

2025 YILI SARMAŞIKEVLER SİTESİ DENETİM RAPORU**Gerekçe:**

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamlık Mahallesi Meşe Sk. Adresindeki Sarmaşık evler Sitesine ait 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41'inci Maddesinde yer alan görev yetki ve sorumluluklar uyarınca 2025 yılına ait denetiminin yapılması.

Denetim Konusu :

Sarmaşık evler Sitesi Yönetim kurulunun görevde olduğu 21 Aralık 2024 tarihi ile 30 Kasım 2025 tarihleri arasında yaptığı tüm iş ve işlemlerin yasalar ve yönetim planı çerçevesinde yapılıp yapılmadığının kontrolü.

Denetim ve Kontrol işlemi öncelikli olarak;

- a- Defter ve Belgelerin denetimi,
- b- Yönetim Kurulu Faaliyet Denetimi,
- c- Gelir, Gider Bütçe Denetimi,
- d- Diğer Hususlar ve Sonuç.

a) DEFTER VE BELGELERİN DENETİMİ, DENETİME KONU OLAN BAŐLICA EVRAKLAR:

- Karar Defteri
- Gelir-Gider defteri (Yevmiye Defteri)
- Harcama Evrakları (Faturalar,Gider Pusulası, Banka Dekontları vb.) ve bu evrakların dökümleri
- Aylık Banka Ekstreleri
- Aylık Gelir Gider Tabloları, Bilançolar ve Mizanlar
- Harcamaların şekli ve Ücretler
- Ücretler (Hizmetler Kurumsal Firmalardan alınmışsa Sözleşmeleri)
- Yapılan sözleşmeler,
- Gelen-Giden evrak kayıt defteri
- Demirbaşlarla ilgili kayıtlar

Karar Defteri:Sarmaşık evler Sitesi Yönetim ve faaliyetlerde, 29 Eylül 2023 Tarih 36261 Yevmiye numarası ile Kartal 27.Noteri Esra Köksal tarafından tasdik edilen 2023 Yılı Karar defterine Denetimin yapıldığı ilgili gerekli kararların alındığı ve alınan bu kararların noter onaylı 'Sarmaşık evler Site Yönetimi Karar Defterine' yazıldığı ve Yönetim Kurulu tarafından çoğunlukla imzalandığı tespit edilmiştir.

Gelir Gider (Yevmiye) Defteri : Ocak 2026 ve Haziran 2026 ayında basılacağı yönetim tarafından belirtildiği için Gelir Gider (Yevmiye) Defteri görülmemiştir.

Ayrıca site için satın alınan ' Bulut Site Yönetimi Programı Apsiyon'a günlük kayıtlar daire bazında kaydedilmektedir. Apsiyon üzerinden aidat sorgulama sistemi mevcuttur.

Harcama Evraklari: Harcama evrakları üzerinde yapılan denetimde evrakların, yasalara ve Yönetim Planına uygun olduğu, uygunsuz bir harcamanın yapılmadığı ancak Satınalma şartnamelerinin tam sağlanmadığı ve olması gereken en az 3 teklifyöntemine uyulmadığı tesbit

Aylık Banka Ekstreleri:Sarmaşıkeveler Site Yönetimi adına, KuveytTürk 70 – KURTKÖY Hesap Adı 93936389-1 ve 93936389, ZiraatBank 2078 - KURTKÖY Hesap Adı 92006159, Teb 472 – ATRİUM Hesap Adı 95926776, hesap açılmıştır. Bankaların farklı hesaplarından 30 KASIM 2025 tarihine kadar Ekstreler alınmış, harcama ve gelir evrakları ile karşılaştırıldığında herhangi bir hata olmadığı tespit edilmiştir.

Aylık Dokümanlar:Aylık dokümanların düzenli olarak tutulduğu görülmüş ve istenen belgeler alınabilmiştir. Ancak aylık kontrol edilmesi gereken bilançoların dökülmediği ve dosyalanmadığı görülmüştür.

