

POLSAN-1 AYIŞIĞI SİTESİ 46478/1 ADA YÖNETİMİ FAALİYETLERİNİN
2.DÖNEM (NİSAN-MAYIS-HAZİRAN 2018)
DENETİM KURULU RAPORU

Polsan-1 Ayışığı Sitesi Yönetim Planı ve Kat Malikleri Kanununun 41.maddesi gereğince, Ada Yönetiminin faaliyetlerinin denetimi 06 Temmuz 2018 tarihinde yönetim bürosunda yapılmıştır.

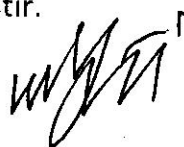
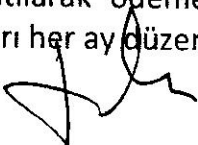
Yapılan denetimde Yönetim Kurulu karar defteri, harcamalara esas belgeler, idari faaliyetler, aylık muhasebe kayıt ve raporları, yapılan diğer faaliyetler incelenmiştir. Yapılan incelemede tespit edilen hususlar aşağıda belirtilmiştir.

1. DÖNEM İÇERESİNDE YAPILAN İŞLER / FAALİYETLER :

- a. F Blok araç girişine Büyükşehir Belediyesine asfalt attırılmıştır.
- b. Site içindeki ağaçlar Etimesgut Belediyesine ilaçlatılmıştır.
- c. E blokun mutfak gider borusu tıkanmış olup, yenisi ile değiştirilerek arıza giderilmiştir.
- d. Mevcut çim biçme makinalarının bakımları yaptırılmış olup, bahçe bakım işlerinde kullanılmak üzere bir adet hızar motor alınmıştır.
- e. Asansör periyodik bakım sözleşmesi OMAK Asansör ile yapılmıştır.
- f. Bloklardaki arızalı yangın çıkışı kapılarının hidrolik tamirleri ve bakım onarımları yapılmıştır.
- g. B blokta doğalgaz kaçağı tespit edilmiş olup, gerekli müdahaleler yaptırılmış ve konu ile ilgili tutanak posta ile Başkent Doğalgaza gönderilmiştir.
- h. Site içerisindeki çimler 2.kez biçilmiştir.
- ı. Sitedeki 6 blokun bina diplerindeki tretuvar ve çatılardaki kısmi bakım onarımları için 6 firmadan teklif alınmıştır. En düşük teklifi veren **MYF Makine Elektrik Elektronik İnşaat Emlak Ticaret Limited Şirketi** ile sözleşme yapılmış ve 07.07.2018 tarihi itibariyle işe başlanmış olup, 22.08.2018 tarihine kadar tamamlanacaktır.

2. GENEL VE İDARİ KONULAR :

- a. Dönem içerisinde yapılan 136 adet iş ve işleme ait harcama belgeleri (*fatura/fiş/tediye makbuzu/banka ödeme dekontu*) sıra numarası verilerek dosyada muhafaza edilmiştir. Fatura ve fişlerin üzerine hangi işe ait harcama olduğu yazılmıştır.
- b. Her aya ait gelir-giderler muhasebe programına işlenmiş, aylık raporlar alınarak dosyalanmış, aidat borcu olan maliklere 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.



d. Site görevlilerine her ay yapılan sosyal yardımlara ilişkin belgeler ilgili görevlinin ismi yazılarak imzası attırılmıştır. Ancak, bir işçiye yapılan yardım için çok sayıda fatura/fiş kullanılmıştır. Yardıma ilişkin malzemelerin tek fis/fatura ile alınması (gerek duyulması halinde iki fişi/fatura) uygun olacaktır.

3. MALİ KONULAR :

Dönem içerisinde yapılan gider ve elde edilen gelir durumu aşağıda olduğu gibidir.

<u>GELİRLER</u>	:	<u>GİDERLER</u>	:
Aidat ödemeleri	: 55.575,49 TL	Genel giderler	: 7.772,95 TL
Kira geliri	: 2.800,00 TL	Personel giderleri	: 27.862,64 TL
Gecikme faizi	: 988,35 TL	Bakım onarım giderleri:	6.524,49 TL
Faiz geliri	: 1.134,01 TL	Demirbaş alımı	: 1.000,00 TL
Yatırım avans ödemeleri	: 44.225,00 TL		
GELİR TOPLAMI	: 104.722,85 TL	GİDER TOPLAMI	: 43.160,08 TL

* Emanet hesapta 324,00 TL mevcut olup, bu paranın kimin tarafından ne amaçla yatırıldığı belirlenememiştir.

30.06.2018 Tarihi İtibariyle Mevcut Mevduat Durumu :

Banka (Cari/Aidat hesabı)(Garanti + Vakıfbank)	: 88.653,30 TL
Kıdem Tazminatı Hesabı	: 50.415,96 TL
Yatırım Hesabı	: 10.547,02 TL

09.03.2018 tarihinde yapılan Ayışığı Sitesi Ada Temsilciler Kurulu kararı ile belirlenen yatırım giderlerine ilişkin avanslar Mayıs 2018 ayından itibaren kat malikleri tarafından aidat hesabına ödenmeye başlanmıştır. Cari/Aidat hesabından yatırım hesabına aktarma yapılması gerekmekte olup, durum şu şekildedir.

