

ERYAMAN 7.ETAP 1.KISIM POLSAN SİTESİ
46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİMİ FAALİYETLERİNİN
4.DÖNEM (EKİM – KASIM - ARALIK 2020)
DENETİM KURULU RAPORU

Eryaman 7.Etap 1.Kısım Polsan Sitesi 46478/1 Ada Yönetim Planı ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 41. Maddesi gereğince, ada yönetiminin faaliyetlerinin denetimi 10.01.2021 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. Su depolarının gösterge hortumları değiştirilmiştir.
- b. Blok su depolarının yıllık temizliği yaptırılmıştır.
- c. C blok arkasındaki arızalanan kamera yenilenmiş ve yıpranan kabloları değiştirilmiştir.
- d. Yönetim bürosunda bulunan kamera kayıt cihazlarının bulunduğu kabin altına hareketli demir sehpa yaptırılmıştır.
- e. Site içindeki temizlik, bina içi ve dışındaki bakım onarımlarda kullanılmak üzere ayarlı, çok amaçlı alüminyum merdiven alınmıştır.
- f. A Blok diafon video dağıtıcısı yenilenmiştir.
- g. Site yönetimine bir adet toplantı masası yaptırılmıştır. (200 cm x 1,20 cm ebadında)
- h. Tüm blokların çatı yağmur oluklarının PVC borulara bağlanan kısımları yenilenmiş olup, ihtiyaç anında kullanılmak üzere her bloğun çatısına 50'şer adet kiremit konulmuştur.
1. E ve F blokların rüzgar gülleri yenilenmiştir (4 adet).
- i. Mevcut 6 blokun yangın tesisatına su verilerek panolarındaki tesisatlar tek tek kontrol edilmiştir. 3 adet yangın panosunda arıza görülmüş ve panolar (tambur ve hortumları ile) yenilenmiş, akıntı yapan rekorlar yenilenmiştir.
- j. İhtiyaç duyulan muhtelif temizlik ve sulama işlerinde kullanılmak üzere 100 metre hortum alınmıştır.
- k. İşçilere kışlık iş elbisesi alınmıştır.
- l. Araç giriş kapısına bakan arızalı kamera yenilenmiştir.
- m. Site içindeki dört kameriyaya ahşap masa ve bir kameriyaya oturak yaptırılmıştır.
- n. F blok kanalizasyon tıkanıklığı Büyükşehir Belediyesi ekibine ücreti ödenerek açtırılmıştır.
- o. 17.Sakinler tarafından sıklıkla kullanılan B ve C blok yangın merdiveni çıkışlarına kıvrıcık halı konulmuştur.
- ö. 2021 yılı gelir gider (işletme) defteri ile tüm sayfaları dolan Yönetim ve Denetim karar defterlerinin yenileri notere tasdik ettirilmiştir.
- p. Tüm blokların su boruları şebeke girişinden itibaren giriş katına kadar PPRC boru ile yenilenmiş, her kata giden borulara birer adet vana taktırılmıştır.
- r. A, B, D ve F bloklardaki arızalı 5 adet yangın panosu vanası yenilenmiştir.
- s. E blok uydu santrali akülü trafosu yenilenmiştir.



2. GENEL VE İDARİ KONULAR :

a. Dönem içerisinde yapılan 156 adet iş ve işleme ait harcama belgeleri (fatura/fiş/tediye makbuzu/banka dekontu) sıra numarası verilerek dosyada muhafaza edilmiştir. Fatura ve fişlerin üzerine hangi işe ait harcama olduğu yazılmıştır.

b. Her aya ait gelir-gider muhasebe programına işlenmiş, aylık raporlar alınarak dosyalanmış, aidat borcu olan sakinlere SMS ile bildirim yapılmıştır.

c. Site görevlilerinin maaş bordroları her ay düzenli olarak hazırlanmış ve görevlilere imzalatılarak ödeme dekontu ile birlikte muhafaza edilmekte olup, maaş ve SGK prim borçları her ay düzenli olarak ödenmiştir.

3. MALİ KONULAR :

Dönem içerisinde (Ekim – Kasım - Aralık 2020) yapılan gider ve elde edilen gelir durumu aşağıda olduğu gibidir.

EKİM - KASIM - ARALIK 2020 DÖNEMİ GELİR GİDER ÇİZELGESİ

GİDERLER			GELİRLER		
1	Genel giderler	13.432,46	1	Aidat gelirleri	70.623,54
2	Personel giderleri	39.010,86	2	Faiz gelirleri (vadeli + gecikme)	2.855,31
3	Bakım onarım giderleri	14.853,94	3	Yatırım gelirleri	4.470,71
4	Demirbaş alımı-bakım onarımı	3.665,28	4	Kira gelirleri	3.400,00
5	Yatırım giderleri	43.529,70	5	Emanet hesap	0,00
			6	Hurda satış geliri	4.500,00
			7	İade geliri	1.750,00
	TOPLAM	114.492,24		TOPLAM	87.599,56

BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			BİR AY ÖNCEKİ MEVCUT VE BAKİYELER		
1	Kıdem tazminatı hesabı Denizbank	118.386,39	1	Kıdem tazminatı hesabı Denizbank	112.428,25
2	Garanti Bankası (Cari hesap)	3.005,06	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	51.287,12
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	20.000,00	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,00
4	Kasa mevcudu	6.429,82	4	Kasa mevcudu	10.998,58
5	Aidat iadeleri	0,00	5	Aidat iadeleri	0,00
	TOPLAM	147.821,27		TOPLAM	174.713,95

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	262.313,51	GELİRLER GENEL TOPLAMI	262.313,51
---	-------------------	-------------------------------	-------------------

4. YAPILMASI GEREKEN HUSUSLAR VE ÖNERİLER

a. Tüm blokların su boruları şebeke çıkışından itibaren giriş katlarına kadar yenilenmiştir. Ancak birkaç blokun katlara çıkan su borularında çürümeler olmuş ve sızıntı görülmüştür. Aynı zamanda katlara çıkan boruların içlerinin pasla kaplanmış olup, dairelere paslı su gelmektedir. Bu nedenle tüm su borularının plastik boru ile yenilenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

b. Çocuk parkı ve bisiklet parkı ile de bir çalışmanın yapılması uygun olacaktır.

c. 31.12.2020 tarihi itibarıyla 35 kat maliki/sakini tarafından ödenmeyen toplam 10.703,15 TL aidat, yatırım ve gecikme cezası alacağı mevcuttur.

(1) Yapılan tebligatlara rağmen borcunu ödemeyen iki kat maliki için avukat aracılığı ile icra işlemleri yaptırılmış olup, süreç devam etmektedir.

g-4g'

g-4g'

g-4g'

(2) İki aylık aidat miktarının üzerinde aidat borcu olan 3 kat maliki/sakininden 2'sine ihtarname gönderilmiş, diğer sakinin borcunu 2021 Ocak ayı içerisinde ödememesi durumunda ihtarname gönderileceği belirtilmiştir.

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.

İhtarnameye ve her türlü çaba ve hatırlatmaya rağmen borcunu hala ödemeyen kat maliklerinden borçlarının hukuk/icra yolu ile tahsil edilmesi için gerekli işlem yapılmalıdır.

Bu denetim raporunun blok ilan panolarına asılmasını ve www.ayisigisitesi.com internet sitesine konulması rica ile Site Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız.



Özcan YILMAZ
Denetim Kurulu Üyesi



Aydın OCAK
Denetim Kurulu Üyesi



Ünal KOCA
Denetim Kurulu Başkanı