

PANORAMA GOLD SİTESİ YÖNETİMİ
2025 YILI (01/01/2025 - 31/12/2025) DENETİM RAPORUDUR.

RAPOR TARİHİ : 01/01/2026

RAPOR NO : 2025/4

İNCELENEN DÖNEM : 01/01/2025 - 31/12/2025

Ata Mahallesi Mavi Yıldız Caddesi No:11C Yenimahalle-ANKARA adresinde bulunan Panorama Gold Sitesi 01/01/2025 - 31/12/2025 tarihlerinde yasal defter ve belgeler ile faaliyetlerin incelenmesi sonucunda aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

A- MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME

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

AYLAR	GİDERLER	GELİRLER
2024 YILI DEVREDEN BANKA (YAPI KREDİ)		249.774,96
2024 YILI DEVREDEN BANKA (GARANTİ)		23.839,50
2024 YILI DEVREDEN KIDEM (YAPI KREDİ)		0,00
2024 YILI DEVREDEN KASA		130,49
OCAK	660.170,35	543.448,23
ŞUBAT	284.911,68	508.599,04
MART	691.636,64	595.321,94
NİSAN	371.033,29	409.458,70
MAYIS	653.758,85	530.670,93
HAZİRAN	250.971,98	337.283,67
TEMMUZ	581.436,62	523.515,32
AĞUSTOS	311.137,19	528.033,73
EYLÜL	516.474,30	634.692,16
EKİM	465.893,14	428.785,98
KASIM	487.485,80	428.981,34
ARALIK	655.604,76	596.721,14
TOPLAM	5.930.514,60	6.339.257,13
FARK		408.742,53

2- 31.12.2025 tarihi itibariyle bakiyelerin aşağıdaki gibi olduğu görülmüştür.

HESAP	BAKİYE
GARANTİ BANKASI ANA HESAP	22.545,10
YAPI KREDİ BANKASI ANA HESAP	386.073,58
YAPI KREDİ BANKASI KIDEM HESABI	0,00
KASA HESABI	123,85
TOPLAM	408.742,53

B- YAPILAN İŞLER

- Asansör bakımlarının aylık olarak kontrolleri yaptırıldığı,
- Kazan daireleri bakımlarının düzenli olarak yaptırıldığı,
- Asansör makine odası, kazan dairesi ve teras çıkış kapılarının anahtar göbeklerinin değiştirildiği ve yönetim tarafından kilitli tutulduğu,
- Temizlik malzemeleri alındığı,

