

ERYAMAN 7. ETAP 1. KISIM POLSAN-1 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM FAALİYETLERİNİN 1. DÖNEM (OCAK-ŞUBAT-MART 2023) DENETİM KURULU RAPORU

Eryaman 7. Etap 1. Kısım Polsan Sitesi 46478/1 Ada Yönetim Planı ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 41. Maddesi gereğince, ada yönetiminin faaliyetlerinin denetimi 08.04.2023 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. Sitemizde bulunan 6 adet bloğun şafak tahtaları bordo renkli 0,44 mm galvaniz sacla kaplanmış şafak tahtaları yağmurdan korunmuştur.
- b. Bütün ağaçların ve gülerin etrafı açılarak bakımı yapıldığı ve mazıların zayıf olan kısımların daha gürlük için bir kısmı budanarak gübre atıldığı görülmüştür.
- c. Önceki dönemlerde ödemesi yapılan Yönetici ve Denetici huzur hakları EFT ile ödeme yapılmış olup, ayrıca EFT ücreti ödenmiştir. Mevcut Yönetimin ise Yönetici ve Denetici huzur haklarını Gider makbuzu kesilerek ödeme yapılmıştır. EFT ücreti masrafından tasarrufa gidildiği görülmüş olup, ayrıca bankayla görüşülerek diğer EFT ücretleri 7/ 24 saat elektronik faturalar vb. bütün hizmetler için 2 TL ile sabitlendiği görülmüştür.
- d. 1-B Bloktaki Elenbi Uydu alıcısı rüzgardan zarar gördüğünden dolayı yenisi taktırılmıştır.
- e. Site içerisinde mevcut kameralardan arızalı kameraların bakım ve onarımı yapılarak çalışır duruma getirildiği görülmüştür.
- f. 1-B Blok girişinde bulunan mutfak logar gideri tıkanıklığı giderildiği görülmüştür.
- g. 1-F Blok Bahçe kapısının hidroliği bozulduğundan yeni hidrolik alınarak değiştirildiği görülmüştür.
- h. Deniz Bankasında bulunan kıdem tazminatı hesabı ve diğer vadesiz hesapların 15.03.2023 tarihinde kapatılmış olup, paranın tamamı çekilerek garanti bankasına kıdem tazminatı hesabına yatırıldığı görülmüştür.
- ı. Önceki dönemlerde büro hizmetlerini yürütmek için dışarıdan alınan hizmetler ise şu anda mevcut yönetime seçilenler tarafından büro hizmetlerinin yürütüldüğü görülmüştür. Yönetim tarafından yürütülen büro hizmetlerin Sitemize tasarruf sağladığı tespit edilmiştir.

2. GENEL VE İDARİ KONULAR :

1. 22.02.2023 tarihinde yapılan Ada Temsilciler Kurulu toplantısına ilişkin kararlar dışarıda ikamet eden tüm kat maliklerine taahhütlü mektup gönderilmiş, site içindeki kat maliklerine ve sakinlere imza karşılığı tebliğ ve tebellüğ ile ulaştırılmış, Ayışığı Sitesi'nin www.ayisigisitesi.com internet web sayfasında yayınlanmış olup, ayrıca tüm kat malikleri WhatsApp ile bilgilendirilmiştir
2. Dönem içerisinde yapılan 103 adet iş ve işleme ait harcama belgeleri (fatura/fiş/gider pusulası/banka ödeme dekontu) sıra numarası verilerek dosyada muhafaza edilmiştir. Fatura ve fişlerin üzerine hangi işe ait harcama olduğu yazılmıştır.
3. Her aya ait gelir-giderler muhasebe programına işlenmiş, aylık raporlar alınarak dosyalanmış, aidat/avans/gecikme cezası borcu olan kat maliklerine SMS/WhatsApp ile bildirim yapılmıştır.
4. Aylık/yıllık gelir gider durumu, yapılan harcama/gelir kalemleri ile mevcut para durumunu gösteren çizelge her ay blok giriş kapılarına asılarak kat malikleri/sakinleri bilgilendirilmiştir.
5. Sitede çalışan kapıcıların maaş bordroları ile hesap/ücret pusulaları her ay düzenli olarak hazırlanmış ve görevlilere imzalatılarak ödeme dekontu ile birlikte muhafaza edilmiş, bir nüshası kendilerine verilmiş ve SGK primleri her ay düzenli olarak ödenmiştir. Kapıcıların kıdem ve ihbar tazminatı hesabına güncel durumu sağlayacak miktarda para aktarılmış ve bu para vadeli hesapta değerlendirilmiştir.

