

**ERYAMAN 7. ETAP 1. KISIM POLSAN-1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM  
FAALİYETLERİNİN 1. DÖNEM (OCAK-ŞUBAT-MART 2026)  
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 02.04.2026 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.

**1. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN İŞLER/FAALİYETLER:**

- a-E Blok Sağ asansör kasnağı, kasnak mili ve halatının değiştirildiği asansör üzerinde ciddi revizyon yapıldığı,
- b-B Bloğun Diofonuna ait adaptörün yenilendiği/tamir edildiği,
- c-F Bloğun Mutfak giderinin arızasının giderildiği,
- d-D Blok Asansör Sol/sağ diktatör can lif değişimi yapıldığı,
- e-F Blok Sağ asansör diktatör can lif değişimi yapıldığı,
- f-İş Sağlık Güvenliği Hizmet sözleşmesinin yenilendiği,
- h-OMAK Firmasıyla asansörlerin periyodik bakım sözleşmesi yenilendiği,
- ı-Yeni Yönetmeliğe göre sitemizde bulunan ve 2 yılda bir değişmesi gereken yangın tüplerinin dolumu ve bakımının gerçekleştirildiği,
- k-F Bloğa ait kamera arızası ile aydınlatma direklerinin arızası giderildiği,
- l-F Blok hidrofor arızasının giderildiği görülmüştür.
- m-D Blok Asansörünün sağ kapı kilidinin arızasının giderildiği,
- n-B Blok asansör sol kapı amortisörünün arızasının giderildiği,
- o-Sitemizde bulunan bitkiler için gübreleme yapıldığı,
- p-Ağaçların ve güllerin budamasının yapıldığı,
- r-Site bahçe bakımı ve temizliğinin yapıldığı,
- ı-Mevcut yönetime seçilenler tarafından büro hizmetlerinin yürütüldüğü görülmüştür.

**2. GENEL VE İDARİ KONULAR :**

1. 03.02.2026 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](http://www.ayisigisitesi.com) internet web sayfasında yayınlanmış olup, ayrıca tüm kat malikleri WhatsApp ile bilgilendirilmiştir.
2. Dönem içerisinde yapılan 72 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 ve SGK primleri her ay düzenli olarak ödenmiştir. Kapıcıların kıdem ve ihbar tazminatı hesabına güncel durumu sağlayacak miktarda para aktarılmaya devam edildiği ve bu para vadeli hesapta değerlendirildiği, söz konusu hesapta bulunan meblağın 08.04.2026 tarihinde güncelleneceği Sitemizin aidatlarının toplandığı Garanti Bankası Eryaman Şubesinde bulunan banka hesabının tetkikinden anlaşılmıştır.

### 3. MALİ KONULAR :

Dönem içerisinde (OCAK-ŞUBAT-MART 2026) yılında yapılan gider ve elde edilen gelir gider durumu ile kasa ve banka hesaplarındaki mevcut bakiye durumu aşağıda belirtilmiştir.

#### OCAK-ŞUBAT-MART 2026 DÖNEMİ GELİR/GİDER ÇİZELGESİ

GİDERLER			GELİRLER		
1	Genel giderler	58.748,48	1	Aidat gelirleri	761.004,07
2	Personel giderleri	372.620,09	2	Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	2.956,08
3	Bakım onarım giderleri	80.397,06	3	Yatırım gelirleri	220.759,53
4	Yatırım gideri	177.000	4	Kira gelirleri	66.847,26
5	Demirbaş alımı	0	5	Diğer gelirler (araç şarj istasyonu)	0
	<b>TOPLAM</b>	<b>688.765,63</b>		<b>TOPLAM</b>	<b>1.051.566,94</b>

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			ÜÇ AY ÖNCEKİ DÖNEM MEVCUT VE BAKİYELER		
1	Kıdem tazminatı hesabı Garanti bank	1.785.407,61	1	Garanti Bankası (Kıdem Tazminatı Hesabı)	1.785.407,61
2	Garanti Bankası (Cari hesap)	554.888	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	140.780,65
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67
4	Kasa Mevcudu	32.540,12	4	Kasa Mevcudu	83.846,16
	<b>TOPLAM</b>	<b>2.372.836,4</b>		<b>TOPLAM</b>	<b>2.010.035,09</b>

<b>GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI</b>	<b>3.061.602,03</b>	<b>GELİRLER GENEL TOPLAMI</b>	<b>3.061.602,03</b>
---	---------------------	-------------------------------	---------------------

#### 4. Finansal Özet ve Genel Durum

-01.01.2026-31.03.2026 tarihleri arasında sitenin toplam işlem hacmi **3.061.602,03 TL** olarak gerçekleşmiştir.

Dönem sonu itibarıyla sitenin likidite durumu şöyledir:

- **Toplam Banka Bakiyesi:** 2.340.296,28 TL
- **Kasa Bakiyesi:** 32.540,12 TL
- **Kıdem Tazminatı Fonu:** 1.785.407,61 TL (Garanti Bankası bünyesinde ayrılmış durumdadır).

#### 5. Gelir Analizi

Dönem boyunca elde edilen toplam gelirlerin dağılımı şu şekildedir:

Gelir Kalemi	Tutar (TL)	Açıklama
Aidat Gelirleri	761.004,07	Sitenin temel işletme geliri.
Yatırım Gelirleri	220.759,53	Proje veya demirbaş fonu.
Kira Gelirleri	66.847,26	Ortak alan veya mülk kira getirisi.
Gecikme Faizi	2.956,08	Zamanında ödenmeyen borçlardan tahsil edilen.

