

**ERYAMAN 7. ETAP 1. KISIM POLSAN-1 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM
FAALİYETLERİNİN 2. DÖNEM (NİSAN-MAYIS-HAZİRAN 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 02.07.2026 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 Bloğa ait arızalanan Logarın onarımının/temizliğinin yapıldığı,
- b-E Bloğa ait arızalanan sağ asansör diktatör Canlift onarımının yaptırıldığı,
- c-E Blok yangın merdiveni otomatının arızasının giderildiği,
- d-F Blok arka kısımda bulunan ve arızalanan Logarın onarımının/temizliğinin yapıldığı,
- e-F Bloğa ait arızalanan sağ asansör diktatör Canlift onarımının yaptırıldığı,
- d-C Blok giriş kamera arızasının giderildiği, kamera adaptörünün değiştirildiği,
- e-Araç oto parkının alt kısmında bulunan yerinden oynayan bordür taşları için (2) Torba çimento alındığı ve onarımının yaptırıldığı,
- f-A Blok önünde bulunan ve arızalanan güvenlik kamerasının yenisi ile değiştirildiği,
- g-D Blok Sağ asansör röle kartının değişimi/onarımının yapıldığı,
- h-Sitenin etrafında bulunan çitlerin etrafına damlama sulama sistemi yapıldığı,
- i-Arızalanan ve tamiri mümkün olmayan çit budama motorunun yenisinin alındığı,
- k-Çim biçme makinelerinin sezon öncesi bakım-onarım ve tamirlerinin yaptırıldığı,
- l-Ağaçların ve güllerin budamasının yapıldığı,
- m-Site bahçe bakımı ve temizliğinin yapıldığı,
- n-Mevcut yönetime seçilenler tarafından büro hizmetlerinin yürütüldüğü görülmüştür.

2. GENEL VE İDARİ KONULAR :

1. Dönem içerisinde yapılan 99 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.
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 paranın vadeli hesapta değerlendirildiği, 29.12.2026 tarihinde güncelleneceği, yatırım avansı adı altında toplanmaya devam eden diğer hesabın ise 24.09.2026 tarihinde vadesinin dolacağı Garanti Bankası Eryaman Şubesinde bulunan banka hesabının tetkikinden anlaşılmıştır.

3. MALİ KONULAR :

Dönem içerisinde (NİSAN-MAYIS-HAZİRAN 2026) yılında yapılan gider ve elde edilen gelir gider durumu ile kasa ve banka hesaplarındaki mevcut bakiye durumu aşağıda belirtilmiştir.

NİSAN-MAYIS-HAZİRAN 2026 DÖNEMİ GELİR/GİDER ÇİZELGESİ

GİDERLER			GELİRLER		
1	Genel giderler	182.740,64	1	Aidat gelirleri	859.631,21
2	Personel giderleri	455.265,15	2	Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	176.140,66
3	Bakım onarım giderleri	171.326,07	3	Yatırım gelirleri	248.500,24
4	Yatırım gideri	0.0	4	Kira gelirleri	67.425,00
5	Demirbaş alımı	12.000,00	5	Diğer gelirler (araç şarj istasyonu)	3.344,24
			6	Depozito Geliri	17.000,00
6	Aidat İadeleri	6.098,00	7	Emanet Hesap	6.098,00
	TOPLAM	827.429,86		TOPLAM	1.378.139,35

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			ÜÇ AY ÖNCEKİ DÖNEM MEVCUT VE BAKİYELER		
1	Garanti Bankası (Cari hesap)	266.076,14	1	Garanti Bankası (Kıdem Tazminatı Hesabı)	1.785.407,61
2	Kıdem tazminatı hesabı Garanti bank	2.200.000,00	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	554.888,00
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67
4	Garanti Bankası (Vadeli)	454.296,33	4	Kasa Mevcudu	32.540,12
5	Kasa Mevcudu	3.172,75			
	TOPLAM	2.923.545,89		TOPLAM	2.372.836,4

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	3.750.975,75	GELİRLER GENEL TOPLAMI	3.750.975,75
---	---------------------	-------------------------------	---------------------

4. GELİR-GİDER DENGESİ;

-Dönem boyunca sitenin toplam geliri ***1.372.041,35 TL*** olarak gerçekleşirken, toplam gideri **821.331,86 TL** olmuş, Aidatların ve diğer gelirlerin, sitenin rutin operasyonel giderlerini makul oranda karşıladığı ve site kasasının büyüdüğü,

