

**ERYAMAN 7. ETAP 1. KISIM POLSAN-1 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM
FAALİYETLERİNİN 3. DÖNEM (TEMMUZ-AĞUSTOS-EYLÜL 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 **02.10.2026** 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-1A Blok sol asansör diktatör canliftin arızasının giderildiği,
- b- E Blok önü, F Blok önü ve A ile F blok arasında bulunan, yeraltı Dijital iletişim hatların geçtiği kontrol kapakları 02.07.2026 tarihinde onarılmış çevre estetiğine uygun hale getirildiği,
- c-C Blok sağ yan kamerası ile otopark araç giriş kamarası 03.07.2026 tarihinde yenisi ile değiştirildiği,
- d- d-B Blok sağ yan tarafta bulunan tehlike arz eden kırık logar kapağı, kendi imkanlarımızla imalatı yapılarak değiştirildiği,
- e- Zarar verilen mazı bitkilerinin korunmasına yönelik kafes teli ile koruma altına alındığı/bu tür korumaya yönelik çalışmaların devam ettiği,
- f-Araç otoparkına ait otomatik kapının tekerlek bilyesinin değiştirildiği,
- g-1E Blok zemin katta bulunan siteye ait daireye Dask sigortası yaptırıldığı,
- h-1A Blok girişe göre sol tarafta bulunan ve sık sık tıkanan mutfak giderinin kazı çalışması sonrası, tespit edilen kırılmış atık su borusunun yenilendiği ve arızasının giderildiği,
- i-E ve F bloklara ait arızalı kameraların değiştirildiği,
- k-Asansörlerin Artıbel isimli denetim firması tarafından denetlendiği ve Mavi etiket aldığı,
- l-Site bahçe bakımı ve temizliğinin yapıldığı,
- m-Mevcut yönetimde bulunanlar tarafından büro hizmetlerinin yürütüldüğü görülmüştür.

2. GENEL VE İDARİ KONULAR :

1. Dönem içerisinde yapılan 81 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, aıdat/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, bu hesabın tekrar güncelleneceği, yatırım avansı adı altında toplanan diğer hesabın ise tekrardan vadeli hesapta değerlendirildiği ve 14.02.2027 tarihinde vadesinin dolacağı Garanti Bankası Eryaman Şubesinde bulunan banka hesabının tetkikinden anlaşılmıştır.

3. MALİ KONULAR :

Dönem içerisinde (TEMMUZ-AĞUSTOS-EYLÜL2026) yılında yapılan gider ve elde edilen gelir gider durumu ile kasa ve banka hesaplarındaki mevcut bakiye durumu aşağıda belirtilmiştir.

G İ D E R L E R			G E L İ R L E R		
1	Genel giderler	106.280,13	1	Aidat gelirleri	893.893,68
2	Personel giderleri	419.157,25	2	Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	63.332,35
3	Bakım onarım giderleri	129.773,68	3	Yatırım gelirleri	6.325,00
4	Yatırım gideri	0.0	4	Kira gelirleri	109.680,00
5	Demirbaş alımı	0.0	5	Diğer gelirler (araç şarj istasyonu)	1.829,76
			6	Depozito Geliri	17.000,00
6	Aidat İadeleri	0.0	7	Emanet Hesap	
	TOPLAM	655.211,06		TOPLAM	1.092.060,79

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			ÜÇ AY ÖNCEKİ DÖNEM MEVCUT VE BAKİYELER		
1	Garanti Bankası (Cari hesap)	595.118,07	1	Garanti Bankası (Kıdem Tazminatı Hesabı)	2.200.000,00
2	Kıdem tazminatı hesabı Garanti bank	2.200.000,00	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	266.076,14
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67
4	Garanti Bankası (Vadeli)	508.626,13	4	Kasa Mevcudu	3.172,75
5	Kasa Mevcudu	56.650,75	5	Garanti Bankası (Vadeli hesabı)	454.296,33
	TOPLAM	3.360.395,62		TOPLAM	2.923.545,89

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	4.015.606,68	GELİRLER GENEL TOPLAMI	4.015.606,68
---	---------------------	-------------------------------	---------------------

4. GELİR-GİDER DENGESİ;

-Dönem boyunca sitenin toplam geliri ***1.018.901,23 TL*** olarak gerçekleşirken, toplam gideri **665.211,06 TL** olmuş, Aidatların ve diğer gelirlerin, sitenin rutin operasyonel giderlerini makul oranda karşıladığı,

5. GELİR YAPISI;

-Sitemizin toplam gelirinin yaklaşık %87,73'ü (893.893,68 TL) kat maliklerinden toplanan düzenli aidatlardan oluştuğu,

-Geriye kalan %12,27'lik kısmın ise banka faizleri, 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 %63,02 pay ve 419.157,,25 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 %19,51 (129.773,68 TL) harcadığı, Geri kalan kısım ise idari ve fatura giderlerinin oluşturduğu,

-Elektrik Gideri: 106.280,13 TL (%15,98) – Ortak alan elektrik tüketimleri.

-İdari ve Diğer Giderler: 9.999,99 TL (%1,50) – Telefon, muhasebe, temsil ve banka işlem giderlerinin oluşturduğu,

7. NAKİT VARLIKLARIN DAĞILIMI;

-Dönem sonu itibarıyla sitemizin toplam nakit varlığı 3.303.744,87 TL'ye ulaşmıştır.

-Bu paranın 2.200.000,00 TL'si Garanti Bankası Kıdem Tazminatı Hesabında tutulmakta olduğu, çünkü 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 508.626,13 TL'si vadeli hesapta sitemize değer kazandırmaya devam ederken, 595.118,07 TL'si vadesiz hesapta, 56.650,75 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 02.10.2026 günü yönetim odasında yapılmıştır. Yapılan denetim sonrasında aşağıda yazılanlar yönetime bildirilmiştir.

Bir önceki dönemde yapılması önerilen, "Kamelya etrafında bulunan mazılara, insanlar tarafından daha fazla zarar verilmesini önlemek amacıyla gerekli önlemin alındığı" diğer önerilerden;

1- Çocuk Parkı zeminin kum yerine kauçuk zemin ile kaplatılması,

2- Fitnes alanının bakım ve onarımının yaptırılarak, zemin kaplamasının yenilenmesi hususların yerine getirilmediği, konu ile ilgili çalışmaların devam edildiği görülmüş,

İlave olarak;

3- Sitemize ait (2) adet tanıtım levhası (TOTEM)'in yenilenmesi yönetime tavsiye edilmiştir.

Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız. (02.10.2026)

Uğur ÖNAL
Denetim Kurulu Üyesi

Özcan YILMAZ
Denetim Kurulu Üyesi

Yaşar GÜMÜŞ
Ada Denetim Kurulu Başkanı