Harcamaların Şekli ve Ücretler:Sarmaşıkeveler Sitesi yönetimince yapılan harcamaların genelde Bankadan talimatla veya Site Müdürü harcama limiti içinden nakit olarak yapıldığı, 1 adet Doğalgaz, 3 adet İski, 39 adet Elektrik, 1 adet Superonline Statik IP ve 3 adet Telefon ve Personel ödemeleri, Temizlik ve Güvenlik ödemelerinin, Teb Hesabından otomatik talimatla ödendiği tespit edilmiştir.

Ücretler:Sarmaşıkeveler Sitesinde hizmetlerin görülmesi, İş sözleşmesi ile elaman istihdamı yanında, Kurumsal olarak bu tür hizmetleri veren firmalarla sözleşme yapılarak hizmetler alınmakta olduğu tespit edilmiştir. Ücret ödemeleri banka üzerinden yapılmakta olup Kurumsal hizmet alımına ilişkin firma ödemelerinin ise hizmetin verildiği ayı takiben ilgili firmalar tarafından kesilen faturalarına istinaden banka üzerinden yapılmaktadır.

Yapılan Sözleşmeler :Sarmaşıkeveler Site Yönetimi tarafından denetime tabi dönemde 8 adet sözleşme imzalandığı görülmüştür.

Sözleşme Adı	Personel Adedi	Ücret (TL/YIL)	Ödenmemiş (TL/YIL)
VİZYON Güvenlik Ocaktan İtibaren	8	5.909.385,91 TL	
VİZYON Temizlik Ocaktan İtibaren	5	2.811.084,96 TL	
Muhasebe ve müşavirlik		5.000,00 TL	
İlaçlama		71.200,00 TL	
Hukuki Danışmanlık		121.884,52 TL	
Apsiyon Muhasebe Programı		102.389,72 TL	
Ortak Alan Sigorta		86.935,00 TL	
ISG Uzmanlık		24.310,00 TL	15.051,00 TL

Site Bünyesinde 5 Adet (1 Site Müdürü, 2 Adet Teknik 2 BAHÇIVAN) personel bulunmaktadır. Temizlik görevlisi, Güvenlik ve diğer personelin görev ve sorumluluklarının belirtildiği talimatların oluşturulması, günlük, haftalık, aylık plan ve takip çizelgelerin sağlanmış olduğu görülmüştür.

Gelen-Giden Evrak Kayıt Defteri :Gelen giden evrak defteri olmadığı için, gelen şikayet ve öneriler için yönetimin kullandığı WhatsApp üzerinden cevaplandırıldığı belirtilmiştir.

Demirbaşlarla İlgili Kayıtlar :Demirbaşlar ile ilgili kayıtlar gelir gider tablosunda görülmüştür. Demirbaş olarak alınan traktör (Tracar marka 22 dizel) şahıs üzerine ruhsatı alındığı görülmüştür, bununla ilgili bir protokol yapılmadığı gözlenmiştir.

Demirbaş kontrollerinde tüketilip yok olan ve /veya eksik olduğu tespit edilen Demirbaşların kayıtlardan silinmesi ve mevcut tüm demirbaşların bir listede düzenlenmesi sağlanmalıdır.

b) YÖNETİM KURULU FAALİYET DENETİMİ

İnsan Kaynakları ve Yönetimi : Site personelinin özlük dosyaları olduğu görülmüştür, diğer taşeron hizmeti aldığımız firmaların özlük dosyaları sorumluluğun bizde olmasına rağmen olmadığı görülmüştür.

Blok Temizlik Hizmetleri : Sarmaşikevler Sitesi temizlik çalışmalarının, hizmet alımı sözleşmesi gereği yerine getirildiği ve kontrol edildiği görülmüştür.

Güvenlik: Sarmaşikevler Sitesi güvenlik çalışmalarının, hizmet alımı sözleşmesi gereği yerine getirildiği ve kontrol edildiği görülmüştür.

İlaçlama: Ağustos 2025 sonuna kadar profesyonel ilaçlama firması ile sözleşme gereği hizmet alındığı fakat Eylül 2025 itibari ile ilaçlamaların site personeli tarafından gerçekleştirildiği gözlenmiştir.

Bahçe Bakimi ve Çevre Düzenleme Hizmetleri : Bahçe içerisindeki çimlerin site bünyesindeki bahçıvanlar tarafından periyodik olarak biçildiği, bahçenin otomatik sulamasının çalıştığı tespit edilmiştir.