5. GELİR YAPISI;

-Sitemizin toplam gelirinin yaklaşık %63'ü (859.631,21 TL) kat maliklerinden toplanan düzenli aidatlardan oluştuğu,

-Geriye kalan %37'lik kısmının ise banka faizleri, yatırım gelirleri, kiralar ve araç şarj istasyonu gibi aidat dışı alternatif gelirlerden elde edildiği, bu alternatif gelirlerinin, aidat üzerindeki baskıyı azalttığı ve siteye ek finansal güç kattığı,

6. GİDERLERİN DAĞILIMI;

-En büyük harcama kalemini %55,4 pay ve 455.265,15 TL ile personel giderleri (maaş, SGK ve huzur hakları) oluşturduğu,

-Sitenin fiziksel değerini koruyan asansör, bahçe, kapı ve kamera gibi bakım-onarım işlerine ise toplam bütçenin %20,8'i (171.326,07 TL) harcandığı, Geri kalan kısım ise idari ve fatura giderlerinin oluşturduğu,

7. NAKİT VARLIKLARIN DAĞILIMI;

-Dönem sonu itibarıyla sitemizin toplam nakit varlığı 2.923.545,89 TL'ye ulaşmıştır.

-Bu paranın 2.200.000,00 TL'si Garanti Bankası Kıdem Tazminatı Fonu'nda tutulmaktadır. Bu çok kritik bir detaydır; çalışan personelin ileride doğabilecek kıdem

tazminatları şimdiden bloke edilip güvenceye alınmıştır. Yani gelecekte ani bir personel ayrılığında kat maliklerine ek bir borç veya ek aidat yükü yansımayacaktır.

-Kalan paranın 454.296,33 TL'si vadeli hesapta sitemize değer kazandırmaya devam ederken, 266.076,14 TL'si vadesiz hesapta, 3.172.75 TL'nin ise günlük ödemeler ve acil ihtiyaçlar için hazır bulundurulmakta olduğu görülmüştür.

Genel Netice ve Denetim Görüşü;

-**Mali Sağlık Durumu:** POLSAN-1 AYIŞIĞI Sitesi, finansal açıdan oldukça sağlam, risksiz ve likiditesi (nakit gücü) yüksek bir dönem geçirmekte olduğu,

-**Şeffaflık ve Yönetim:** Gelirlerin tahsilat oranı yüksek olup, giderler planlı ve bütçeye uygun olarak yönetilmiştir. Harcamalar kuruşu kuruşuna kayıt altındadır.

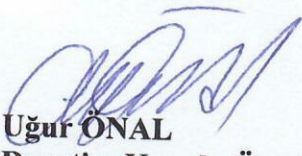
Sonuç: Sitenin mevcut finansal gidişatı, gelecekte yapılabilecek olası büyük yenileme veya demirbaş yatırımları için güçlü bir zemin hazırlamaktadır. Sitemizin bütçe yönetimi başarılı ve sürdürülebilir durumdadır.

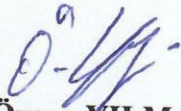
YAPILMASI GEREKEN HUSUSLAR VE ÖNERİLER :

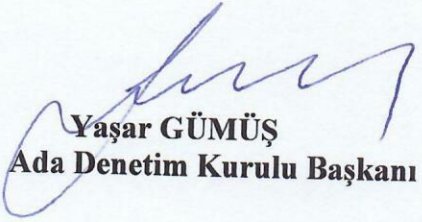
Eryaman 7. Etap 1. Kısım 46478-1 Ada Polsan Ayışığı Site Yönetim faaliyetleri 02.07.2026 günü yönetim odasında yapılmıştır. Yapılan denetim sonrasında aşağıda yazılanlar yönetime bildirilmiştir.

- 1- Çocuk Parkı zeminin kum yerine kauçuk zemin ile kaplatılması,
- 2- Fitnes alanının bakım ve onarımının yaptırılarak, zemin kaplamasının yenilenmesi,
- 3-Kamelya etrafında bulunan mazılara, insanlar tarafından daha fazla zarar verilmesini önlemek amacıyla gerekli önlemin alınması,
- 4- Bloklarda bulunan bazı asansörlerin sarsıntılı çalıştığı bu konuda gerekli önlemlerin alınması konusunda yönetime tavsiyede bulunulmuştur.

Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız.
(02.07.2026)


Uğur ÖNAL
Denetim Kurulu Üyesi


Özcan YILMAZ
Denetim Kurulu Üyesi


Yaşar GÜMÜŞ
Ada Denetim Kurulu Başkanı