilgehan Tamyürek  
Den. Kur. Bşk.



Hamdi Tayfur



<b>01.01.2023-31.12.2023 TARİHLERİ ARASI TOPLAM GİDER</b>	
Faaliyet Giderleri Toplamı	17.734.007,66
Faturalanmamış Demirbaş Bütçe (Kamera Sistemi) Giderleri	1.450.000,00
Sabit Kıymet Yatırımları	35.404,79
<b>TOPLAM</b>	<b>19.219.412,45</b>

<b>VARLIKLAR</b>	
BANKALAR	419.344,23
DİĞER HAZIR DEĞERLER (POS)	526.841,75
AİDAT ALACAKLARI	2.403.425,79
ŞÜPHELİ TİCARİ ALACAKLAR (İCRALIK)	181.476,52
PERSONELDEN ALACAKLAR	28,35
HGS KART STOKLARI	764,68
VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI	41,10
VERİLEN İŞ AVANSLARI	11.729,37
VERİLEN MAAŞ AVANSLARI	16.000,00
VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	29.670,70
DEMİRBAŞLAR	771.129,88
ÖZEL MALİYETLER (İmar Barışı, iç demir kapılar, küpeşte vs.)	67.234,28
MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Campus, Link Programı)	16.048,00
<b>TOPLAM</b>	<b>4.443.734,65</b>

<b>BORÇLAR</b>	
SATICILAR (FİRMALARA BORÇLAR)	814.796,80
DİĞER TİCARİ BORÇLAR (Elektrik, Su, Doğalgaz, Telefon vs)	20.858,70
PERSONELE MAAŞ BORÇLARI	230.978,34
KIDEM TAZMİNAT BORÇLARI	177.500,90
HUZUR HAKKI BORÇLARI	18.816,00
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	13.976,98
ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ	188.449,32
KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI	48.196,91
<b>TOPLAM</b>	<b>1.513.573,95</b>

GEÇMİŞ DÖNEM BÜTÇE FAZLALIKLARI	924.562,62
---------------------------------	------------

SATIN ALINAN SABİT KIYMETLER	
Çim Biçme Makinesi	7.304,79
20 Adet Aqua Şezlong	24.500,00
İki Adet Ofis Koltuğu	3.600,00
<b>TOPLAM</b>	<b>35.404,79</b>

2023 YILI TAHSİLAT TUTARI	
31.12.2022 Devreden Aidat alacakları (Şüpheli Alacak dahil)	541.904,46
2023 Yılı Net Alacak Tahakkuku	21.189.862,21
31.12.2023 Tahsil Edilmemiş alacak ve avanslar (İcra ve şüpheli alacaklar dahil)	2.584.902,31
<b>01.01.2023-31.12.2023 arası yapılan toplam tahsilat tutarı</b>	<b>19.146.864,36</b>

### GİDER GERÇEKLEŞMELERİ

- 1- EK'te verilen Bütçe Gerçekleşme Tablosunda da görüldüğü gibi, Site Yönetim Kurulu, Demirbaş Bütçeleri hariç tutulmak üzere, yıllık işletme bütçesi ve ek bütçenin 2023 yılı için onaylanan 8.899.241,38 TL bütçe tutarını aşarak 9.216.602,77 TL harcama gerçekleştirmiştir. 12 ay için onaylı gider bütçeleri aşılarak % 3,57 oranında üzerinde kullanılmıştır. Bu ise gider bütçesinde 317.361,39 TL'lik bir fazla harcama anlamına gelmektedir. Ancak gecikme zammı gelirleri, SGK teşvik primleri ve diğer gelirlerle tahakkuk eden gelir miktarı 9.491.188,91 TL'ye çıkmıştır. Ek gelirlerle birlikte işletme bütçesi 274.586,14 TL fazla vermiştir. 2023 dönem kârı (Aralık Ayı SGK teşvik primi hariç) 309.990,93 TL'dir.
- 2- Eşit Paylı Giderler içinde yer alan **Güvenlik Hizmet Giderlerinin** 22.718,70 TL aşıldığı görülmektedir.
- 3- Eşit Paylı giderler içinde yer alan **Personel Ücretleri, SGK giderleri, İşsizlik Giderleri, fazla mesai** kalemlerinden toplam olarak 40.917,78 TL tasarruf edilmiştir. İş çıkışları ve EYT yasası nedeniyle emekli olan çalışanlar nedeniyle **Kidem Tazminat Giderleri** kaleminde Bütçede öngörülen miktardan 362.509,66 TL'lik bir aşım söz konusudur. Bütçede **Personel İş Elbisesi Giderlerine** ayrılan miktar % 36,86 aşılarak 14.745,82 TL olumsuz fark oluşmuştur. **Personel Yemek ve İlaş Giderlerinde** 17.094,14 TL'lik olumsuz bir farkın olduğu görülmektedir. Bu kalem için yapılan harcamalara bakıldığında personelin su, çay, şeker ihtiyacı için ayrılan bu bütçe kalemi altında dini ve milli bayramlar, ramazan iftarları ve özel günlerde personele yapılan ikramlar, verilen yemekler ile mesai günlerindeki yemek ihtiyaçları için yapılan harcamaların söz konusu farkın oluşmasında etkili olduğu tespit edilmiştir.
- 4- Arsa Paylı giderlerden **Elektrik Giderlerinde** bütçenin % 74,54'ü kullanılarak 216.382,00 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **Asansör Elektrik Giderlerinde** ayrılan bütçenin yaklaşık % 90,80'i kullanılarak 9.200,00 TL'lik bir tasarruf sağlanmıştır. Her ne kadar genel Elektrik Giderlerinde tasarruf sağlansa da özellikle bazı A bloklarda merdiven otomatığı giderlerinde diğer bloklara nispetle oldukça yüksek faturaların geldiği görülmüştür. Gerekli önlemlerin alınması için Site Yönetimi bilgilendirilmiştir. **Asansör Periyodik Bakım Giderlerinde** küçük bir tasarruf dışında anlaşmalı firma ile anlaşılan sabit fiyatlama üzerinden belirlenen bütçe sınırlarında kalmıştır. **Asansör Onarım ve Sarf Malzeme Giderlerinde** ayrılan bütçe % 101,55 aşılarak 78.230,90 TL fazla harcama yapılmıştır.
- 5- Arsa Paylı Giderlerden yönetim gider kalemlerinden **Su Giderlerinde** ayrılan bütçe % 113,73 aşılarak 34.117,89 TL fazla harcama yapılmıştır. Site Yönetimi'ne sebebi soruldu ve dış cephe boya işleri nedeniyle kullanılan suyun buna neden olduğu cevabı alındı. Bloklar arası karşılaştırma yapıldığında bazı A bloklarda



diğer bloklara nispetle daha yüksek su faturalarının geldiği tespit edildi. Gerekli önlemlerin alınması için Site Yönetimi bilgilendirildi. **Doğalgaz, Telefon, Yönetim Temsil, Noter, İnternet Giderlerinde** 5.627,13 TL tasarruf sağlanmıştir. **Posta ve Kargo, Kırtasiye Giderleri, Banka Sözleşme Masrafları, Banka Komisyon Giderleri** gibi kalemler için bütçede ayrılan rakamın toplam olarak 22.772,37 TL üzerine çıkkldığı görölmektedir.