Blokların genel temizliğinin ,personelin kılık kıyafet ve davranış olarak iyi düzeyde olduğu görülmüş olup site yönetiminin bu konu hakkında gerekli hassasiyeti göstermeye devam edeceği düşünülmektedir.

c) Gelir gider bütçe denetimi

01 Ocak 2025 – 30 Kasım 2025 Dönemi Yapılan Faaliyetler

- ✓ S7 ve S29 için 2 adet hidrofor sıralama rölesi alınmış,
- ✓ Bina giriş tente izolasyonu için 5 adet dyson mastik S26 için şamandıra redüksiyonu alınmış
- ✓ Küçük tüp dolumu ve S18, S13 anten havuzu etrafına mebran yapılmış
- ✓ 1 paket dekoratif sıva ile S1 tente tamiri yapılmış
- ✓ Çıkış bariyer fotoseline 4 adet pil alınmış,
- ✓ S18 kapıcı dairesi kombi motoru, kombi bakımı yapılmış,
- ✓ Pvc boru, testere , yer süzgeci alınmış,
- ✓ S1,S8,S17 hidrofor tamir bakımı yapılmış,
- ✓ S15,S14 Su deposu şamandıra değişimi yapılmış,
- ✓ Binalar için 10 adet sensörlü duvar tipi armatür alınmış,
- ✓ 7 tüp yapı kimyasalı ödemesi yapılmış,
- ✓ 100 adet Osram 8,5 W Led ampül alınmış,
- ✓ Ufo ısıtıcı rezistansı ve 4'lü seyyae priz alınmış
- ✓ Güvenlik binası 2 adet WC kapı kolu alınmış,
- ✓ Güvenlik kulübesi WCkapı kilidi alınmış,
- ✓ Üst güvenlik kulübe cam değişimi yapılmış,
- ✓ Yürüyüş yolu kapısına kilit alımı yapılmış,
- ✓ S1 blok doğalgaz boru kaynağı flexi boru değişimi yapılmış,

- ✓ Yürüyüş yolu kapısına kart okuma güncellemesi yapılmış,
- ✓ S14 kanalizasyon açma için İski'ye ödeme yapılmış,
- ✓ 1 adet piknik tûpü alınmış,
- ✓ S34, S35 kanalizasyon açma i.in İski'ye ödeme yapılmış, 3 blok için boru tesisat değişimi için malzeme alınmış,
- ✓ S7, S4,S36 blok su tesisatı kolon boru değişimi yapılmış,
- ✓ Su tesisatı deęiően bloklardan hurda toplanması için motor ücreti ödenmiő
- ✓ S8 blok içi düşen mermer kemer deęiőtirilmiő,
- ✓ S17 blok önü için çakıl, kum çimento alınmış,
- ✓ S4, S5, S10, S11 sığınaklar için anahtar yapılmış,
- ✓ Alt güvenlik Türk Telekom bacalarının yapımı için çimento alınmış,
- ✓ S12 blok içi ve merdiven altı boyama için rulo, boya ve fırça alınmış,
- ✓ S3,S5, S10,S19, S30 çatı tamirleri yapılmış ve 1 adet piknik tûpü alınmış,
- ✓ S8,S11,S25,S27,S28,S29,S30 blokları için hidrofor bakımı yapılmış,
- ✓ S16 blok önü elektrik odaları için 4 çuval çimento alınmış
- ✓ S15 ve S13 kombi arıza bakımı yapılmış,
- ✓ S25, S36,S34 boyası kalkan koridorlar için alçı alınmış,
- ✓ 30 adet 75 cm delinatör, 8 mt drenaj borusu, Q80 alınmış,
- ✓ Elektrik odaları yapımı için çimento, çakıl, kum mıcır alınmış
- ✓ S6 mutfak ana hat açılmıő
- ✓ Türk bayrağı alınmış
- ✓ Elektrik odaları tamiri için drenaj boru alınmış
- ✓ 4 adet çim tırmağı alınmış,
- ✓ Yönetim ofisi için toplantı odasına led aydınlatma alınmış,
- ✓ S25 ve S16 için genleőme tankı alınmış,
- ✓ Teknik bölüme 12'li kombine anahtar takımı alınmış,
- ✓ S21 önü kamera değişimi yapılmış,
- ✓ Alt üst güvenlik ve yönetim ofisi için 3 adet Samsung marka cep telefonu alınmış,
- ✓ Alt üst güvenlik ve yönetim ofisi için 3 adet Őarj adaptörü alınmış,
- ✓ Alt üst güvenlik ve yönetim ofisi için 2 adet kılıf, 2 adet kırılmaz cam ekran alınmış
- ✓ 2 adet çim biçme makinası alınmış,
- ✓ S8-S18-S28 blokları için 3 adet genleőme tankı, 2 adet Őalter alınmış,
- ✓ Traktör alımı yapılmış,
- ✓ Traktör için plaka alınmış
- ✓ Traktör ruhsatı alınmış
- ✓ Alt güvenlik bariyer kumandası alınmış,
- ✓ Alt üst güvenlik için Moba perde alınmış
- ✓ Yönetim ofisi için çamaőır makinası alınmış,
- ✓ Bloklardaki elektrik odaları ve trafo merkezleri için izole halı ve 38 adet çift beybi nitril eldiven alımı yapılmış,
- ✓ Traktör lastik tamiri, diferansiyel ve Őanzıman için yağ eklenmiő,

