



NEW CITY İSTANBUL EVLERİ

2015

KAT MALİKLERİ GENEL KURULU TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış, Yoklama ve toplantı Divan Başkanlığı'nın ve üyelerinin seçimi.
2. İstiklal Marşı ve Saygı Duruşu.
3. Başkanlık Divanı'na imza yetkisi verilmesi.
4. Gündemin okunması ve ilaveler.
5. Yönetici Faaaliyet Raporu ve Denetçi Raporunun okunması, hesapların görüşülmesi ve yönetimin ibrası.
6. Yeni Yönetim Kurulu'nun seçimi.
7. Yeni Denetim Kurulu'nun seçimi.
8. Yatırım ve Demirbaş projeleri için Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi.
9. Dilekler ve Kapanış.

NEW CITY İSTANBUL EVLERİ

2015

FAALİYET RAPORU

Sayın Kat Malikleri;

New City İstanbul Evleri Yönetimi'nce 2015 yılı içerisinde gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmiştir.

- 1) Tüm ortak alan yangın, makine kırılması ve mali sorumluluk sigortaları yaptırılmıştır.
- 2) Kafeteryamız ve marketimiz yeni yüzü ve ürün portföyü ile daha kapsamlı olarak hizmete girmiştir.
- 3) Bloklarımızın tüm teknik donanımlarının yıl boyunca, periyodik bakımları, rutin kontrolleri ve koruyucu bakımları yapılmıştır. Bu kapsamda;
 - a) Asansörlerin periyodik bakımları düzenli olarak yapılmıştır.
 - b) Açık ve kapalı havuzların bakımı, profesyonel firma tarafından yürütülmüş, analiz ve ölçümleri her hafta yaptırılmış ve kendi personelimizce de dip temizliği ve ölçümleri yapılmıştır.
 - c) Jeneratör bakım ve kontrolleri yaptırılmıştır.
 - d) Kemirgen, kene ve haşereler ile ilgili çalışmalar her ay yine profesyonel firma kontrolünde gerçekleştirilmiştir.
 - e) Spor salonundaki ekipmanların tümünün bakımları yetkili servis tarafından yapıldı.
 - f) Kapalı olan yangın alarm sistemine bakım yapılarak, devreye alınmıştır.
 - g) Bahçe ve ortak yeşil alanlarımızın bakımı profesyonel firma tarafından yapılarak, gerekli ilaveler (toprak, gübre, bitki, çiçek v.s.) yapılmıştır.
- 4) Yatırım Harcamaları kapsamında;
 - a) Asansörler yeni TSE'nin yeni mevzuatına uygun hale getirilerek çok kapsamlı bir modernizasyon gerçekleştirildi.
 - b) Güvenlik, kapalı otopark, spor salonu ve açık alanlardaki çalışmayan kameralar yenilerek, sitemiz 77 kamera ve 9 kayıt cihazı ile izlenmeye başlanmıştır.
 - c) Bloklardaki garaj arka girişlerine engelli rampaları yapılmaya başlandı.
 - d) Yangın sistemlerini besleyen su girişlerine sayaç takılarak kaçak kontrolü sağlandı.
 - e) Spor salonuna yoga için alan ayrıldı. Eksik malzemeler tamamlandı.
 - f) Çok amaçlı spor sahalarımızda kullanılan, basketbol filesi, tenis filesi, voleybol filesi ve minyatür futbol kale fileleri yenilendi.
 - g) Çok amaçlı spor sahalarımızın bir tanesinin üzeri file ile kapatılarak topların site dışına çıkması önlendi.
 - h) Kapalı havuzda bulunan merdivenler yenilendi.
 - i) Blok arkasındaki ortak alanlarda yaşanan çamurlanma su birikmesi için geniş kapsamlı bir drenaj çalışması yapıldı.
 - j) Kanalizasyon koku ve tıkanmalarında yer altında bulunan gider bacaları, yukarıya alınarak daha kolay müdahale edilebilir hale getirildi.
 - k) Sitemiz terk alanında başlayan inşaat sebebiyle; kapalı havuzun doğal gaz hattının yer değişimi yaptırıldı.
 - l) Daireler de artan televizyon kullanımı sebebiyle, uydu santral sistemine sinyal güçlendiriciler takıldı.
- 5) Rutin bakım faaliyetleri haricinde;
 - a) Havuzun arızalanan ısıtma sistemi değiştirildi.
 - b) Zil panellerinin arızalanan tuş takımları değiştirildi.
 - c) İnternet sitemiz www.newcityistanbul.com olarak hizmete girdi.