* 31.12.2017 tarihli gelir-gider raporunda Yatırım Hesabında 41.526,84 TL para bulunduğ u,

* 30.06.2018 tarihi itibariyle de yatırım giderleri için kat malikleri tarafından 44.225,00 TL avans/yatırım giderleri ödemesi yapıldığı,

* 30.06.2018 tarihine kadar yatırım ve demirbaş harcamaları için toplam 24.090,48 TL harcandığı görülmüştür.

Buna göre Yatırım Hesabında (41.526,84 TL + 44.225,00 TL – 24.090,48) = **61.661,36 TL** olması gerektiğ inden, bu miktarın cari/aidat hesabından yatırım hesabına aktarımı yapılmalıdır. (Harcama kalemlerinin farklı olması nedeniyle bu işlemin yapılması gerekmektedir.)

Kıdem tazminatında güncel durumu yansıtacak/karşılacak miktarda paranın bulunduğu ve bu paranın vadeli hesapta değerlendirildiği görülmüş olup, sitede görevli üç işçi için her ay toplam 550,00 TL olacak şekilde yıl sonuna kadar kıdem tazminatına para aktarımı yapılmasına devam edilmelidir.

4. YAPILMASI GEREKEN HUSUSLAR VE ÖNERİLER :

a. Site çevresindeki **tamamen kuruyan** yaklaşık 6 adet ağaç mevcuttur. Bunların kesilmesinin planlanması.

b. E ve F blok kapıcı dairelerinde kiracılar mevcut olup, bu kiracılardan aidat alınmamaktadır. Bu kişiler sitenin tüm imkanlarından faydalanmaktadır. (Araçlarını park ediyorlar, çocukları site içi çocuk parkında oynamakta, çöpleri görevliler tarafından alınmakta, dairelerinde bir problem olduğunda site yönetimi tarafından giderilmekte...v.b.) Kiracılardan da aidat alınması konusunun incelenmesi, araştırılması ve yasal bir engel bulunmaması durumunda 2019 yılı Ada Yönetim Genel Kurul toplantısına gündem maddesi olarak konulması uygun olacaktır.

c. 30.06.2018 tarihi itibarıyla 62 kat maliki tarafından ödenmeyen toplam 16.707,28 TL aidat/avans alacağı mevcuttur. Ayrıca 1.400,00 TL'de kira alacağı bulunmaktadır. (Toplam 18.107,28 TL)

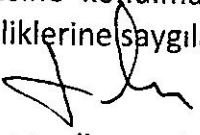
- 6 kat malikinin 600,00 TL-1.450,00 TL arasında,
- 10 kat malikinin 314,00 TL-430,00 TL arasında,
- 46 kat malikinin 70,00 TL-295,00 TL arasında **borcu bulunmaktadır.**

55 kat malikinin borcu iki aylık aidat miktarının üzerinde olup, aidat/avansını ödemeyen kat maliklerine Ada Yönetim Planı (Madde.37.e) gereğince işlem yapılabilecektir. Gerekli girişimler yapılarak aidat ve kira alacakları ilgililerden tahsil edilmelidir. Her türlü çaba ve hatırlatmaya rağmen borcunu zamanında ödememekte ısrar eden kat maliklerinden borçlarının icra yolu ile tahsil edilmesi için gerekli işlem yapılmalıdır.

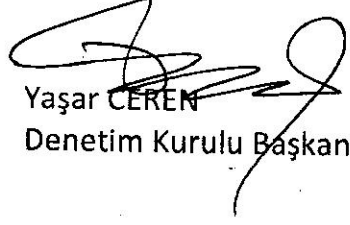
d. Sitedeki 6 blokun bina diplerindeki tretuvar ve çatılardaki kısmi bakım onarımları hakkında yöneltilebilecek sorulara cevap olması ve şeffaflığın sağlanması açısından, yapılan işler hakkında kat maliklerinin yazılı olarak bilgilendirilmesi uygun olacaktır.

d. Bir önceki denetim raporunda Vakıflar Bankasındaki hesapta 12,00 TL'nin olduğu belirtilerek, kullanılmayan bu hesaptaki paranın tahsil edilerek kapatılması uygun olacağı belirtilmiştir. Site yönetimi tarafından ilgili bankaya gidildiği, hesabın bulunduğu ancak hesapta böyle bir paranın mevcut olmadığı belirtilmiştir. Bu bir şekilde ana hesaba yatırılarak bu hesabın kapatılması.

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


İbrahim ÖZDEMİR
Denetim Kurulu Üyesi


Bekir EMRE
Denetim Kurulu Üyesi


Yaşar CEREN
Denetim Kurulu Başkanı