

**ARIKÖY TOPLU YAPI  
TEMSİLCİLER KURULU**

**2016 YILI  
YÖNETİM KURULU  
ÇALIŞMA RAPORU**

**30 NİSAN 2017**

**ARIKÖY SOSYAL TESİSİ  
TOPLANTI SALONU**

**HUZURLU, GÜVENLİ, BAKIMLI  
SOSYAL VE KÜLTÜREL  
ZENGİNLİĞE SAHİP BİR  
ARIKÖY İÇİN  
DİNAMİK VE VİZYON  
SAHİBİ OLMAK  
GEREK**

## ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU



AYHAN TORAMAN  
YÖN. KURUL BAŞKANI  
SARDUNYA SK. NO: 26  
0 532 296 03 88



TAYFUN SÖZER  
YÖN. KRL. SAYMAN ÜYE  
MAÇKA CD. NO:45  
0 532 294 84 57



H. SÜNDÜZ KÖKSAL  
YÖN. KURUL ÜYESİ  
İHLAMUR SK. NO:5  
0 532 217 31 36



S. MURAT ULUTUNCHEL  
YÖNT. KRL. BŞK. Y.  
MANOLYA SK.NO:30  
0 530 317 06 88



MUSTAFA OKTAY AKSU  
YÖN. KURUL ÜYESİ  
HANIMELİ SK. NO: 20  
0 533 313 88 48



ECE OLÇAY GÜNEŞ  
YÖN. KURUL ÜYESİ  
MAÇKA CD:D:15  
0 536 566 46 69



MÜŞTAK ERHAN YALÇIN  
YÖN. KURUL ÜYESİ  
SUSAM SK. NO:35  
0 532 577 55 14

## ARIKÖY TOPLU YAPI DENETİM KURULU



MEHMET GÜVEN  
İHLAMUR SOK.NO:11  
0 533 562 57 54



M. HALUK ÖZAĞAÇ  
TAŞKİSLA CAD 57  
0 532 374 92 26



RİFAT DENİZ  
MENEKŞE SOK.NO:11  
0 532 232 23 74

## İÇİNDEKİLER

1.	Genel .....	1
2.	Konutlarını yapmayan kat malikleri .....	2
3.	Sahildeki arsanın durumu .....	2
4.	Tenis kortunun kapatılması .....	3
5.	Arıköy Spor Kulübü Derneği ile ilişkiler .....	3
6.	Arısu'da yapılan çalışmalar .....	5
7.	Kiracılar ile ilişkiler .....	5
8.	Kat maliklerinden alacaklar .....	5
9.	Fonlarımız .....	6
10.	Personel giderleri .....	7
11.	İş sağlığı ve iş güvenliği .....	7
12.	Sağlık kabini .....	7
13.	Danışma .....	8
14.	Çevre bakım ve peyzaj .....	9
15.	Servisler .....	9
16.	Elektrik kesintileri .....	9
17.	Tamamlanan faaliyetler .....	10
18.	Devam eden faaliyetler .....	10
19.	Yapılması planlanan faaliyetler .....	10
20.	Sahipsiz hayvanlar .....	10
21.	Sahipli hayvanlar .....	11
22.	Emlâk Vergisi ödemelerimiz ile ilgili gelişmeler .....	12
23.	Bilanço	
24.	Denetleme Kurulu Raporu	

## EKLER

Ek-1 Sitemizdeki iş yerlerinin listesi

Ek-2 Tüketim grafikleri

## **ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ**

### **ÇALIŞMA RAPORU**

**01 OCAK 2016 – 31 ARALIK 2016**

#### **1. GENEL**

10 Nisan 2016 tarihinde yapılan Kat Malikleri Temsilciler Kurulu Olağan Genel Kurul toplantısında Toplu Yapı Yönetimi Kurulu üyeliklerine iki yıl süre ile;

Prof. Dr. Ayhan TORAMAN

S. Murat ULUTUNÇEL

Tayfun SÖZER

H. Sündüs KÖKSAL

M. Oktay AKSU

Prof. Dr. Ece Olcay GÜNEŞ

Prof. Dr. Müştak E. YALÇIN

Denetim Kurulu Üyeliklerine

Mehmet GÜVEN

Haluk ÖZAĞAÇ

Rıfat DENİZ

Seçilmişlerdir. Toplu Yapı Yönetim Kurulu ilk toplantısında **Yürütme Kurulu'nu** oluşturmuş.

Ayhan TORAMAN'ı      Başkan

S. Murat ULUTUNÇEL'i      Başkan Yardımcısı

Tayfun SÖZER'i      Sayman Üye

olarak görevlendirmiştir.

2016 takvim yılında Yönetim Kurulumuz 28 toplantı yapmış, Yürütme Kurulu üyelerinin nerede ise tam gün sitede bulunmaları nedeni ile tüm sorunlara anında müdahale etme imkânı olmuştur.

Görevde bulunduğuuz süre içerisinde yönetime verilen 139 dilekçenin 67 adedi yazılı olarak cevaplandırılmış, cevabı istenmeyen öneri niteliği taşıyan mektuplar da değerlendirilerek verilen önerilerden yararlanılmıştır.

Önerilerini ve yapıçı eleştirilerini bizimle paylaşan komşularımıza teşekkür etmek isteriz. Amacımız, ARIKÖY'de huzurlu bir yaşamı sürekli kılmaktır.

#### **Değerli temsilciler;**

Göreve gelmeden önce planladığımız, görevimiz sırasında gerçekleştirmeyi arzu ettiğimiz birçok projeyi, Yönetim Kurulumuzda enine boyuna tartışarak üyelerin ihtiyaçlarına en uygun olduğuna inandığımız hizmetleri bütçemizin elverdiği ölçüde gerçekleştirmeye çalıştık.

Göreve gelirken sizlere taahhüt ettiğimiz "Huzurlu, Güvenli, Bakımlı, Sosyal ve Kültürel zenginliğe sahip bir ARIKÖY" için yapılması gereken faaliyetleri özveri ile sürdürdük. Sitemizi daha da ileriye taşımak Yönetim olarak en büyük hedefimizdir.

#### **Değerli temsilciler;**

ARI – TEPE'de tüm odalarımızın istediği saatte, istediği derecede ısıtilması ve soğutulmasını, uzaktan yönetilmesini sağlayan otomasyon sistemimizin gerekli bakım ve onarım faaliyetleri zamanında yapılarak işler halde bulundurulmaktadır.

Sitemizdeki bakım onarım faaliyetleri Kooperatif Yönetimi ile birlikte yürütülmektedir. Yıl içerisinde ana hat bacalarımızın ve yağmur ızgaralarımızın temizliği yapılmış, su depoları dezenfekte ettirilmiş, arıtma tesimiz ve su kuyularımızdaki arızalı pompalar onarılmıştır.

Toplu Yapı Yönetimi ile kooperatif elamanlarının ortaklaşa çalışmaları ile halı saha tamamen yenilenmiş, açık alan spor aletlerinin bakım, onarım ve boyaları yapılmıştır.

Sitemizde yaşamı kolaylaştırmak için bakım onarım ve yenileme çalışmalarını sürekli, ihmali etmeden sürdürmek zorundayız. Bu gün çok az bir bedel ödeyerek yapacağımız tamiratı ihmali ettiğimiz takdirde daha büyük bedeller ödemek zorunda kalacağımız açıktır. Bu gerçeği dikkate alarak çalışanlarımızın iyi niyet ve özverileri ile her aksamaya anında müdahale ettik ve etmeye devam edeceğiz.

Sitemizde 2016 yılında **199.910,61 TL** bakım, onarım ve yatırım harcaması yapılmıştır.

Şu hususu da önemle belirtmek isteriz ki bu giderler doğrudan Kat Malikleri tarafından ödenmiş, kiracılardan bu amaçla herhangi bir karşılık alınmamıştır. Genel Kurul'un geçmiş yıllarda almış olduğu karar gereğince bu giderler yönetim gelirlerinden karşılanmıştır.

### **2. KONUTLARINI YAPMAYAN KAT MALİKLERİ**

#### **Değerli temsilcilerimiz;**

Tüm ricalarımıza ve ikna çabalarımıza rağmen maalesef konutlarının yapımı konusunda hiçbir girişimde bulunmamış 48; başlayıp bırakın 20, inşaatı devam eden 8 kat maliki komşumuz bulunmaktadır. Evlerini yaptırmaya hiç başlamayan ve başlayıp bırakın kat maliklerine avukat kanalı ile ihtarname gönderilmiştir.

### **3. SAHİLDEKİ ARSANIN DURUMU**

#### **Değerli Temsilciler,**

Bildığınız gibi sitemizin denize açılmasını olanaklı kılacak deniz kenarındaki 29 dönüm arsa (312 no.lu parsel) geçmiş yıllarda İTÜ'ye tahsis edilmiştir. İTÜ Rektörlüğü'nün proje çalışmaları devam etmektedir.

