

SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI

01.01.2025-30.06.2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN

DENETİM RAPORU

Selimpaşa Emlak Konutları sitesi 820 konut 22 dükkân olmak üzere toplam 842 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2010 yılından bu tarafa 15 Bütçe dönemini geride bırakıp 2025 yılı ile 16. Bütçe dönemi içerisinde yer almaktadır. 17.12.2023 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantı kararı ile oluşturulan Temsilciler Kurulu tarafından 03.01.2024 tarihinde Yönetim ve Denetim Kurulları seçimi yapılmıştır. Ayrıca Yönetim Kurulu 03.01.2024 tarihinde yapmış olduğu toplantıda aldığı kararla kendi arasındaki görev dağılımını da yapmıştır. Tüm bu kararlar sonrasında 31.12.2025 tarihine kadar görev yapmak üzere oluşan mevcut Yönetim ve Denetim kurulları aşağıdaki gibidir.

Yönetim Kurulu Başkanı: Ertuğrul ARSLAN

Yönetim Kurulu Başkan Vekili : Yeşim AKBULUT

Yönetim Kurulu Muhasip Üye: Salim ÖZLÜK

Yönetim Kurulu Üyesi: Deniz ELKOCA

Yönetim Kurulu Üyesi: Eren DÖRTKARDEŞLER

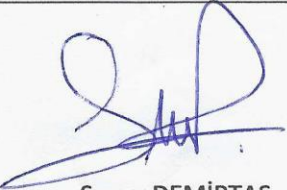
Denetim Kurulu Başkanı: Sevay DEMİRTAŞ

Denetim Kurulu Üyesi: Gürhan ERDOĞDU

Denetim Kurulu Üyesi: Cafer DOĞANGÖNÜL

Selimpaşa Emlak Konutları Site Yönetimi 2025 yılında aynı Yönetim Kurulu ile görevine devam etmiştir. 01.01.2025-30.06.2025 tarihleri arasındaki 6 aylık döneme ait çalışmaları ve faaliyetleri Denetim Kurulu tarafından denetlenmiştir. Denetim Kurulu'nun sorumluluğu; Yönetim Kurulundan, Denetim Kurulu tarafından istenilen bilgi ve belgelerin incelenerek Yönetim Kurulu faaliyetleri hakkında görüş bildirmektir.

Tarafımıza sunulan evrakların ve verilen bilgilerin incelenmesi sonucu 01.01.2025-30.06.2025 dönemine dair tespitler aşağıda yer almaktadır.

 Sevay DEMİRTAŞ Denetim Kurulu Başkanı	 Gürhan ERDOĞDU Denetim Kurulu Üyesi	 Cafer DOĞANGÖNÜL Denetim Kurulu Üyesi
---	---	---

MALİ İNCELEME

01.01.2025-30.06.2025 ARASI GELİRLER	
01.01.2025-30.06.2025 ARASI YILLIK AİDAT İŞLETME BÜTÇESİ GELİRLERİ	11.064.366,00
01.01.2025 30.06.2025 ARASI GECİKME ZAMMI GELİRLERİ	285.124,94
01.01.2025 30.06.2025 ARASI İCRA GECİKME ZAMMI GELİRLERİ	59.989,43
01.01.2025 30.06.2025 KART DOLUM SATIŞ GELİRLERİ(ORGANİZASYON)	31.830,00
01.01.2025 30.06.2025 REKLAM GELİRLERİ	2.000,00
01.01.2025 30.06.2025 DİĞER GELİRLER CEZAİ UYGULAMALAR, KAZA TADİLATLARI VB.)	198.644,63
01.01.2025 30.06.2025 SPOR SALONU ÜYELİĞİ	140.680,00
01.01.2025 30.06.2025 ARASI SGK TEŞVİK GELİRLERİ	114.522,38
BRÜT GELİRLER TOPLAMI	11.897.157,38
01.01.2025-30.06.2025 ARASI TEMSİLCİLER KURULU AİDAT İNDİRİMLERİ (-)	203.856,00
01.01.2025-30.06.2025 ARASI DİĞER AİDAT İNDİRİMLERİ (-)	655,06
BANKA FAİZ GELİRLERİ	241.003,48
01.01.2025-30.06.2025 ARASI TOPLAM NET GELİR	11.933.649,80