GELİR, GİDER VE BÜTÇE DENETİMİ,

Aidat Borç/Alacak Durumu : Sarmaşıkevler Sitesinin 30 Kasım 2025 tarihi itibariyle, tahsil edilemeyen aidat (cari dönem aidatları dahil) 303.536,75 TL. alacak ve 314.435,34 TL. firmalara 455.435 TL personele borcu olduğu gözlemlenmiştir. SGK ve muhtasar borçlarının tahakkuk dönemini beklediği ve borç tutarının bir önceki dönem baz alınarak bilançoaya işlendiği görülmüştür.

30.11.2025 tarihi itibari ile aktif pasif blanço 467.261,58 TL yeni döneme devredilmiştir.

Banka hesaplarında 30.11.2025 tarihinde 293.057,76 TL bakiye görülmüştür.

Firma ödemeleri hizmetin verildiği ayı takiben ilgili firmalar tarafından kesilen faturalarına istinaden banka üzerinden yapılmaktadır.

Sitemizin Vadesi geçmiş ertelenmiş veya takside bağlanmış Su, Elektrik, Telefon ve Doğalgaz borcu bulunmamaktadır. Sgk ve Vergi Dairelerine borç bulunmamaktadır.

Siteye olan borçların gerek Kat Mülkiyeti Kanunu gerekse yönetim planı gereği ödenmesi zorunlu olup borcunu ödemeyen veya geciktiren komşularımız hakkında gerekli her türlü takibat ve icra işlemleri yapılmaktadır.

Sarmaşıkepler Sitesi Bilançosu

Bilanço incelenmiş olup aylık bilançoların sağlıklı takip edilmediği gözlemlenmiştir. Gelir-gider tablosuna göre değerlendirme yapıldığında 30.11.2025 tarihine kadar aktif ve pasif gelirler toplamı 15.902.698,93 olduğu giderler toplamının 15.435.437,35 TL dir. 30.11.2025 Aktif ve pasif devir tutarı 467.261,58 TL dir. Bu bağlamda aşağıdaki Bilançoda görüleceği üzere Duran varlıklar olan demirbaşlar kaleminde Denetim dönemimiz içerisinde satın alması tamamlanmış olan traktör tutarı eklenmediği görülmüştür. Dolayısı ile Bilançonun Yönetim ofisinin zamanında kontrol etmemesinden ve Apsiyon programının sağlıklı çalışmamasından ötürü sağlıklı olmadığını düşünerek Yeni yönetime ve mali müşavirin tekrardan inceleyerek ıslak imzaya alınması gerekmektedir.