- 6- Arsa Paylı Giderlerden olan **Hukuki Danışmanlık Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın % 21,43 oranında aşarak 9.000,00 TL, **Diğer Danışmanlık Giderleri** için bütçeden ayrılan miktar % 41,12 oranında aşarak 21.639,13 TL olumsuz bir farkın oluştuğu görölmektedir. İşletme Bütçesinde yer almamasına rağmen **Dava ve İcra Dosya Masrafları** adı altında 62.036,61 TL'lik bir harcama yapıldığı görölmüştür. Yönetime soruldu ve bunların yönetim aleyhine açılan davalara itiraz, icra işlemleri ve üst işveren olarak yönetim aleyhine açılan davalarda dosyalara yatırılan teminat bedellerine karşılık gelen masraflar olduğu cevabı alındı.
- 7- Arsa Paylı Giderlerden olan **Küçük Demirbaş Giderlerinde** 11.945,96 TL, **Temizlik Malzemesi Giderlerinde** 1.592,10 TL, **Havuz Bakım ve İlaçlama Giderlerinde** 13.532,00 TL, **Mekanik (Kapı vs.) Bakım Onarım Giderlerinde** 13.122,60TL, **Demirbaş Bakım Onarım Giderlerinde** 3.617,00 TL bütçede ayrılan miktardan tasarruf edilmiştir.
- 8- Arsa Paylı Giderlerden olan **Ulaşım ve Nakliye Giderlerinde** 113,97 TL, **Peyzaj Giderlerinde (İlaç, Gübre, Benzin vs.)** 8.651,45 TL, **Elektrik Bakım Onarım Giderlerinde** 27.153,66 TL, **Sihhi Tesisat Bakım Onarım Giderlerinde** 23.567,60 TL, **İnşaat Tadilat Bakım Onarım Giderlerinde** 30.975,20 TL, **Asansör Yıllık Muayene Ücretinde** 338,88 TL belirlenen bütçeden fazla harcama yapılmıştır. Site Yönetimine sebebi soruldu ve sayısı artan arızaların, yüksek enflasyon nedeni ile kullanılan bazı malzemelerdeki tahmin edilemeyecek ölçüde yüksek fiyat artışlarının buna neden olduğu cevabı alındı.
- 9- **Ortak Alan Sigortası** harcama kaleminde tahakkuk eden bir masrafın görölmemesi sigortanın 2022 yılının son döneminde "ileride yapılacak demirbaş bütçesine eklenecek "Ek Bütçe" ile karşılanmak üzere" yaptırılmasıdır. Sigorta taksitlerinin çoğu 2023 yılında ödenmiştir.
- 10- Temmuz 2023 itibarıyla bazı KDV oranlarına gelen % 2 fark nedeniyle Ek Bütçeye konulan harcama kaleminin diğer harcama kalemlerine dağılımı belirlenmemiştir. Bu nedenle Bütçe harcama kalemlerine toplamda etkisi dışında bir değerlendirme yapıma imkânı bulunmamaktadır.
- 11- Bir adet Çim Bıçme Makinesi, 20 Adet Aqua Şezlong ve 2 adet ofis koltuğu ihtiyacı için 35.404.79 TL bedelli Sabit kıymet alımı yapılmıştır.

#### **DEMİRBAŞ BÜTÇELERİNİN GERÇEKLEŞMESİ VE BÜTÇE FAALİYETLERİNİN UYGULANMASI**

Demirbaş Bütçe kalemlerinde sözleşmesi yapılan işlerin fatura kesimleri, kontrolleri, iş bitimleri, teslimatları tamamlanmadığından bu bütçelerde yer alan harcamalar ile ilgili nihai değerlendirmelerin yapılması sonraki denetim raporlarında mümkün olacaktır. Ancak mevcut durumla ilgili gözlemlenen durumlar şu şekildedir: Sözleşmeler ve teknik şartnameler üzerinden yapılan incelemeler neticesinde Yüklenici firmanın % 6 teminat mektubu vermesi şartı olduğu halde, site yönetimine teminat mektubunu teslim etmediği, dış-ış cephe boya ve buna bağlı işler için yüklenici firma ile yapılan iş bitirme süresinin aşıldığı ve ek süre verilmesi ve ek sürenin ne kadar olduğu hakkında yazılı ek bir antlaşma yapılmadığı görölmüştür. Sözleşmede iş bitirme süresinin aşılmasında "Gecikme Cezası" hakkı mevcut olduğu halde böyle bir ceza uygulanmamıştır. Denetim Kurulu olarak bu işlerin sahada denetlenmesi gibi bir görev ve sorumluluğumuz olmamasına rağmen işin uygulanması esnasında gelen yazılı ve sözlü şikâyetlerden, site personelinin gözlemlerinden, sahada yapılan gözlemlerden, çekilen fotoğraf ve videolardan yüklenici firmanın teknik şartnamede var olan şartları yerine getirmede gerekli itınayı göstermediği, çoğunlukla sözleşmede taahhüt ettiği eleman sayısından daha az sayıda eleman çalıştırdığı, elemanların teknik becerilerinin yetersiz olduğu ve tecrübesiz elemanlar çalıştırdığı, iş güvenliği açısından alınması gereken tedbirlerde (baret, emniyet kemeri) ihmalkâr davrandığı, bazı binalarda yüzey temizliği yapmadan veya yüzey henüz kurumadan direkt boya uygulamasına geçtiği, bazı duvarlarda astar uygulaması yapmadığı, bazı duvarlarda boya uygulamasını tek katla bitirdiği, pencere kenarı mastik uygulamasını ya hiç yapmadığı ya da özensiz bir tarzda yaptığı, çatı tamir işlerinde gerekli itınanın gösterilmediği ve geçici çözümler üretildiği, çevre temizliğine dikkat edilmediği tespitleri yapılmıştır. Mevcut durum itibarıyla **Dış Cephe-İç Cephe İnşaat Giderleri** kaleminde üstlenici firma olan Ölçer Grup Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinin 8.167.000,00 TL'lik fatura kestiği ve firmaya 8.050.000,00 TL ödeme yapıldığı görölmüştür.

