

Site Yönetimi Rutin Denetimi

Hizmet Tanımı: Site Yönetimi Rutin Denetimi; site, apartman, toplu konut, rezidans ve benzeri toplu yaşam alanlarında yürütülen yönetim, mali idare ve teknik işletme faaliyetlerinin periyodik aralıklarla, bağımsız ve uzman denetçiler tarafından sistematik biçimde incelenmesi, risklerin analiz edilmesi ve kat maliklerine şeffaf bir güvence raporu sunulması hizmetidir.

1. Hizmetin Amacı ve Kapsamı

Toplu yaşam alanlarının büyümesi, bütçelerin milyonlarca liraya ulaşması ve yasal sorumlulukların ağırlaşması; yönetim süreçlerinin profesyonel bir gözle denetlenmesini zorunlu kılmaktadır. Rutin denetim hizmetimiz, hem mevcut site yönetimlerinin operasyonel kalitesini artırmayı hem de kat maliklerinin haklarını koruyarak tam şeffaflık sağlamayı amaçlar.

2. Temel Denetim Sütunları (Kart Özellikleri)

Hizmetimizin omurgasını oluşturan ve denetim sürecinde derinlemesine incelenen 3 ana uzmanlık alanı şunlardır:

A. Mali ve İdari Şeffaflık Analizi

Sitenin mali yapısının şeffaflığı ve hesap verilebilirliği en kritik odak noktasıdır. Bu kapsamda aşağıdaki adımlar periyodik olarak yürütülür:

- Geçmiş ve mevcut döneme ait gelir-gider tablolarının, banka hesap hareketlerinin ve kasa kayıtlarının incelenmesi.
- Aidat alacaklarının takibi, gecikme tazminatlarının doğru uygulanıp uygulanmadığının kontrolü.
- İşletme projesinin (bütçe) reel duruma uygunluğu ve harcamaların bütçe sınırları dahilinde yapılıp yapılmadığının analizi.
- Karar defteri, işletme defteri ve evrak düzeninin mevzuata uygun tutulmasının kontrolü.

B. Teknik ve Operasyonel Denetim

Fiziksel varlıkların değerinin korunması ve sakinlerin güvenli bir ortamda yaşaması için teknik altyapının denetimi şarttır:

- Ortak alanların fiziksel durumu, asansör periyodik bakımları, jeneratör, hidrofor ve merkezi ısıtma/havalandırma sistemlerinin incelenmesi.
- Üçüncü şahıslarla (temizlik, güvenlik, peyzaj, teknik servis) yapılan hizmet sözleşmelerinin şartnamelere uygunluğunun yerinde kontrolü.
- Bakım ve onarım harcamalarının piyasa rayiç değerlerine uygunluğunun kontrol edilmesi.

C. Yasal ve Mevzuata Uygunluk Kontrolü

Yönetimsel kararların hukuki zeminle çelişmemesi ve ileride doğabilecek davaların engellenmesi hedeflenir:

- Alınan genel kurul ve yönetim kurulu kararlarınının 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na (KMK) uygunluğunun tespiti.
- Çalışanların (kapıcı, teknik personel vb.) özlük hakları, SGK bildirimleri, iş sözleşmeleri ve İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG) mevzuatına tam uyumun denetlenmesi.
- Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) kapsamında site içi kamera ve veri kayıt süreçlerinin analizi.

3. Denetim Süreci Nasıl İşler?

Aşama	Açıklama ve Yapılacak Faaliyetler
1. Ön İnceleme ve Veri Toplama	Yönetimsel belgeler, bütçe planları, karar defterleri ve mali veriler dijital ortamda veya yerinde güvenli bir şekilde teslim alınır.
2. Sahada İnceleme ve Analiz	Uzman denetçilerimiz sahada teknik, idari ve mali kontrolleri gerçekleştirir. Sözleşmeli hizmetlerin performansı yerinde ölçülür.
3. Raporlama ve Sunum	Bulgular, risk analizi, mevzuata aykırılıklar ve çözüm önerileri içeren kapsamlı "Bağımsız Rutin Denetim Raporu" hazırlanarak teslim edilir.

Neden Bağımsız Rutin Denetim?

Düzenli denetim, kötü niyetli veya hatalı yönetim uygulamalarının önüne geçer, aidatların çarçur edilmesini engeller ve gayrimenkulünüzün piyasa değerini korur. Kat malikleri ile site yönetimi arasındaki güven köprüsünü yeniden inşa eder.

Bu doküman, site yönetim süreçlerinde kalite, şeffaflık ve hukuki güvence standartlarını belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

© 2026 SiteDenetim Belgelendirme ve Denetim Hizmetleri. Tüm hakları saklıdır.