



KONUT SİTESİ
DENETİMİ



REZİDANS-BİNA-SİTE YÖNETİMLERİ ÖN DENETMENİ

...SİTE YÖNETİMLERİNDE DOĞRU DENETİM GİDER DEĞİL İTİBAR YATIRIMIDIR. DOĞRU DENETİM GİDERLERİN MALİYETİNİ AZALTIR, KURULLARIN İTİBARINI YÜKSELTİR...

"... denetimde tasarruf olmaz, denetimde tasarruf eden, itibarı gidendir..."

Nihat DÖNMEZ

Site Yönetimleri Danışmanı
Makine Mühendisi
Üniversite Eğitmeni
Konut Sitesi Yöneticisi
Emlak Müşaviri
Arsiyonder Onursal Başkanı

www.konutsitesidenetimi.com



SİTE YÖNETİMİNİN DENETİM ESASLARI

SİTE YÖNETİMLERİ MEVZUATININ TEMELİ KAT MÜLKİYET KANUNUDUR
KANUNDA AÇIKÇA SİTENİN YÖNETİMİNDEN DE DENETİMİNDE DE

KAT MALİKLERİ SORUMLUDUR

KAT MÜLKİYET KANUNUNDA YÖNETİM MÜESSESESİ AMİR,

DENETİM MÜESSESESİ TAVSİYE OLARAK VARDIR

DENETİM KURULU YÖNETİM PLANINDA VARSA OLUŞTURULUR

**SİTE DENETİMİNİ YIL/DÖNEM
SONUNA BIRAKMAYINIZ**

SİTE DENETİMİ GENELDE YIL SONUNA BIRAKILIR

**YIL SONUNA BIRAKILAN DENETİMİN OLUMSUZ NEDENLERİ İSE
TÜM GEÇEN YILA GÖMÜLÜDÜR ZAMANI GERİ ALAMAZSINIZ**

**SİTEDE YIL SONU DENETİM BİRİLERİNİZAN ALTINDA BIRAKMAK
SUÇLU ARAMAK, ANLAMINA GELİR**

**SİTENİZİ SAAT SAAT, GÜN GÜN DENETLEMEK İSE
SUÇUN, ZANNIN ÖNLENMESİNİ SAĞLAR**

**FEDAKARLIĞINIZLA
ZOR DURUMDA KALMAYIN**

Yönetim Kurulları, gecelerini gündüzlerine katarak, özel hayatlarından, hobi ev ailelerine ayıracakları zamanları siteye harcamış olmalarına rağmen tüm sene ve özellikle yıl sonu malikler, temsilciler kurulu önünde denetim stresi yaşarlar ve genellikle de hak etmedikleri hakaret, ayıplama, hatta adli davalar konu olurlar.

**KENDİ DÖNEMİNİZİ PROFESYONELLİĞİMİZDE DENETLETİN
FORMATLI DEVİR EDİN**

**GEÇMİŞ DÖNEMİNİ PROFESYONELLİĞİMİZDE DENETLETİN
FORMATLI DEVİR ALIN**

**DENETİMDE
TASARRUF OLMAZ**

**SİTE YÖNETİMİ DENETİMİNDE TASARRUF OLMAZ;
DENETİMDE TASARRUF EDEN, İTİBARI GİDENDİR**

SİTE YÖNETİMLERİNDE DENETİM GİDER DEĞİL İTİBAR YATIRIMIDIR

**DENETİM GİDERLERİN MALİYETİNİ AZALTIR,
KURULLARIN İTİBARINI YÜKSELTİR.**

**MALİKLER YIL SONUNDA YAPTIKLARINIZI UNUTUR
DENETİMDE HESAP SORARLAR**

SİTENİN DENETİMİNDEN KAT MALİKLERİ SORUMLUDUR,
DENETİCİLER YALNIZCA DENETİM RAPORUNDAN SORUMLUDUR...

- **MALİ DENETİM**
- **İDARİ DENETİM**
- **MEVZUAT DENETİMİ**

KONUT SİTELERİNİN TÜZEL KİŞİLİĞİ YOKTUR.

KONUT SİTELERİ DERNEK, KOOPERATİF veya ŞİRKET DEĞİLDİR.

KONUT SİTELERİNDE MALİ DEĞİL HESAP DENETİMİNİ DE KAPSAYAN MEVZUAT DENETİMİ YAPILIR

**BU GERÇEĞİ BİLMEYENLER SİTE YÖNETİMLERİNİ MALİ DENETİMLE MAHKEMEYE VERİR,
ANCAK BİR SONUÇ ELDE EDEMEZ ...**

ÇÜNKÜ SİTELER VERGİ USULÜNE TABİ DEĞİLDİR

ÇÜNKÜ SİTELER MUHASEBE STANDARTLARINA TABİ DEĞİLDİR.