3. MALİ KONULAR :

Dönem içerisinde (OCAK-ŞUBAT-MART 2023) yılında yapılan gider ve elde edilen gelir gider durumu ile kasa ve banka hesaplarındaki mevcut bakiye durumu aşağıda belirtilmiştir.

OCAK-ŞUBAT-MART 2023 DÖNEMİ GELİR/GİDER ÇİZELGESİ

GİDERLER			GELİRLER		
1	Genel giderler	29.363,81	1	Aidat gelirleri	210.248,99
2	Personel giderleri	118.055,96	2	Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	9.533,70
3	Bakım onarım giderleri	15.108,88	3	Yatırım gelirleri	5.125,00
4	Yatırım gideri	20.250,00	4	Kira gelirleri	7.686,23
5	Demirbaş alımı	0	5	Emanet hesap	224,20
	TOPLAM	182.778,65		TOPLAM	232.638,12

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			ÜÇ AY ÖNCEKİ DÖNEM MEVCUT VE BAKİYELER		
1	Kıdem tazminatı hesabı Garanti bank	229.312,25	1	Kıdem tazminatı hesabı Denizbank	196.777,00
2	Garanti Bankası (Cari hesap)	58.866,98	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	7.043,39
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	3.785,67	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	24.043,03
4	Denizbank Kıdem hesabı	0	4	Denizbank vadesiz hesap	6.501,55
5	Kasa mevcudu	1.236,50	5	Kasa mevcudu	10.213,66
6	Aidat iadeleri	1.416,70	6	Kira depozito geliri	0
	TOPLAM	294.618,10		TOPLAM	244.578,63

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	477.396,75	GELİRLER GENEL TOPLAMI	477.396,75
---	-------------------	-------------------------------	-------------------

02.04.2023 tarihi itibarıyla 25 kat maliki/sakini tarafından ödenmeyen toplam 15.747,79 TL aidat ve gecikme cezası alacağı mevcuttur. (Bu alacağın 6.104,08 TL'si bir kat malikine ait olup, dava süreci devam etmektedir.) (Diğer aidat alacaklarının toplamı 9.643,00 TL'dir.)

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.


4. YAPILMASI GEREKEN HUSUSLAR VE ÖNERİLER :


Eryaman 7. Etap 1. Kısım 46478-1 ada polsan ayrışığı sit. Yönetim faaliyetleri 08.04.2023 günü yönetim odasında yapılmıştır. Yapılan denetim sonrasında aşağıda yazılanlar yönetime bildirilmiştir.

- 1-Site adına kullanılan otopark parke taşlarının çökmesi yolun bozulması, tamir ve bakım yapılması.
- 2-Çocuk parkı alanının zemin düzeltilmesi yenilenmesi.
- 3-Otopark giriş kapısı zemini tamir edilmesi, blokların etrafındaki çöken parke taşlarının bakım ve onarımı yapılması.
- 4-Giriş ve çıkış kapılarında moto kuryelerin girişinin engellenmesi, yazılı tabela konulması, çocuk parkında sigara içilmez yazısı konulması.
- 5-D-E Blok giriş kapılarının aradaki mesafenin dar olması insanların giriş çıkışlarda sorun yaşamaması sebebi ile çip ile okutulan kapının (sürgülü) yana kayar şekilde yapılması

Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız. (08.04.2023)


Hüseyin ÜNVER
Denetim Kurulu Üyesi


Özcan YILMAZ
Denetim Kurulu Üyesi


Yaşar GÜMÜŞ
Ada Denetim Kurulu Başkanı