- e. 4 Blok da bulunan 8 adet asansöre kamera alınıp montajı yaptırıldığı,
- f. C-D blok önüne bulunan dubaların tamir edildiği,
- g. D Blok yan tarafındaki ağaçların trafik güvenliği için budandığı
- h. Sitede bulunan tüm yangın tüplerinin dolum yaptırıldığı ve kontrol ettirildiği,
- i. Blok arkası yangın kapılarının kapı hidroliklerinin değiştirildiği,
- j. Blok girişlerinde bulunan yangın kapılarına ses engelleyici yapıldığı,
- k. Blok girişlerinde bulunan şifrelerin güvenlik sebebiyle güncellendiği,
- l. C Blok mutfak giderlerinin tıklandığı ve açtırıldığı,
- m. Site içerisinde tuzlama yapıldığı,
- n. Panorama Gold Sitesi yazısının ışık ve tamir işlerinin yapıldığı,
- o. Site içerisinde kullanılmak üzere 50mt. Uzatma kablosu alındığı,
- p. Elektrikli araç şarj istasyonu yapılması ile alakalı tekliflerin toplandığı ve sözleşme aşamasına gelindiği,
- q. Muhtelif hırdavat ve aydınlatma malzemeleri alındığı,
- r. Kapı bariyerin bozulduğu ve tamir ettirildiği,
- s. Özel güvenlik sözleşmesinin fiyat araştırılarak aynı firma tekrar anlaşıldığı,
- t. Süresi dolan ısı pay saatlerinin kontrol ettirilerek değişiminin koordine edildiği,
- u. Isı saatleri değişiminde ısı borularının eskimesinden kaynaklı oluşan boru kaçağı tamir ettirildiği,
- v. 2 kapıcı dairesinin ısı saatleri ve yönetim ısı saatlerinin yönetim tarafından karşılanarak değiştirildiği,
- w. C blok da su kaçağı tespiti ve onarımı yapıldığı,
- x. Diafon tamiri yaptırıldığı,
- y. Apartman görevlilerine ramazan öncesi gıda kartı yardımı yapıldığı,
- z. B Blok yangın tesisatı basınç pompası değiştirildiği,
- aa. Site içerisinde bulunan kamelyaların ışıklarının anahtarlı bir şekilde yanması ile alakalı düzenlemeler yapıldığı,
- bb. B Blok su tankının bozulan şamandırasının yönetim tarafından değiştirildiği,
- cc. Bloklar da oluşan kötü koku ile alakalı olarak blok ana giderlerinde S yaptırılarak kötü kokunun giderilmesinin testlerinin yapıldığı,
- dd. Kombilerle alakalı olarak farklı bloklar da 5 Adet genleşme tankı yenilendiği ve 1 adet hidroforun tamir ettirildiği,
- ee. Elektrikli araç şarj istasyonu yapılması ile alakalı seçilen firma ile sözleşme imzalandığı ve izinlerin çıktığı,
- ff. Jeneratör bakımı yaptırıldığı ve mazot alımının gerçekleştiği,
- gg. Site duvarlarında bulunan yazıların boyanarak kapatıldığı,
- hh. B Blok önünde bulunan çardakların tamirinin yaptırıldığı,
- ii. A ve B Blok önündeki otoparkta ağaçların budandığı,
- jj. Bahçe peyzaj çalışmaları, yeni bitki dikildiği ve gübreleme yaptırıldığı,
- kk. Asansörlerin bakım sözleşmesi eski firma ile feshedilip, yeni firma ile bakım ve tamir sözleşmesi yaptırıldığı,
- ll. Çim biçme makinesi tamiri yaptırıldığı,
- mm. B Blok yangın dolabı On/Off anahtar değişimi yaptırıldığı,
- nn. Sulama sistemi elektrik arıza tamiri yaptırıldığı,
- oo. Kapı girişlerindeki blok isimleri malzemelerinin sağlamlaştırıldığı,
- pp. Yırtılan ve deforme olan Türk Bayrağı'nın daha büyük boyutlu olarak alındığı,
- qq. A-B Blok önünden otoparka inen merdivenin sürekli yanan projektörü fotoselli olacak şekilde değiştirildiği,
- rr. Site içinde yeşil alan ve bina çevrelerinde kene ilaçlaması yaptırıldığı,
- ss. Asansörlerin kasnak ve halatlarında uyumlandırma için düzeltme işlemi yaptırıldığı,

