

ERYAMAN 7.ETAP 1.KISIM POLSAN SİTESİ
46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİMİ FAALİYETLERİNİN
2.DÖNEM (NİSAN – MAYIS - HAZİRAN 2020)
DENETİM KURULU RAPORU

Eryaman 7.Etap 1.Kısım Polsan Sitesi 46478/1 Ada Yönetim Planı ve 634 Sayılı Kat Malikleri Kanununun 41. Maddesi gereğince, ada yönetiminin faaliyetlerinin denetimi 05.07.2020 tarihinde yönetim bürosunda yapılmıştır.

Yapılan denetimde Yönetim Kurulu karar defteri, harcamalara esas belgeler, idari faaliyetler, aylık muhasebe kayıt ve raporları, yapılan diğer faaliyetler incelenmiştir. Yapılan incelemede tespit edilen hususlar aşağıda belirtilmiştir.

1. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN İŞLER / FAALİYETLER :

- a. Site içerisindeki çöp kutuları yenilenmiştir. (16 adet çöp kutusu alınmıştır.)
- b. Kapıcılara iş elbisesi alınmıştır.
- c. Site çevresindeki tel çitlerin kırılan klipsleri yenilenmiş, yırtılan tellerin bakım onarımları yapılmıştır. *(Bu iş, site görevlileri tarafından yapılmış, malzeme hariç bir ücret ödenmemiştir. 300 adet klips ve akallı vida kullanılmıştır.)*
- d. F blokun batı tarafındaki binarın iki bölgesine ait mutfak giderlerinin ve hidrofor tesisatının tıkanıklığı açtırılmış, borular yenilenmiştir.
- e. Sitedeki tüm yangın tüplerinin yeniden dolumu yaptırılmıştır. *(12 adet sıvı tüp asansör makine daireleri için, 30 adet toz tüp blok katları için /toz dolumlara ücret ödenmemiştir)*
- f. Site içindeki güller ziraat mühendisi olan bir kişiye ilaçlatılmakta ve demir vitamini verilmektedir. Bu işlem yıl sonuna kadar her ay devam edecektir.
- g. Site içindeki 30 adet pis su rögarının kırık kapakları yenilendi, toprak içinde kalan rögarlar (30 adet) bilezik eklenerek yükseltilmiştir. Rögarlara gelen boruların çevreleri farelerin giriş çıkışını ve rögara toprak dökmelerini engellemek için köpük ile kapatılmıştır. 13 adet zayıf akım rögarlarının kapak çevresindeki yıpranan ve kırılan yerlerinin bakım onarımı beton harç ile yapılmıştır.
- h. D ve E blokların televizyon uydu santrali yenilenmiş, F bloka santral eklemesi yapılmıştır.
1. Site giriş-çıkış kapıları (3 adet) yeni bir görünümle yaptırılmış, sakinlerin mağdur olmamaları için kapılardan giriş-çıkışlar şifreli ve çip kilitli yaptırılmıştır. Hareketli kapıların üzerinden atlamayı engellemek için sivri mızrak kaynatılmış, tel örgülerin atlama yapılabilecek yerlerine ekleme yapılmıştır. Araç giriş-çıkış kapıları boyatılmıştır.
- j. F blok yan tarafındaki fareler tarafından koparılan kamera kablosu yenilenmiştir.
- k. 115,00 TL – 3.500, 00 TL arasında değişen aidat, yatacılık, kira ve gecikme zammı borcu olan ve yıllardır özellikle gecikme zammı borcunu ödememekte ısrar eden 5 kat maliki, 1 kiracı ile kazalı aracı olan bir kat malikine ihtarname gönderilmiştir. *(Kazalı araç, sahibi tarafından site dışına çıkarılmış,kiracının borcu tahsil edilmiş, borcunu ödemeyen 5 kat malikinden 3'ünden tahsilat yapılmıştır. İki kat maliki için hukuki/icra işlemi yapılması için çalışma yapılmaktadır.)*
- l. Site sakinlerinden gelen şikayetleri ve yönetim tarafından tespit edilen hususları içeren ortak yaşam alanları kullanımına ilişkin uyarılar tüm site sakinlerine yazılı olarak ulaştırılmıştır.
- m. Resmi tatil günlerinde bloklara asılmak üzere (2 x 3) metre ebadında 6 adet BAYRAK alınmıştır.
- n. Site içerisindeki 59 adet pis su rögarının (kanalizasyon) temizliği yaptırılarak, vidanjör aracı ile tazyikli su sıkılarak yıkanmıştır.

o. Çim biçme makinalarının ve ağaç kesme/mazı düzenleme motorlarının bakım onarımları yaptırılmıştır.

ö. 16.06.2020 tarihinde Ada Temsilciler Kurulu toplanmış, kurul üyelerine bugüne kadar yapılan işler hakkında görüntülü olarak (öncesi ve sonrası) bilgi verilmiş ve devam eden işler/projeler konusunda açıklamalar yapılmıştır.

p. Asansörlerin bir yıllık periyodik kontrol sözleşmesi OMAK Elk.Mak.San.Tic.A.Ş. ile yapılmıştır.