01.01.2025-30.06.2025 TARİHLERİ ARASI TOPLAM GİDER	
Faaliyet Giderleri Toplamı	10.615.945,73
Sabit Kıymet Yatırımları	301.466,42
TOPLAM	10.917.412,15

VARLIKLAR	
BANKALAR	2.300.711,87
DİĞER HAZIR DEĞERLER(POS)	871.729,92
AİDAT ALACAKLARI	2.124.327,62
ŞÜPHELİ TİCARİ ALACAKLAR(İCRALIK)	220.495,32
PERSONELDEN ALACAKLAR	28,35
HGS KART VE SOSYAL TESİS CAFETERYA STOKLARI	218.657,95
VERİLEN İŞ AVANSLARI	32.394,77
VERİLEN MAAŞ AVANSLARI	60.000,00
VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	29.670,70
DEMİRBAŞLAR	1.895.096,98
ÖZEL MALİYETLER (İmar barışı, iç demir kapılar, küpeşte vs.)	67.234,28
MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Campus, link Programı)	16.048,00
TOPLAM	7.836.395,76

BORÇLAR	
SATICILAR (FİRMALARA BORÇLAR)	2.286.477,55
DİĞER TİCARİ BORÇLAR (Elektrik, Telefon, Danışmanlık vs.)	133.141,75
PERSONELE MAAŞ BORÇLARI	422.007,76
KIDEM TAZMİNATI BORÇLARI	216.767,27
HUZUR HAKKI BORÇLARI	52.000,00
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	15.029,30
ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ	162.646,55
KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI	48.196,91
TOPLAM	3.336.267,09

GELİR VE TAHSİLAT GERÇEKLEŞMELERİ

- 19.01.2025 tarihinde Temsilciler Kurulu'nda karara bağlanan 2025 yılı İşletme bütçesi kabul edilmiştir. Bu bütçeden 6 aylık sürede öngörülen gelir miktarı 10.873.521,96 TL'dir.
- Bütçelerde öngörülmemesine rağmen; gecikme zamları, organizasyon, reklam, spor salonu üyelik ücretleri, banka faizleri, SGK teşvik gelirleri ve diğer gelirler gibi kalemlerden elde edilen 6 aylık gelir miktarı 1.073.794,86 TL'dir.
- Bu kalemlerden 6 aylık dönemde tahakkuk ettirilen toplam net gelir miktarı 11.933.649,80 TL'dir. Aynı sürede yapılan toplam tahsilat ise 9.588.826,86 TL'dir.

31/12/2024 Devreden Aidat Alacakları (Şüpheli Alacak Dahil)	1.923.334,32
01/01/2025-30/06/2025 Tarihleri Arası Net Alacak Tahakkuku	11.933.649,80
30/06/2025 Tahsil edilmemiş alacaklar (icra ve şüpheli alacaklar dahil)	2.344.822,94
30/06/2025 Tarihi İtibariyle Toplam Demirbaş Alacakları Toplamı	133.507,19
30/06/2025 Tarihi İtibariyle Aidat Alacakları Toplamı	1.990.820,43
30/06/2025 Tarihi İtibariyle İcra Alacakları Toplamı	220.495,32
01/01/2025-30/06/2025 Arası yapılan toplam tahsilat tutarı	9.588.826,86