İTÜ Rektörlüğü ile yapılan koordinasyon toplantılarında Arıköy sakinlerinin yapılacak bu tesislerden yararlanma koşulları üzerinde görüş ve fikir alışverişinde

bulunulmuştur. Bütün ortaklarımızın yapılacak tesislerden tüm mevsim boyunca yararlanmasılığını sağlayacak çalışmaları sürdürmekteyiz.

İTÜ Su Sporları Antrenman Sahası olarak tahsis edilen bu alanın faaliyete geçmesi ile birlikte, şimdilik bu arsaya kadar bir yürüyüş bandı yapmak daha sonra uygun düzenleme ve protokolle sitemiz sakinlerinin hizmetine açılmasını sağlamak arzusundayız. Çıkış kapısı ile sahil arasındaki yol boyunun ağaçlandırılması yapılmış, İSKİ tarafından yapılan bazı çalışmalarla dere yatağı düzenlenmiş, DSİ'nin bölgede dere ıslahı çalışmaları beklenmektedir.

#### **4. TENİS KORTUNUN KAPATILMASI**

Tenis kortlarından birinin kapatılarak yaz ve kış aylarında kullanılması konusunda görüşmeler yıl içinde sonuçlandırılmış ve proje çalışmaları yapılmıştır. Havalanın çalışmaya uygun olması ile birlikte Mart 2017 ayında inşaata başlanılmıştır.

#### **5. ARIKÖY SPOR KULÜBÜ DERNEĞİ İLE İLİŞKİLER**

Bilindiği gibi ASK'nın kuruluş amacı sitemiz sosyal donatı alanlarında yapılmış, Kooperatif ve Toplu Yapı Yönetimi tarafından yasal olarak işletilmesi mümkün olmayan Arıtepe ve Arısu tesislerimizi işletmek, spor tesislerimizin bakımını üstlenerek münhasıran site sakinlerine hizmet vermektir.

Tesislerden ve verilen hizmetlerden yararlanmak isteyen maliklerimizin sınırlı olması ve sistemin dışa açılamaması nedeni ile zorunlu giderlerin karşılanması sorun yaşanmış, kulübün Toplu Yapı Yönetimi tarafından desteklenmesi gerekmıştır.

**Kat Mülkiyeti Kanunu bu durum dikkate alınmış “Ortak Giderlere Katılım” başlığı altında gerekli düzenlemeyi yapmıştır.**

**Madde 72:** “*Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.*”

**“Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalananmaya lüzum ve ihtiyaç duymadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar”** hükmünü getirmiştir.

Bu durumu dikkate alan Yönetim Kurulları Arıköy Spor Kulübü'nün çalışmalarını kolaylaştmak, kendilerine yardımcı olmak için, Sosyal Tesis ve ArıSu'nun doğal gaz, elektrik ve su giderleri yanı sıra, işletme giderlerinin bir bölümünü karşılamaya çalışmıştır.

Her yıl olduğu gibi 2016 yılında da Yönetim Kurulumuz Arıköy Spor Kulübünü desteklemeye devam etmiştir. Tesislerimizin açık kalabilmesi, beklenen

hizmetleri verebilmesi için bu yıl da; personel, temizlik, doğal gaz, su, elektrik ve diğer muhtelif giderler için ARITEPE'ye 523.370,68 TL, ARI -SU için 304.072,16 TL olmak üzere toplam 827.442,84 TL gider yapılmıştır.

### ATYY BÜTÇESİNDEN KARŞILANAN 2016 YILI TESİS GİDERLERİ

ARITEPE		523.370,68 TL
PERSONEL HARCAMALARI	215.864,30 TL	
TEMİZLİK HARCAMALARI (hizmet alımı)	78.441,44 TL	
HAVUZ MASRAF VE GİDERLERİ (Kimyasal malz, tahlil vb)	12.175,17 TL	
TAMİR BAKIM ONARIM	36.953,23 TL	
DİĞER MUHTELİF HARCAMALAR	15.308,23 TL	
ELEKTRİK HARCAMALARI	83.487,71 TL	
İSKİ HARCAMALARI	1.750,00 TL	
DOĞALGAZ HARCAMALARI	75.512,00 TL	
TELEFON	3.878,60 TL	
ARISU		304.072,16 TL
PERSONEL HARCAMALARI	34.071,31 TL	
TEMİZLİK HARCAMALARI (Hizmet alımı)	69.226,82 TL	
HAVUZ MASRAF VE GİDERLERİ (Kimyasal malz, tahlil vb)	14.112,18 TL	
TAMİR BAKIM ONARIM	18.194,68 TL	
DİĞER MUHTELİF HARCAMALAR	1.742,98 TL	
ELEKTRİK HARCAMALARI	41.566,69 TL	
İSKİ HARCAMALARI	53.061,00 TL	
DOĞALGAZ HARCAMALARI	70.313,00 TL	
TELEFON	1.783,50 TL	
TESİSLER TOPLAMI		827.442,84 TL

**Değerli temsilciler;**

Tesislerimizin daha iyi işletilmesi sosyal aktivitelere katılmamız ile mümkün olacaktır.

Bölgemizde mevcut Üniversitelerin ve firmaların toplantılarının tesislerimizde yapmalarının sağlanması, gelir artırıcı aktivitelerin çoğaltıması zorunludur. Bu çalışmalar yapıldığında gelecek yıllarda bu tesislerin gelir getiren birimler haline dönüşeceği inancındayız.

## **6. ARI-SU'DA YAPILAN ÇALIŞMALAR**

- a- ARI-Su için belediyeye verilen tadilat projesi onayı planların çıkışını takiben alınacaktır.
- b- Bu parsel de Alışveriş Merkezi (628-629) ve Sosyal Tesiste (702) olduğu gibi site sakinlerimizin ortak mülkü olarak tescil ettirilecektir.
- c- Havuz, Türk Hamamı, sauna ve buhar odalarının rutin bakım ve onarımları yapılarak tesis faal halde bulundurulmaktadır,
- d- Planların onayını takiben bu tesise FITNESS CENTER yapımı düşünülmektedir.
- e- Yeni giyinme dolapları alınmıştır.

## **7. KIRACILAR İLE İLİŞKİLER**

628 numaralı parselde 14, 629 numaralı parselde 24 dükkan olmak üzere toplam 38 adet dükkanın hepsi kiradadır.

629/6 no.lu dükkan Sağlık Kabini olarak, 629/23 no.lu dükkan gençlerin odası olarak kullanılmaktadır.

2016 yılında elde edilen kira geliri **351.529,52 TL** olmuştur. **23.499,31 TL** kiracı aidat katkı payı ve **9.886,63 TL** faiz geliri ile birlikte kiracılardan toplam gelir **384.915,46 TL** olmuştur.

Bu yıl sadece Şok Market'ten **87.542,48 TL** gelir sağlanmıştır.

**Değerli Temsilciler;**

Kiracılardan alacaklarımız **243.473,84 TL**'dir.

Dükkan kiracıları ile ilgili en önemli alacak, yıllardan beri bilançolarımızda yer alan şüpheli alacaklardır.

## **8. KAT MALİKLERİNDEN ALACAKLAR**

Kat maliklerimizden aidat alacağımız anapara ve faiz olarak yıllar itibarı ile giderek artmıştır

**YILLARA GÖRE TOPLAM ANAPARA - FAİZ KARŞILAŞTIRMASI**

<b>YILLAR</b>	<b>ANAPARA</b>	<b>GECİKME CEZ.</b>	<b>ALACAKLI ORTAKLAR</b>	<b>BAKİYE</b>
2009	189.632,55 TL	47.811,00 TL	-36.483,55 TL	200.960,00 TL
2010	219.573,00 TL	78.451,00 TL	26.317,03 TL	271.706,97 TL
2011	205.324,48 TL	97.600,00 TL	-36.267,22 TL	266.657,26 TL
31.03.2012	212.322,63 TL	111.725,00 TL		324.047,63 TL
31.12.2012	200.242,73 TL	137.105,00 TL	-27.487,80 TL	309.859,93 TL
31.12.2013	194.850,70 TL	162.675,94 TL	-42.002,85 TL	315.523,79 TL
31.12.2014	383.910,57 TL	228.103,33 TL	-42.368,96 TL	569.644,94 TL
31.12.2015	298.105,00 TL	226.921,32 TL	-43.001,26 TL	482.025,06 TL
31.12.2016	415.479,11 TL	267.281,69 TL	-38.608,45 TL	644.152,35 TL

Borçlu kat maliklerinin yazılı, şifahi ve SMS ile sürekli uyarılmış olmalarına rağmen bir kısmı ortaklar ödeme yapmaktan imtina ettikleri gözlenmiştir.

Bu yıl kat maliklerinden aidat olarak **4.125.044,65 TL**; gecikme faizi olarak da **147.766,15 TL** olmak üzere **4.272.810,80 TL** tahsilat yapılmıştır.

