

GÖLDE KENT SİTESİ YÖNETİM KURULU'NA

ANKARA

Ankara,12.09.2018

Sayı:2018/198

Konu: 2018 Yılı 2. Dönem Denetim Kurulu Raporu Hakkında

03.08.2018 Tarihinde yapılan 2018 yılı 2.Dönem Denetim Kurulu raporumuza esas olmak üzere Yönetim Kurulunuzdan talep edilen açıklamalarınız, 05.09.2018 tarih ve 2018/93 Sayılı yazınız ile Kurulumuza ulaşmıştır. Kurulumuz değerlendirmeleri sonucu 2018 Yılı 2. Dönem Denetim raporumuzu, 05 Ekim 2018 tarihinde yapacağımız 3.dönem raporumuzla birleştirme ve yayınlama kararı almıştır.

Ancak Denetim Kurulumuz Site Yönetim Planınının 24.3 maddesi gereğince; **ACİL** gördüğü aksaklıkların giderilmesi için, Site Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunma gereği görmüştür.

1-Göldekent Sitesi Yönetim planı:

MADDE 1: KAPSAM

Ankara ili, 48150 ada 1 parselde kayıtlı, Etimesgut Belediyesi'nce onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış konut üniteleri, kreş / ticarethane, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, bunların yönetim bakımından birbirleriyle bağlantılı olan birden çok yapıyı kapsayan, **GÖLDE KENT SİTESİ adlı yerleşim birimi, ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kalmak üzere bu YÖNETİM PLANI'na göre yönetilir.** GÖLDE KENT SİTESİ bundan böyle, "SİTE " olarak adlandırılacaktır

MADDE 2: YÖNETİM PLANINDA HÜKÜM BULUNMAYAN HALLERDE UYGULANACAK HÜKÜMLER Yönetim planı,

bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde, ana gayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar; Kat Mülkiyeti Kanunu ile Medeni Kanun ve ilgili diğer yasaların hükümlerine ve yerleşik Yargıtay içtihatlarına göre karara bağlanır

C – SİTE YÖNETİM KURULU (SYK)

MADDE 21: OLUŞMASI VE YETKİ ALANI

SYK SİTE içerisinde bulunan yedi BLOK YÖNETİCİSİ'nden oluşur. (Bundan böyle, kısaca "SYK" olarak adlandırılacaktır).

Yönetim Planı 21.1.: SYK ilk toplantısında kendi içinden bir başkan, iki başkan yardımcısı seçerek görev bölümü ve imza yetkisi kararını oluşturur. **Sitenin yönetilmesi ile ilgili önemli işlerin kararları yönetim kurulunda alınır.** SİTE YÖNETİM KURULU BAŞKANI aynı zamanda YÖNETİCİ sıfatını da taşır.

Yönetim Planı 24.2.: **SYK en az dört üye ile toplanır ve oy çokluğu ile karar alır. Oyların eşitliği**

halinde toplantı başkanının oyu lehine karar alınır. Alınacak karar münhasıran herhangi bir blok hakkında ise o bloğun yöneticisi olan üyenin de katıldığı bir toplantıda görüşülmesine çalışılır. Ancak; ilgili BLOK YÖNETİCİSİ (gündem de belirtilerek) yazılı olarak çağrıldığı halde, mazeretsiz olarak toplantıya katılmaz ise ilgili BLOK YÖNETİCİSİ katılmadan da o blok hakkında görüşme yapılır ve karar alınır.

GÖLDE KENT SİTESİ
DENETİM KURULU

YÖNETİM PLANI MADDE 24: SİTE DENETİM KURULU GÖREVLERİ VE SORUMLULUĞU

Yönetim Planı 24.1.: SDK en az 6 altı ayda bir, haklı sebep çıkarsa; her zaman site yönetiminin hesaplarını inceler. İnceleme sonuçlarını bir ara raporla tespit eder. **İnceleme sonucunda gerekli gördüğü takdirde SYK'nın toplantıya çağrılmasını YÖNETİCİ'den ister.** Bu isteği 15 gün içinde yerine getirilmez ise kendisi kurulu doğrudan toplantıya çağırabilir.