Firmanın üstlendiği işlerden olan ss havuzları tamir işlerinden bazılarının Site Yönetimi tarafından yapıldığı ve masrafların üstlenildiği, site personelinin bu işlerde çalıştırıldığı grlmştr. Durum Site Yönetimine soruldu. Yüklenici firmanın sorumlu olup Yönetim tarafından yapılan işlerin masraflarının firma hesabından kesileceği bilgisi alındı. stlenici firma ile yapılan antlaşmaya göre iş başlangıcında firmadan teminat mektubu alınması şartı varken alınmadığı grlmştr. Konu Site Yönetimine soruldu. İşin tam olarak bitirilip teslim edilmesine kadar alacak hesabında bir miktarın teminat olarak tutulacağı cevabı alındı.

- 1- **Kamera Sistemleri** kaleminde üstlenici firma olan Yes Global Dış Ticaret Mobilya ve Elektronik Eşya İnş.Ltd.şti.ne 1.450.000,00 TL avans verilmesine karşın firmanın henüz fatura kesmediği, kamera sistemlerinde eksikler olduğu ve plaka okuma sisteminin henüz yapılmadığı, Site Yönetimi'nin beyanları, hesaplar ve belgeler üzerinden tespit edilmiştir. Güvenlik kameralarının yerleştirilmesi işinin büyük lde tamamlandığı ve tüm işlerin bitirilmesinden sonra fatura kesim işinin bir kerede yapılacağı belirtilmiştir.
- 2- **Danışmanlık Ek Bütçe** kaleminde İnşaat Demirbaş işlerinin ve diğer bütçe kalemi işlerinin denetimini yapmak için antlaşma yapılan TT Enerji stlenici firmanın hizmetleri karşılığı 177.600,00 TL'lik fatura kestiği ve firmaya 150.000,00 TL deme yapıldığı grlmştr. Firmanın sözleşme süresi sona ermiştir. Denetimci firmanın Site Yönetimine teslim ettiği evraklar incelenmiştir. Firma ile yapılan sözleşmede "TT Enerji Firması günlük çalışma raporlarını uygulamacı firmadan alır yapılan işlerin takibini yapar, günlük rapor halinde dosyalayacaktır." denilmesine rağmen, teslim edilen raporlar içinde günlük raporlara rastlanmamıştır. Sözleşmede "TT Enerji Firması 15 günde bir yönetime yapılan iş ve devam eden iş programı hakkında rapor hazırlayarak raporları sunar" denilmesine rağmen firmanın 15 günlük genel raporlarına da rastlanmamıştır. Teslim edilen evraklarda çalışan personele ait raporlar yer almaktadır. Boyaları biten bazı binalara ait eksikleri gösterir belgelerin hazırlandığı grlmştr.
- 3- C Bloklar Su Depoları Tamir Gideri için malzeme alımı yapılmış ve işlemlere başlanmıştır.
- 4- **Paratoner** harcama kalemi için gerekli işlemler yapılmış ve paratonerler çalışır duruma getirilmiştir.
- 5- Demirbaş bütçesi kalemlerinden Yangın sistemleri ve acil aydınlatma ile ilgili herhangi bir faaliyet gerçekleştirilmemiştir.

#### **YILLIK İŞLETME BÜTÇESİ, EK BÜTÇE VE DEMİRBAŞ BÜTÇELERİNE İLİŞKİN GENEL TESPİTLER**

- 1- 2023 yılı içinde Site Temsilciler Kurulunda, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 22.01.2022 tarihli Temsilciler Kurulu kararı ve oy çokluğu ile onaylanan 7.743.446,62 TL'lik **2023 yılı İŞletme Bütçesi**; 17.07.2023 tarihli 43 no.lu Yönetim Kurulu ek avans toplanması kararı ile yapılan ve 01.07.2023 tarihinden itibaren uygulanan 1.155.794,75 TL'lik **6 Aylık Avans Bütçesi**; mahkeme kararı ile yürütmesi durdurulan Temsilciler Kurulu 29.05.2022 tarih 2022/14 karar no.lu 7.619.437,72 TL Demirbaş Yatırım Bütçesinin yürütmeyi durdurma kararının kaldırılması neticesinde, firmalarla yapılan fiyat revizyonları doğrultusunda 24.02.2023 tarihinde 11.539.000,00 TL olarak yeniden güncellenmesi ile oluşturulan **Demirbaş Yatırım Bütçesi**; 10.09.2023 tarih, 2023/44 no.lu Yönetim Kurulu kararı ile yapılan 154.000,00 TL **C Blok Su Depoları Boyanması Demirbaş Bütçesi** olarak dört adet bütçe yürürlüğe konulmuştur.
- 2- 24.02.2023 tarihinde güncellenerek işleme konulan Demirbaş Yatırım Bütçesi ve 01.07.2023 tarih itibariyle uygulanan 6 Aylık Avans Bütçesi, 10.09.2023 tarihli C Blok Su Depoları Demirbaş Bütçesi Temsilciler Kurulu'nun onayına sunulmadan Yönetim Kurulu kararı ile işleme konulmuştur.
- 3- 01.07.2023 tarihli 6 aylık Avans Bütçesi'nde % 2'lik KDV artışının dağılımlı yapılırken, söz konusu KDV artışı arsa paylı giderleri ve eşit paylı personel/güvenlik giderlerini içerdiği halde bu ayırım yapılmadan, direkt arsa payına göre dağılım yapılarak avanslara yansıtıldığı tespit edilmiştir.
- 4- Demirbaş Ek Bütçesi dağılımında, A, B, C ve arşı Bloklarında demirbaşa konu işlem uygulamaları ve yapılan maliyetler farklı miktar ve ölülerde olmasına rağmen bloklar arası ayırım yapılmadan doğrudan metre kare ölçekli dağıtım yapıldığı tespit edilmiştir. Maliyetleri nce A, B, C ve arşı olarak ayrı ayrı ve sonrasında blokların kendi içinde metre kare bazlı yapılması daha adil bir dağılımın yapılması için önem arz etmektedir.
- 5- Site Yönetim Planı 7. Maddesi "İŞletme Bütçesi, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nda incelenir ve proje hakkında karar



verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır," demektir. Sözü edilen projeler kat maliklerine veya bölümden yararlanana bildirildikten sonra yedi gün içinde yapılan itirazlar Temsilciler Kurulu'nda tekrar görüşülmeden, kabul edildiği şekilde uygulamaya konulduğu görülmüştür.

## YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TESPİTLER

- 1- Söz konusu denetim dönemini kapsayan 01.01.2023-31.10.2023 tarihleri arasında Yönetim Kurulu faaliyetlerine ilişkin 22 adet kararın yönetim kurulu karar defterine işlendiği tespit edilmiştir.
- 2- Kanunen tutulması gereken defterlerin noter tasdiklerinin yaptırıldığı tespit edilmiştir.
- 3- Aidat takip ve muhasebe programı, CAMPUS Site Yönetim programı ve LINK paket programı ile takip edilmeye devam etmektedir.
- 4- Site bünyesinde yer alan organizasyonu oluşturmak amacı ile İdari Personel, Teknik Personel, Bina Temizlik görevlisi ve Peyzaj hizmetleri ile ilgili hizmet alınan personel sayısında dönemsel olarak değişiklikler olsa da 31.10.2023 dönem sonu itibarıyla bir muhasebe, bir halkla ilişkiler, üç teknik, bir saha sorumlusu, iki C Bloklar temizlik ve peyzaj, bir peyzaj, sekiz temizlik personeli olmak üzere 17 adet personelin hizmet vermeye devam ettiği tespit edilmiştir. Ayrıca site güvenlik hizmeti 9 güvenlik elemanı ve 1 amir tarafından Rumeli Güvenlik şirketi ile yenilenen sözleşme ile devam ettirilmektedir.
- 5- SGK prim tahakkuklarının kanuni süresi içinde yapıldığı ve süresi içinde ödemelerinin gerçekleştiği tespit edilmiştir. Ayrıca Yönetim Kurulu tarafından mevcut yasal düzenlemeler çerçevesinde sağlanmış olan SGK teşviklerinin takiplerinin yapıldığı ve Aralık-2023 teşviki hariç hak edilen 172.267,86 TL tutarında SGK teşvik gelir elde edilerek maliyetlerin aşağıya çekildiği görülmüştür.
- 6- Silivri Belediyesi tarafından tahakkuk ettirilen Emlak Vergisi için 2023 yılında tahakkuk eden ilk taksit ödemesinin yapıldığı ancak ikinci taksitin ödenmediği tespit edilmiştir.
- 7- Asansörlere ilişkin olarak As Onur Asansör şirketi ile bakım sözleşmesinin devam ettirildiği, düzenli bakımlarının ve arıza tespit ve onarımlarının bu firma tarafından yerine getirildiği tespit edilmiştir.
- 8- Site yönetimi olarak iş güvenliği alanında destek ve danışmanlık için Doğrular Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi Tic. Ltd. Şti. ile yapılan sözleşmenin 2023 için devam ettirildiği tespit edilmiştir.
- 9- Hukuki hizmetlerde danışmanlık için Önel Hukuk Bürosu - Erman Önel ile çalışılmaya devam edildiği tespit edilmiştir.
- 10- Hali hazırda Site Yönetiminin dâhil olduğu 5 adet devam eden dava bulunduğu tespit edilmiştir.
- 11- Site Yönetimi 22.01.2023 tarih 2023/27 karar ile Temsilciler Kurulunda 15.01.2023 tarihinde onaylanmayan İşletme Bütçesinin yenilerek tekrar Temsilciler Kuruluna sunulmasına karar vermiştir.
- 12- Site yönetimi 30.01.2023 tarih 28, 30, 32, 38 no.lu ve 15.02.2023 tarih ve 34, 35, 36 no.lu kararlarla, mahkeme kararı ile yürütmesi durdurulan Temsilciler Kurulu 29.05.2022 tarih 2022/14 karar no.lu 7.619.437,72 TL Demirbaş Yatırım Bütçesindeki kalemlerin firmalarla yapılan fiyat düzenlenmesi çerçevesinde düzenlenmesine ve arada oluşan zararın yürütmeyi durdurma kararı alıran davacıardan tahsili konusunda yasal işlem başlatılmasına karar vermiştir. Ancak arada geçen süre içinden yasal işlem başlatılmamıştır.
- 13- Site yönetimi, 30.01.2023 tarih ve 29 no.lu kararla personel Pınar Çakır'ın iş akdinin sonlandırmasına karar vermiştir.
- 14- Site yönetimi, 06.03.2023 tarih ve 37 no.lu karar ile personel Derya Dalar'a banka hesaplarını görüntüleme yetkisi vermiştir.
- 15- Site Yönetimi, 29.03.2023 tarih ve 38 no.lu kararla, iş akdine son verilen Pınar Çakır'a arabulucu ile anlaşılacak rakam üzerinden kıdem tazminatı ödenmesine karar vermiştir.
- 16- Site Yönetimi, 29.03.2023 tarih ve 39 no.lu kararla, Denizbank Silivri Şubesindeki aktif olmayan pos hesaplarının kapatılmasına karar vermiştir.
- 17- Site Yönetimi, 20.05.2023 tarih ve 40 no.lu kararla, ihtiyaç olan alanlarda personel alımına karar vermiştir.
- 18- Site Yönetimi, 20.05.2023 tarih ve 41 no.lu kararla, bir adet çim biçme makinesi satın alma kararı almıştır.
- 19- Site Yönetimi, 20.05.2023 tarih ve 42 no.lu kararla, havuz kayıt, misafir giriş ücretlerini ve bone fiyatını yeniden belirlemiştir.
- 20- Site Yönetimi, 17.07.2023 tarih ve 43 no.lu kararla, asgari ücret artışları nedeniyle avans toplanması için ek bütçe yapılmasına karar vermiştir.

- 21- Site Yönetimi, 10.09.2023 tarih ve 44 no.lu kararla C Bloklar Su Depoları boyanması işi için Demirbaş Bütçesi kararı almıştır.
- 22- Site Yönetimi, 19.09.2023 tarih ve 46 no.lu kararla, personel Esra Murat'a ihtiyacı nedeniyle talep etmiş olduğu 7.000 TL avansın verilmesine karar vermiştir.
- 23- Site Yönetimi, 30.09.2023 tarih ve 47 no.lu karar ile Badegül Engin'in kendi rızası ile işten çıkması nedeniyle karşılıklı iyi niyet nedeniyle 75.000 TL ikale tazminat verilmesine, tazminatın 6 taksit halinde ödenmesine karar vermiştir.
- 24- Site Yönetimi, 30.09.2023 tarih ve 48 no.lu karar ile Hüsnü Meşegül'ün sağlık nedenleri verdiği işten çıkış talebini görüşmüş ve iş akdinin sonlandırılması ve 95.510,90 TL kıdem tazminatı ödenmesine karar vermiştir.
- 25- Site Yönetimi, 03.10.2023 tarih ve 49 no.lu karar ile Hamdi Demirel'in emeklilik nedeni verdiği işten çıkış talebini görüşmüş ve 114.125,00 TL kıdem tazminatının 6 taksitte ödenmesine karar vermiştir.
- 26- Site Yönetimi, 01.11.2023 tarih ve 50 no.lu karar ile 10.12.2023 tarihinde Olağan Genel Kurul toplantısının yapılmasına karar vermiştir.
- 27- Site Yönetimi, 15.11.2023 tarih ve 51 no.lu karar ile site çıkışı uygun bir alana köpek mama makinesi konulmasına karar vermiştir.
- 28- Site Yönetimi, 15.11.2023 tarih ve 52 no.lu karar ile site çıkışı uygun bir alana köpek su makinesi konulmasına karar vermiştir.
- 29- Site Yönetimi, 08.12.2023 tarih ve 53 no.lu karar ile Selimpaşa Emlak Konutları Camisine Mini çarşı alanından yaya geçişi sağlanması için yol açılmasına karar vermiştir.