**ŞU HUSUSTA ORTAKLARIMIZIN DİKKATİNİ ÇEKMEK İSTERİZ:**

Kat maliki, ödenmeyen aidatları için icraya verildiğinde tahsil edilecek meblağ borcunun % 55 daha fazlası olacaktır.

**9. FONLARIMIZ**

2010 yılı Temsilciler Genel Kurulunda “Toplu Yapı tarafından kat maliklerinden tahsil edilen faiz ve cezalar ile kira gelirlerinin kat maliklerinin ortak mülkiyetindeki taşınmazların bakımı ve onarımıları için ayrılan bir fona aktarılması” kararı alınmıştır.

- 2016 yılına devir edilen fon miktarı **528.775,09 TL** olmuştur.
- Kıdem tazminatı karşılığı olarak 2016 yılına **284.559,37 TL** devredilmiş, 2016 yılı içerisinde **92.608,36 TL** karşılıktan ödeme yapılmış, yılsonu itibarıyle **190.000,00 TL** kıdem tazminatı karşılığı ve **250.000,00 TL**

personel fazla mesai ödemeleri için ayrılarak toplam **631.951,01 TL**'ye ulaşmıştır.

## **10. PERSONEL GİDERLERİ**

31.12.2016 tarihi itibarı ile sitemizde çalışan personel idari ve teknik serviste 9, muhasebemizde 2, danışma birimimizde 28, çevre bakım ve temizlik birimimizde 13 eleman görev yapmaktadır. Ancak, yaz aylarında akşam saatlerinde sulama yapmak için ihtiyaç duyulan sayıda sezonluk eleman istihdam edilmektedir.

Sosyal tesiste çalışmalarına karşın maaşı Toplu Yapı Yönetimi tarafından ödenen 7 elemanla birlikte sitemizde 59 eleman görev yapmaktadır.

Genel Kurulumuzda onaylanan 2016 yılı işletme projesinde öngörülen personel gideri **2.680.000,00 TL** olmasına rağmen % 9,9 azalışla **2.413.875,46 TL** olarak gerçekleşmiştir.

59 elemanımızın Aralık ayı itibarı ile aylık toplam maliyeti **182.381,18 TL** olarak gerçekleşmiştir. Bir çalışanın Toplu Yapıya maliyeti ortalama **3.091,21 TL**'dır.

Gelir İdaresinin yayınladığı yönergeler ve benzeri yayınlar gereğince tüm personelimiz için gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır.

## **11. İŞ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ**

6331 sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu Yapı Kooperatifleri, Toplu Yapı Yönetimleri vb. iş kollarında İşyeri Hekimi ve İş Güvenliği Uzmanı istihdam edilmesi zorunluluğu getirmiştir.

Daha önce yürürlükte olan 4857 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanununun emredici hükümleri çerçevesinde istihdam edilen İşyeri Hekimine ilaveten Bakanlığın yetki belgesini alan Site Müdürümüz Süleyman Sami PARMAKSIZ İş Güvenliği Uzmanı görevini yürütmektedir.

## **12. SAĞLIK KABİNİ**

Mevcut İşyeri Hekimimize ilaveten bir hemşire görevlendirilerek sitemizde bir sağlık kabini kurulmuştur.

Sağlık Kabinimiz, çalışan personel dışında kalan vakitlerinde üyelerimize de hizmet vermektedir.

## **SAĞLIK KABİNİ ÇALIŞMA SAATLERİ**

PAZARTESİ	14:00 – 20:00
SALI	14:00 – 20:00
ÇARŞAMBA	14:00 – 20:00
PERŞEMBE	14:00 – 20:00
CUMA	14:00 – 20:00
CUMARTESİ	12:00 – 18:00

## **VERİLEN HİZMETLER**

TANSİYON ÖLÇME

PANSUMAN

İNJEKSİYON (KALÇADAN VE DAMARDAN)

SERUM BAĞLAMA

ŞEKER ÖLÇME

### **13.DANIŞMA:**

1 müdür, 4 vardiyalı grup sorumlusu, 20 vardiyalı eleman ve 3 gündüz görevlisi olmak üzere toplam 28 elemandan oluşan dört gruptuk danışma ekibimiz, sekiz saatlik üç vardiya esasına göre 7 gün/24 saat görev yapmaktadır; yaklaşık olarak 4950 metre çevresi olan ve kamuya açık bulunan sitemizde hizmet vermektedir. Haziran 2016 ayına kadar 12/24 esasına göre çalışan personel, anılan tarihten sonra 8/24 esasına göre çalışmaya başlamış, eski sistemde hak ettikleri fazla mesai ücretleri oluşturulmuş ödeme planına göre hak sahiplerine ödenmektedir.

- Geceleri sitenin çevresinde belirli noktalarda bilgisayarlı tur cihazı ile araçlı ve yaya denetim yapmaktadır.
- İnşaat faaliyetleri denetlenmekte, yollara ve kaldırımlara konulan molozların, bitki atıklarının kaldırılmasını sağlanmaktadır.
- Uygun olmayan şekilde yollara park eden araç sahiplerinin, yaşı tutmayan kişilerin ehliyetsiz araç kullananların, kucağında küçük çocuğuyla araç kullananların uyarılmasını sağlamaktadır.
- Sitemize çalışmaya gelen işçi, taşeron ve bahçivan gibi elamanlar kontrollü olarak siteye alınmakta, sabıka kaydı uygun olmayanların siteye girişi engellenmektedir.
- Site içerisinde çalışan elemanların mesai saatı sonunda hepsinin siteyi terk etmesi sağlanmaktadır. Geçmişte uygulandığı gibi, sitede inşaatlarda çalışan işçilerin site içerisinde gecelemelerine izin verilmemekte, konu hassasiyetle takip edilmektedir.
- Her hafta çevre çit tellerinin fiziki kontrolü yapılarak açılmış olan yerler tamir ettirilmektedir.
- Bölgemizde bulunan jandarma timlerinin gece sitemizde belirli aralıklarla devriye dolaşması sağlanmaktadır.
- Tüm bu çalışmalara ilave olarak Anakent Belediye Başkanlığı İtfaiye Teşkilatı ile görüşülerek sitede tüm elemanlarımızın yangın eğitimi alması sağlanmış, sitenin belli yerlerine yeterli uzunlukta yangın hortumu konarak gerektiğinde hidratların devreye alınması olanağı sağlanmıştır.
- Sitemizin içindeki kritik noktalara güvenlik kamerası sistemi kurulma faaliyetine devam edilmektedir. Kamera sisteminin gelecekte artırılması, daha geniş alanın kameralı ile örtülmesi planlanmaktadır. Şimdilik 11 noktadan kameralı sistemi ile kontrol yapılmaktadır. Mevcut kameralarımızın tespit ettiği görüntülerden çeşitli trafik kazalarının incelenmesinde, hırsızlık ve dolandırıcılık faaliyetlerine karışanların eşkâllerinin tespitinde jandarma ve emniyet teşkilatı yetkilileri yararlanmıştır.

#### **14. ÇEVRE BAKIM VE PEYZAJ:**

Sitemizin çevre temizlik ve peyzaj işleri 13 kişilik bir kadro ile yürütülmektedir. Elemanlarımız büyük bir özveri ile çalışmakta olup yıl içerisinde rutin bakım ve temizlik işlerini eksiksiz yerine getirmektedir. Dönem içinde işçilik hariç temizlik ve peyzaj işleri için **37.755,62 TL** harcama yapılmıştır.

2016 yılında sitemiz içerisinde ağaçlandırma faaliyetlerine devam edilmiş, satın alınan çeşitli fidan ve meyve ağacı uygun yerlere dikilmiştir.

Sarıyer Belediyesinden dal öğütme makinesi getirilerek sitenin ve üyelerimizin budadıkları dallar öğütülüp “kompost” malzeme üretilmiştir.

#### **15. SERVİSLER:**

Yapılan şikayetler nedeni ile sık sık sorun yaşayan servis hizmetimiz Anakent Belediyesi Ulaştırma Başkanlığı Toplu Taşıma Hizmetleri Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler sonucunda çözüme kavuşturulmuştur. Servis hizmetleri ASK tarafından verilmekte, ASK'nden kart çikaran site sakinleri hizmetten yararlanmaktadır.

Halen Arıköy-Darüşşafaka arasında karşılıklı 13+13 olmak üzere günde 26; Cumartesi günleri 4+4=8 ve Pazar günleri 3+3=6 sefer yapılarak servis hizmeti devam etmektedir.

Sitemizdeki yaşamın sürdürülebilirliği açısından önemli olan servislerin 2016 yılında Toplu Yapıya maliyeti **264.861,53 TL** olmuştur.

Sitemizde gerek çalışıkları kurumların/okulların servislerini ve gerekse site servislerini kullanan ortaklarımıza için beş adet modern bekleme durağı vardır.