- d) Garaj kapılarının kapı yayları, motor konsol kızakları v.b. gibi arızalanan parçaları değiştirildi.
- e) Güvenliğin gece devriyesi için belirlenen güvenlik noktalarına 5 farklı nokta daha ilave edildi.
- f) Hidrofor ve Bahçe sulama hidrofor arızaları giderildi.
- g) Site içi yaya trafiği ile ilgili bilgi ve uyarı levhaları arttırıldı.
- h) Personel kıyafetleri personele dağıtılarak, yenilendi.
- i) Kapalı havuz ve kapalı spor salonuna hijyenik ayak paspasları alındı.
- j) Sulama ve damlama sistemlerinin ve yağmurlama kafalarının bozuk veya eksik olanları yenileriyle değiştirildi.
- k) Ortak alanlarda bulunan bazı ağaç diplerine düşük sarfiyatlı led aydınlatmalar ile dekor yaratıldı.
- l) Garaj içlerindeki tavan aydınlatmaları led ampullerle ve globlarla değiştirildi.
- m) Çevre sulama deposu tamamen boşaltılarak temizlendi.
- n) Kapalı havuzun mekan ısıtmasının daha randımanlı ve tasarruflu olması için iç kısma bir oda termostatu takıldı.
- o) Havuz kenarında kırılan temperli camlar değiştirildi.
- p) Blok giriş kapılarının bozulan/kırılan otomatikleri değiştirildi.
- q) Sulama kuyusunu besleyen pompanın panosunda meydana gelen arıza giderildi.
- r) Sezon ortasında havuzun kapanmasına sebep olan kirlilik bir haftalık ciddi bir çalışma ile giderildi.
- s) Blok içlerindeki çöp konteynerleri site dışına alınarak, kötü koku ve görüntünün önüne geçildi.
- t) Kış boyunca site içi yollar tuzlanarak don ve buzlanmaya karşı açık tutuldu. Hatta çevre sokak ve yollar da düzenli tuzlandı.
- u) Web sitemiz yayınına başladı.
- v) Hatalı parkları önlemek amacıyla 20 adet park demiri yapılarak, gerekli yerlere takıldı.
- w) Kirlenen ve eksilen çocuk parkı kumu tamamlanarak yenilendi.
- x) Garaj içlerinde tavan akıntılarına karşı sac tavalar ile önlemler alındı.
- y) OGS etiketleri, daha dayanıklı ve kaliteli etiketlerle değiştirildi.
- z) Jeneratörümüzün röle ve akü arızaları giderildi.

Yönetim Kurulumuz gerek sitemizin yönetim ve işletim hizmetleri, gerek kat maliklerinin sorunlarıyla, gerekse sitemizin menfaatleri ile yakından ilgilenmiş, kat maliklerinin teveccüh ve güvenlerine layık olmaya çalışmıştır.

Katkılarınız için siz değerli sakinlerimize ve tüm çalışanlarımıza teşekkür eder, yeni dönemin sitemiz için başarılı ve hayırlı olmasını dileriz.