### HESAPLAR (EVRAKLAR) ÜZERİNDE YAPILAN TESPİTLER

- 1- Mahsup faturaları, gider makbuzları, gider fişlerinin incelenmesinde, belge asıllarının mevcut olduğu görülmüştür. Ayrıca fatura ve belgelerin yetkili YK başkanı tarafından imzalandığı, hizmet ve mal talebinde bulunan personel tarafından talep formlarının doldurulup imzalandığı, irsaliye ve teslim tutanaklarına depo sorumlusunun veya ilgili personelin teslim aldığına dair imza atıldığı, irsaliye, talep formu, gibi belgelerin ilgili belgenin arkasına eklenerek dosyalandığı; tüm bu gider kalemlerinin Muhasebe kayıtlarına işlendiği tespit edilmiştir.
- 2- 11 adet giderin gider pusulası düzenlenerek gerçekleştirildiği, ihtiyaç için ilgili personelin talep formunun doldurulduğu, yapılan ödeme ve ilgili saha personelleri ile YK Başkanı'nın bu gider pusulalarını imzaladığı tespit edilmiştir.
- 3- Yapılan tahsilat ve ödemelerin, banka kayıtları üzerinden kayıtlara alındığı ve banka ekstrelerinin muhasebe dosyalarında muhafaza edildiği ve banka bakiyelerinin kayıtlarla uyumlu olduğu, pos hesaplarında bekleyen bedelin kredi kartı ile yapılan tahsilatlara ait vadesini bekleyen bedeller olduğu tespit edilmiştir.
- 4- 2023 yılı içerisinde alınan sabit kıymet nev'inden yatırımların toplamı olan 35.404,79 TL'nin kayıtlara intikal ettirildiği görülmüştür. Bir adet çim biçme makinesi için Yönetim Kurulu kararı alınmışken, 20 adet Aqua Şezlong alımı ve iki adet ofis koltuğu alımı için Yönetim Kurulu kararı alınmamıştır.
- 5- Satıcılar hesabı Alacak hanesinde kayıtlı miktarların alınan fatura, fiş ve belgelerle; Borç hanelerinde yazılı olan ödemelerin, banka havaleleri, Kredi kartıyla yapılan ödemeler ve avans hesaptan yapılan nakit ödemelerle uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Firmalarla mutabakatın yılsonu hesaplarında yapılacağı ifade edilmiştir.
- 6- Diğer Ticari Borçlar kaleminde yer alan 20.858,70 TL'nin ödeme tarihleri sonraki aya sarkan elektrik, su, doğalgaz, telefon ve internet gibi fatura ödemelerinden oluştuğu görülmüştür.
- 7- Personele Borçlar kaleminde yer alan 230.978,34 TL tutarın 05.01.2024 tarihinde ödenecek olan Aralık-2023 dönemine ait ücretlerden ibaret olduğu görülmüştür.
- 8- Kıdem Tazminat Borçları kaleminde yer alan tutarın yıl içinde işten çıkartılan veya emekli olan personele ödenecek tazminat taksitlerinden ibaret olduğu görülmüştür.
- 9- Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri kaleminde bulunan Site yönetim personeli Bordrolarından kaynaklanan SGK prim tahakkuklarını ifade ettiği ve ödemelerin bir sonraki ayda kanuni süresi içinde yapıldığı, aylık ücret ve puantaj cetvellerinin imzalandığı eksik gün ve izin günlerine ait bildirimlerin

bordrolara yansıdığı, SGK teşviklerinden faydalandığı yapılan detaylı incelemeler ile tespit ve tetkik edilmiştir.

- 10- Depo kayıtlarının deftere günlük giriş ve çıkışlarının depo sorumlusu personel tarafından yapıldığı, teslim alan ve teslim eden personel tarafından imzaların atıldığı görülmüştür. Ancak dönem başlarında (Yılbaşı) depo sayımlarının yapılmadığı, bunlara dair listelerin ve tutanakların hazırlanmadığı görülmüştür. Aynı şekilde periyodik demirbaş kontrollerinin yapılmasına, (varsa) eksik demirbaşların tespit edilmesine, (varsa) tamir edilemeyecek derecede ağır hasarlı veya kullanım ömrünü tamamlamış demirbaşların, demirbaş listesinden çıkartılması için gerekli tutanakların hazırlanmasına ve (gerekliyorsa) muhasebe kayıtlarından düşürülmesine dönük bir çalışma yapılmadığı tespit edilmiştir.

## ÖNERİLER

01.01.2023-31.10.2023 tarihleri arasını kapsayan Denetim Kurulu raporunda yer alan öneriler bu rapor için de geçerli olduğundan tekrarına gerek duyulmamıştır.



