

**ERYAMAN 7. ETAP 1. KISIM POLSAN-1 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM
FAALİYETLERİNİN 4. DÖNEM (EKİM -KASIM-ARALIK 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 03.01.2026 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 1C blok 37 nolu kapıcı dairesinde arızalanan sigortaların ve kaçak rölesinin değiştirildiği görülmüştür.
- b. Sitemizin bahçesi içerisinde kuruyan ağaçların kökleriyle birlikte sökülerek düzenlendiği, ayrıca bahçenin genel temizliğinin yapıldığı görülmüştür.
- c. Sitemizde arızalanan kameralardan 1A bloğun arka kısmındaki güvenlik kamerasının kabloları farelerin vermiş olduğu hasardan dolayı yönetim odasından 1A blok arkasında bulunan kameraya kadar yeniden 280 metre Reçber RG6 U6 kablonun çekildiği, 1C blok sağ tarafındaki güvenlik kamerasının 12V 5A bir adet besleme adaptörü, 1B bloğun bina giriş kapısındaki güvenlik kamerasının 12V 5A bir adet besleme adaptörlerinin değiştirildiği, 1D ve 1B bloklarının önündeki arızalanan güvenlik kameralarının değiştirildiği görülmüştür.
- e. Sitemiz çevre aydınlatma direklerinden arızalan 12V 5A üç adet besleme adaptörü, 3 adet LED lambaların ve 100 mt elektrik kablolarının değiştirildiği görülmüştür.
- f. Sitemiz 1C blok kapısının kırılan menteşeleri, yangın kapılarının ve blok giriş kapısının bozulan kapı hidroliklerinin değiştirildiği görülmüştür.
- g. Sitemiz blok girişlerindeki kıvrıcık paspasların eskidiğinden dolayı yeni kıvrıcık paspas halı alınarak blokların giriş merdivenlerine serildiği görülmüştür.
- h. Sitemiz içerisinde bulunan çocuk oyun alanına kum takviyesinin yapıldığı görülmüştür.
- ı. Sitemizde mevcut blok girişlerinin ve bahçe kapılarının akıllı kilitlerin biten akülerin trafoları ve iki adet panik bar kilidi değiştirildiği görülmüştür.
- i. Sitemizde mevcut olan ve çalışmayan on iki (12) adet yangın (HİDROFOR) motorlarının yaptırılması için firmalardan teklif alınarak en uygun teklifi veren firmaya verilmiş ve çalışır duruma getirildiği görülmüştür.

2. GENEL VE İDARİ KONULAR :

1. Dönem içerisinde yapılan 94 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 2025) yılında yapılan gider ve elde edilen gelir gider durumu ile kasa ve banka hesaplarındaki mevcut bakiye durumu aşağıda belirtilmiştir.

Ekim-Kasım-Aralık 2025 Dönemi Gelir/Gider Çizelgesi

GİDERLER			GELİRLER		
1	Genel giderler	88.125,34	1	Aidat gelirleri	645.631,47
2	Personel giderleri	301.793,43	2	Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	206.965,89
3	Bakım onarım giderleri	126.070,00	3	Yatırım gelirleri	7.262,50
4	Demirbaş alımı	23.887,85	4	Kira gelirleri	93.266,00
5	Yatırım gideri	186.600,00	5	Sair Gelirler	3.336,17
	TOPLAM	726.476,62		TOPLAM	956.462,03

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			ÜÇ AY ÖNCEKİ DÖNEM MEVCUT VE BAKİYELER		
1	Garanti Bank (Kıdem tazminatı hesabı)	1.785.407,61	1	Garanti bank (Kıdem tazminatı hesabı)	1.239.020,71
2	Garanti Bankası (Cari hesap)	140.780,65	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	396.250,75
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67
5	Kasa mevcudu	83.846,16	5	Kasa mevcudu	144.777,55
	TOPLAM	2.010.035,09		TOPLAM	1.780.049,68

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	2.736.511,71	GELİRLER GENEL TOPLAMI	2.736.511,71
---	---------------------	-------------------------------	---------------------

01.10.2025 tarihi itibarıyla 19 kat maliki/sakini tarafından ödenmeyen toplam **17.014,98 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-1 Ayışığı Site Yönetim faaliyetleri 03.01.2026 günü yönetim odasında yapılmıştır.

Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız. (03.01.2026)

Hüseyin ÜNVER
Denetim Kurulu Üyesi

Nihat AR
Denetim Kurulu Üyesi

Yaşar GÜMÜŞ
Ada Denetim Kurulu Başkanı