Saygılarımızla,

New City İstanbul Evleri
Yönetim Kurulu

KAT MALİKLERİ DENETİM KURULU RAPORU
NEWCİTY SADIKOĞLU SİTESİ DENETİM KURULU RAPORU

Newcity Sadıkoğlu Sitesinin yönetimi 01.09.2014-31.12.2015 tarihleri arasındaki bir yıllık döneme ve öncesindeki kıst döneme ait çalışmaları ve faaliyetleri denetim kurulu tarafından denetlenmiştir. Denetim Kurulu'nun sorumluluğu, Yönetim Kurulu tarafından denetim kuruluna sunulan belgeler ışığında yönetim kurulu faaliyetleri hakkında görüş bildirmektir. Denetlenme sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

A-MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

1-Belirtilen döneme ait gelir ve giderlerin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

GİDERLER	TL TUTAR
Bürüt Maaşlar	238.212
Sgk. Pirim Ödemeleri	80.877
Tazminat	94
Yol Ve Yemek Gideri	46.705
Su Gideri	48.416
Apt.Yön.Gid.	93.489
Haberleşme Giderleri	3.594
Dışardan Sağ.Diğer Fayda/Hizmet G	17.480
Sigortalama Giderleri	8.064
Benzin Mazot Giderleri	8.028
Banka Giderleri	505
Asansör Giderleri	81.457
İlaçlama Giderleri	24.526
Isıtma Ve Soğutma Giderleri	6.749
Masraf Yazılan Demirbaşlar	2.673
Güvenlik Hizmetleri	479.354
Temizlik Hizmetleri	8.784
Havuz Giderleri	43.470
Temizlik Malzemeleri	9.811
Tamir Ve Bakım Giderleri	79.671
Kırtasiye Giderleri	3.128
Avukat Ve Dava Giderleri	8.669
Muhasebe Giderleri	12.360
Güvenlik Malzemeleri	11.573
Peyzaj Ve Bitki Giderleri	114.339
Elektrik Giderleri	100.492
Diğer Çeşitli Giderler	28.030
Beyannameler Damga Vergisi	351

TOPLAM

1.560.902

GELİRLER	TL TUTAR
AİDAT TAHAKKUK HESABI	1.422.635
ÖNCEKİ DÖN.DEVİR ALACAK	129.100
SONRAKİ DÖNEME DEVİR	-42.336
-----	+-----
TOPLAM AİDAT TAHSİLATI	1.509.399
ALINAN AVANS	<u>13.000</u>
TOPLAM TAHSİLAT	1.522.399

Tahakkuk eden alacaklardan 1.509.399 TL si tahsil etmiştir. Geri kalan kısımdan 42.336 TL' si alacak olarak devam etmekte olup, 7013TL'si için ise icra takibine başlanmış bulunmaktadır. Ayrıca 13.000TL dükkan gider depozitosu için alınmış olan avans bulunmaktadır.

2-Gelir ve gider arasındaki farkın aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

GELİR /GİDER FARKI	TLTUTAR
GELİRLER	1.522.399
GİDERLER	1.560.902
DÖNEM ZARARI	-38.503

Bu dönemde toplanan aidat gelirleri yapılan ödemeleri karşılamamış olup 38.503TL'lik tutar önceki hesap döneminden devreden kasa ve bankadaki devir bakiyesinden karşılanmıştır.

31/12/2015 KASA MEVCUDU	359
31/12/2015 BANKA MEVCUDU	20.684
DEVİR ALINAN BANKA MEVCUDU	-59.040
DEVİR ALINAN KASA MEVCUDU	-506
TOPLAM FARK	-38.503

3-Net varlık durumunun aşağıdaki şekilde bulunduğu tespit edilmiştir.

