

ERYAMAN 7. ETAP 1. KISIM POLSAN-1 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM FAALİYETLERİNİN 1. DÖNEM (OCAK-ŞUBAT-MART 2024)

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 03.04.2024 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.

1. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN İŞLER/FAALİYETLER:

- a. Sitemiz 1D-1E ve bahçe kapılarının hidrolikleri değiştirildiği görülmüştür.
- b. Sitemiz 1A blok havalandırma boşluğunda pis su boruları kırıldığından dolayı demir merdiven imalatı ve montajı yapıldığı görülmüştür.
- c. Sitemiz 1A blok sol asansörün röle kart tamiri ve kapı makarası eksantriklerin değiştirildiği görülmüştür.
- d. Sitemiz 1C blok sol asansör butonunun değiştirildiği görülmüştür.
- e. Sitemiz otopark kapısının giriş ve çıkış kısımları ikili ilişkiler neticesinde Etimesgut Belediyesi tarafından asfalt yaptırıldığı görülmüştür.
- f. Sitemiz bloklarının ara koridor duvarlarında aslı bulunan yangın tüplerinin 4 yıllık süresi tamamlandığından dolayı yeniden barış grup firmasıyla sözleşme yapıldığı, 6K YSC yangın tüplerinin dolumu ve bakımlarının yaptırıldığı görülmüştür.
- g. Sitemiz içerisinde bulunan ağaçların ve güllerin bakımı ve budama işlerinin yapıldığı ve 20x20 taban gübre atıldığı görülmüştür.
- h. 1A ve 1F bloklarının yerinden çıkan, kırılan yağmur boruları vinç yardımıyla yaptırıldığı görülmüştür.
- i. 1E ve 1F blokta tıkanan rögarların vidanjör ve kimyasal madde yardımıyla açıldığı ve temizlendiği görülmüştür.
- j. 1A blok arka kısmındaki kamaların kabloları değiştirilerek arızanın giderildiği görülmüştür.
- k. OMAK Firmasıyla asansörlerin periyodik bakım sözleşmesi yenilendiği görülmüştür.
- l. Mevcut yönetime seçilenler tarafından büro hizmetlerinin yürütüldüğü görülmüştür. **Yönetim tarafından yürütülen büro hizmetlerin Sitemize tasarruf sağladığı görülmüştür.**

2. GENEL VE İDARİ KONULAR :

1. 05.02.2024 tarihinde yapılan Ada Temsilciler Kurulu toplantısına ilişkin kararlar dışarıda ikamet eden tüm kat maliklerine WhatsApp ve SMS 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 ve SMS ile bilgilendirilmiştir.
2. Dönem içerisinde yapılan 114 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 2024) yılında yapılan gider ve elde edilen gelir gider durumu ile kasa ve banka hesaplarındaki mevcut bakiye durumu aşağıda belirtilmiştir.

OCAK-ŞUBAT-MART 2024 DÖNEMİ GELİR/GİDER ÇİZELGESİ

GİDERLER		GELİRLER			
1	Genel giderler	73.974,29	1	Aidat gelirleri	447.036,79
2	Personel giderleri	212.201,08	2	Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	58.378,25
3	Bakım onarım giderleri	75.818,88	3	Yatırım gelirleri	94.494,61
4	Yatırım gideri	24.000,00	4	Kira gelirleri	12.570,00
5	Demirbaş alımı	0	5	Emanet hesap	0
TOPLAM		385.994,25	TOPLAM		612.479,65

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER		ÜÇ AY ÖNCEKİ DÖNEM MEVCUT VE BAKİYELER			
1	Kıdem tazminatı hesabı Garanti bank	659.605,06	1	Garanti Bankası (Kıdem Tazminatı Hesabı)	518.221,49
2	Garanti Bankası (Cari hesap)	139.897,86	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	51.104,26
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	3.785,67
4	Kasa Mevcudu	12.717,24	4	Kasa Mevcudu	12.624,01
TOPLAM		812.220,83	TOPLAM		585.735,43

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	1.198.215,08	GELİRLER GENEL TOPLAMI	1.198.215,08
------------------------------------	--------------	------------------------	--------------

01.04.2024 tarihi itibarıyla 33 kat maliki/sakini tarafından ödenmeyen toplam **23.013,24 TL** aidat ve avans gecikme cezası alacağı mevcuttur.

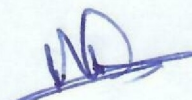
Aidat ve yatırım borçlarını zamanında ödeyen kat maliklerine haksızlık edilmemesi ve haklarının korunması, borcu olan maliklerin de yasa gereğince işleyen %5 gecikme zammı nedeniyle borçlarının artmaması için bir an önce tahsilat tamamlanmalıdır.

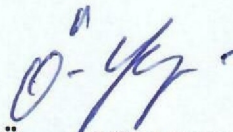
4. YAPILMASI GEREKEN HUSUSLAR VE ÖNERİLER :

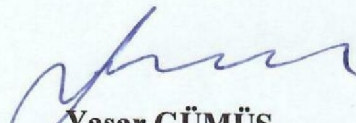
Eryaman 7. Etap 1. Kısım 46478-1 ada polsan ayrışığı sit. Yönetim faaliyetleri 03.04.2024 günü yönetim odasında yapılmıştır. Yapılan denetim sonrasında aşağıda yazılanlar yönetime bildirilmiştir.

- 1- Blokların etrafındaki çöken parke taşlarının bakım ve onarımı yapılması.
- 2- C blok sol asansörün katlara çıkışlarında rahatsız edici ses gelmektedir. Arızaların giderilmesi.
- 3- 6 blokta bulunan toplam 12 adet asansör kapılarının bakım ve onarımlarının yaptırılması.
- 4- Site içerisinde etrafı çöken rögarların düzeltilmesi.

Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız. (03.04.2024)


Mustafa GENCEROĞLU
Denetim Kurulu Üyesi


Özcan YILMAZ
Denetim Kurulu Üyesi


Yaşar GÜMÜŞ
Ada Denetim Kurulu Başkanı