#### **16. ELEKTRİK KESİNTİLERİ**

Sitede yaşayan herkesi oldukça mağdur ve rahatsız eden elektrik kesintisi konusunda 24 Ocak 2016 tarihinde parsel temsilcileri ile, 18 Şubat 2016 tarihinde sitemizde yaşayan elektrik mühendisleri, öğretim üyeleri, enerji konusunda çalışan üyelerimiz ile toplantılar yapılarak durum değerlendirilmiş, alınacak tedbirler ve alternatif enerji kaynaklarını edinme yöntemleri irdelenmiştir.

Yaşanan arızaların ve arızaya bağlı kesintilerin ortadan kaldırılması, hatların iyileştirilmesi ve alternatif hatlar oluşturulması için BEDAŞ Bölge Müdürü ve Sarıyer İşletme Müdürü ile birlikte trafoları yapan yüklenici firma sahipleri ile görüşülmüş, mevcut projeler üzerinden değerlendirmeler yapılmış, anılan şahıslar sitemize davet edilerek sahada incelemeler yapılmıştır. Sitemizin ana besleme hattının, çok arızaya ve kesintiye neden olan Gümüşdere-Kısrkaya hattından ayrılması ve Kuzey Marmara Otoyolunun bölgemizdeki çalışmalarının sonlanması üzerine bizleri usandıran elektrik arızaları son bulmuştur. Yönetimimizin ısrarlı takibi sonucu, Uskumruköy trafosundan gelen ana besleme hattının alternatif olarak, Mare Negro

sitesinde bulunan 4602 numaralı trafodan Arıköy'e enerji taşıyacak yeni bir hattın tesisinin BEDAŞ'ın yatırım planına alındığı öğrenilmiştir.

#### **17. TAMAMLANAN FAALİYETLER:**

- a. Halı sahanın çitleri ve zemini yenilendi,
- b. Çok fonksiyonlu bir traktör alındı  
(kar küreme, kepçe, yol tuzlaması, dal öğütme özellikli)
- c. Market yerinin kira sözleşmesi Şok Market ile yenilendi,

#### **18. DEVAM EDEN FAALİYETLER:**

- a. Tenis kortunun kapatılması,
- b. Çocuk kulübü hazırlıkları,
- c. Sanat Merkezi yapımı,
- d. Çevre tel örgüsünü yenileme,
- e. Yeni barınak yerleri belirleme,

#### **19. YAPILMASI PLANLANAN FAALİYETLER:**

- a. ARISU fitness salonu proje çalışması,
- b. Bisiklet yolu projesi,
- c. Site girişi projesi,
- d. Kontrollü araç girişi (HGS/PTS) projesi,

#### **20. SAHİPSİZ HAYVANLAR:**

Sitemizin en önemli sorunlarının başında şüphesiz "sokak hayvanları" sorunu gelmektedir. Arıköy Toplu Yapı Yönetim Kurulu olarak, sorunun çözümüne yönelik yapılan çalışmaların başarıya ulaşması, tüm site sakinlerinin vereceği destekle mümkün olacaktır.

Sokak Hayvanları Rehabilitasyon Projesi ile sokaklarımızın sahipsiz başıboş hayvanlardan arındırılması, site içerisinde komşularımızın rahat ve huzurlu bir şekilde yürüyebilmesi, çocuklar başta olmak üzere herkesin rahatça bisiklete binebilmesi ve hayvan dışkısından arındırılmış sokaklar hedeflenmiştir. Yapılan tüm düzenlemeler mevcut yasa ve yönetmeliklerin çizdiği sınırlara bağlı kalınarak yapılmıştır.

Halen sitemizde iki adet barınak ve 6 adet "sahipsiz hayvanları besleme noktası" mevcuttur. Sokaklarda guruplar halinde yaşayan köpekler arasındaki saldırgan ve lider konumundakiler toplanılmış ve barınağa alınmıştır. Saldırgan olmayan köpekleri sokak dışına almak için de besleme noktaları boş alanlara yapılmıştır.

Yapılan bu çalışma tüm üyelerimize bildirilmiş ve bundan sonra sokaklarda hayvanların beslenmemesi, beslenme noktalarında beslemeleri yönünde uyarılarla bulunulmuştur.

Bize göre projenin en önemli ayağı, sokak hayvanlarını besleyen ve kendilerine kamuoyunda "hayvan sever" denilen komşularımızla yapacağımız işbirliği

idi. Bu amaçla proje öncesi ve sonrasında kendileri ile bir dizi toplantılar yaptık ve projeye tam destek verecekleri yönünde söz aldık.

Ancak planladığımız başarıyı sağlayamadık. Kapı önlerinden biz mama kabını topladık, arkasından onlar yoğurt kabı koydular. Beslenme noktalarına hayvanları yönlendirmek için gerekli çabayı göstermeyip, kapılarının önünde bu hayvanları beslemeye devam ettiler. Kapı önüne hayvanlar için çok cazip sayılan et bile koydular.

Saldırgan hayvanları belediye ekipleri ile toplamaya çalışırken, sokak hayvanını sanki kendi hayvaniymiş gibi bahçelerine alıp, toplamamıza mani oldular. Bu davranışların birçoğunu o hayvanlar ile kurdukları duygusal bağdan birden ayrılamamaları olduğunu düşünüyoruz. Ancak bir kısmının da evlerini hırsızlık ve diğer dış tehlikelerden korumak için kendi çıkarları için yaptıklarını düşünüyoruz.

Sokak hayvanlarının rehabilitesi çalışmalarımız sırasında Sarıyer Belediyesi Veteriner İşleri Müdürlüğü aşılama, kısırlaştırma, tedavi etme gibi bir konularda bizlere maksimum düzeyde destek vermiştir. Sarıyer Belediyesi Veteriner İşleri Müdürü ve ekibine teşekkür ederiz.

## **21. SAHİPLİ HAYVANLAR**

Öncelikle hayvan sahiplenecek komşularımızın sitemizde bulunan mevcut kedi ve köpeklerden birini sahiplenmelerini önemle rica ediyoruz.

Sahipsiz hayvanlar kadar olmasa da sahipli kedi köpekler ile ilgili de birçok sorunla karşı karşıyayız. Sokaklardaki, parklardaki, yürüyüş yolundaki, evlerimizin bahçesindeki, çimlerimizdeki vs kısaca gördüğümüz hayvan pisliklerinin birçoğu maalesef sahipli hayvanlar tarafından yapılmaktadır.

### **Sahipli hayvanlardan kaynaklanan problemleri şu şekilde sıralayabiliriz.**

Köpek sahipleri köpeklerini kontrollü bir şekilde gezdirmeleri gereklirken, köpeğini sokağa başıboş bırakarak tuvalet yapmasını sağlıyor. Bu şekilde köpekler kontrollsüz olarak her yere dışkısını bırakıyor.

Tasma takıp köpeğini kendisi gezdiren hayvan sahipleri sitenin birçok noktasına "dışkı çöp torbaları ve çöp kutuları" koymuş olmamız rağmen köpeğin dışkısını toplamıyor, evinde ortam sağlanıyor, kedi kumu koymuyor, kedisini eğitmıyor, komşunun bahçesine, çimine, çocuk parkındaki kuma vs dışkısını yapmasına göz yummaya devam ediyor.

Köpek gezdirme işini para karşılığı yapan kişilerin gerekli hassasiyeti göstermemesi, köpek sahibinin de o kişiyi yeterince eğitmemesi ve denetlememesi de önemli bir sorun olarak bilinmektedir.

Göründüğü gibi üyelerimizin sorumluluklarını yeterli düzeyde yerine getirmemeleri nedeniyle bir sürü problemle karşı karşıya kalıyoruz. Bu bahsettiğimiz

hususlar insanların kendileri tarafından basitçe çözülebilecek sorunlardır, yeter ki biraz çaba gösterelim.

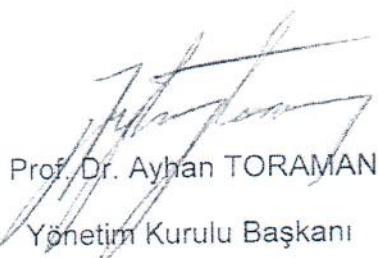
## **22. EMLÂK VERGİSİ ÖDEMELERİMİZ İLE İLGİLİ GELİŞMELER**

Bildiğiniz gibi sitemizin bağlı olduğu Uskumruköy, 6360 sayılı kanunun geçici 1. Maddesinin 15. Fırkasına göre mahalle statüsü kazanmıştır. Aynı kanuna göre mahalle statüsüne dönüsen köyler ve bu köylere bağlı yerleşimler, 2014 yılı ikinci taksitinden başlayarak 5 yıl boyunca emlak vergisinden muaf sayılmaktadır.

