

**ERYAMAN 48145 ADA (ESKİ 46465 ADA) HAVUZLUBAHÇE KONUTLARI SİTE
YÖNETİMİNİN
2026 YILI – OCAK / MAYIS (BEŞ AYLIK) HESAP DÖNEMİ İÇİN DÜZENLENEN
1. DENETLEME KURULU RAPORU**

1. 10.06.2026 tarihinde 3 Denetim Kurulu üyesinin katılımıyla gerçekleştirilen 1.denetim sonucunda, işbu Denetleme Raporu, Eryaman 48145 Ada (Eski 46465 Ada) adresinde bulunan Havuzlubahçe Konutları Site Yönetiminin 01 Ocak 2026 - 31 Mayıs 2026 (Beş Aylık) Dönemine ilişkin olarak yapılan denetim ve değerlendirme işlemi sonucunda düzenlenmiştir. Bu rapor, Site Yönetiminin hem evrak kayıt ve kontrollerini, hem de faaliyetlerini içerecek şekilde düzenlenmiştir.
2. Denetim Kurulumuz, denetimini 25.01.2026'da yapılan Kat Malikleri Genel Kurul toplantısında alınan kararları, faaliyetleri ve onaylanan bütçeyi esas alarak, ilgili resmi mevzuat, Site Yönetim Planı ve genel kabul görmüş muhasebe esasları çerçevesinde yürütmüştür / yapmıştır. Bu kapsamda, Site Yönetiminin ilettiği tüm defterler, harcama belgeleri, banka dökümleri vb. dokümanlar incelenmiştir.
3. Site Yönetim Kurulunun, Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul) sonrasında toplanarak aralarında görev taksimi yaptıkları ve bunu Yönetim Kurulu Karar Defterine işledikleri belirlenmiştir. Site Yönetim Kurulu başkanı Yönetim Kurulu üyelerinden Emin ÇELİK' in Mayıs sonu itibariyle yönetimdeki görevinden ayrıldığını, yerine yedek yönetim kurulu üyelerinden Songül ÇELİKEL'in görevi kabul ettiğini söylemiştir.
4. 01 Ocak 2026 – 31 Mayıs 2026 Dönemine ait gelir ve gider belgelerinin ilgili mevzuat usullerine göre tutulduğu, kayıt altına alındığı, işlendiği, korunduğu, aylık bölümlenmeye tabi tutularak tasnif edildiği, ayrı dosyalar halinde ve sıra numarası verilmek suretiyle dosyalandığı görülmüştür. Ödeme belgelerinin, faturaların arkasına, harcamanın ne amaçla yapıldığının yazılarak yönetim tarafından imzalanması usulüne genel olarak uyulmuştur.
5. Site yönetimine aidat alacağı olup olmadığı sorulmuş, çok fazla olmadığı, bir günlük gecikmeye dahi aylık %5 gecikme faizi uygulandığı ifade edilmiş, yapılan incelemede bir günlük gecikmeye dahi %5 gecikme faizi uygulandığı görülmüştür.
6. Yapılan incelemede, site yönetiminin her ay 25.000TL. olmak üzere ilk 5 ayda toplam 125.000TL. yi Kıdem tazminatı fonuna aktardıkları, bunu da Akbank vadeli hesapta değerlendirdikleri görülmüştür.

7. 2026 YILINDA YAPILAN OLAĞAN KAT MALİKLERİ KURULU (GENEL KURUL) TOPLANTILARINDA ALINAN KARARLARIN UYGULANMASI AÇISINDAN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER :

- Malzeme - Hizmet alımlarının nasıl gerçekleştirileceği hakkında Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul) tarafından, malın / hizmetin miktarına göre farklı yöntem uygulanmasına ilişkin kararına ne derece uyulduğu sorulmuş, Site Yönetimi, mal ve hizmet alımlarında bu karara uygun şekilde davrandığını beyan etmiştir. Site yönetimi Yatırım ve İşletme bütçesindeki yüksek tutarlı mal ve hizmet alımlarında birden fazla firmadan teklif alınıp, en uygun fiyatlı firmaya işleri yaptırdıklarını ifade etmiştir. Ödeme belgeleri, yapılan sözleşmeler Denetim kurulumuz tarafından incelenmiş, genelde usule uygun hareket edildiği tespit edilmiştir.
- b) Denetim Kurulumuz, 26 Ocak 2026 tarihinde 42 asil 41 vekalet olmak üzere toplam 83 kişinin katılımıyla (%48 temsil ile) yapılan Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul) toplantısında görüşülen ve alınan kararlar çerçevesinde denetimini gerçekleştirmiştir.