## 6. Gider Analizi ve Operasyonel Detaylar

Toplam giderler **688.765,63 TL** olarak kaydedilmiştir. Giderlerin kırılımı aşağıda detaylandırılmıştır:

### A. Personel Giderleri (%54,1)

En büyük gider kalemi olan personel maliyetleri toplam **372.620,09 TL**'dir.

- **Maaş Ödemeleri:** 285.082,77 TL.
- **SGK Ödemeleri:** 58.737,32 TL.
- **Huzur Hakkı:** Yönetim Kurulu için 25.800,00 TL, Denetim Kurulu için 3.000,00 TL ödeme yapılmıştır.

### B. Yatırım ve Bakım-Onarım Giderleri

- **Asansör Revizyonu:** 177.000,00 TL ile dönem içindeki en büyük tekil yatırım harcamasıdır.
- **Periyodik Bakımlar:** Asansör bakımı (14.400 TL), yangın tüpü yenileme (18.000 TL) ve hidrofor bakımı (15.000 TL) öne çıkan kalemlerdir.
- **Elektrik Malzemeleri:** 12.747,50 TL tutarında bakım-onarım harcaması yapılmıştır.

### C. Genel Yönetim Giderleri

- **Enerji ve İletişim:** Elektrik (24.590 TL), Doğalgaz (4.990 TL) ve Telefon/İnternet (yaklaşık 560 TL).
- **Hukuki ve İdari:** Noter giderleri 7.448,98 TL, muhasebe giderleri ise 5.400,00 TL'dir.
- **Güvenlik:** 8.760,00 TL tutarında güvenlik gideri kaydedilmiştir.

## 7. Denetçi Notları ve Bulgular

1. **Likidite Gücü:** Sitenin nakit varlığının büyük bir kısmı (1,78 milyon TL) kıdem tazminatı için güvence altına alınmış olup, operasyonel süreçler için Garanti Eryaman şubesinde 554.888,00 TL hazır bulunmaktadır.
2. **Yatırım Dengesi:** 177.000 TL'lik asansör revizyon gideri, yatırım gelirleri (220.759 TL) ile büyük oranda finanse edilmiştir.
3. **Harcama Kontrolü:** Temsil giderleri (666 TL) ve kırtasiye giderleri (5.334 TL) gibi idari harcamaların genel bütçe içindeki payı oldukça makul seviyededir.

## 8. Sonuç

Sitenin 2026 yılının ilk çeyreğinde mali disipline uygun hareket ettiği, büyük çaplı asansör revizyonu gibi ihtiyaçların bütçelendirildiği ve personelin özlük haklarının (SGK ve fon ayırma) düzenli takip edildiği görülmektedir. Mevcut banka ve kasa bakiyeleri, önümüzdeki dönem operasyonları için yeterli seviyededir.

31.03.2026 tarihi itibarıyla 62 kat maliki/sakini tarafından ödenmeyen toplam **108.135,44 TL** aidat ve avans 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.

## 9. YAPILMASI GEREKEN HUSUSLAR VE ÖNERİLER

Yapılan yerinde inceleme ve denetimler sonucunda, sitemizin ortak kullanım alanlarının iyileştirilmesi ve mülk değerinin korunması adına aşağıdaki hususların yönetime bildirilmesine karar verilmiştir:

### 1. A Blok arkasının yayalara kapatılması;

Araç giriş kapısının çıkışına göre sol tarafında bulunan yeşil alanın, sakinler tarafından gayriresmi yaya yolu olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu durum peyzaja ve bitki örtüsüne (güllere) kalıcı zarar vermektedir. Görsel bütünlüğün korunması ve bitkilerin tahribatının önlenmesi amacıyla söz konusu bölgenin acilen geçişi kapatılması veya estetik bir bariyerle korunması önerilmektedir.

### 2. Fitness Alanı Modernizasyonu;

Site sakinlerimizin kullanımına sunulan fitness aletlerinin yüksek düzeyde korozyona (paslanma) uğradığı ve kullanım güvenliğini tehdit eder hale geldiği görülmüştür. Ayrıca zemin halısının ekonomik ömrünü tamamladığı saptanmıştır. Sağlıklı bir spor ortamı için;  
Spor aletlerinin kapsamlı tadilat ve tamirattan geçirilmesi,  
Zemin kaplamasının sağlıklı ve dayanıklı yeni malzemelerle yenilenmesi gerekmektedir.

### 3. Çocuk Oyun Parkı Rehabilitasyonu;

Çocuklarımızın güvenliği için oyun parkındaki ekipmanların teknik incelemesinin yapılarak gerekli bakım ve onarımlarının yapılması elzemdir. Mevcut zeminin yaralanmaları önleyecek darbe emici yumuşak zemin (kauçuk/halı) ile kaplanması tavsiye edilmektedir.

### 4. Site Kimlik Elemanları (Totemler);

Sitemizin girişlerinde bulunan iki adet tanıtım toteminin hava şartları nedeniyle yıprandığı, yazıların okunmaz hale geldiği ve sitemizin kurumsal kimliğine gölge düşürdüğü müşahade edilmiştir.

Site imajının tazelenmesi adına bu totemlerin modernize edilmesi veya tamamen yenilenmesi uygun olacaktır.

Yönetim Kuruluna bugüne kadarki özverili faaliyetleri için teşekkür eder, tespit edilen bu eksikliklerin giderilmesi hususunu kat maliklerinin ve yönetimin takdirine saygılarımızla sunarız.02.04.2026

Uğur ÖNAL  
Denetim Kurulu Üyesi

Özcan YILMAZ  
Denetim Kurulu Üyesi

Yaşar GÜMÜŞ  
Ada Denetim Kurulu Başkanı