- tt. D blok yanı çıkış merdiveni, A blok yan kapı ve raylı araç giriş kapısı boyandığı,
- uu. Araç Plaka Sistemi için fiyat araştırmalarına başlandığı,
- vv. Süs havuzunun kırık panosu değiştirilip, asma kilit ile güvenliğinin sağlandığı, elektrik tesisatın kontrol edildiği ve pompa tamirinin yaptırılarak havuzun aktif hale getirildiği,
- ww. Web sitesi ve site mali kayıt yazılımının yıllık bakım anlaşmasının yapıldığı,
- xx. Elektrikli araç şarj istasyonunun faaliyete başladığı,
- yy. Asansörler için yıllık MMO denetimlerinin yaptırıldığı,
- zz. Asansörde kasnak değişimi yaptırıldığı,
- aaa. Güvenlik için vantilatör alındığı,
- bbb. Güvenlik için koltuk alındığı,
- ccc. A blok asansörlerin kat ekranlarının yenilendiği,
- ddd. Havuz kaçak akım rölesi alındığı ve montajının yaptırıldığı,
- eee. Havuz için pompa alındığı,
- fff. A, B ve D bloklarda uydu tamiri yaptırıldığı,
- ggg. Çıkış kapısında bulunan aynaların yenilendiği,
- hhh. A blok pis su borularında kokunun engellenmesi için S yaptırıldığı,
- iii. Otopark araç yerleri için sarı çizgilerin yenileme çalışmasına başlandığı,
- jjj. 4 adet su deposu temizliği yaptırıldığı,
- kkk. Kamera sistemi yenilenmesi kapsamında yeraltı kablo kanallarının yaptırıldığı,
- lll. B ve C Blok hidrofor tamiri yaptırıldığı,
- mmm. A Blok ısı tesisatı tamiri yaptırıldığı,
- nnn. 7 noktada Kanalizasyon temizliği yaptırıldığı,
- ooo. B Blok yan taraf engelli rampası korkuluğunun tamirinin yaptırıldığı,
- ppp. Blok girişlerine yeni paspas alımı yapıldığı,
- qqq. C ve D Blok da blok pis su borularında kokunun engellenmesi için S yaptırıldığı,
- rrr. Otopark araç yerleri için sarı çizgilerin yenileme çalışması tamamlandığı,
- sss. Kombi yıllık bakımlarının yaptırıldığı,
- ttt. Saha 'nın genel kurul toplantısında görüşülmek üzere iki parçaya ayrılma işlemlerinin file ile yapıldığı,
- uuu. Kamera sistemi yenilenmesinin tamamlandığı ve aktif edildiği,
- vvv. A Blok asansör dış butonlarının değiştirildiği,
- www. Site bayrağının rüzgardan yırtılması sonucu tamir ettirildiği,
- xxx. Araç tanıma ve Kamera sistemi için elektrik akımının cihazlar da sorun yaratmaması ile alakalı güvenlik kulübesine UPS alındığı,
- yyy. C Blok mutfak gideri eğimden dolayı kapı önüne su akıttığından eski hat iptal edilerek başka bir kanalizasyona verilmesi işinin yapıldığı,
- zzz. Site içerisinde ve blok içlerinde kamera kayıtları ile alakalı levhalar alınıp yerleştirildiği,
- aaaa. D Blok yaya girişi kapısının kapı otomatığı bozulduğu için yenisi ile değiştirildiği,
- bbbb. Blok girişlerin de ve dairelerde oluşan kötü kanalizasyon kokusunun çatılar da mutfak bacası içerisinde bulunan kanalizasyon havalandırmasının körlenmesi sonucu oluştuğunun tespit edilmesi ve bu körlenen havalandırmaların uzatılıp baca üzerine çıkartılarak kokunun tamamen kesilmesinin sağlandığı,
- cccc. Baca havalandırma pervanelerinin sökülerek taş alınıp eski sisteme geçildiği,

dddd. D Blok arka tarafında bulunan kanalizasyon kapağının çukurunun beton dökülerek tamir edildiği,
eeee. B Blok da kırılan yangın merdiveni camının yenisi ile değiştirildiği,
ffff. A ve B Blok alt otoparkında girişi engelleyen araçlar için park yapılmaması adına duba sabitleme işlemi yapıldığı,
gggg. Kar sebebi ile site içerisinde tuzlama çalışmalarının yapıldığı,

Tespit edilmiştir.

C- İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME

- a. Yönetim kurulu defteri ve diğer defterlerin usulüne uygun olarak tutulduğu,
- b. Harcamalara ait makbuz ve belgelerin aylık olarak ayrı ayrı dosyalarda düzenli bir şekilde tutulduğu,
- c. Bazı site sakinlerinin aidatlarını gecikmeli ödedikleri, bazılarının ise ödemedikleri, bu durumda aidat ve yakıt giderlerine %5 gecikme zammı uygulandığı ve 2 ay ödeme yapmayan sakinlerin uyarıldıkları,
- d. Site görevlilerinin maaş ve sigorta giderlerinin aksatılmaksızın ödendiği,
- e. Geçmiş dönem aidat ve yakıt gelirlerinin çoğunluğunun tahsil edildiği,
- f. Yöneticilere aylık huzur hakkı ödendiği,
- g. Site vergi borçlarının zamanında ödendiği,
- h. Yeni yönetim tarafından site yönetimi ile alakalı olarak noter işlemlerinin tamamlandığı,
- i. Yeni yönetim tarafından banka hesaplarının devralındığı,
- j. Sağlık nedenleri dolayısıyla Yönetim Kurulu üyesi değişikliği yapıldığı,

Tespit edilmiştir.

SONUÇ: Mali ve idari olarak 2025 yılına ait denetim yapılmış olup, herhangi bir uygunsuz harcamanın yapılmadığı, toplanan aidatların yerinde harcandığı görülmüş denetim kurulu olarak imza altına alınmıştır.

01/01/2026, ANKARA

Not : 2025 yılı gelir gider raporu ektedir.

PANORAMA GOLD SİTESİ DENETİM KURULU

Gökhan RUHOĞLU
Başkan

Müjdat AYAR
Üye

Hidayet NADUL
Üye