AKTİF (Yatırımlar)		PASİF (Kaynaklar)	
DÖNEN VARLIKLAR		KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	
Hazır Değerler	984.932,11 TL	Ticari Borçlar	314.435,36 TL
Kasa	14.409,45 TL	Satıcılar	314.435,36 TL
Kuveyt Türk	24.833,00 TL		
Ziraat Bankası	62.333,05 TL	Diğer Borçlar	455.312,27 TL
T. Ekonomi Bankası 95926776	280.931,78 TL	Personele Borçlar (Ödenecek Ücretler)	455.312,27 TL
T. Ekonomi Bankası 96101548	309.191,29 TL	Belirsiz Tahsilatlar	0,00 TL
T. Ekonomi Bankası 98481678	126,18 TL		
Kuveyt Türk Demirbaş	49,60 TL	Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	105.760,45 TL
Apsiyon Pos	0,00 TL	Ödenecek SGK Primleri	105.760,45 TL
T. Ekonomi Bankası Pos	293.057,76 TL		
		Ödenecek Gelir+Damga Vergisi	0,00 TL
Alacaklar	303.536,75 TL	Alınan Depozito ve Teminatlar	42.500,00 TL
Dairelerden Alacaklar	289.888,20 TL	ÖZ OSMANLI GÜVENLİK - TEMİNATLAR	17.700,00 TL
İçerik Dairelerden Alacak	13.648,55 TL	BİLSAY ÇITAK DEPOZİTO S4 KAPICI DAİRESİ	800,00 TL
Diğer Çeşitli Alacaklar	127.061,41 TL	TUBA ÇİLINGİR S 10 KAPICI DAİRESİ DEPOZİTO	800,00 TL
HAKAN BONCUKÇU S23 BGD	11.667,00 TL	S23 KAPICI DAİRESİ DEPOZİTO HAKAN BONCUKÇU	1.700,00 TL
136.16 PEHLİVAN HUKUK BÜROSU - DAVA VE İCR.	28.364,41 TL	MERYEM UÇAK S11 BGD DEPOZİTO	2.500,00 TL
136.17 PENDİK AYDOS EVLERİ SİTE YÖNETİMİ İC	2.540,30 TL	MAKBULE ÖZCAN S5 BLOK BGD. DEPOZİTO	5.000,00 TL
REMAX-DİLSİZLER EMLAK HIRDAVAT YAPI MALZ	54.000,00 TL	ALİHAN DEMİREL S24 BGD DEPOZİTO	0,00 TL
MERYEM UÇAK S11 BLOK BGD	65,00 TL	MUHAMMED OÇAN S24 DEPOZİTO	6.000,00 TL
MEHMET ARI S 18 BLOK BGD	0,00 TL	SERDAR GÜRPINAR S15 DEPOZİTO	8.000,00 TL
MAKBULE ÖZCAN S5 BLOK BGD	-0,30 TL		
ALİHAN DEMİREL S24 BGD	0,00 TL		
SERDAR GÜRPINAR S15 BGD	-8.527,00 TL		
MUHAMMED OÇAN BGD	5,00 TL		
CEYHAN ÖZDAĞ S 24 BLOK KIRACI	30.574,00 TL		
BİLSAY ÇITAK S 4 BLOK BGD	8.373,00 TL		
TUBA ÇİLINGİR S10 BLOK BGD	0,00 TL		
Maddi Duran Varlıklar	100.797,71 TL		
Demirbaşlar	100.797,71 TL	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI :	918.008,08 TL
Verilen Depozito ve Teminatlar	16.574,71 TL		
Dava Dosyaları İçin Verilen Teminatlar	16.574,71 TL		
İş Avansları	6.484,00 TL	DÖNEM DEVİR FARKI (-)	621.378,61 TL
Bilim Elektrik İş Avansı	20,00 TL	Dönem Gelir-Gider Farkı (01.01.2025-30.11.2025)	(+) 467.261,78 TL
Şeref Sivrikaya (Damacana Su) İş Avansı	6.464,00 TL	Geçmiş Dönem Devri (01.01.2013-31.12.2024)	(+) 154.116,83 TL
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI :	1.539.386,69 TL		
AKTİF TOPLAMI :	1.539.386,69 TL	PASİF TOPLAMI :	1.539.386,69 TL

