

**ERYAMAN 7. ETAP 1. KISIM POLSAN-1 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM
FAALİYETLERİNİN 2. DÖNEM (NİSAN-MAYIS-HAZİRAN 2025)
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 03.07.2025 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.

2. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN İŞLER/FAALİYETLER:

- a. Sitemizde görevli Orhan ANİL'in 20.03.2025 tarihli Yönetim Kurulunca alınan karara istinaden 31.03.2025 tarihinde ilişkisi kesilmiş, 02.04.2025 tarihinde kıdem tazminatı ödenmiş olup, ayrıca 05.04.2025 tarihinde saat 14:00' da arabulucu toplantısına iki tarafında katılımıyla anlaşma sağlanmış ve arabuluculuk tutanağı imza altına alındığı görülmüştür.
- b. WhatsApp ve sosyal medya aracılığıyla yönetimin vermiş olduğu işe alım ilanı sonucundan yapılan müracaatlar arasında, Sitemizde çalıştırılmak üzere 08.04.2025 tarihinde Mehmet SAYIN adında yeni bir görevli alınmış ve sözleşmesinin yapıldığı görülmüştür.
- c. Sitemiz 1-E blok rögarları tıkanığından dolayı ASKİ tarafından vidanjör yardımıyla açılarak temizlendiği görülmüştür.
- d. Sitemiz 1-E Bloğun kırılan rögar kapağının yenisi alınarak değiştirildiği görülmüştür.
- e. Sitemiz 1-A Blok sol asansörün butkon butonunu değiştirildiği görülmüştür.
- f. Sitemiz 1-F blok sağ asansörün kapı kilidi ve butkon butonunu değiştirildiği görülmüştür.
- g. Sitemiz 1-F blok bahçe kapısının şifrematığı değiştirildiği görülmüştür.
- h. Sitemizde mevcut sondaj kuyusunun dalgiç pompası bozulduğundan dolayı yenisi alınarak değiştirilmiş, mevcut demir borularında paslandığı ve delindiğinden dolayı (PPRC) plastik borularla değiştirildiği görülmüştür.
- ı. Sitemizde mevcut altı (6) blokta hidrofor dairelerinde kısmi kalan metal su borularının (PPRC) plastik borularla değiştirildiği görülmüştür.
- i. Sitemiz bloklarında mevcut 12 Adet 6KG HYS YSC yangın tüplerinin dolum ve bakımlarının yapıldığı görülmüştür.
- j. Site Yönetim dairesinin kartlı doğalgaz sayacının ömrünü tamamladığından dolayı yeni faturalı sayaçla değiştirildiği görülmüştür.
- k. 1-B Blok ve 1-D blokların hidrofor motorlarının bakım ve onarımlarının yapıldığı görülmüştür.
- l. Sitemizde mevcut altı (6) bloğun yangın alarm sistemleri çalışmadığından dolayı firmalardan teklif alınarak yeniden yaptırıldığı ve faal hale getirildiği görülmüştür.
- m. Sitemizde mevcut güvenlik kamera sistemleri ile otomatik kayar kapının elektrik arızalarının tespiti sonucunda 200mt 3x2,5 NYM kablo, 4 adet 12V 5A adaptör, 1 adet 12V 7A adaptör değiştirilerek çalışır hale getirildiği görülmüştür.

2. GENEL VE İDARİ KONULAR :

1. Dönem içerisinde yapılan 104 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 (NİSAN-MAYIS-HAZİRAN 2025) yılında yapılan gider ve elde edilen gelir gider durumu ile kasa ve banka hesaplarındaki mevcut bakiye durumu aşağıda belirtilmiştir.

NİSAN-MAYIS-HAZİRAN 2025 DÖNEMİ GELİR/GİDER ÇİZELGESİ

G İ D E R L E R			G E L İ R L E R		
1	Genel giderler	89.803,72	1	Aidat gelirleri	617.442,83
2	Personel giderleri	685.317,46	2	Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	147.887,96
3	Bakım onarım giderleri	97.746,14	3	Yatırım gelirleri	693.526,09
4	Yatırım gideri	566.995,42	4	Kira gelirleri	32.465,00
5	Demirbaş alımı	8.800,00	5	Araç Şarj İst. gelirleri	6.291,20
6	Aidat İadeleri	2.635,00	6	Hurda Satış Geliri	10.000,00
7			7	Emanet hesaplar	2.635,00
	TOPLAM	1.451.297,74		TOPLAM	1.510.248,08

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			ÜÇ AY ÖNCEKİ DÖNEM MEVCUT VE BAKİYELER		
1	Garanti Bank (Kıdem tazminatı hesabı)	1.036.441,41	1	Garanti bank (Kıdem tazm. hesabı)	1.273.590,20
2	Garanti Bankası (Cari hesap)	420.905,12	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	251.545,14
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67
5	Kasa mevcudu	150.204,88	5	Kasa mevcudu	23.465,73
	TOPLAM	1.607.552,08		TOPLAM	1.548.601,74

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	3.058.849,82	GELİRLER GENEL TOPLAMI	3.058.849,82
---	---------------------	-------------------------------	---------------------

30.06.2025 tarihi itibarıyla 38 kat maliki/sakini tarafından ödenmeyen toplam **55.283,71 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 03.07.2025 günü yönetim odasında yapılmıştır. Yapılan denetim sonrasında aşağıda yazılanlar yönetime bildirilmiştir.

Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız. (03.07.2025)

Hüseyin ÜNVER
Denetim Kurulu Üyesi

Nihat AR
Denetim Kurulu Üyesi

Yaşar GÜMÜŞ
Ada Denetim Kurulu Başkanı