Yönetim Planı 24.3.: **SDK, incelemeleri sırasında gördüğü aksaklıkları ve tavsiyelerini devamlı olarak (toplantıyı beklemezsiniz) SYK'nın bilgisine yazılı olarak sunar.**

"Site Denetim Kurulu, Site Yönetim Planının 24.1 ve 24.3 maddelerinin kurulumuza verdiği yetkiye istinaden 2018 Yılı 1.Dönem Denetiminden hemen sonra Site Yönetim Kurulunu toplantıya çağırması, Site Yönetim Kurulunun 30.01.2018 tarih ve 2018/2 Kararının Site Yönetim planı 21/2 aykırı olduğu, mal ve hizmet alımlarında yazılı teklif alınması, tekliflerin karşılaştırılması, rekabet koşullarının oluşturulması ve şeffaflığın sağlanması gerektiği, toplantıda bulunan Yönetim Kurulu Başkan ve Yardımcılarına iletilmiş, 2018 Yılı 1.Dönem Denetim raporunda da bu konulara özellikle vurgu yapılmıştır.

"Toplantıya katılan Yönetim Kurulu Başkan ve Yardımcıları da, ilgili usul hatalarını düzeltereklerini, bundan sonraki mal ve hizmet alımlarında gerekli özeni göstereceklerini beyan etmelerine; 31.05.2018 tarih ve 2018/14 sayılı Yönetim Kurulu Kararının 4.fıkrasında da bu konulara dikkat edileceği kararı alınmasına rağmen;

2018 yılı 2.Dönem Site Denetiminde de, aynı usul hatalarının tekrar edildiği, mal ve hizmet alımlarında Yönetim Kurulu Kararı olmadan, teklif alınmadan, alınan mal ve hizmetlerin kontrol edilmeden yaptırıldığı, Yapılan bu iş ve işlemler için Yönetim Planı 21/2 aykırı olan 30.01.2018 tarih ve 2018/02 sayılı Yönetim Kurulu Kararının, göndermiş olduğunuz yazıda referans gösterilmesinin sebebi, Denetim Kurulumuz tarafından anlaşılammıştır."

Doğrudan Temin Hangi Hallerde Yapılır?

(4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve Kamu İhale Genel Tebliğinin 22. Maddesi)

- İhtiyacın sadece gerçek veya tüzel **tek kişi tarafından karşılanabileceğinin tespit edilmesi.**
- Sadece gerçek veya tüzel **tek kişinin ihtiyaç ile ilgili özel bir hakka sahip olması.**
- Mevcut mal, ekipman, teknoloji veya hizmetlerle uyumun ve standardizasyonun sağlanması için zorunlu olan mal ve hizmetlerin, **asıl sözleşmeye dayalı olarak düzenlenecek ve toplam süreleri üç yılı geçmeyecek sözleşmelerle ilk alım yapılan gerçek veya tüzel kişiden alınması.**

Piyasa fiyat araştırmasında teklifler yazılı alınabileceği gibi, internet üzerinden fiyat araştırması yapılabilir veya sözlü olarak da alınabilir. **Ancak yazılı olarak alınması Türk Hukuk Sistemi açısından daha uygundur.**

Piyasa Fiyat Araştırması Tutanağı Nedir? Doğrudan temin usulüyle ihale komisyonu kurulmadan yapılacak alımlarda, alımı yapmakla görevlendirilen kişi veya kişilerce yapılan piyasa fiyat araştırması sonucunda alınan teklifleri ve uygun görülen fiyat ile yükleniciyi gösteren; söz konusu kişi veya kişilerce imzalanan tutanaştır.

Yönetim Planı 37.4. GÖLDE KENT SİTESİ'nde çalıştırılan ve/veya çalıştırılacak olan personel / personeller için SYK tarafından bir bankada KIDEM TAZMİNATI FONU hesabı açılacaktır. **Bu hesaba yatırılan para, personel kıdem tazminatı dışında kullanılmayacaktır.** Bu fon için aylık yatırılacak tutar SYK tarafından belirlenecektir.

"İlgili Maddeden de anlaşılacağı üzere, kıdem tazminat fonu Site Yönetim Kurullarının başı sıkıştığında başvuracağı bir fon değildir. Yönetimler yıllık bütçelerini hazırlarken, harcamaları yaparken, bunlara özen göstermeli, bütçeye uygun davranmalı ve bütçede olmayan harcamalardan kaçınmalıdır."

**GÖLDE KENT SİTESİ
DENETİM KURULU**

4857 İş Kanunu 2 Madde 7.Fıkrası : İş Kanun'un 2. Maddesinin 7. Fıkrasına göre *"Bu ilişkide asıl işveren(Site Yönetimi), alt işverenin (Güvenlik firması vb.) işçilerine karşı o işyeri ile ilgili olarak bu Kanun'dan, iş sözleşmesinden veya alt işverenin taraf olduğu toplu iş sözleşmesinden doğan yükümlülüklerinden alt işveren ile birlikte sorumlu olur."* Yasa koyucu, alt işverenlik ilişkisini işçi yararını gözeterek ele almış olup, işçinin ücret veya diğer haklarını asıl işverene göre mali açıdan daha küçük ölçekli olan alt işverenden alamaması durumuna karşı asıl işvereni sorumlu tutarak işçileri korumayı amaçlamıştır.