7.1 Site Yönetimi' nin görevi fiili olarak devraldığı 01.01.2026 tarihinden 31.05.2026 tarihine kadar yaptığı faaliyetlerin bir kısmı bilgileriniz için aşağıda listelenmiştir.

- 1.) Genel Kurulda Yatırım Bütçesinden yapılması kararı alınan işlerden tamamlanan ve devam eden işler aşağıda belirtilmiştir.
 - A ve C blok için "4 adet Asansör Panosu" yapılması ve testleri tamamlanmıştır
 - Yüzme havuzuna "Tente" yapılması tamamlandı
 - A-B-C bloklar bina giriş ve zemin koridorlara " Duvar kağıdı ve LED aydınlatmalı havuz tavan" yapılması tamamlandı, sensör ayarlaması devam ediyor.
 - B blokta 2 Rogar arasında toprağın oturma yapıp çökmesinden dolayı ezilen ve yeterli tahliye yapmayan pis su hattı yerine, alt otoparkta bulunan ana toplayıcı Pis su rögarından "Yatay Sondaj" yöntemi ile yeni bir pis su tahliye hattı (HDPE boru hattı) yapılması tamamlanmıştır.
 - Yatırım bütçesinde olmamasına rağmen (market arabalarının asansör kabin içlerine verdiği zararlar, market arabalarının asansör içlerinde bırakılması vb. nedenlerle)

Site yönetimi ve Denetim Kurulu birlikte istişare ederek, gerekli olduğu yönünde fikir birliğine varılmış, Servis & Yük asansörlerine 9 adet Kamera taktırılmıştır.

Yatırım Bütçesinde olmadan zorunlu olarak yaptırılan bu iş 135.594TL. ye yaptırılmış, ödemesinin bir kısmı, Yatırım Bütçesindeki "Yatırımdan İşletme bütçesine aktarılacak kalem olarak toplanan 104.000TL". den karşılanmıştır. Bu nedenle işletme bütçesine 104.000TL. borç devam etmektedir.

2.) İşletme Bütçesindeki yaklaşık 51 kalemlik, peyderpey, 12 ay boyunca yapılacak rutin işler, harcamalar programa göre devam etmekte ve yapılmaktadır. Asansörler için her ay servis gelip bakımları yaptırılmaktadır. Bu işlerden bazıları aşağıda listelenmiştir.

- Jeneratörün yıllık büyük bakımı yaptırılmıştır
- Yangın ve Gaz alarm paneli, duman dedektörlerinin 6 aylık periyodik bakımı yapılmıştır
- Çim biçme, Tırpan ve çit budama makinalarının sezonluk bakımları yaptırılmıştır
- Sitemizin çevre çitlerindeki sarmaşıkların budaması yapılmıştır
- Sezonluk çim biçme işleri başlamış, peyzaj için mevsimlik çiçekler, gül ve çalı gurubu peyzaj bitkileri dikilmiştir.
- Yüzme havuzu alanındaki dış duvarları boyatılmıştır
- Mutfak giderlerine dökülen atık yağların tıkadığı mutfak gider borularını açmak için Kostik alınmıştır, yazın ayda 2 kez mutfak giderlerine kaynar su ile kostik atılmaktadır. Koku ve tıkanıklık için zaman zaman ASKİ den vidanjör çağırılmaktadır.
- Blok koridorlarındaki yangın kapı köşelerine alüminyum köşe profili taktırılmış, koridorlardaki dolap kapakları antrasit renge boyatılmıştır
- Alt otopark ve A blok giriş kayar kapı arızaları yaptırılmıştır
- 01.03.2026 itibariyle yeni bir asansör firmasıyla anlaşılmış ve sözleşme yapılmıştır
- 01.02.2026 yılı itibariyle yeni bir güvenlik firmasıyla anlaşılmış ve sözleşme yapılmıştır
- Çevre aydınlatma elektrik panosu civarındaki topraklama kablo arızası yaptırılmıştır
- Görevlilere Yazlık kıyafetler alınmıştır
- Çevre sulama sisteminin Hidrofor ve Dalgıç motor bakım ve tamiri yaptırılmıştır
- Yüzme havuzu boşaltılıp temizlenmiş, kaçak takibi için kademeli olarak doldurulmaya başlanmıştır.