## BÜTÇE GERÇEKLEŞME TABLOSU

HARCAMA KALEMİ	GİDER	YILLIK BÜTÇE	DEMİRBAŞ B.	EK BÜTÇE	TOPLAM BÜTÇE	FARK	ORAN %
Brüt Ücret	2.846.768,88	2.522.936,47		508.304,76	3.031.241,23	184.472,35	93,91%
SGK İşveren Hissesi	597.905,18	391.055,15		78.792,42	469.847,57	-128.057,61	127,26%
SGK İşsizlik İşveren Hissesi	53.742,78	50.458,73		10.166,58	60.625,31	6.882,53	88,65%
Fazla Mesai Ücretleri	35.879,49	13.500,00			13.500,00	-22.379,49	265,77%
Personel İş Elbisesi Giderleri	54.745,82	40.000,00			40.000,00	-14.745,82	136,86%
Personel Yemek ve İlaşe Giderleri	37.094,14	20.000,00			20.000,00	-17.094,14	185,47%
Güvenlik Hizmet Giderleri	2.830.853,70	2.340.135,00		468.000,00	2.808.135,00	-22.718,70	100,81%
Huzur Hakkı Giderleri	225.792,00	225.792,00			225.792,00	0,00	100,00%
Personel Kıdem Tazminat Karşılığı	412.509,66	50.000,00			50.000,00	-362.509,66	825,02%
Dava ve İcra Dosya Masrafları	62.036,61	0,00			0,00	-62.036,61	#SAYI/0!
Elektrik Giderleri	633.618,00	850.000,00			850.000,00	216.382,00	74,54%
Su Giderleri	64.117,89	30.000,00			30.000,00	-34.117,89	213,73%
Doğalgaz Giderleri	22.484,00	25.000,00			25.000,00	2.516,00	89,94%
Telefon Giderleri	5.984,90	7.937,60			7.937,60	1.952,70	75,40%
İnternet Giderleri	687,18	1.000,00			1.000,00	312,82	68,72%
Hukuki Danışmanlık Giderleri	51.000,00	42.000,00			42.000,00	-9.000,00	121,43%
Diğer Danışmanlık Giderleri	69.276,13	47.637,00			47.637,00	-21.639,13	145,43%
Posta ve Kargo Giderleri	38.173,18	29.966,08			29.966,08	-8.207,10	127,39%
Asansör Elektrik Gideri	90.800,00	100.000,00			100.000,00	9.200,00	90,80%
Yönetim Temsil Giderleri	9.658,50	10.000,00			10.000,00	341,50	96,59%
Kırtasiye Giderleri	23.406,26	15.000,00			15.000,00	-8.406,26	156,04%
Küçük Demirbaş Giderleri	8.554,04	20.000,00			20.000,00	11.445,96	42,77%
Noter Giderleri	10.102,78	10.606,89			10.606,89	504,11	95,25%
Ulaşım ve Nakliye Giderleri	7.613,97	7.500,00			7.500,00	-113,97	101,52%
Temizlik Malzemesi Giderleri	73.407,90	75.000,00			75.000,00	1.592,10	97,88%
Havuz Bakım ve İlaçlama Giderleri	56.468,00	70.000,00			70.000,00	13.532,00	80,67%
Peyzaj Giderleri (İlaç, Gübre, Benzin vs)	58.651,45	50.000,00			50.000,00	-8.651,45	117,30%
Belediye Vergi ve Harç Ödemeleri	10.338,30	24.769,71			24.769,71	14.431,41	41,74%
Pos Komisyon Giderleri	2.282,91	500,00			500,00	-1.782,91	456,58%
Banka Sözleşme Masrafları	12.531,95	8.155,85			8.155,85	-4.376,10	153,66%
Elektrik Bakım Onarım Giderleri	77.153,66	50.000,00			50.000,00	-27.153,66	154,31%
Sıhhi Tesisat Bakım Onarım Giderleri	93.567,60	70.000,00			70.000,00	-23.567,60	133,67%
İnşaat Tadilat Bakım Onarım Giderleri	70.975,20	40.000,00			40.000,00	-30.975,20	177,44%
Asansör Periyodik Bakım Giderleri	271.722,60	229.080,00		42.768,00	271.848,00	125,40	99,95%
Asansör Onarım ve Sarf Malzeme Giderleri	155.266,40	77.035,50			77.035,50	-78.230,90	201,55%
Mekanik (Kapı vs.) Bakım Onarım Giderler	11.877,40	25.000,00			25.000,00	13.122,60	47,51%
Demirbaş Bakım Onarım Giderleri	26.383,00	30.000,00			30.000,00	3.617,00	87,94%
Asansör Yıllık Muayene Ücreti	67.766,52	67.427,64			67.427,64	-338,88	100,50%
Ortak Alan Sigortası	0,00	75.953,00			75.953,00	75.953,00	0,00%
Çim Biçme Makinesi	7.304,79	0,00			0,00	-7.304,79	#SAYI/0!
20 Adet Aqua Şezlong	24.500,00	0,00			0,00	-24.500,00	#SAYI/0!
Ofis Koltuk 2 adet	3.600,00	0,00			0,00	-3.600,00	#SAYI/0!
KDV Farkı % 2	0,00	0,00		47.763,00	47.763,00	47.763,00	0,00%
<b>TOPLAM</b>	<b>9.216.602,77</b>	<b>7.743.446,62</b>		<b>1.155.794,76</b>	<b>8.899.241,38</b>	<b>-317.361,39</b>	<b>103,57%</b>

  

DEMİRBAŞ BÜTÇE GERÇEKLEŞMESİ	GİDER	DEMİRBAŞ B.	TOPLAM BÜTÇE	FARK	ORAN %
Dış Cephe-İç Cephe İnşaat Giderleri (D. BÜTÇE)	8.278.537,22	9.167.000,00	9.167.000,00	888.462,78	90,31%
Kamera Sistemleri (D. BÜTÇE)(Faturasız)	1.450.000,00	1.650.000,00	1.650.000,00	200.000,00	87,88%
Acil Aydınlatma (D. BÜTÇE)		225.000,00	225.000,00	225.000,00	0,00%
Yangın Sistemleri (D. BÜTÇE)		300.000,00	300.000,00	300.000,00	0,00%
Danışmanlık Ek Bütçe (D. BÜTÇE)	177.600,00	177.000,00	177.000,00	-600,00	100,34%
Paratoner (D. BÜTÇE)		20.000,00	20.000,00	20.000,00	0,00%
Su Depolanı Boyama Gideri (D. BÜTÇE)	96.672,46	154.000,00	154.000,00	57.327,54	62,77%
<b>TOPLAM</b>	<b>10.002.809,68</b>	<b>11.693.000,00</b>	<b>11.693.000,00</b>	<b>1.690.190,32</b>	<b>85,55%</b>