	TL TUTAR
BANKALARDA	20.684
KASADAKİ NAKİT	359
ALACAKLAR	<u>42.336</u>
TOPLAM VARLIKLAR	63.379
ALINAN AVANS	13.000
SATICILAR	<u>34.412</u>
TOPLAM BORÇLAR	47.412
NET VARLIK DURUMU	15.967

BLOK ALACAK BAKİYE RAPORU

BLOK	2013 ÖNCESİ AİDAT BORCU	2014 AİDAT BORCU	2015 AİDAT BORCU	SU BORCU	TOPLAM
A-1	4.508	7.090	412	1.781	13.790
A-2	0	0	2.194	0	2.194
A-3	446	439	2.660	218	3.764
A-4	0	0	3.596	256	3.852
B-1	0	0	975	0	975
B-2	3.217	3.616	4.174	0	11.007
B-3	0	1.447	5.307	0	6.754
TOPLAM	8.171	12.591	19.318	2.255	42.336

B-İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

1. Yönetim Kurulu defteri ve işletme defterinin usulüne uygun olarak tutulduğu,
2. Aidatlarını düzenli ödemeyen bazı kat malikleri için icra takibi başlatıldığı
3. Satıcılarla mutabakat yapılmadığı ancak banka aracılığıyla fatura bazında satıcılara ödeme yapıldığı için banka ekstrelerinden her bir satıcıya ait dönem sonu bakiyesine ulaşıldığı,
4. Banka bakiyesinin banka hesap ekstresinden doğrulandığı,
5. İnceleme dönemi içindeki ödemelerin 1.549.052 TL'lik kısmı banka yoluyla havale edilerek yapıldığı.
6. İnceleme dönemi içindeki ödemelerden 11.850 TL'lik kısmı kasadan yapılmış olup acilen elden yapılması gereken ve banka hesabı olmayan kişilere yapılanlar olduğu,
7. Hesapların kayda alınmasına esas olarak resmi banka ekstresinin dikkate alındığı, giderler ve avanslar, bankadan yapılan havaleler ve kasadan direkt yapılan küçük çaplı ödemelerden oluştuğu,

tespit edilmiştir.

1. Demirbaş Defteri oluşturulması ve alınan demirbaşların bu deftere kaydedilmesi,
2. Sitemiz bordrosunda kayıtlı çalışan personel için bir kıdem tazminatı fonu oluşturulması ve oluşan tutarın vadeli bir hesapta muhafaza edilmesi,

önemle önerilmektedir.

SONUÇ: Site yönetiminin yukarda verilen mali ve idari yönden hususlarda dışında çalışma ve faaliyetlerinin başarılı olduğu, vergi kanunları ve muhasebe usul ve esasları dışında kanunlara ve ilgili diğer mevzuatlara aykırı bir hususa rastlanmadığı sonucuna varılmıştır. Site Yönetiminin İbra edilmesi hususunu Kat malikleri kuruluna arz olunur.(08.01.2015)

SİTE DENETİM KURULU

TALİP SÜMERKAN

BÜLENT YENER

PERİHAN MALKOÇ

SADIKOĞLU NEW CITY EVLERİ**12 AYLIK ASGARİ İHTİYAT İŞLETME BÜTÇESİ 2016**

SIRA	GİDER CİNSİ	DAĞITIM ŞEKLİ	01.09.2014 - 30.09.2015 Gerçekleşen	01.10.2015 - 31.12.2015 Gerçekleşen	01.01.2016 - 31.12.2016 Tahmini Bütçe
1	ORTAK ALAN SU GİDERİ	M2	40.753	13.584	45.644
2	ORTAK ALAN ELEKTRİK GİDERİ	M2	145.213	48.404	162.638
3	ORTAK ALAN DOĞALGAZ GİDERİ	M2	13.070	4.357	14.638
4	ASANSÖR ELEKTRİĞİ	M2	-	-	-
5	ASANSÖR BAKIM HİZMETİ	M2	34.692	14.564	41.630
6	HİDROFOR BAKIM	M2	-	1.200	-
7	JENERATÖR BAKIM	M2	1.223	1.450	1.468
8	HAŞERE MÜCADELE	M2	-	-	-
9	HAVUZ BAKIM	M2	19.777	6.593	23.733
10	BAKIM ONARIM KOMPLE	M2	63.730	25.515	76.476
11	ÇEVRE DÜZENLEME PEYSAJ GİDERİ	M2	48.970	28.450	51.419
12	TEMİZLİK GİDERİ	M2	9.975	3.325	11.970
13	SİGORTA	M2	6.272	2.091	7.526
14	DEMİRBAŞ	M2	-	-	-
15	AVUKATLIK ÜCRETLER (harç ve masraflar)	M2	3.450	2.998	4.140
16	İHTİYAT AKÇESİ	M2	82.893	32.667	95.326
17	PARSEL YÖNETİM GİDERİ	M2	10.692	6.305	12.295
18	HİZMET ŞİRKETİ	M2	649.267	239.422	706.704
		TOPLAM	1.129.977	430.926	1.255.608

