

BATIKENT DOĞAPARK SİTESİ DENETÇİ RAPORU

Batikent Doğapark Sitesi'nin 18.06.2023 tarihinde yapılan "Kat Malikleri Kurulu" toplantısı sonrasında oluşan site yönetiminin 18.06.2023-31.12.2023 dönemine ait çalışma ve faaliyetleri 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanunu" 'nun 41. Maddesi doğrultusunda değerlendirilmiş olup aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

A-MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

1-Belirlenen döneme ait gelir ve giderlerin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

TOPLAM GELİRLER:

- Aidat gelirleri: 270 678 TL (Haziran 2023 döneminden devreden 32 073 TL dahil)
- Demirbaş gelirleri:242 621 TL
- Toplam gelir: 513 299 TL

TOPLAM GİDERLER:

- Giderler toplamı..... 354 897 TL (demirbaş ve aidat giderleri birlikte)

2- Gelir ve gider arasındaki fark aşağıdaki şekilde oluşmuştur.

Gelir:513 299 TL
Gider:354 897 TL
Mevcut:.....158 402 TL

3- Gelir ve gider arasındaki farkın (mevcudun) aşağıdaki şekilde bulunduğu görülmüştür.

Banka:158 376 TL
Nakit(kasada): 26 TL
Toplam:.....158 402 TL

B-İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

- 1- Site yönetimi karar defterinin usulüne uygun olarak tutulduğu,
 - 2- Harcamalara ait makbuz ve belgelerin tutulduğu,
 - 3- Bazı site sakinlerinin aidatlarını devamlı gecikmeli ödedikleri, bu durumdaki site sakinlerinin usulüne uygun uyarı yazısı yazılması gerektiği,
 - 4- Bazı kat maliklerinin demirbaş giderlerini aksamalı olarak ödediği, bu durumdaki kat maliklerine usulüne uygun uyarı yazısı yazılması gerektiği,
 - 5- Kat malikleri kurulunda alınan kararlardan;
 - a) Bina kiremitlerinin değiştirilmesi ve çatı tamiratının yapıldığı,
 - b) Bina etrafına drenaj yapılması için oluşturulan komisyonla yönetimin ortak çalışma sürecinin devam ettiği,
 - c) Bina çatılarının izolasyon işleminin devam ettiği (%40'ının tamamlandığı ifade edildi.)
 - d) Bahçe merdivenlerine trabzan yapılmasının bittiği,
 - e) Bodrum pencerelerine sineklik takılması için teklif toplama aşamasında olduğu,
- tespit edilmiştir.

C-ÖNERİLER:

Aşağıdaki konularda yönetime önerilerde bulunulmuştur.

- 1) Harcamalarının detayının net olarak görülebilmesi için banka hesabında; aidat, demirbaş, yakıt hesabının ayrı ayrı takip edilmesi
- 2) Demirbaş ve aidattan oluşan gelir ve giderlerin ayrı ayrı tutulması,
- 3) Aidat giderlerin alt hesabının aşağıdaki şekilde tutulması,
 - a) Yakıt Gideri
 - b) Elektrik Gideri
 - c) İşletme (yönetim) Giderleri
 - d) İlaçlama Gideri
 - e) Bakım Onarım Gideri
 - f) Temizlik ve Çevre Bakımı Gideri
 - g) Asansör Bakım Gideri
 - h) Muhtelif Giderler (yukarıdaki gider kalemlerine girmeyenler için)
- 4) Denetçiler tarafından yapılan denetimlerin kaydedileceği sıra numaralı ve noterden tasdikli bir "Denetim Defteri" oluşturulması,
- 5) Yan sitenin (Mavi Cennet) metruk halinin yerel basına da yansıdığı gibi güvenlik sorunu oluşturma riskinden dolayı vilayet ve belediye nezdinde girişimde bulunulması,
- 6) Sitemiz yan sokağında kurulan Pazar yerinin site güvenliği için oluşturduğu risk dikkate alınarak vilayet ve belediye nezdinde yerinin değiştirilmesi için girişimde bulunulması, Pazar yerinin imar planında belirlenen kapalı alana taşınması, böyle bir tanımlı kapalı alan yoksa imar planında "Kapalı Pazar Alanı" oluşturulması için girişimde bulunulması,
- 7) Aidat gelirleriyle demirbaş gelirlerinin harcama alanları farklı olup mevcut 158 402 TL'nin tamamına yakını demirbaş gelirlerine aittir. Bu nedenle 18.06.2023 tarihli Kat Malikleri Kurulunda belirlenen aidatın günümüz koşullarında yetersiz kalmaktadır. Bu durumda bazı hizmetlerin aksayabileceği endişesi taşınmakta olup, konunun site yönetimince (öne alınacak kat malikleri kurulu dahil) değerlendirilmesi,

SONUÇ:

Site yönetiminin döneme ait çalışma ve faaliyetlerinde başarılı olduğu sonucuna varılmıştır.

06.01.2024

DENETÇİ
Yaşar ODACIOĞLU