2. GENEL VE İDARİ KONULAR :

a. Dönem içerisinde yapılan 187 adet iş ve işleme ait harcama belgeleri (fatura/fiş/tediye makbuzu/banka dekontu) sıra numarası verilerek dosyada muhafaza edilmiştir. Fatura ve fişlerin üzerine hangi işe ait harcama olduğu yazılmıştır.

b. Her aya ait gelir-gider muhasebe programına işlenmiş, aylık raporlar alınarak dosyalanmış, aidat borcu olan sakinlere SMS ile bildirim yapılmıştır.

c. Site görevlilerinin maaş bordroları her ay düzenli olarak hazırlanmış ve görevlilere imzalatılarak ödeme dekontu ile birlikte muhafaza edilmekte olup, maaş, kıdem tazminatı ve SGK prim borçları her ay düzenli olarak ödenmiştir.

d. Sitede görevli işçilerin maaş bordroları 5510 Sayılı Kanunda belirtilen hususları kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmiş, Ücret/Hesap Pusulası hazırlanmıştır. Her ay yönetim heyeti ve işçiler tarafından imzalandıktan sonra bir nüshası dosyada muhafaza edilmiş, bir nüshası da işçilere verilmiştir.

3. MALİ KONULAR :

Dönem içerisinde (Nisan-Mayıs-Haziran 2020) yapılan gider ve elde edilen gelir durumu aşağıda olduğu gibidir.

GİDERLER		GELİRLER	
1 Genel giderler	14.836,49	1 Aidat gelirleri	74.969,30
2 Personel giderleri	40.283,78	2 Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	2.255,04
3 Bakım onarım giderleri	35.057,97	3 Yatırım gelirleri	54.940,80
4 Demirbaş alımı-bakım onarımı	5.575,06	4 Kira gelirleri	4.250,00
5 Yatırım giderleri	30.199,07	5 Emanet hesap	590,00
TOPLAM	125.952,37	TOPLAM	137.005,14

BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER		BİR AY ÖNCEKİ MEVCUT VE BAKİYELER	
1 Kıdem tazminatı hesabı Denizbank	106.491,75	1 Kıdem tazminatı hesabı Denizbank	101.765,71
2 Garanti Bankası (Cari hesap)	8.843,12	2 Garanti Bankası (Cari hesap)	18.721,59
3 Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,00	3 Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,00
4 Kasa mevcudu	20.015,20	4 Kasa mevcudu	5.050,00
5 Aidat iadeleri	1.240,00	5 Aidat iadeleri	0,00
TOPLAM	136.590,07	TOPLAM	125.537,30

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	262.542,44	GELİRLER GENEL TOPLAMI	262.542,44
---	-------------------	-------------------------------	-------------------

4. YAPILMASI GEREKEN HUSUSLAR VE ÖNERİLER

a. Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı hükümleri gereğince ana gayrimenkulün (ortak alanların) sigorta yaptırılması,

b. Sığınaklarda atıl hale gelmiş birçok miktarda eşya konulduğu görülmüş, ileride herhangi bir sorunla karşılaşılması için sığınaklara ilgili bir düzenleme yapılması, kat maliklerinin de bu konuda daha duyarlı olması gerekmektedir.

c. 2020 yılı tahmini bütçesinde belirtilen işlerden yapılmayanların aciliyet sırasına göre icra edilmesi uygun olacaktır.

d. 30.06.2020 tarihi itibarıyla 42 kat maliki tarafından ödenmeyen toplam 12.659,68 TL aidat, yatırım ve gecikme cezası alacağı mevcuttur.

9 kat malikinin borcu iki aylık aidat miktarının üzerinde olup, aidat/avansını zamanında ödemeyen kat maliklerine 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (*Madde-20(1) Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemedeki geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür....*) ve Ada Yönetim Planı Madde.37.e (*Ortak gider ve avans payını ödemedeki iki aydan fazla geciken kat maliki hakkında, Ada Yönetim Kurulu tarafından bu yönetim planına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdürler.*) gereğince işlem yapılmalıdır hükümleri mevcuttur. Bu hususta Ada Yönetim Kurulu, Yönetim Planının 30.Maddesi hükümlerine göre YETKİLİ ve SORUMLUDUR. Gerekli girişimler yapılarak aidat ve kira alacakları ilgililerden tahsil edilmelidir.

Aidat ve yatırım borçlarını zamanında ödeyen kat maliklerine haksızlık edilmemesi ve haklarının korunması, borcu olan maliklerin de yasa gereğince işleyen %5 gecikme zammı nedeniyle borçlarının artmaması için bir an önce tahsilat tamamlanmalıdır.

İhtarnameye ve her türlü çaba ve hatırlatmaya rağmen borcunu hala ödemeyen kat maliklerinden borçlarının hukuk/icra yolu ile tahsil edilmesi için gerekli işlem yapılmalıdır.

Bu denetim raporunun blok ilan panolarına asılmasını ve www.ayisigisitesi.com internet sitesine konulması rica ile Site Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız.

Özcan YILMAZ
Denetim Kurulu Üyesi



Aydın OCAK
Denetim Kurulu Üyesi



Ünal KOCA
Denetim Kurulu Başkanı