2023 FAALİYET RAPORU ( OCAK –ARALIK )

- İNŞAAT TEKNİK : 395 , MEKANİK TEKNİK : 302 , ELEKTRİK TEKNİK : 575 , VE PEYZAJ ÇALIŞMALARI OLARAK TÜM BİRİMLERDE TOPLAMDA : 1272 İŞ EMRİ OLUŞTURULMUŞ VE TAMAMLANMIŞTIR.
- TEMİZLİK FAALİYETLERİ; AYLIK ÇALIŞMA PROGRAMI DAHİLİNDE DÜZENLİ OLARAK YÜRÜTÜLMEKTEDİR. .
- ÇALIŞMALARIN AKSAMAMASI İÇİN TEMİZLİK BİRİMİNİN TÜM İHTİYAÇLARI ZAMANINDA VE EKSİKSİZ TAMAMLANMAKTADIR.
- EKİM AYI İÇERİSİNDE TÜM SİĞİNAKLARIN TEMİZLİĞİNE BAŞLANMIŞTIR.
- ÇEVRE MİNTİKA TEMİZLİĞİ, BLOK İÇİ TEMİZLİK FAALİYETLERİ DETAYLI BİR ŞEKİLDE SÜREKLİ OLARAK DEVAM ETMEKTE OLUP, OLUMSUZ DURUMLARA ANLIK MÜDAHALE EDİLMEKTEDİR. ÇÖPLER ALINIRKEN ASANSÖR İÇLERİ VE KAPI GİRİŞLERİ DEZENFEKTE EDİLMEKTEDİR.
- ORTAK ALANDA BULUNAN TADİLATLAR TAKİP EDİLEREK, MOLOZLAR, ATIKLAR, BELEDİYE BAŞVURULARI SONUCUNDA RUTİN OLARAK TEMİZLENMEKTEDİR. MOLAZLARI KALDIRMAYAN SİTE SAKİNLERİNİN TAKİBİ YAPILARAK, GEREKLİ UYARILARDA BULUNULMAKTADIR. ZAMANINDA KALDIRILMAYAN MOLOZLAR BELEDİYE BİLDİRİLMEKTEDİR.
- SAHA DENETİMLERİ SÜREKLİ HALE GETİRİLMİŞ OLUP, AKSAYAN DURUMLAR PROGRAMA ALINMAKTADIR. AKSAKLIKLAR İLE İLGİLİ İDARİ, TEKNİK, PEYZAJ VE TEMİZLİK BİRİMLERİ UYARILMAKTADIR.
- TEKNİK VE İNŞAAT ; SİTEMİZDE DIŞ VE İÇ BOYA ÇALIŞMALARI DEVAM ETMEKTE OLUP
- ÖNEMLİ ÖLÇÜDE TAMAMLANMIŞ VE SONA YAKLAŞILMIŞTIR. EKİM AYI İÇERİSİNDE ÇATI İZALASYON ÇALIŞMALARI BAŞLAMIŞ OLUP FAKAT SAĞLIKLI OLUMLU SONUÇLAR ALINAMAMIŞTIR.TEKNİK BİRİM OLARAK FİRMA TARAFINDAN YAPILAN TÜM ÇALIŞMALAR TAKİP EDİLMEKTE OLUP GÖRÜLEN AKSAKLIKLAR GEREKLİ BİRİMLERE AKTARILMAKTA ACİL MÜDAHALE GEREKEN NOKTALARDA MÜDAHALE EDİLMEKTEDİR. ÇATILARLA İLGİLİ ÇALIŞMALAR DEVAM ETMEKTEDİR.
- SİTE ANA GİRİŞ KAPISI ,GÜVENLİK NOKTASI REVİZE ÇALIŞMALARI BAŞLAMIŞ OLUP ÇALIŞMALAR DEVAM ETMEKTEDİR.
- C BLOKLARDA DEPOLARIN TAMAMEN KÜF VE PASLANMASINDAN YAŞANAN SULARIN KULLANILAMAZ HALE GELMESİNDEN DOLAYI DEPO İZALASYON ÇALIŞMASI BAŞLATILMIŞTIR. BUNUNLA İLGİLİ SAĞLIK BAKANLIĞI ONAYLI MADDE İLE KAPLAMALAR TEKNİK PERSONELLERİMİZ TARAFINDAN DEVAM ETTİRİLMEKTEDİR.
- SİTEMİZ PARKLARINDA BULUNAN OTURMA BANKLARI YENİ MALZEME ALINARAK PERSONELLERİMİZ TARAFINDAN YENİLENMİŞTİR.
- ÇOCUK PARKLARI İÇİN REVİZE ÇALIŞMASI BAŞLAMIŞTIR.
- SPOR SAHALARINA ( 8 ) ADET PROJEKTÖR AYDINLATMA , A11 İLE B14 ARASI YOL BOYUNA AKRİT VE LED AYDINLATMA ÇALIŞMASI YAPILMIŞTIR.
- SİTE GENELİ YEŞİL ALANLARI İLAÇLAMA ( BÖCEK, HAŞERE İLAÇLAMA ) ÇALIŞMALARI RUTİN OLARAK DEVAM ETMEKTEDİR.
- BLOK İÇİ İLAÇLAMA FAALİYETLERİ PEYZAJ EKİBİ TARAFINDAN YAPILMAKTADIR.

SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ  
SELİMPAŞA MERKEZ MAH. ORTAKÖY CAD. 675/1  
TEL 0 212 731 8191 SİLİVRİ/İSTANBUL  
[www.selimpasaemlakkonutlari.org](http://www.selimpasaemlakkonutlari.org)  
[info@selimpasaemlakkonutlari.org](mailto:info@selimpasaemlakkonutlari.org)

