

**ERYAMAN 7. ETAP 1. KISIM POLSAN-1 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM
FAALİYETLERİNİN 3. DÖNEM (TEMMUZ -AĞUSTOS-EYLÜL 2025)
DENETİM KURULU RAPORU**

Eryaman 7. Etap 1. Kısım Polsan-1 Sitesi 46478/1 Ada Yönetim Planı ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 41. Maddesi gereğince, ada yönetiminin faaliyetlerinin denetimi 03.10.2025 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.

3. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN İŞLER/FAALİYETLER:

- a. Site yönetime ait 1E Blok 49 nolu dairenin 01.07.2025 tarihinde kiraya verildiği görülmüştür.
- b. Sitemiz 1E bloğun ön kısmında tıkanan kanalizasyonun rögarları ASKİ tarafından vidanjör yardımıyla tıkanıklığın giderildiği ve temizlendiği görülmüştür.
- c. Sitemiz 1A ve 1F Blokların arasındaki kameraların bozulduğundan dolayı yenisi taktırılmış, ayrıca 2 adet adaptöründe değiştirildiği görülmüştür.
- d. Sitemiz 1C blok bina giriş ve otopark yaya giriş kapılarının akıllı kilidi bozulduğunda dolayı yeni akıllı kilit alınmış ve değiştirildiği görülmüştür.
- e. Sitemizin altı bloğunun makine dairelerinde mevcut eksi floresan lambaların özeliğini yitirdiğinden dolayı sökülerek yerine ledli lambaların taktırıldığı görülmüştür.
- f. Sitemizde mevcut altı bloğun yangın merdivenleri, sığınaklar binaların etrafı ve zemin balkonların alt kısımları zararlı böcek ve haşerelerden korunmak için Biozen Çevre Sağlığı firmasına ilaçlamanın yaptırıldığı görülmüştür.
- h. Sitemizde Mevcut altı bloğun Yangın alarm sisteminin çalışmadığından dolayı firmalardan teklif alınarak en uygun teklifi veren Özmen Elektrik firmasına yaptırıldığı görülmüştür.
- i. Sitemiz Araç giriş yaya kapısının akıllı kilidi bozulduğundan dolayı yeni akıllı kilit alınmış ve değiştirildiği görülmüştür.
- j. Sitemizde Mevcut oniki asansörün 18-19 Ağustos 2025 tarihleri arasında artıbel belgelendirme teknik kontrol gözetim ve eğitim hizmetleri Ltd. Şti. firması tarafından yapılan teknik kontroller neticesinde 18-19 Ağustos 2026 tarihine kadar mavi etiket verildiği görülmüştür.
- J. Halı sahada iki adet projektör, 1A blok bir adet üçlü elektrik sigortası, 1C blok okul girişi, 1C blok otopark, 1B blok sol yanı ve 1F blok ambulans girişi kapısı kameraları değiştirildiği görülmüştür.
- k. Sitemiz 1C, 1D ve 1E Bloklarının çatılarında akan ve bozulan yerlerin tamiri ve bakımlarının yaptırıldığı görülmüştür.
- l. Sitemizde mevcut oniki adet asansörlerin mavi etiket eksikliklerin tamamlanması için Omak Asansör firmasına yaptırıldığı görülmüştür.

2. GENEL VE İDARİ KONULAR :

1. Dönem içerisinde yapılan 90 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 2025) yılında yapılan gider ve elde edilen gelir gider durumu ile kasa ve banka hesaplarındaki mevcut bakiye durumu aşağıda belirtilmiştir.

TEMMUZ-AĞUSTOS-EYLÜL 2025 DÖNEMİ GELİR/GİDER ÇİZELGESİ

GİDERLER			GELİRLER		
1	Genel giderler	105.388,70	1	Aidat gelirleri	609.870,24
2	Personel giderleri	303.580,20	2	Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	120.015,78
3	Bakım onarım giderleri	245.835,15	3	Yatırım gelirleri	9.929,07
4	Demirbaş alımı		4	Kira gelirleri ve depozito	82.000,00
5	Yatırım gideri		5	Sair Gelirler	5.486,57
	TOPLAM	654.804,05		TOPLAM	827.301,66

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			ÜÇ AY ÖNCEKİ DÖNEM MEVCUT VE BAKİYELER		
1	Garanti Bank (Kıdem tazminatı hesabı)	1.239.020,71	1	Garanti bank (Kıdem tazminatı hesabı)	1.036.441,41
2	Garanti Bankası (Cari hesap)	396.250,75	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	420.905,11
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67
5	Kasa mevcudu	144.777,55	5	Kasa mevcudu	150.204,88
	TOPLAM	1.780.049,68		TOPLAM	1.607.552,08

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	2.434.853,73	GELİRLER GENEL TOPLAMI	2.434.853,73
---	---------------------	-------------------------------	---------------------

30.09.2024 tarihi itibarıyla 28 kat maliki/sakini tarafından ödenmeyen toplam **68.368,92 TL** aidat ve 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.

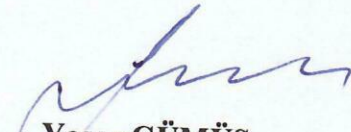
4. YAPILMASI GEREKEN HUSUSLAR VE ÖNERİLER :

Eryaman 7. Etap 1. Kısım 46478-1 Ada Polsan-1 Ayışığı Site Yönetim faaliyetleri 03.10.2025 günü yönetim odasında yapılmıştır.

Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız. (03.10.2025)


Hüseyin ÜNVER
Denetim Kurulu Üyesi


Nihat AR
Denetim Kurulu Üyesi


Yaşar GÜMÜŞ
Ada Denetim Kurulu Başkanı