

**ERYAMAN 7. ETAP 1. KISIM POLSAN-1 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM
FAALİYETLERİNİN 4. DÖNEM (EKİM-KASIM-ARALIK 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 05.01.2024 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.

4. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN İŞLER/FAALİYETLER:

- a. Sitemiz otopark yaya giriş kapısı şifrematiğinin yenisi alınarak değiştirildiği görülmüştür.
- b. Sitemiz içerisinde bulunan kameriyaların elektrik hattı çekilerek anahtar, priz ve lambaların taktırıldığı görülmüştür.
- c. Sitemiz 1-B blok 33 nolu dairenin bulunduğu bölümün akan kısımların çatı onarımı yapıldığı, su akıntısından tavanında oluşan lekelerden dolayı dairenin kısmi tavanı tavan boyasıyla boyatıldığı görülmüştür.
- d. Sitemiz 1-F Blok Mutfak giderlerinin yağ katmanları ile tıkanan rögarların tıkanıklığı açılarak, Sanayi tipi fosseptik açıcı dökülerek temizlendiği görülmüştür.
- e. Sitemizde bulunan (6) altı adet bloğun eksik olan, kırılan merdivenlerin kapı tutamağı ve buat kapakların taktırıldığı görülmüştür.
- f. Sitemiz çevresinde bulunan top akasyalarının usulüne uygun budandığı görülmüştür.
- g. Sitemizde bulunan (6) altı adet bloğun koridor, ara merdiven boşluklarının ve yönetim odası silinebilir su bazlı boya ile boyandığı, sundurma pencerelerinin dış kısımlarına silikon çekildiği görülmüştür.
- ğ. Sitemizde bulunan 1-B-1-C 1-D ve 1-E Blokların yerinden çıkan, kırılan yağmur borularını vinç yardımıyla yaptırıldığı, değiştirildiği görülmüştür.
- h. Sitemiz 1-D ve 1-E Blokların asansör içerisindeki kırılan ve çalışmayan kabin telefonları yenisi alınarak değiştirildiği görülmüştür.
- ı. Sitemizde bulunan altı bloğun giriş merdivenlerine serilen kıvrıcık halıların yıpranmasından dolayı yenisi ile değiştirildiği görülmüştür.
- i. Sitemizde bulunan asansörlerin alarm butonlarından çalışmayanların çalışır duruma getirildiği görülmüştür.
- j. Sitemizde bulunan (6) altı bloğun uydu çanakları değiştirildiği görülmüştür.
- k. 1-F bloğun asansör halatlarının yıpranmasından dolayı 12mm **(8x19 Seale Kendir Özlü Asansör Halatı)** 344 metre yeni halat alınarak değiştirildiği görülmüştür.

2. GENEL VE İDARİ KONULAR :

1. Dönem içerisinde yapılan 111 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 (EKİM-KASIM-ARALIK 2023) yılında yapılan gider ve elde edilen gelir gider durumu ile kasa ve banka hesaplarındaki mevcut bakiye durumu aşağıda belirtilmiştir.
EKİM-KASIM-ARALIK 2023 DÖNEMİ GELİR/GİDER ÇİZELGESİ

G İ D E R L E R			G E L İ R L E R		
1	Genel giderler	40.031,94	1	Aidat gelirleri	441.749,13
2	Personel giderleri	155.477,82	2	Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	3.802,04
3	Bakım onarım giderleri	282.356,35	3	Yatırım gelirleri	695,88
4	Demirbaş alımı	0	4	Kira gelirleri	11.104,55
5	Yatırım gideri	36.500,00	5	Sair Gelirler	33.571,57
	TOPLAM	514.366,11		TOPLAM	490.923,17

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			ÜÇ AY ÖNCEKİ DÖNEM MEVCUT VE BAKİYELER		
1	Garanti Bank (Kıdem tazminatı hesabı)	518.221,49	1	Garanti bank (Kıdem tazminatı hesabı)	419.649,92
2	Garanti Bankası (Cari hesap)	51.104,26	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	180.286,45
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	12.624,01	5	Kasa Mevcudu	5.456,33
	TOPLAM	585.735,43		TOPLAM	609.178,37

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	1.100.101,54	GELİRLER GENEL TOPLAMI	1.100.101,54
---	---------------------	-------------------------------	---------------------

31.12.2023 tarihi itibarıyla 22 kat maliki/sakini tarafından ödenmeyen toplam **13.905,54 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 06.01.2024 günü yönetim odasında yapılmıştır. Yapılan denetim sonrasında aşağıda yazılanlar yönetime bildirilmiştir.

1. Her yıl yapılan Ada Temsilciler Kurulu ve akabinde yapılan Ada yönetim ve denetim Kurulu sonuçları posta yolu ile kat maliklerine gönderilmesi, yetki alınması konusunda noter işlemlerinin yapılması sonucunda söz konusu iş ve işlemlerin maddi açıdan bütçeye yük getirdiği, (1) bir yılığına seçilen yönetimlerin ileriye dönük sitemizdeki yapılacak işlerle ilgili planlamaların daha sağlıklı yapılması için seçimlerin (2) iki yılda bir yapılması.

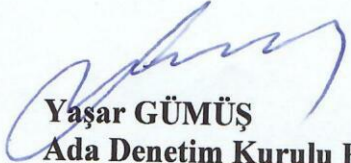
2. Sitede ikamet etmeyen kat maliklerine yapılan iş ve işlemlerle ilgili yazışmaların PTT kanalıyla iadeli taahhütlü gönderildiği, gönderilen iadeli ve taahhütlü zarfların % 99. 99' nun geri iade edildiği, bu nedenden dolayı gereksiz kırtasiye ve posta giderlerinden tasarrufun sağlanması için önümüzdeki yıllarda evrakların WhatsApp ile gönderilmesi, ayrıca www.ayisigisitesi.com internet adresinde yayınlanarak SMS ile bilgilendirilmeleri.

3. 1-E ve 1-D blokların bina giriş kapılarının ara mesafesinin kısa, dar olmasından dolayı açma ve kapatma esnasında sıkıntıların yaşandığı, sensörlü kayar kapı veya kapı kanatlarının yerlerinin değiştirilmesi.

4. Asansör ve yangın merdivenlerinin kapıları boyatılmalı.
 5. Blokların girişine Yönetim Planında yazılan şekilde numara yazılması (B3-3-1A (1-A) gibi)
 6. Kameriyaların alt kısımları beton veya mozaik ile tesviye edilmesi.
 7. .Blok girişlerindeki peteklerin çıkarılarak zemin kat dairelerde değerlendirilmesi.
 8. .Yangın hidrofor motorlarının tamamı bakım onarımları yapılarak faal hale getirilmesi.
 9. Hidrofor odaların kalan metal su borularının plastik borularla değiştirilmesi.
 10. Sitenin bahçe sulama tesisatının ekonomik ömrünü yitirdiğinden yeni sulama sisteminin yaptırılarak, çimlerin yenilenmesinin yaptırılması.
 11. Hidroforların bulunduğu odalarının tabanlarının mozaik, fayans veya şap yaptırılması.
 12. Rüzgar güllerin tamamı işlevini yitirdiğinden yenisi alınarak değiştirilmesi.
 13. Su depoları iki yıldır temizliği yapılmadığı, 2024 yılında temizliğinin yapılması.
- Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız. (05.01.2024)

Hüseyin ÜNVER
Denetim Kurulu Üyesi


Özcan YILMAZ
Denetim Kurulu Üyesi


Yaşar GÜMÜŞ
Ada Denetim Kurulu Başkanı