Elvan YILMAZ  
Halkla İlişkiler  
J. Koc





# SELİMPAŞA Emlak Konutları

- A,B,C BLOK ÇATI, MARKİZ ,ORTAK ALAN MAZGAL ALTI GİDER TEMİZLİKLERİ YAPILMIŞTIR.
- ÇEVRE AYDINLATMA VE BLOK ORTAK ALAN AYDINLATMALARIDAKİ EKSİKLİKLER SÜREKLİ TAKİP EDİLEREK GİDERİLMEKTEDİR.
- TV SİSTEMLERİNDE ÇIKAN PROBLEMLERLE İLGİLİ BİRİM TARAFINDAN MÜDAHALE EDİLMEKTEDİR. SİNYAL GÜÇLENDİRME ÇALIŞMALARI İÇİN DE KARAGÖZ ELEKTRİKTEN DESTEK ALINMAKTADIR.
- BLOK İÇERİSİNDE YER ALAN İNTERCOM ARIZALARI KONTROL EDİLMEKTEDİR. CİHAZDAN KAYNAKLI ARIZALAR İLE İLGİLİ BİLGİLENDİRME TEKNİK EKİP TARAFINDAN YAPILMAKTADIR.
- **ASANSÖR** MUAYENELERİ DÜZENLİ ŞEKİLDE FİRMA TARAFINDAN YAPILMAKTA OLUP TÜM ASANSÖRLER İÇİN HER AY DÜZENLİ OLARAK BAKIM FORMLARI İSTENİLMEKTEDİR.
- DEPO SORUMLUSUNUN KONTROL VE TUTANAKLARI İLE MALZEME KONTROLLERİ YAPILARAK İŞLEMLER DEVAM ETMEKTEDİR.
- ASANSÖR DÜĞMELERİ RUTİN OLARAK TAKİP EDİLMEKTE KIRIK, ARIZALI DÜĞMELERİN DEĞİŞİM İŞLEMLERİ YETKİLİ PERSONEL TARAFINDAN YAPILMAKTADIR.
- ASANSÖR İÇİ TABAN DÖŞEMELERİ DEĞİŞME İŞLEMİ YAPILMAYA BAŞLANMIŞTIR ÇALIŞMALAR DEVAM ETMEKTEDİR.
- A VE B BLOKLARDA BULUNAN ASANSÖRLERİN BAKIM, ONARIM İŞLEMLERİ SÜREKLİ YAPILMAKTA VE TAKİP EDİLMEKTEDİR.
- **KAMERA** : SİTEMİZDE MAYIS AYI İTİBARI YENİLENEN KAMERA SİTEMİ İLE ( 127 ) KAMERA DEVREYE GİRMİŞTİR. GÜVENLİK ANA GİRİŞ VE ÇIKIŞLARA KONULACAK KAMERA VE PLAKA OKUMA SİSTEMİ İÇİN GİRİŞ YENİLEMELERİNİN TAMAMLANMASI BEKLENMEKTEDİR.
- A,B,C BLOKLARIN HİDROLİK VE HİDRAFOR KONTROLLERİ İLGİLİ PERSONEL TARAFINDAN RUTİN OLARAK YAPILMAKTADIR.
- A,B,C BLOKLARIN KAPI HİDROLİĞİ KONTROLLERİ YAPILMAKTA, YAŞANAN AKSİKLİKLER İLGİLİ PERSONELCE GİDERİLMEKTEDİR.
- ACİL SU ARIZALARINA MÜDAHALE ETMEKTEDİR.
- ARIZALI OLAN PVC TAMİRLERİ YAPILMAKTADIR.
- EKİM AYI İTİBARI İLE HALK EĞİTİM MERKESİ TARAFINDAN SİTEMİZDE BAYANLARA YÖNELİK HAFTADA BİR GÜN EL İŞ KURSU BAŞLAMISHTIR.
- BÜYÜK SEHİR BELEDİYESİN SPOR İSTANBUL PROJESİ KAPSAMINDA ÜCRETSİZ EGZERSİZ FAALİYETLERİ ŞUBAT AYINDA YURDUMUZDA YAŞANAN BÜYÜK DEPREM NEDENİYLE SONLANMIŞTIR.
- PEYZAJ,TEKNİK,TEMİZLİK VE GÜVENLİK BİRİMLERİNİN AKSAYAN YÖNLERİ TESPİT EDİLEREK, REVİZYON İŞLEMLERİ SÜREKLİ YAPILMAKTADIR.
- BLOK SAKİNLERİMİZDEN GELEN, GÜNLÜK ŞİKAYETLER PROGRAMINA VERİLEREK YAPILMAYA DEVAM ETMEKTEDİR.
- BLOK SAKİNLERİMİZDEN GELEN ÖNERİLER DEĞERLENDİRİLEREK İŞLEME ALINMAKTADIR.
- KİRACILAR VE MAL SAHİPLERİNİN İÇERİ VE DIŞARI TAŞINMALARI, SİTE SAKİNLERİMİZDEN GELEN EVRAKLAR VE GÜVENLİK BİRİMİNDEN GELEN TUTANAKLAR DOĞRULTUSUNDA SÜREKLİ GÜNCELLENMEKTEDİR.

SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ  
SELİMPAŞA MERKEZ MAH. ORTAKÖY CAD. 675/1  
TEL 0 212 731 8191 SİLİVRİ/İSTANBUL  
[www.selimpasaemlakkonutlari.org](http://www.selimpasaemlakkonutlari.org)  
[info@selimpasaemlakkonutlari.org](mailto:info@selimpasaemlakkonutlari.org)

Elvan SİLMAZ  
Halkla İlişkiler  
İlçe



# SELİMPAŞA Emlak Konutları

- PLANLI İŞ HIZLI ÇÖZÜM BENİMSENEREK, ORTAYA ÇIKAN PROBLEMLERE TITİZLİKLE MÜDAHALE EDİLMEKTE, ÇÖZÜM İÇİN ZAMAN HARCANMAKTA, DETAYLI İNCELEMELER, BİRİMLER İLE YAPILAN TOPLANTILAR DOĞRULTUSUNDA PROGRAM OLUŞTURULMAKTA VE SONUCA ULAŞTIRILMAKTADIR.
- **29 EKİM CUMHURİYETİMİZİN 100. YILI SİTEMİZDE COŞKU VE GURURLA TÜM SİTE SAKİNLERİMİZİN KATILIMIYLA KUTLANMIŞTIR.**
- MESAJ BİLGİLENDİRME SİSTEMİ RUTİN OLARAK KULLANILMAKTA. TÜM BİLGİLENDİRMELER GÜNCEL OLARAK YAPILMAKTADIR. YAPILAN İŞLER, ÖNEMLİ GÜNLER, ÖNEMLİ OLAYLAR İLE İLGİLİ RESMİ WEB SAYFASI, İNSTAGRAM, FACEBOOK HESAPLARI ÜZERİNDEN PAYLAŞIM YAPILMAKTADIR.
- SİTE SAKİNLERİMİZ ARASINDA OLUŞAN SORUNLAR ÜZERİNE ÇALIŞILARAK, OLAY TESPİTLERİ YAPILMAKTA, GELEN BİLGİLER, ULAŞILAN SAKİNLERİMİZİN VERDİĞİ BEYANLAR DOĞRULTUSUNDA SORUNLAR ÇÖZÜMLENMEKTEDİR. PROBLEMLERİN YAŞANDIĞI DAİRELERE; UYARILAR ARAYARAK, SİSTEM ÜZERİNDEN VE YAZILI OLARAK GÖNDERİLMEKTEDİR.
- GÜVENLİK BİRİMİ, TEKNİK, PEYZAJ, SAHA VE YÖNETİM KADROLARI İLE WATSAP GRUPLARI ÜZERİNDEN HIZLI BİLGİ AKIŞI SAĞLANMAKTA PROBLEMLERE ANINDA MÜDAHALE EDİLMEKTEDİR.
- DAHA İYİ HİZMET VEREBİLMEK İÇİN SÜREKLİ DENETİMLER İLE EKSİKLER, AKSAKLIKLAR TAKİP EDİLMEKTE, GÜNÜN KOŞULLARINA GÖRE YENİLENEN BİR ÇALIŞMA STRATEJİSİ İLE EN İYİ HİZMETLERİ SİTEMİZE KAZANDIRMAYA ÇALIŞMAKTAYIZ.

ELVAN YILMAZ  
HALKLA İLİŞKİLER  
SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI  
SİTE YÖNETİMİ  
Selimpaşa Merkez Mah. Ortaköy Cad.  
No:69M Silivri V.D: 750 046 3641  
Tel: 0212 731 8191- 92

SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ  
SELİMPAŞA MERKEZ MAH. ORTAKÖY CAD. 675/1  
TEL 0 212 731 8191 SİLİVRİ/İSTANBUL  
[www.selimpasaemlakkonutlari.org](http://www.selimpasaemlakkonutlari.org)  
[info@selimpasaemlakkonutlari.org](mailto:info@selimpasaemlakkonutlari.org)