GELİR GİDER TABLOSU

SARMAŞIK EVLERİ S+B1:C48İTE YÖNETİMİ	
01.01.2025- 30.11.2025 DÖNEMİ GELİR-GİDER TABLOSU	
GELİR TOPLAMI	
1 - AİDAT	14.250.333,00 TL
2 - AİDAT GECİKME CEZASI GELİRLERİ	205.446,96 TL
3 - DİĞER GELİRLER (TANITIM,KATKI PAYLARI,SİGORTA VS)	3.250,00 TL
4 - KİRA GELİRLERİ	598.380,00 TL
5 - REKLAM	3.066,50 TL
6 - Diğer Gelirler (Noter,Ceza Vs.)	17.702,47 TL
7 - EMLAK OFİSİ SÖZLEŞME GELİRİ	132.000,00 TL
8 - DEMİRBAŞ GELİRLERİ	77.440,00 TL
9 - TRAKTÖR ALIMINI	600.480,00 TL
10 - HURDA GELİRİ	14.600,00 TL
GİDER TOPLAMI	
1 - 2.9.MAHKEME İCRA TAKİP NOTER VE POSTA GİDERİ	-167.827,55 TL
2 - 1.1.TEMİZLİK VE ÇEVRE BAKIM HİZMET GİDERLERİ	-2.811.084,96 TL
3 - 1.2.GÜVENLİK GİDERLERİ	-17.972,14 TL
4 - 1.3.İLAÇLAMA GİDERLERİ	-350,00 TL
5 - 2.11.SİGORTA GİDERLERİ (SİTE ORTAK ALAN)	-1.465,00 TL
6 - 2.2.PERSONEL SSK VE VERGİ GİDERLERİ	-971.070,94 TL
7 - 2.3.PERSONEL TAZMİNAT KARŞILIKLARI	-88.477,00 TL
8 - 2.6.YÖNETİM OFİS GİDERLERİ (ELK-SU - YAKIT VS.)	-20.972,83 TL
9 - 2.7.HUKUKİ DANIŞMANLIK GİDERLERİ	-60.000,00 TL
10 - 2.8.MUHASEBE VE MALİ MÜŞAVİRLİK VE GİDERLERİ	-5.000,00 TL
11 - 3.2.BİNA BAKIM ONARIM GİDERLERİ	-5.676,90 TL
12 - 5.1.TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	-370,00 TL
13 - 5.4.AKARYAKIT GİDERLERİ	-277,40 TL
14 - 7.0. DEMİRBAŞ VE YATIRIM GİDERLERİ	-587.778,64 TL
15 - ANAHTAR YAPTIRMA VE TAMİR GİDERLERİ	-200,00 TL
16 - ORTAK ALAN ELEKTRİK,AYDINLATMA GİDERLERİ	-237.923,84 TL
17 - YÖNETİM DİĞER GİDERLERİ	-1.930,00 TL
18 - YÖNETİM PERSONEL GİDERİ (YOL ,YEMEK,SGK,VERGİ,VD.)	-3.027.643,91 TL
19 - HUKUK DANIŞMANLIĞI VE DAVA GİDERLERİ	-121.884,52 TL
20 - MUHASEBE PROGRAMI VE VA MALİ MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	-102.389,72 TL
21 - BAHÇE PEYZAJ BAKIM VE YAKIT GİDERİ	-141.997,14 TL
22 - TEMİZLİK MALZEME GİDERİ	-70.068,05 TL
23 - İLAÇLAMA GİDERİ	-71.200,00 TL
24 - PERİYODİK BAKIM GİDERİ (UYDU,KAMERA,SU,DEPOSU VB.)	-42.913,62 TL
25 - OFİS,KIRTASIYE VE HABERLEŞME GİDERİ	-42.968,52 TL
26 - MÜTEFERRİK GİDERLER	-31.064,44 TL
27 - KIDEM TAZMİNATI	-54.032,00 TL
28 - GÜVENLİK HİZMET ALIMINI (TAŞETON FİRMA)	-5.909.385,91 TL
29 - GECİKME CEZALARI	-457,81 TL
30 - YÖNETİM HUZUR HAKKI (5 YÖN.KUR.-3 DENETİCİ)	-324.740,00 TL
31 - ORTAK ALAN ELEKTRİK GİDERİ	-216.382,48 TL
32 - ORTAK ALAN SU GİDERİ	-10.045,00 TL
33 - ORTAK ALAN SİGORTA GİDERİ	-86.935,00 TL
34 - ANA BİNA BAKIM VE TAMİRAT GİDER	-195.074,26 TL
35 - ÇEVRE BAKIM VE TAMİRAT GİDERLERİ	-4.877,74 TL
36 - JENARATÖR BAKIM VE YAKIT GİDERİ	-3.000,03 TL
	FAALİYET KARI VEYA ZARARI
	467.261,58
	DÖNEM GELİR GİDER FARKI
	467.261,58