3.) Demirbaş olarak aşağıdaki harcamalar yapılmış ve demirbaş kayıt defterine işlenmiştir

- Yönetime yeni bir mobil hat ve 2. el cep telefonu alınmıştır
- Güvenlikler için Çaycı, Yönetim ofisi ve güvenlik kulübesi için koltuk alınmıştır
- Asansör kamera görüntü kaydı için kayıt cihazı alınmıştır
- Yeni bir Çit budama makinası alınmıştır.
- Blok giriş koridorlarına 6 adet aplik alınmıştır

8.SİTE YÖNETİMİNİN HARCAMALAR AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ:

GELİR ÖZETİ (01.01.2026 - 31.05.2026 dönemi)	TUTARI
2025 Yılından Devreden Nakit (Kasa + Banka)	165.614,12TL
2026 Yılında 5 Ayda Elde Edilen Gelirler Toplamı (Aidat + Faiz vb.)	5.494.116,19TL
2026 Yılı Önceki ay Kasa Bakiyesi+Sair Gelirler	28.131,48TL
TOPLAM GELİRLER	5.687.861,79TL

GİDER ÖZETİ (01.01.2026 - 31.05.2026 dönemi)	TUTARI
Banka Bakiyeleri (Cari+Vadeli)	611.856,79TL
2026 Yılında (İlk 5 Ayda) Yapılan Harcamalar Toplamı	5.075.046,90TL
Aidat İadesi	1.250,00TL
KASA	-291,90
TOPLAM GİDERLER	5.687.861,79TL

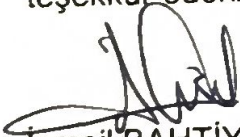
9. SITE YÖNETİMİNİN BİLGİSİ ve DİKKATİNE İLETİLEN HUSUSLAR