**SİTELERDE TEK GEÇERLİ DENETİM ŞEKLİ
MEVZUAT DENETİMİDİR**

MAALESEF SİTELERİN KMK (KANUN) DIŞINDA BİR MEVZUAT KAYNAĞI DA YOKTUR.

EVET SİTELERİN MEVZUATI YOKTUR ANCAK TANIMLI SİTENİN MEVZUATI VARDIR:

SİTE YÖNETİM PLANI/MALİKLER BİRLİĞİ İRADESİ

BUNDAN DOLAYIDIR Kİ SİTELERDE MEVZUAT DENETİMİ YAPILIR

VE KAT MALİKLERİ İRADESİNİN DEĞERLENDİRMESİNE SUNULUR.

MEVZUAT DENETİMİNİN STANDARTLARI VARDIR

1. Kat Mülkiyet Kanunu,
2. bu kanunun atıf yaptığı diğer kanun ve yönetmeliklerin ilgili maddeleri,
3. site yönetim planı,
4. son toplantı ağırlıklı son üç yıl genişletilmiş toplantıların divan tutanakları,
5. yönetim kurulu karar defteri,
6. denetim kurulu karar defteri,
7. resmi makamlardan gelen-giden evraklar,
8. özel kurum ve kuruluşlardan gelen-giden evraklar,
9. yazılım programı raporları,
10. yapılan işler kayıtları,
11. teklifler, sipariş evrakları,
12. depo evrakları,
13. irsaliye-faturalar,
14. ödeme emirleri
15. ödeme makbuzları
16. siteye özel kayıtlar...

Temel site yönetimi mevzuatına ve yönetim planına uygun, site yönetimleri felsefesi ve yaşam kültürü ile komşuluk hukukuna paralel olarak hazırladığımız özel Site Denetim Rehberi üzerinden saatlik, günlük, haftalık veriler üzerinden ayda bir yönetim kurulu adına üç ayda bir de ön-denetim olarak denetim kuruluna ve yıllık malikler/ temsilciler kuruluna seçtiğiniz raporu hazırlar, değerlendirmenize sunabilecek , çok boyutlu olarak site yönetimleri yapısal-hizmet ve organizasyonu hakkında emekli hakim-savcı-mülki amir-emniyet müdürü- asker ile avukat, mimar-mühendis, mali müşavir ve site yönetimi profesyonelleri- gayrimenkul uzmanları ile üniversite profesyonel site yönetimi programlarını yürüten eğitmen ve site yönetimleri konusunda önde gelen medya kuruluşlarındaki yazarlardan oluşan bir ekibiz.

Site yönetimlerinin tüzel kişiliği yoktur.

Site yönetimlerine veya denetim kurullarına seçileceklerle ilgili standartlar-kısıtlamalar da yoktur.

Site yönetim kurulları, kanunda, kat maliklerinin vekili olarak tanımlanmışken, denetim kurullarının oluşturulması bile yönetim planını hazırlayıp tapuya şerhe veren müteahhitlerin-ilk maliklerin inisiyatifine bırakılmıştır.

Çünkü sitenin denetiminden kat malikleri sorumludur hak sahibidir. Yönetim planında belirtilmişse, kanunen malikler arasından seçimle atananlarla kurulan denetim kurulları

yalnızca malikler kuruluna rapor sunmaktan sorumludur.

Bu kuruldaki kişiler denetim yapmaktan hukuki-mali-idari-sosyal olarak anlamak, bilgili olmak zorunda değildir. Bu kurullar maliktir ve gördükleri, anladıkları, tasvip edip-etmedikleri konusunda rapor hazırlar ve maliklere sunarlar. Sitelerde yönetim veya denetimden dolayı kat malikleri resmi mercileri davet etmedikçe suç oluşmaz.

Çünkü kanunda açıkça yönetici, denetici, malikler arasındaki sorunlar kat malikler kurulunda çözüleceğine dair net hüküm vardır ve çünkü sitelerin tüzel kişiliği yoktur. Tüm bu açıklamalar ile kat malikleri site yönetimi konusunda saha tecrübeli ve akademik bilgili, üniversitede bu konuda sertifika programı yönetmeni, mimar, mühendis, site yönetimleri danışmanlarından oluşan bir ekipten hem malikler vicdanını, hem mevzuat gereklerini dikkate alan bir denetim hizmeti ile en üst seviye site huzurunu sağlamış olacak, komşuluk hukuku içinde hareket edebilecektir.