Birlikte sorumluluk ile ifade edilmek istenen müteselsil sorumluluktur. Müteselsil sorumluluk gereği, asıl işveren (Site Yönetimi) ve alt işverenin (Güvenlik Firması vb.) sorumluluğu aynı derecede ve borcun tamamına ilişkindir. Bu doğrultuda, alt işveren tarafından çalıştırılan işçi uğradığı zararın tazmini için alt işveren veya asıl işverenden dilediğine gidebilecek, dolayısıyla alacağını doğrudan asıl işverenden (Site Yönetimi) de talep edebilecektir. Ödemeyi yapan asıl işverenin alt işverene rücu hakkı saklıdır.

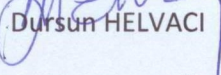
Yönetim Planı :22.6. "SYK" SİTE içinde yer alan tüm binaların önleyici bakım ve onarımı için periyodik denetimlerin yapılmasını, bu denetim raporları dikkate alınarak hazırlanacak kısa ve uzun vadeli bakım ve onarım planlarının yapılarak, işletme ve teknik hizmetlerinin yürütülmesini sağlar. **Bu çerçevede SİTE içerisinde çalıştırılacak personel, işçi ve/veya taşeron elemanlarının Sosyal Güvenliğinin olup olmadığını kontrol eder, sigortasız hiç bir eleman çalıştıramaz.**

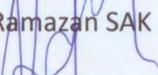
Yönetim Planı 22.2.: SYK adına YÖNETİCİ, ocak ayı içinde BKMK'da 2 yılda bir seçim gündemli, seçimin olmadığı yıllarda mali olağan toplantılarda o tarihe kadar yapılan işlerin, **elde edilen gelirlerin ve giderlerin hesabını vermekte yükümlüdür.** SYK, **yaptığı tüm giderleri belgeler.** Bütün gider belgelerini incelenmek üzere bir dosyada saklar.

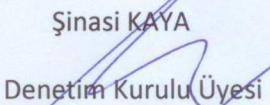
"Kurum ve Kuruluşlar Kanun ve Yönetmeliklerle yönetilir, keyfiyet yoktur. Kanun ve Yönetmelikler kişilere veya şahıslara göre uygulanmaz. Kurumlar yazılı sözleşmeler, talimatlar ve kararlara göre işlem yapar. Kurum ve Kuruluşların arşivleri vardır. Sözlü yapılan işler sadece o sözü veren kişiyi bağlar."

TAVSİYELER:

- 1-Gölde Kent Sitesinin, Gölde Kent Sitesi Yönetim Planına göre yönetilmesini;
 - 2-Kıdem Tazminatı fonunun tamamlanmasını;
 - 3-Personeline özlük haklarını eksik ödeyen ve sözleşme şartlarına uymayan güvenlik firmasının sözleşme şartlarına uymasının sağlanmasını,
 - 4-Güvenlik Firması tarafından yapılan Plaka Tanıma Sistemi, Turnike Sistemi ve Kapı Çip Okuyucularının garanti belgelerinin veya iz faturalarının temin edilmesini,
 - 5-Güvenlik firması sözleşmesinin 6.Maddesi (e) fıkrası gereğince **(9/4/2018 Tarih 2018/11668 Sayılı Kararname ve 20 Haziran 2018 tarih ve 30454 Sayılı Resmi Gazete de yayınlanan Kişi Başı 99.90 TL olan 2018 yılı asgari ücret desteklerinin faturadan düşülmesini) (99.90*9 kişi*6 ay=5,394,60 TL(Nisan-Eylül arası))**
 - 6-Kapı Çiplerinden sağlanan gelir ve giderin tespit edilerek site muhasebe kayıtlarına alınmasını,
 - 7-Özsan Elektrik firmasından 24.04.2018 tarih ve 462054 fatura ile 01.06.2018 tarih ve 462088 nolu fatura ile alınan demirbaş malzemelerin garanti belgelerinin temin edilmesi;
- Hususlarını rica ederiz.


Dursun HELVACI
Denetim Kurulu Üyesi


Ramazan SAK
Denetim Kurulu Üyesi


Şinasi KAYA
Denetim Kurulu Üyesi

**GÖLDE KENT SİTESİ
DENETİM KURULU**