- 1.) 25.01.2026 tarihinde yapılan Kat malikleri Genel Kurulunda alınan karara göre **(GÜNDEM NO-13)**, blok içlerinde ortak alanlarda, katlarda, koridorlarda bazı kat malikleri tarafından yapılan değişikliklerin eski haline getirilmesi, katlarda, ortak alanlarda, yangın merdivenlerinde bulunan eşyaların, tabloların kaldırılması için karar alınmış, KMK ve Site Yönetim Planına uygun olarak eski haline getirilmesi için maliklere & sakinlere 2 ay süre ve Site Yönetim Kuruluna bu konuda yetki verilmişti. Bu konu ile ilgili gelişmeler Site Yönetimine sorulmuş, site yönetimi 3 ay ek süre tanıdığını, bu süre sonunda gerekenin yapılacağını beyan etmiştir.
- 2.) Site yönetimi, " Bazı site sakinlerimiz KMK ilgili maddeleri, Yargıtay kararları ve Site Yönetim Planımızdaki "Evcil hayvan besleme kuralları" ile ilgili maddelere aykırı hareket ederek, diğer site sakinlerini, komşularını rahatsız edecek şekilde blok içlerinde, daire kapıları önlerinde, yangın merdiveni boşluklarında, site bahçesinde çeşitli yerlerde sahipsiz kedilere ıslak-kuru mama vermekte, blokların yangın kapıları kedilerin blok içlerine rahatlıkla girip çıkmaları için bazı sakinlerimizce açık bırakılmakta, bu durum güvenlik zafiyeti de doğurmaktadır. Kedilerin blok içinde doğal ihtiyaçlarını giderdiği, koku bıraktıkları, çöp poşetlerini parçalayıp çöpleri dağıttığını, bunlarında bir çok kez fotoğraflarla da belgelenip paylaşıldığını" ifade etmiştir. Sitemize yakışmayan sağlıksız, kötü koku ve kötü hijyen koşulları oluşturan, hoş olmayan bu görüntü ve fiili durum ile ilgili bir çok site sakininden Site yönetimine, gerekse denetim kurulumuza da zaman zaman şikayetler gelmektedir. " Site yönetimi, bunu yapanların sayısının çok az ve belli kişiler olduğunu, bu sakinlerimize defalarca gerek sözlü, gerek, yazılı, fotoğraflı hem özel, hem de ortak WhatsApp gurubundan genel uyarı yapıldığını, hatta zabıta bile çağırıldığını, Site yönetim planı, site toplu yaşam kuralları ve evcil hayvan besleme kurallarına aykırı hareket eden, bu durumdan rahatsız olan diğer komşularının hassasiyetine saygı göstermeyen bu sakinlerimizin tüm uyarılara rağmen maalesef söz konusu davranışlarına devam ettiğini " ifade etmiştir. Yönetim Kurulu olarak bu konu ile ilgili uyarıları yapmaya, gereken tedbirleri almaya devam edileceğini, gerekirse özellikle blok içlerinde, katlarda, ortak alanlarda, daire kapıları önünde, bodrum katlarda kedilere mama veren komşular için hukuki yollara başvuracaklarını Site Yönetim Kurulu ifade etmiştir. Yıllar önce kediler için, içinde kapalı yuvalar da olan bir kedi evi yeri ayrılmıştır. Bahçedeki candostları beslemek isteyen hayvansever sakinlerimizin site bahçemizdeki kedileri Kedi evinde beslemeleri en doğru davranış olacaktır.
- 3.) Sitemizde zaman zaman gereğinden fazla sahipsiz sokak kedisi popülasyonu olduğu gözlemlenmektedir. Bazı sakinlerimiz dışarıda gördükleri sokak kedilerini de site bahçesine getirip beslemektedirler. Bu konuda site yönetimine ve denetim kurulu üyelerine site sakinlerinden çok sayıda şikayet gelmektedir. Site yönetimine bu konuda da site sakinlerini uyarması tavsiye edilmiştir. Bu konu ile ilgili olarak, site bahçesi dışındaki bilinmedik, hastalıklı sokak kedilerinin site bahçesine rahatlıkla girip çıkmalarının nasıl engellenebileceği ile ilgili araştırma yapması Site yönetimine önerilmiştir. Dışarıdan gelen kediler takip ve kontrol altında olmadıkları için, parazit, mantar vs. gibi hastalıklar taşıyabilirler. Kedi dışkılarına, bahçede de olsa, temas edildiği zaman, özellikle çocuklar, bağışıklığı düşük kişiler ve hamileler için risk taşıdığı bilinmektedir. Kedilere karşı fobisi ve tüy allerjisi olan komşularımız olduğundan / olabileceğinden özellikle blok içlerinde, katlarda, kapı önlerinde, bahçede geliştiği güzel yerlerde kedilere mama vermemek, site bahçesinde de her ne şekilde olursa olsun kedi sayısını artırmamak en doğru ve duyarlı davranış olacaktır.
- 4.) C6 Blok 4 numaralı kat maliki, ısınmadığı gerekçesiyle Salonunun altına denk gelen ve ortak alan olan, yönetimlerin depo, zaman zamanda kısa toplantılar için kullandığı, bağımsız bölüm olmayan, ortak alan olan zemin kattaki bu odanın yönetimler tarafından ısıtılması talebinin Genel Kurulda reddedilmesi üzerine bu kat maliki Site Yönetimine Sulh hukuk mahkemesinde dava açmıştır. Site Avukatı mahkemeye itiraz dilekçesini vermiş 12 Mayıs 2026 günü ilk duruşma olmuş, Sayın Mahkeme Bilirkişi raporu istemiştir. Bu davanın Yönetim tarafından takibi, bilirkişi geleceği zaman Denetim Kurulunu da bilgilendirerek destek alması önerilmiştir.
- 5.) Blok giriş katlarına yeni yapılan duvar kağıtlarının, market arabalarının çarpıp zarar görmemesi için, özellikle görevli dairesinin bulunduğu "market arabalarının bekletildiği" alana Koruyucu duvar paneli yaptırılması site yönetimine önerilmiştir.