DİĞER HUSUSLAR VE SONUÇ;

- Yönetim Kurulu seçiminin kapalı oy usulü yapılması oylamaya sunulmalı, sadece sitede ev sahibi olan sakinlerin yönetim kurulunda olmasının ve toplantılarının belirli periyodlarla yapılması ve alınan karar defterine tüm imzaların eksiksiz atılması ve toplantıya 2 kere katılmayan yönetim kurulunun huzur hakkı almasının iptaline yönelik oylama yapılması tavsiye edilir.
- Site yönetiminin dışarıdan profesyonel bir şirket tarafından yapılabilmesi için tekliflerin alınıp, site sakinlerine ne kadar ek maliyet getireceği çalışılarak oylamaya sunulması tavsiye edilir,
- Site ofisinde Site müdüründen ziyade aynı ücret ile muhasebe ve idari işleri organize edecek 2 çalışan olmasının, işlerin daha sistemli yürümesi açısından uygun olacağı yönetime tavsiye edilir,
- 2025 Denetim için ihtiyaç duyulan çoğu evraka ulaşım çok zor olmuştur, istenen bilanço 19.12.2025 tarihinde bize verilmiştir, dosyalama ve bilgiler site yönetim ofisinde çalışacak personele eğitim olarak verilmeli, işin öğretilmesi ve haftalık olarak kontrolünün sağlanması gerekmektedir. Dolayısı ile büro çalışmalarında her türlü evrağın (yazışma, sözleşme, fatura, doküman vb.) aylık olarak dosyalanması tavsiye edilir. Bu bağlamda yönetim ofisi iş devirlerinin, sağlıklı yapılmadığı gözlemlenmiş bundan ötürü işleyiş ve evrak yönetimi verimsizleşmiştir.
- Sarmaşık Evler Sitesi bünyesinde zamanında kapıcı dairesi olarak oluşturulmuş ve günümüzde kiralama yoluna gidilen toplamda 8 adet daire vardır. (7 adet 1+1,1 Adet 2+1).

Bu 8 daire için kira bedellerinin 2024 yılındaki denetim raporunda da belirtildiği üzere günümüz koşullarına uygun olmadığı ilgili raporda yazılmıştır, bizim dönemimizde ki denetimimiz de de konu ele alınmış ve güncel kira bedellerinin 6.000 TL ile 11.458 arası olduğu tesbit edilmiştir.

Bu bağlamda mevcut kiracılar ile görüşülerek kiralaların makul seviyelere getirilmesi ve 5 seneyi geçen kiracıların hukuk danışmanlığı yaptığımız firma ile görüşülerek tahliyesinin yapılması yada kira artış oranına göre revize edilmesi tavsiye edilir, ayrıca S24 de bulunan dairenin 2024 yılı kirası 7.000 TL iken, 2025 ekim ayında 6.000 TL'ye kiraya verilmesinin uygun olmadığı ve acilen revize edilip kira rayiç bedeline göre artış yapıp sözleşmenin yenilenmesinin oylamaya sunulması tavsiye edilir.

Ortak dairelerin belirlenen usullere göre kiralanması gerekmektedir. Şartname oluşturulabilir.

- İş güvenliği denetiminde de tesbit edilen ve hayati önem taşıyan hususların acilen yerine getirilmesi tavsiye edilir,
 - a- Yangın algılama ve ihbar sistemlerinin devre dışı olması
 - b- Elektrik panolarının ve kontrol panolarının altında yalıtkan paspasların bulundurulması zorunludurç
 - c- Acil durum butonunun ulaşılabilir seviyede olması gerekmektedir
 - d- Bina içi yangın tüplerinin yönetmelikte belirtilen yükseklikte olması
 - e- Elektrik odaları jeneratör odaları kilitli olmalı ve yetkili kişinin adı soyadı iletişim bilgileri kapının üzerine yazılmalı ve uygun tipte yangın tüpleri konulmalıdır
 - f- Acil toplanma alanının nerede olduğu, site sakinlerine ve çalışanlara duyurulmalıdır.