GİDER GERÇEKLEŞMELERİ

- EK'te verilen Bütçe Gerçekleşme Tablosunda da görüldüğü gibi, Site Yönetim Kurulu, Demirbaş Bütçeleri hariç tutulmak üzere, yıllık işletme bütçesi ve ek bütçenin 2025 yılının 6 ayı için onaylanan **10.873.521,96 TL** satın alınan sabit kıymetler hariç **10.334.321,10 TL** harcama gerçekleştirmiştir. 6 ay için onaylı gider bütçelerinin %95,04 oranında kullanıldığını göstermektedir. Bu ise gider bütçesinde %4,96 oranında **539.200,86 TL** tutarında tasarruf yapıldığı anlamına gelmektedir. Gecikme zammı gelirleri, SGK teşvik primleri, Kafe organizasyon (Nişan, Doğum günü vs.), Banka faizleri, Reklam, Spor Salonu üyeliği ve diğer gelirlerle (cezai uygulamalar, kaza tadilatları vb.) tahakkuk eden gelir miktarı **1.073.794,86 TL** olup toplam bütçe rakamı **11.947.316,82 TL**'ye çıkmıştır. Ek gelirlerle birlikte bütçe **1.612.995,72 TL** fazla vermiştir.
- Eşit paylı giderler içinde yer alan **Personel Ücretleri, SGK giderleri, İşsizlik Giderleri, fazla mesai** kalemlerinden toplam olarak 275.225,03 TL tasarruf edilmiştir. İş çıkışları ve EYT yasasından dolayı emekli olan çalışanlar nedeniyle **Kıdem Tazminat Giderleri** kaleminde ayrılan bütçenin %49,95'i kullanılarak 100.202,00 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. Bütçede **Personel İş Elbisesi Giderlerine** ayrılan miktarın %52,20'i kullanılarak 28.680,09 TL'lik bir tasarruf sağlanmıştır. **Personel Yemek ve İlaçe Giderlerinde** ise bütçede öngörülen miktardan %1,88 oranında fazla kullanılarak 750,21 TL'lik bir aşım yapıldığı gözlenmiştir.
- Arsa Paylı giderlerden **Elektrik Giderlerinde** 6 ay için ayrılan bütçenin %84,61'i kullanılarak 98.389,43 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **A Bloklar Asansör Elektrik Giderleri, Periyodik Bakım Giderleri, Onarım ve Sarf Malzeme Giderleri ve Yıllık Muayene Ücreti** giderleri kalemlerinden toplam olarak 85.166,57 TL tutarında aşım yapıldığı gözlenmiştir. **B Bloklar Asansör Elektrik Giderleri, Periyodik Bakım Giderleri, Onarım ve Sarf Malzeme Giderleri ve Yıllık Muayene Ücreti** giderleri kalemlerinden toplam olarak 84.921,67 TL tutarında aşım yapıldığı gözlenmiştir.
- Arsa Paylı Giderlerden yönetim gider kalemlerinden **Su Giderlerinde** ayrılan bütçe %44,91 oranında fazla kullanılarak 23.848,97 TL'lik aşım yapıldığı gözlenmiştir. **Doğalgaz Giderleri, Telefon Giderleri, Posta ve Kargo Giderleri, Noter Giderleri, Belediye Vergi ve Harç Ödemeleri, İnternet Giderlerinde** 25.700,75 TL tutarında tasarruf sağlanmıştır. **Kırtasiye Giderleri, Banka Sözleşme Masrafları, Pos Faiz Giderleri** giderleri kalemlerinden toplam olarak 17.318,91 TL tutarında tasarruf sağlanmıştır.
- Arsa Paylı Giderlerden olan **Hukuki Danışmanlık Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %8,68 oranında fazla kullanılarak 4.340,26 TL'lik aşım yapıldığı gözlenmiştir. **Diğer Danışmanlık Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %5,81 oranında fazla kullanılarak 4.215,77 TL'lik aşım yapıldığı gözlenmiştir.
- Arsa Paylı Giderlerden olan **Küçük Demirbaş Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %24,67'si kullanılarak 70.057,94 TL'lik tasarruf, **Temizlik Malzemesi Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %67,75'si kullanılarak

40.311,04 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **Havuz Bakım ve İlaçlama Giderlerinde** bütçeden ayrılan miktarın %2,38'i kullanılarak 146.430,00 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **Mekanik (Kapı vs.) Bakım Onarım Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %28,00'i kullanılarak 21.600,00 TL'lik tasarruf, **Demirbaş Bakım Onarım Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %43,65'i kullanılarak 97.725,20 TL'lik tasarruf sağlanmıştır.