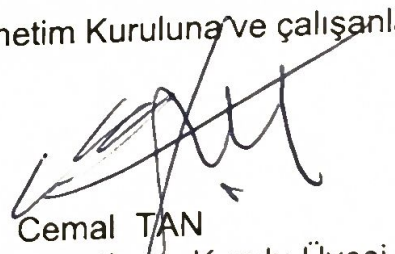
- 6.) Site yönetimi yüzme havuzunun kaçak tespiti için kademeli doldurulduğunu, havuzdaki kaçak için havuz firmalarıyla görüşüldüğünü, su kaçağının tespit edilip giderilmesine çalışıldığını, ancak esas su kaçağının ancak havuzun tüm filtrasyon sistemi ve motorları çalıştığı zaman net olarak tespit edilebileceğini ifade etmiştir. Denetim kurulumuz bu kaçağın günlük takibinin yapılmasını, çözüm ve kaçağın giderilmesi için araştırma yapılmasını, su kaçağının çok olduğu, mevcut bütçe ile karşılanamayacak seviyede olduğu taktirde bunu site sakinleri ile paylaşımlarını site yönetimine tavsiye etmiştir. Ayrıca su kaçağı çok olduğu taktirde Parasal olarak bütçeyi aşması yanında, her gün eksilen suyun nereye gittiği çok önemlidir. Havuz aktif olarak kullanılmaya başladığı zaman Site yönetiminin bu kaçağı, her gün yapılan su takviyesini günlük olarak takip edip günde kaç ton (m3) takviye yapıldığını, çıkacak su sarfiyatına göre değerlendirme yapması ve su kaçağı çok ise ona göre aksiyon alması çok önemlidir.
- 7.) Yıllar içinde gelişen, güzelleşen Sitemizin en büyük değeri olan mevcut yeşil alanımızın korunması, bakımı hepimizin menfaatinedir. Su kaynaklarının azaldığı, su fiyatlarının çok arttığı günümüzde suyun verimli kullanılması çok önemlidir. Sulama tesisatında kaçak olduğunda hemen giderilmesi, sulamanın günlük takip edilerek kaçak olup olmadığının izlenmesi, havanın sıcaklığına göre otomatik sulama dakikalarının ayarlanması, çok sıcak günlerde otomatik sulama dakikası çok artırılmadan ihtiyaç olan yerlere, otomatik sulama ile sulanamayan bölgelerin hortumla kısa süreli manuel sulanması uygun olacaktır. Otomatik sulama sistemi fiskiyelerinin yön takibi suyun boşa gitmemesi açısından sıklıkla yapılmalıdır. Site yönetimine bu konuda gerekli takip ve hassasiyeti göstermeleri önerilmiştir.
- 8.) Genel Kurulda, Yüzme havuzunun işletme maliyetlerinin düşürülmesi, dışarıdan gelecek misafirler için ücret alınmasının gündeme geldiği, bu konuda nasıl bir uygulama yapacakları Site yönetimine sorulmuş, yönetim çalışma yaptıklarını, misafirler için belirlenecek havuza giriş ücretini kısa sürede kat malikleriyle paylaşacaklarını ifade etmiştir.

10. Denetleme Kurulumuzun 2026 yılının ilk 5 aylık dönemine ilişkin tespit ve değerlendirmeleri yukarıda sıralanmıştır.

Bu dönemdeki hizmetlerinden ve özverili çalışmalarından dolayı Site Yönetim Kuruluna ve çalışanlarımıza teşekkür ederiz. Kat Maliklerinin bilgilerine sunulur. 18.06.2026


İsmail BAHTİYAR
Denetleme Kurulu Üyesi


Salih YOLARTIRAN
Denetleme Kurulu Üyesi


Cemal TAN
Denetleme Kurulu Üyesi