Sitemizin ortak alanları için 2016 yılında emlak vergisi yatırılmamış, ayrıca şerhli olarak yatırılan 2014/2, 2015/1 ve 2015/2 dönemlerine ait emlak vergilerinin iadesi talep edilmiştir.

**TEMİZ, DAHA HUZURLU, DAHA GÜVENLİ, DAHA KONFORLU,  
DAHA İYİ YAŞANABİLİR BİR ARIKÖY MÜMKÜN!  
YETER Kİ BİZLER İSTEYELİM.**

## TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU



Prof. Dr. Ayhan TORAMAN  
Yönetim Kurulu Başkanı



Salih Murat ULUTUNÇEL  
Başkan Yardımcısı



Tayfun SÖZER  
Muhasip Üye



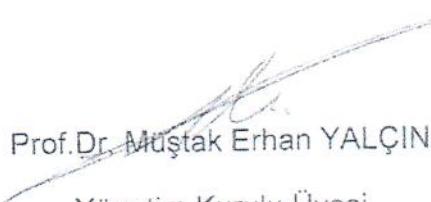
Mustafa Oktay AKSU  
Yönetim Kurulu Üyesi



Huriser Sündüs KÖKSAL  
Yönetim Kurulu Üyesi



Prof. Dr. Ece Olcay GÜNEŞ  
Yönetim Kurulu Üyesi



Prof. Dr. Müştak Erhan YALÇIN  
Yönetim Kurulu Üyesi

2016 YILI ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ BÜTÇE

GİDER	GELİR
A-PERSONEL GİDERLERİ	2.413.875,46 ₺
Personel fazla mesai karşılıkları	250.000,00 ₺
B-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	1.647.189,85 ₺
1-Şehir Servis giderleri	264.861,53 ₺
2-Doğalgaz Gideri	171.874,00 ₺
3-Elektrik	239.904,97 ₺
4-İski Su Gideri	75.063,00 ₺
5-Tamir ,Bakım,Onarım -İnşaat malz.alım vb.ğid.	151.154,01 ₺
6-Posta Haberleşme	20.963,27 ₺
7-Çevre İlaçlama giderleri	19.319,39 ₺
8-Taşıt,Jenarattör Yakıt ve Bakım onarım	62.659,88 ₺
9-Genel Tem.Sair Malzeme	221.744,00 ₺
10-Havuz Malzeme	26.287,35 ₺
11-içme Suyu - Çay şeker	19.243,28 ₺
12-Diger giderler	184.115,17 ₺
13-Kidem Tazminatı Karşılığı	190.000,00 ₺
	G- 2015 YILINDAN DEVREDEN FON 528.775,09 ₺
KAT MALİKİ GİDERLERİ	228.322,98 ₺
Tenis Kortu kapatılması(Halisaha yenileme ve on.)	88.565,87 ₺
Çocuk oyun kulübü onarım ve malzeme.	0,00 ₺
Emlak Vergisi	0,00 ₺
Sigorta Senedi	20.873,77 ₺
Genel Kurul - Ada Toplantı Giderleri	7.538,60 ₺
Taşıt Yenileme giderleri	8.000,00 ₺
Yatırım Yenileme Harcamaları	103.344,74 ₺
2016 YILINDAN DEVREDECEK FON	844.256,76 ₺
TOPLAM	5.383.645,05 ₺
	TOPLAM
	5.264.409,35 ₺
	119.235,70 ₺

## ARKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ'NİN 31.12.2015 - 31.12.2016 TARİHLİ BİLANÇOSUDUR

	31.12.2015	31.12.2016	PASİF	31.12.2015	31.12.2016	PASİF	31.12.2015
<b>AKTİF</b>							
<b>A. DÖNEN VARLIKLAR</b>	1.274.876,64	2.026.564,40	I. KİSA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	935.140,06	1.143.190,21		
<b>A-HAZIR DEĞERLERİ</b>	0,00	0,00	0,00 A-BORÇLAR	103.850,20	103.850,20		95.837,57
a- Kasa	0	0					
b- Alınan Çekler	0,00	0,00					
c- Bankalar	16.096,37	41.987,49	B- DİĞER BORÇLAR	74.606,63	97.127,06		
1) Garanti Bankası Zekeriyaköy Şub.6299324 Hsb	34.089,01	91.530,80	1) Kiracılardan Al Deposito ve Teminatlar	37.605,33	41.605,83		
2) Akbank Sanayi Şubesi 70224+ Hsb	0,00	0,00	2) Personelde Borçlar	6.052,94	8.971,08		
3) Garanti Bankası Zekeriyaköy Şub.5299889 Hsb	160.110,22	129.276,89	3) Diğer Çeşitli Borçlar	30.947,86	46.550,15		0,00
4) Garanti Bankası Usd 9096008 Ihs.	788,79	0,00	C- ALIMAN AVANSLAR	0,00			
5) Ziraat Bankası 68362151-5001 7.Köy	3.957,09	1.329,79	1) Kat Maülkilerinden Alınan Avanslar	0,00			
6) İŞbankası 32998 hesap 2.Köy	2.304,94	7.402,43	2) Antkö Yapı Koop. Alınan Avanslar	0,00			
7) İŞbankası 636634 hesap Sanayi	1.028,45	4.168,44	3) Mahiyetli Belli Olmayan Maülkilerde Borçlar	0,00			
8) Yapı Kredi bankası	0,00	1.626,18	4) İade edilecek veya kullanılamak servis bakıyeleri	0,00			
<b>VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEME EMİRLERİ</b>			D- ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜK.	69.137,10	76.212,01		
<b>B-DİĞER HAZIR DEĞERLERİ</b>			0,00 D- ÖDENECEK Vergiler (Aratık)	22.892,83	20.160,60		
1) Kredi Kartından Alacaklar	0,00	0,00	1) Ödenenek SSK Piyumi (Aratık)	46.244,27	50.051,41		
<b>C-MENKUL KİYMETLER</b>			2) Ödenenek SSK Piyumi (Aratık)	687.546,13	880.613,57		
1) Garanti Bankası Zekeriyaköy 6299324 Fon Hsb	0,00	337.221,34	E-GELECEK YILLARA AİT GELİR GİDER TAHK.	484.594,34	642.357,94		
2) Akbank 70224 hesap	0,00	0,00	1) Kat maülkilerinden Gelir Tahakkuku	202.551,79	237.655,63		
3) Garanti Bankası Zekeriyaköy Şub.6299889 Hsb	337.221,34	821.843,68	2) Kiracılardan Gelir Tahakkuku	0,00	0,00		
<b>D-ALACAKLAR</b>			3) Diğer Gelir Tahakkukları	0,00	0,00		
1) Kat Maülkilerinden Alacaklar	504.605,23	659.178,28	4) Gider Tahakkukları	0,00			
2) Alıcaklı devreden Kat Maülkileri	-43.001,26	-38.608,43	İLİZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	813.334,46	1.476.207,77		
3) Tahsildeki Satıcılar	8.501,00	8.501,00	A-BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	813.334,46	1.476.207,77		
4) Yerinde Depozito ve Teminatlar	9.135,05	9.135,05	1) Koton Tazminatı Karşılıklına (fazla mesai karşılığı)	284.556,37	631.351,01		
5) Süpheli Alacaklar	87.846,74	87.846,74	2) Diğer Borç ve gider karşılıkları	528.775,09	844.256,76		
6) Süpheli Alacaklar Karşılığı	-87.846,74	-87.846,74	III. ÖZKAYNAKLAR	-473.597,88	-592.833,68		
<b>E-DİĞER ALACAKLAR</b>			4-A- GECMİŞ YILLAR KARLARI	188.302,31	295.926,58		
1) Diğer Çeşitli Alacaklar	9.607,46	0,00	1) Geçmiş Yıllar Gider-farkları	0,00	0,00		
2) Kiracılardan Alacaklar	205.782,57	243.473,84	B- GECMİŞ YILLAR ZARARLARI	0,00	-769.524,46		
<b>F-STOKLAR</b>			(+) 1) Gider-Giden Farkı	-769.524,46	-769.524,46		
1) Diğer Stoklar	2.386,50	2.386,50	C- DÖNEM KAR ZARARI	107.624,27	-119.235,70		
2) Satılık varlıklar avansları	0,00	0,00	(+) 1) Canlı Yıl Gider-Giden Farkı	107.624,27	-119.235,70		
<b>G-GELECEK AYLLARA AİT GİDERLER</b>							
<b>H-AVANSLAR</b>							
1) İş Avansları	2.520,73	4.870,66					
2) Personelle Verilen Avanslar	7.382,15	21.457,15					
<b>II. DURAN VARLIKLER</b>							
<b>A-SABİT KİYMETLER</b>	0,00	0,00					
1) 2010 ve Öncesi Yılında Alınan Demirbaşlar	148.742,55	148.742,55					
2) 2011 Yılında Alınan Demirbaşlar	10.147,97	10.147,97					
3) 2012 Yılında Alınan Demirbaşlar	76.876,29	76.876,29					
4) 2013 Yılında Alınan Demirbaşlar	35.691,46	35.691,46					
5) 2014 Yılında Alınan Demirbaşlar	46.119,46	46.119,46					
6) 2015 Yılında Alınan Demirbaşlar	123.633,93	123.633,93					
7) 2016 Yılında Alınan Demirbaşlar	-515.184,66	-73.973,00					
<b>B-GELECEK YILLARA AİT GİDERLER</b>	0,00	0,00					
<b>AKTİF TOPLAMI</b>	1.274.876,64	2.026.564,40	PASİF TOPLAMI	1.274.876,64	2.026.564,40		

**ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ**

**2016 YILI ÜYE AİDAT HESAPLAMASI**

<b>GİDERLER</b>	4.311.065,31 ₺
Personel	2.413.875,46 ₺
Diğer Giderler	1.647.189,85 ₺
Personel fazla mesai karşılıkları	250.000,00 ₺
<b>GELİRLER</b>	66.784,96 ₺
Kira Aidat Gelirleri	23.499,31 ₺
Diğer Sair Gelirler	43.285,65 ₺
<b>Aidat Hesabında kullanılacak gider farkı</b>	4.244.280,35 ₺
Hane başına düşen Yıllık gider (1060 Kişi) <b>12 AYLIK</b>	4.004,04 ₺
2016 yılı öngörülen toplam aidat tutarı <b>12 AYLIK</b>	4.000,00 ₺
<b>FARK</b>	-4,04 ₺

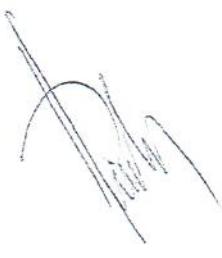
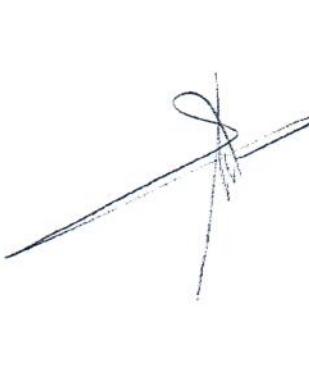
**2016 YILI FON HESAPLAMASI**

<b>GİDERLER</b>	228.322,98 ₺
Emlak Vergisi	0,00 ₺
Sigorta Senedi	20.873,77 ₺
Genel kurul - Ada toplantı giderleri	7.538,60 ₺
Taşit Yenileme Giderleri	8.000,00 ₺
Yatırım yenileme harcamaları	103.344,74 ₺
Tenis Kortu kapatılması (Halısaха yen)	88.565,87 ₺
Çocuk oyun kulübü onarım ve malz.	0,00 ₺
<b>GELİRLER</b>	1.072.579,74 ₺
Kira Gelirleri	351.529,52 ₺
Faiz Gelirleri	157.652,78 ₺
Banka Fon gelirleri	34.622,35 ₺
2015 Yılı Fon devir bakiyesi	528.775,09 ₺
<b>2016 YILINDAN DEVREDECEK FON BAKİYESİ</b>	844.256,76 ₺

Handwritten signatures are present across the bottom of both tables, appearing to be approvals or signatures of the members involved in the financial management of Ariköy Toplu Yapı.

## 2016 YILI İŞLETME PROJESİ

	2016 YILI TAHMİN	ARALIK GERÇEKLEŞEN	HARCANABİLİR BÜTÇE	Kullanılan Yüzde
<b>A-PERSONEL GİDERLERİ</b>	<b>2.680.000,00 ₺</b>	<b>2.413.875,46 ₺</b>	<b>266.124,54 ₺</b>	<b>90,07%</b>
Muhasebe Servisi Brüt Ücret Giderleri	165.000,00 ₺	150.552,44 ₺	14.447,56 ₺	91,24%
İdari ve Teknik Servis Brüt Ücret Giderleri	380.000,00 ₺	341.378,25 ₺	38.621,75 ₺	89,84%
Güvenlik Servisi Brüt Ücret Giderleri	1.150.000,00 ₺	1.028.092,26 ₺	121.907,74 ₺	89,40%
Sosyal Tesisler Brüt Ücret Giderleri	280.000,00 ₺	242.051,61 ₺	37.948,39 ₺	86,45%
Bahçe,Peyzaj bakım ve Çevre Temizlik	435.000,00 ₺	413.952,16 ₺	21.047,84 ₺	95,16%
Tabidot Giderleri	130.000,00 ₺	119.891,82 ₺	10.108,18 ₺	92,22%
Sosyal Giderler	100.000,00 ₺	87.257,20 ₺	12.742,80 ₺	87,26%
Personel Servis giderleri	40.000,00 ₺	30.699,72 ₺	9.300,28 ₺	76,75%
<b>B- AMAÇ VE HİZMET GİDERLERİ</b>	<b>1.587.000,00 ₺</b>	<b>1.897.189,85 ₺</b>	<b>-60.189,85 ₺</b>	<b>119,55%</b>
Çevre Bakım Giderleri	50.000,00 ₺	37.755,62 ₺	12.244,38 ₺	75,51%
Şehir içi Servis Giderleri	300.000,00 ₺	264.861,53 ₺	35.138,47 ₺	88,29%
Genel Temizlik Giderleri	222.000,00 ₺	221.744,00 ₺	256,00 ₺	99,88%
Doğalgaz Giderleri	200.000,00 ₺	171.874,00 ₺	28.126,00 ₺	85,94%
Elektrik Giderleri	250.000,00 ₺	239.904,97 ₺	10.095,03 ₺	95,96%
Yakit Giderleri (Taşıtlar,jeneratör vs)	55.000,00 ₺	39.986,50 ₺	15.013,50 ₺	72,70%
Küçük Demirbaş ve sarf malz.Giderleri	6.000,00 ₺	10.845,89 ₺	-4.845,89 ₺	180,76%
Tamir,Bakım,Onarım ,İnşaat malzemeleri alım vb.giderler	120.000,00 ₺	151.154,01 ₺	-31.154,01 ₺	125,96%
Haberleşme Giderleri (Tel.+İnt.+Posta)	25.000,00 ₺	19.875,18 ₺	5.124,82 ₺	79,50%
Çevre İlaçlama Giderleri	21.000,00 ₺	19.319,39 ₺	1.680,61 ₺	92,00%
Gkbn Giderleri	15.000,00 ₺	13.367,82 ₺	1.632,18 ₺	89,12%
İçmesuyu,Çay şeker Giderleri	19.000,00 ₺	19.243,28 ₺	-243,28 ₺	101,28%
Kırtasiye Giderleri	7.000,00 ₺	5.224,49 ₺	1.775,51 ₺	74,64%
Basın , Halkla İlişkiler ve dijital yayın giderleri	40.000,00 ₺	43.967,78 ₺	-3.967,78 ₺	109,92%
Taşıt,Jenarator Tamir Bakım Giderleri	25.000,00 ₺	22.673,38 ₺	2.326,62 ₺	90,69%
İSKİ Giderleri	60.000,00 ₺	75.063,00 ₺	-15.063,00 ₺	125,11%
Elektrik Malzeme Giderleri	20.000,00 ₺	9.176,82 ₺	10.823,18 ₺	45,88%
İkram Temsil Giderleri	7.000,00 ₺	1.315,43 ₺	5.684,57 ₺	18,79%
Banka Masrafları	9.000,00 ₺	9.282,83 ₺	-282,83 ₺	103,14%
Bilgisayar Bakım ve Teknik Serv.Lisans	14.000,00 ₺	8.744,15 ₺	5.255,85 ₺	62,46%
Diğer Muhtelif Giderler	14.500,00 ₺	12.291,61 ₺	2.208,39 ₺	84,77%
Posta Haberleşme giderleri	1.500,00 ₺	1.088,09 ₺	411,91 ₺	72,54%
Havuz Kimyasalları ve tahlil giderleri	25.000,00 ₺	26.287,35 ₺	-1.287,35 ₺	105,15%
Avukat ve yasal takip giderleri	30.000,00 ₺	31.666,43 ₺	-1.666,43 ₺	105,55%
Diğer Olağanüstü gid.ve zararlar	1.000,00 ₺	476,30 ₺	523,70 ₺	47,63%
Kidem Tazminatı Karşılıkları	50.000,00 ₺	190.000,00 ₺	-140.000,00 ₺	380,00%
Personel fazla mesai karşılıkları		250.000,00 ₺		
<b>TOPLAM</b>	<b>4.267.000,00 ₺</b>	<b>4.311.065,31 ₺</b>	<b>205.934,69 ₺</b>	<b>101,03%</b>
<b>KAT MALİKİ GİDERLERİ TOPLAMI</b>	<b>523.000,00 ₺</b>	<b>228.322,98 ₺</b>	<b>294.677,02 ₺</b>	<b>43,66%</b>
Tenis Kortu kapatılması ( Halısaña yenileme ve onarım)	100.000,00 ₺	88.565,87 ₺	11.434,13 ₺	88,57%
Çocuk oyun kulübü onarım ve malzeme.	100.000,00 ₺		100.000,00 ₺	0,00%
Emlak Vergisi	86.000,00 ₺		86.000,00 ₺	0,00%
Sigorta Senedi	22.000,00 ₺	20.873,77 ₺	1.126,23 ₺	94,88%
Genel Kurul- Ada Top.Giderleri	15.000,00 ₺	7.538,60 ₺	7.461,40 ₺	50,26%
Taşit yenileme giderleri	75.000,00 ₺	8.000,00 ₺	67.000,00 ₺	10,67%
Yatırım Yenileme Giderleri	125.000,00 ₺	103.344,74 ₺	21.655,26 ₺	82,68%
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>4.790.000,00 ₺</b>	<b>4.539.388,29 ₺</b>	<b>500.611,71 ₺</b>	<b>94,77%</b>


**ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ  
01.01.2016 – 31.12.2016 FAALİYET DÖNEMİ  
DENETİM KURULU RAPORU**

10.04.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da 5711 sayılı Kanunla değişik 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41.maddesi uyarınca seçilen kurulumuz, yine aynı kanunla verilen görev çerçevesinde, 01.01.2016-31.12.2016 faaliyet dönemine ait hesap ve işlemler üzerinde yaptığı incelemeler sonucunda, aşağıdaki hususları içeren Denetim Kurulu Raporunu hazırlamıştır.

Faaliyet dönemi içerisinde yapılan Yönetim Kurulu toplantılarına kurulumuz da davet edilmiş, toplantıların büyük bölümüne en az bir denetim kurulu üyesi olmak üzere katılmaya özen gösterilmiştir.

Faaliyet dönemi süresince muhasebe kayıtları ve bunlara esas teşkil eden belgeler ile Yönetim kurulu tarafından imzalanmış olarak kurulumuza sunulan mali tablolar incelenmiş olup, aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

1. Döneme ait Bilanço ve Gelir Tablosu, muhasebe kayıtlarına ve genel kabul görmüş muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
2. Banka ve Menkul Değerler kayıtlarının banka mutabakat mektupları ile uygunluğu tespit edilmiş, bu hesapların fiili durumu yansığı gözlemlenmiştir.
3. Kayıtlarda yer alan avanslar yönetim amaç ve faaliyetine uygun nitelikte olup, kapatma işlemlerinde süre ve belge açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır.
4. Kat maliklerinden yapılan her türlü tahsilat muhasebe kayıtlarında eksiksiz olarak yer almış, gecikme faiz tahakkukları da aynı şekilde kayıtlarda takip edilmiştir.
5. Ödenecek vergi ve diğer yasal yükümlülükler zamanında yerine getirilmiştir. Bilançoda bu hesapta yer alan 50.051,41 TL'nin Aralık 2016 ayına ait SGK primi . 20.160,60 TL 'nin ise yine Aralık 2016 tarihine ait Muhtasar vergi ödemesi olup, Ocak 2016'de ödenecek tutarı içeriği tespit edilmiştir.

6. Döneme ait mali tabloların sonuçları üzerinde yapılan incelemelerde;

**A)**Önceki dönemde 2.263.820,20 TL olarak gerçekleşen personel giderleri toplamı, bu dönemde 2.413.875,48 TL olarak gerçekleşmiştir ve geçmiş dönemde oranla %6,6 artış olmuş, bir önceki dönem sonu itibariyle 57 olan personel sayısı, bu dönem sonunda 59 kişi olarak gerçekleşmiştir. Dönem içerisinde 9 kişi çeşitli nedenlerle işten ayrılmış, 11 kişi işe alınmıştır. Artışın nedeni personele yapılan mutad zamlar ve buna bağlı olarak matrahların artması neden olmuştur.

**B)**Çevre Bakım ve Peyzaj Giderlerinde bu dönemde (%3,7) artış olduğu görülmüştür. Personel sayısında değişiklik olmamıştır

**C)**Bu faaliyet döneminde şehir içi Servis Giderlerinde artış olmamıştır, servis hizmeti genel kurul kararlarına uygun olarak ücretsiz yapılmaya devam etmiştir

**D)**Kat maliklerinin ortak mülkiyetinde olan taşınmazlardan elde edilen cari dönem kira gelirleri net 351.529,52 TL olmuştur. Bu tutarın (brüt) 109.428,10 TL'lik kısmının, ŞOK Market'ten elde edildiği ve ŞOK Market'le hesap mutabakatı sağlandığı tespit edilmiştir. Söz konusu gelirden üye başına (brüt) 412,21 TL düşmektedir.

**E)**2010 yılı Temsilciler Kurulu Toplantısı Tutanağı'nın 7. maddesinde yer alan "tahsil edilen faiz ve cezaların yanı sıra kira gelirlerinin de kat maliklerinin ortak mülkiyetindeki taşınmazların bakım ve onarımı için ayrılan fona aktarılması" yolundaki kararın uygulanmasına devam edilmiş, toplanan fondan dönem içinden 228.322,98 TL söz konusu taşınmazların tamir,bakım ve onarımı için harcanmış, dönem sonu itibariyle 844.256,76 TL olan bakiye ise bilançoda "Borç ve Gider karşılıkları " kaleminde yer almıştır.

**F)**Kıracılardan Alacaklar bir önceki dönem 205.782,57 TL iken Bu dönem 243.473,84 TL olmuş alacaklarda bir önceki döneme göre %18,30 oranında artış olmuştur. Bu artışın yıl içinde bazı kıracıların ödemelerini aksatmalarından meydana geldiği görülmüş, 7 Kiracı için alacak takip ve tahliye davası açıldığı tespit edilmiştir.

**G)**Kat maliklerinden alacaklarda ise, geçmiş döneme oranla %30,6 civarında bir artış olduğu, 2015 sonu itibarı ile 504.605,23 TL olan bu tutarın 2016 dönemi sonunda 659.178,28 TL'ye çıktıığı görülmektedir. Bakiyeye ait 40.277,50 TL ödemeyin (31.12.2016 hafta sonuna geldiğinden ) 02 Ocak 2017 tarihinde ödendiği tespit edilmiştir.

**7.**Döneme ait diğer belgeler üzerinde yapılan incelemeler ile gözlemler sonucunda şu hususlar tespit edilmiştir :

- A)**Bu faaliyet döneminde, Yönetim Kurulu Kararı ile tespit edilen **2500,-** TL. üzerindeki bütün satın almalarda teklif toplama işleminin yapıldığı görülmüştür.
- B)**Bu faaliyet döneminde Sosyal tesislerimiz için elektrik, doğalgaz , su ve bir kısım personel giderlerinin Site Toplu Yapı Yönetimi bütçesinden ödenmesi suretiyle toplam 827.442,84 TL tutarında kaynak aktarılmıştır.
- C)**31.12.2016 tarihi itibariyle faaliyet dönemi bütçesinin 4.539.388,29 TL. gider,5.264.409,35 TL gelirle kapandığı ve 844.256,76 TL Fon tutarı ayrıldıktan sonra 119.235,70 TL menfi gelir gider farkı olduğu tespit edilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 2016 dönemi faaliyetleri ile ilgili detaylı bilgi yukarıda arz edilmiş bulunmaktadır.

Yönetim Kurulunun ibrası hususunu takdirlerinize arz eder, Denetim Kurulu olarak bizlere göstermiş olduğunuz teveccühe teşekkür ederiz.