- 7- Arsa Paylı Giderlerden olan **Ulaşım ve Nakliye Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %17,33'i kullanılarak 49.600,00 TL'lik tasarruf, **Peyzaj Giderlerinde (İlaç, Gübre, Benzin vs.)** için bütçeden ayrılan miktarın %39,43'ü kullanılarak 121.373,00 TL'lik tasarruf, **Elektrik Bakım Onarım Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %80,74'ü kullanılarak 42.182,80 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **Sihhi Tesisat Bakım Onarım Giderlerinde** %58,20 oranında fazla kullanılarak 45.116,88 TL'lik bir aşım yapıldığı gözlenmiştir. **İnşaat Tadilat Bakım Onarım Giderlerinde** %126,08 oranında fazla kullanılarak 347.235,00 TL'lik fazla harcama yapılmıştır.
- 8- Arsa Paylı Giderlerden olan **Güvenlik Hizmet Giderlerinde** bütçe dışı bir kullanım gözlenmemiştir.
- 9- Aşağıdaki tabloda yer alan toplam bedeli 301.466,42 TL tutarında sabit kıymet alımları yapılmıştır.

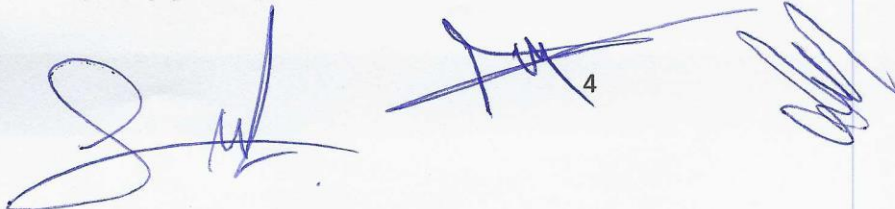
SATIN ALINAN SABİT KIYMETLER	
Yangın Sistemleri Ek Bütçe Giderleri	84.758,00
Dava ve İcra Dosya Masrafları	948,80
YAĞLI POMPA 7.5 HP 16.000 VİNÇ KUYU MOTORU	24.000,00
COVERCO MOTOR5,5-İMPO DALGIÇ POMPA 404/44	46.350,00
GÖNYE TESTERE VE AĞAÇ KESME MOTORU	38.400,00
Sosyal Tesis Kafeterya Stokları	107.009,62
Toplam	301.466,42

YILLIK İŞLETME BÜTÇESİNE İLİŞKİN GENEL TESPİTLER

- 1- 2025 yılı içinde Site Temsilciler Kurulunda, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 19.01.2025 tarihli Temsilciler Kurulu kararı ve oy çokluğu ile onaylanan 22.128.732,00 TL'lik 2025 yılı İşletme Bütçesi yürürlüğe konulmuştur.

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TESPİTLER

- 1- Kanunen tutulması gereken defterlerin noter tasdiklerinin yaptırıldığı tespit edilmiştir.
- 2- Aidat takip ve muhasebe programı, CAMPUS Site Yönetim programı ve LINK paket programı ile takip edilmeye devam etmektedir.
- 3- Site bünyesinde yer alan organizasyonu oluşturmak amacı ile İdari Personel, Teknik Personel, Bina Temizlik görevlisi ve Peyzaj hizmetleri ile ilgili hizmet alınan personel sayısında dönemsel olarak değişiklikler olsa da 30.06.2025 dönem sonu itibarıyla 1 muhasebe, 1 halkla ilişkiler, 1 spor hocası, 3 teknik, 6 temizlik, 3 peyzaj personeli olmak üzere 15 adet personelin hizmet vermeye devam ettiği tespit edilmiştir. Ayrıca site güvenlik hizmeti 9 güvenlik personeli ile Rumeli Güvenlik şirketi tarafından sağlanmaya devam ettirildiği görülmüştür.
- 4- Sitede faaliyet gösteren personel içinde zaman zaman yevmiyeli çalışanların olduğu gözlenmiş olup, sebebi yönetime sorulmuştur. Bu çalışanların yaz sezonunda mevcut hizmetlerin kadrolu elemanlar tarafından yetiştirilememesi sebebiyle eksik insan gücünü (inşaat, çim biçme, budama, peyzaj işleri vb.) karşılamak amaçlı yevmiye karşılığı çalışan elemanlar olduğu bilgisi alınmıştır.
- 5- SGK prim tahakkuklarının kanuni süresi içinde yapıldığı ve süresi içinde ödemelerinin gerçekleştiği tespit edilmiştir. Ayrıca Yönetim Kurulu tarafından mevcut yasal düzenlemeler çerçevesinde sağlanmış olan SGK teşviklerinin takiplerinin yapıldığı ve SGK teşviki olarak 114.522,38 TL gelir elde edilerek maliyetlerin aşağıya çekildiği görülmüştür.