KARŞILAŞTIRMALI AİDAT DAĞILIM TABLOSU**01/01/2016 - 31/12/2016**

Daire tipi		Daire sayısı	01/01/2015 - 31/12/2015 Aidat Tutarı	01.01.2016 - 31.12.2016	Aylık Aidat Toplamı	Yıllık Aidat Toplamı
60	m2	36	207 ₺	235 ₺	8.459 ₺	101.503 ₺
75	m2	3	229 ₺	260 ₺	780 ₺	9.358 ₺
85	m2	3	243 ₺	276 ₺	827 ₺	9.930 ₺
115	m2	14	285 ₺	323 ₺	4.529 ₺	54.348 ₺
120	m2	72	292 ₺	331 ₺	23.864 ₺	286.367 ₺
125	m2	16	299 ₺	339 ₺	5.430 ₺	65.163 ₺
155	m2	8	342 ₺	388 ₺	3.106 ₺	37.267 ₺
160	m2	96	349 ₺	396 ₺	38.030 ₺	456.357 ₺
190	m2	6	392 ₺	445 ₺	2.670 ₺	32.037 ₺
200	m2	18	406 ₺	461 ₺	8.295 ₺	99.542 ₺
250	m2	16	476 ₺	540 ₺	8.645 ₺	103.737 ₺
					104.634 ₺	1.255.608 ₺

2015 DÖNEMİ YAPILANLAR VE YAPILMASI PLANLANANLAR		
Alan Adı	İçerik	Tutar
Çevre Güvenliği	Yaklaşık 90 kamera, 10 kayıt cihazı ve otomatik araç geçiş sistemi, yaya turnikeleri ve site arkası çim çit yapılması	87.373 ₺
Asansör TSE Modernizasyonu	2015 TSE Mevzuatı gereği yapılması kanunen zorunlu modernizasyon çalışmasını içerir	49.206 ₺
Spor Salonu Modernizasyonu	Spor salonunun daha verimli kullanılabilmesi amaçlanarak yapılan bölümleri ve ilave ekipmanları içermektedir	17.124 ₺
Yangın Güvenlik Sistemi	Blok kat aralarındaki ve garajlarda bulunan dedektör, alarm ve hidrant sistemini içermektedir. Ancak garaj içlerinde bulunan duman dedektörlerinin, ısı dedektörleri ile değiştirilmesi gerekmektedir.	17.913 ₺
Engellilere Yönelik Çalışmalar	Havuz alanına çıkışı kolaylaştırmak amaçlı bir asansör ve blok arka garaj çıkışlarına ilave edilen rampaları içerir	10.679 ₺
Kapalı ve Açık Havuz Alanı Çalışmaları	Açık havuz alanındaki pergule, şemsiye ve minder yüz değişimlerini ve kapalı havuz doğalgaz sisteminin altyapı değişikliğini içerir. Ayrıca yeni dönemde havuz filtre ve kenar taşlarının tamirinin yapılması gerekmektedir.	42.110 ₺
Sosyal Tesis Tadilatları	Toplantı salonu ve market alanı tadilatlarını içerir	29.391 ₺
	TOPLAM	253.796 ₺