Saygılarımlızla,

**Denetim Kurulu**

M.Haluk ÖZAĞAÇ

Rifat DENİZ

Mehmet GÜVEN



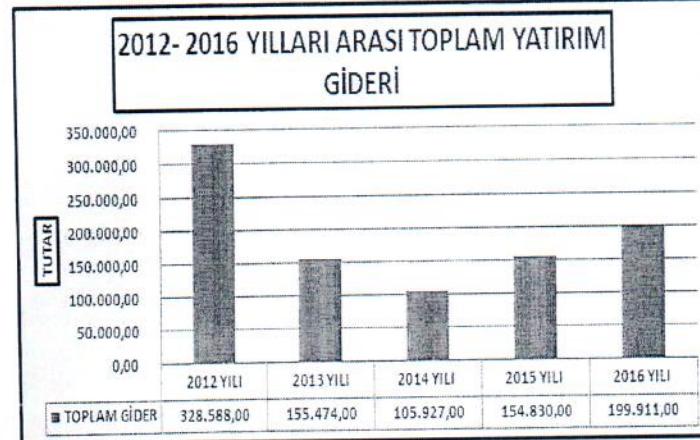
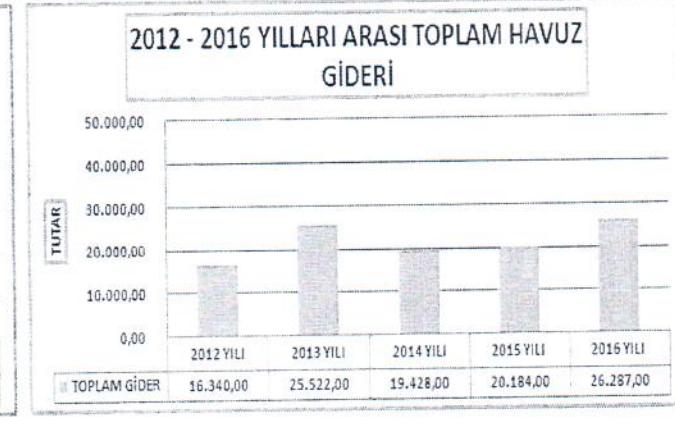
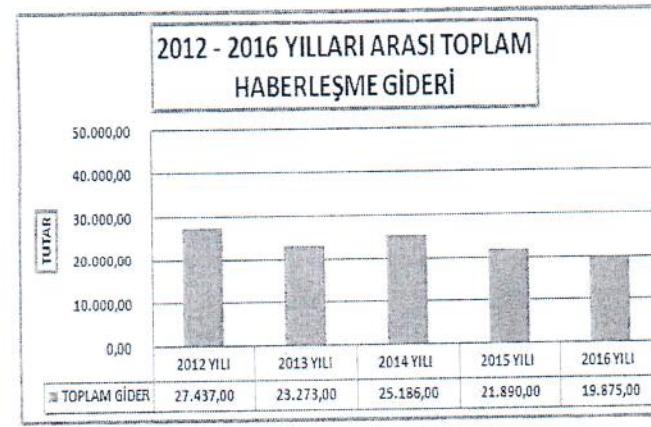
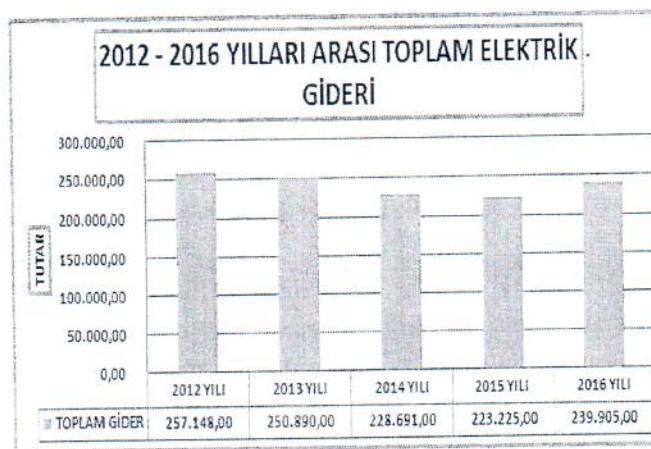
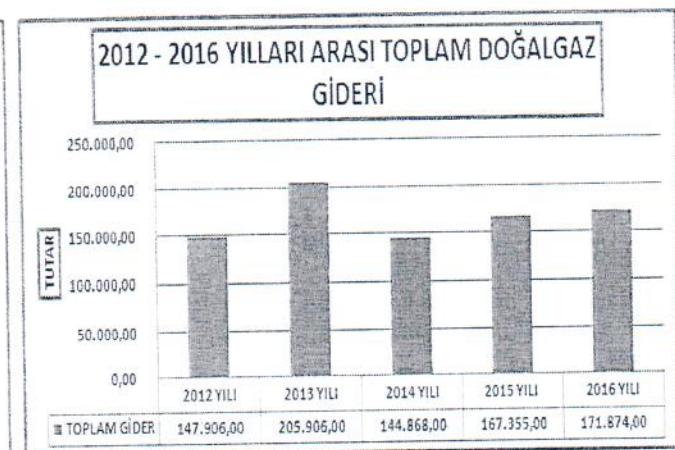
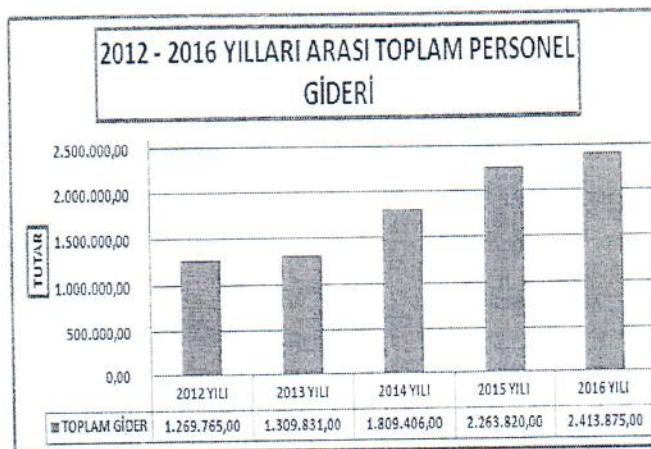
# E K L E R

EK – 1 SİTEMİZDEKİ İŞYERLERİNİN  
LİSTESİ

EK – 2 TÜKETİM GRAFİKLERİ

DÜKKÂNLAR		TELEFON
<b>GIDA</b>		
628/1	AKBAY GIDA (ARIKOVANI)	0532 416 90 42
628/2	USKUMRU CAFE (ARIKOVANI)	203 04 97
628/5	AKHAN KASAP	203 12 21 0539 224 41 99
629/12	USKUMRU CAFE	203 03 60 0545 203 04 97
629/13	ŞOK MARKET	0530 149 91 30
629/15 - 16	PİDE & PIZZA	203 10 01 0537 540 07 88
<b>GAYRİMENKUL - EMLÂK DANIŞMANLIĞI</b>		
628/3	ÜLGER EMLAK	0530 931 86 19
628/9 - 10	SEBAHAT EMLAK	203 09 80 0 545 919 69 79
629/24	SİTE GAYRİMENKUL	203 01 02 0532 789 25 68
<b>KUAFÖR - GÜZELLİK SALONU</b>		
629/5	KUAFÖR EROL ECEVİT	203 02 04
629/21	CİMBİZ GÜZELLİK SALONU	0538 588 51 77
<b>PEYZAJ</b>		
629/7	AÇELYA PEYZAJ	203 09 30
629/22	GÖRKEM PEYZAJ	0544 591 54 10
<b>İNŞAAT - DEKORASYON</b>		
628/4	PİMAPEN	203 09 55 0 537 463 24 61
629/9	ÖZ ELEKTRİK - NALBUR	203 07 00 0532 262 37 14
629/10	FİLİZ AHŞAP	0532 552 57 32
629/11	KURTOĞLU İNŞAAT - EMLÂK	203 05 92 0532 491 33 17
629/17	TREND DEKORASYON	203 03 65 0532 460 37 65
629/20	BTS İNŞAAT - MİMARLIK	299 47 88 0 532 725 95 95
<b>TERZİ - KURU TEMİZLEME</b>		
629/8	ARI TERZİ (TADİLAT-ÜTÜ)	0539 305 61 93
<b>SANAT</b>		
629/19	ARI ART SANAT ATÖLYESİ	0532 214 75 67 0532 201 29 94
629/25	AYFER YILDIRIM RESİM ATÖLYESİ	0 530 414 72 77
<b>EĞİTİM (ETÜD-KİRTASIYE-YAYINCILIK)</b>		
628/7	KARINCA KİTAP EVİ	203 10 16
628/8	7/8 ETÜD	0537 419 09 94
629/3	GÜZEL DÜNYA KİTAPEVİ	203 01 36
629/18	JANUS YAYINCILIK	0532 367 58 78
<b>TİCARET - TEKNOLOJİ</b>		
628/6	ERPA	0532 211 49 30
628/29-30	ÜÇGEN OTOMASYON	0 533 223 97 21

# GRAFİKLER



## **T O P L A N T I   G Ü N D E M İ**

**30 Nisan 2017**

- 1- Yöklama, açılış ve saygı duruşu**
- 2- Başkanlık Divanının seçimi ve tutanakları imzalama yetkisi verilmesi**
- 3- Arıköy Toplu Yapı Yönetim Kurulu 2016 yılı faaliyet raporu ve gelir – gider hesaplarının okunması**
- 4- 2016 Yılı Denetim Kurulu raporunun okunması**
- 5- Raporların ve bilançonun görüşülmESİ ve kabulü**
- 6- Yönetim ve Denetim Kurullarının ayrı ayrı aklanması**
- 7- Site girişi projelerinin değerlendirilmesi,**
- 8- 2017 yılı İŞLETME PROJESİNİN görüşünlereK onaylanması,**
- 9- 2017 yılı için kat maliklerinin ödeyeceği avans miktarının belirlenmesi,**
- 10- Dilek ve temenniler**
- 11- Kapanış**