- g- Kat tahliye planları her katta çalışan ve site sakinlerinin acil durumlarda kaçışına yardımcı olacak şekilde asılmalıdır.
- h- Elektrik iç tesisat ve topraklama ölçümlerinin olmaması

- Her türlü onarım,tadilat, arıza, servis ihtiyacı olduğu durumlarda (mücbir sebepte olsa) en az 3 yazılı teklif alınması tavsiye edilir.
- Her ay blok panolarına bütçenin asılması tavsiye edilir,
- Sarmaşıkevler Sitesinde kullanılan muhasebe programı Apsiyondan istenen verim alınmadığından, daha uygun muhasebe programları araştırılmalı ve bu programlara geçiş yapılmasının oy birliğine sunulması tavsiye edilir,
- Site genel denetiminde, bazı bloklardaki dairelerin bina genel görünümüne aykırı olarak (bahçe katındaki dairenin yatak odasından dışarı bahçeye usule aykırı şekilde kapı açması gibi) değişiklik yaptığı görülmüştür. Bu tesbitlerin yönetim tarafından yerinde görülerek, danışmanlığını aldığımız hukuk bürosundan yasal yardım da alınarak gerekli ihtarların yapılması ve plana uygun olarak düzeltmelerin yaptırılması tavsiye edilir,
- Siteye büyük bir kazanç sağlayacak olan Geri Dönüşüm ile ilgili tekliflerin toplanması ve siteye gelir getirecek bu uygulamanın sağlıklı çalışması için gerekli zeminin oluşturulması tavsiye edilir,
- Bina önlerindeki bisikletler için kapalı alan yapılması ile ilgili eylül 2025 tarihindeki toplantıda karar alınmıştı, gelinen bu tarihte acilen konunun halledilmesi ve sığınak ve bina içine alınamayan bisikletlerin üstü kapatılarak korunmaya alınması sağlanmalıdır,
- Site Yönetimi tarafından yapılan her türlü hizmet alımı sözleşmelerinin veya ilgili diğer evrakların Site Yönetim Kurulu Tarafından tam ve eksiksiz olarak imzalanması (salt çoğunluk yeterli olsa bile) tavsiye edilir
- Site demirbaşlarının tüketilip yok olan ve /veya eksik olduğu tespit edilen malzemelerin tespiti sonucu en son güncel hale getirilmesi tavsiye edilir.
- Mevcutta bulunan Sitede uyulması gereken kuralların güncellenerek sıklıkla Duyuru panosuna asılması, Site Yasam Kılavuzu Hazırlanması ve yeni taşınanlara imza karşılığı dağıtılmasının huzurun devamlılığı bakımından önemli olduğu düşünülmektedir.
- Son zamanlarda zehirlenme vakalarının bir hayli artması sebebi ile Site için yapılacak olan ilaçlama işlerinin profesyonel firmalara yaptırılması tavsiye edilir,
- Sığınakların boşaltılması ve düzenlenmesi ile ilgili olarak 8 sığınak boşaltılmış,kalan 5 sığınagin ise boşaltılacağı yönetim tarafından bildirilmiştir.
Apartman ve site sığınaklarının güvenli şekilde kullanılabilmesi için düzenli bakımının, temizlik ve denetimlerin yapılması ve diğer sığınaklarında acilen boşaltılması ve anahtarlarının değiştirilerek yönetimde tutulması, yönetime tavsiye edilir.

SONUÇ;

Gerekli düzenlemeler yapılarak, dosyalama, imzalar, defterler gibi büyük önem taşıyan konularda Site yönetiminin daha dikkatli olacağına inanarak şimdiye kadar ki çalışmalarından dolayı Yönetim Kurulu, Site Müdürü ve çalışmalarda görev yapan arkadaşlarımıza teşekkür eder başarılar dileriz.

Denetim Kurulu Üyesi

Denetim Kurulu Üyesi

Denetim Kurulu Üyesi

Ayşe JARRAR

Mutlu Deveci

Ahmet Başer