

**ERYAMAN 7. ETAP 1. KISIM POLSAN-1 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM
FAALİYETLERİNİN 3. DÖNEM (TEMMUZ-AĞUSTOS-EYLÜL 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 06.10.2023 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.

3. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN İŞLER/FAALİYETLER:

- a. Sitemiz otoparkındaki kilit taşlarının açık kalan yerlere sarı kumun serildiği görülmüştür.
- b. Sitemiz içerisinde bulunan çocuk oyun alanına kum takviyesi yapıldığı görülmüştür.
- c. Geçmiş yıllarda sitemizin bahçesinde kesilen ağaçların kurumuş köklerinin çıkarıldığı ve düzenlendiği görülmüştür.
- d. Sitemizde içerisinde kuruyan ağaçların temizlendiği ve mevcut ağaçların bakımının yapıldığı görülmüştür.
- e. Sitemiz otopark giriş kapısının yeraltı kablolarının değiştirildiği ve deforme olan kısımların mozaik harçla onarıldığı görülmüştür.
- f. 1-B bloğun ön kısmının logar tıkanıklığı ASKİ vidanjörü ile temizlendiği, ayrıca mutfak giderlerin bulunduğu kısımlarında temizlendiği görülmüştür.
- g. Sitemizde bulunan lükstürümleri sulayan eski damlalık hortumlarının yıprandığından dolayı tamamı yenisiyle değiştirildiği görülmüştür.
- h. Sitemizde bulunan 6 bloğun sığınakları, yangın merdivenleri ve asansör daireleri haşereden korunması için ilaçlama yapıldığı görülmüştür.
- ı. 1-F bloğun sığınağındaki havalandırma boşluğunun bulunduğu kısımlarındaki dökülen sıvaların saten alçıyla sıva ve boya yapıldığı görülmüştür.
- i. 1-C Blokta bulunan sol taraftaki asansörün arızası giderildiği görülmüştür.
- j. Sitemiz etrafında bulunan kurumuş otların ve çöplerin temizlendiği görülmüştür.
- k. 1-C ve 1-D Blokların havalandırma boşluklarına demir merdiven imalatı ve montajının yapıldığı, kırılan PVC borularının değiştirildiği, akan pis su arızasının giderildiği görülmüştür.
- l. Sitemizin 1-A, 1-B, 1-D ve 1-F Blokların arka kısmındaki balkon boşluklarına bisikletlerin park yeri yapıldığı görülmüştür.
- m. Sitemiz içerisinde bulunan kamera direkleri, çevre aydınlatma elektrik panosu ve halı sahadaki kale direklerin yağlı boyayla boyandığı görülmüştür.

2. GENEL VE İDARİ KONULAR :

1. Dönem içerisinde yapılan 145 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 (TEMMUZ-AĞUSTOS-EYLÜL 2023) yılında yapılan gider ve elde edilen gelir gider durumu ile kasa ve banka hesaplarındaki mevcut bakiye durumu aşağıda belirtilmiştir.

TEMMUZ-AĞUSTOS-EYLÜL 2023 DÖNEMİ GELİR/GİDER ÇİZELGESİ

G İ D E R L E R			G E L İ R L E R		
1	Genel giderler	46.724,06	1	Aidat gelirleri	387.866,11
2	Personel giderleri	147.317,81	2	Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	2.352,84
3	Bakım onarım giderleri	58.996,26	3	Yatırım gelirleri	26.776,58
4	Demirbaş alımı	10.136,00	4	Kira gelirleri	12.285,00
5	Yatırım gideri	64.190,00	5	Sair Gelirler	14.937,95
	TOPLAM	327.364,13		TOPLAM	444.218,48

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			ÜÇ AY ÖNCEKİ DÖNEM MEVCUT VE BAKİYELER		
1	Garanti Bank (Kıdem tazminatı hesabı)	419.649,92	1	Garanti bank (Kıdem tazminatı hesabı)	304.711,97
2	Garanti Bankası (Cari hesap)	180.286,45	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	164.246,65
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	3.785,67	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	3.785,67
4	Garanti Bankası(Kıdem hesabı)	0	4	Garanti Bankası vadesiz hesap	0
5	Kasa mevcudu	5.456,33	5	Kasa mevcudu	19.579,73
	TOPLAM	609.178,37		TOPLAM	492.324,02

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	936.542,50	GELİRLER GENEL TOPLAMI	936.542,50
---	-------------------	-------------------------------	-------------------

30.09.2023 tarihi itibarıyla 37 kat maliki/sakini tarafından ödenmeyen toplam **23.614,53 TL** aidat ve gecikme cezası alacağı mevcuttur.

Aidat ve yatırım borçlarını zamanında ödeyen kat maliklerine haksızlık edilmemesi ve hukuklarının 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 Ayışığı Site Yönetim faaliyetleri 06.10.2023 günü yönetim odasında yapılmıştır. Yapılan denetim sonrasında aşağıda yazılanlar yönetime bildirilmiştir.

1-Sitemiz içerisinde bulunan çocuk oyun alanına ve oto parka yapılan kum takviyesi yeterli olamadığı, yeteri kadar kum takviyesinin yapılması.

2-Sitemiz B Blok çatısında 33 nolu dairenin tavanının bazı bölümlerine su akıntısının olduğu tespit edilmiştir. 33 nolu dairenin bulunduğu kısmın çatısının bakım ve onarımının yapılması, aksaklıkların giderilmesi.

3- Sitemizde bulunan asansörlerin alarm butonlarından çalışmayanların çalışır duruma getirilmesi.

4- Sitemizde bulunan top akaryaların sonbaharda üst kısımlarının usulüne göre budama yapılması.

5- Sitemizde bulunan blokların yerinden çıkan yağmur borularının yaptırılması.

Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız. (06.10.2023)


Hüseyin ÜNVER
Denetim Kurulu Üyesi


Özcan YILMAZ
Denetim Kurulu Üyesi


Yaşar GÜMÜŞ
Ada Denetim Kurulu Başkanı