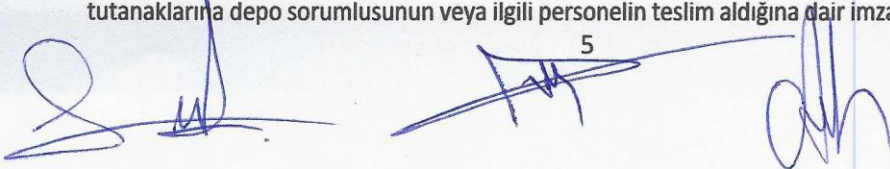


- 6- Banka hesaplarındaki bakiye repo ve günlük faizde değerlendirilerek 241.003,48 TL tutarında ek gelir sağlandığı görülmüştür.
- 7- Asansörlere ilişkin olarak yeni yıl ile birlikte Ülkü Asansör şirketi ile anlaşma yapıldığı, düzenli bakımlarının ve arıza tespit ve onarımlarının bu firma tarafından yerine getirildiği tespit edilmiştir.
- 8- Site yönetimi olarak iş güvenliği alanında destek ve danışmanlık için Doğrular Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi Tic. Ltd. Şti. ile yapılan sözleşmenin 2025 için devam ettirildiği tespit edilmiştir.
- 9- Hukuki hizmetlerde danışmanlık için Önel Hukuk Bürosu-Erman Önel ile çalışılmaya devam edildiği tespit edilmiştir.
- 10- 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ait Site Yönetiminin 18 adet devam eden davası bulunduğu tespit edilmiştir. (2023 yılı 4, 2024 yılı 10, 2025 yılı 4), olmak üzere davaların devam ettiği tespit edilmiştir.
- 11- Sitemizin çevre duvarlarına yapılan led aydınlatma uygulaması, hem gece görüşünü iyileştirerek güvenlik seviyemizi yükseltti, hem de çevremize modern ve estetik bir görünüm kazandırdı.
- 12- Yangın alarm sistemleri onarılmış, yenilenmiş ve test edilerek devreye alındığı tespit edilmiştir.
- 13- A ve B Blokların yangın merdivenlerinde âtil olarak bulunan eşyaların kaldırılması hem olası bir yangın anında kat sakinlerinin güvenli bir şekilde tahliye edilmesini, hem de hijyen-sağlık açısından temiz bir görünümün oluşmasını sağlamıştır.
- 14- A ve B blokların sığınaklarında âtil olan eşyalar atılarak sığınaklar olası bir afet anında toplanılması gereken ve yaşanılacak koşulların sağlandığı alan haline getirildiği tespit edilmiştir.
- 15- Sitemize yön belirleyici levhaların yerleştirilmesi, özellikle site dışından gelen misafirler için kullanışlı olduğu gözlenmiştir.
- 16- Denetim kurulu olarak önceki raporlarımızda hız kesici kasislerin eksik olduğunun bilgisini paylaşmış ve tamamlanması hususunda tavsiyelerde bulunmuştuk. Bu belirtmiş olduğumuz eksikliği site yönetimi tarafından giderilmiş olduğu gözlenmiştir.
- 17- Çocuk parklarında onarımı yapılabileceklerin tamiratının yapıldığı, onarılamayacak durumdakiler için ise yenilerinin alınmış olduğu gözlenmiştir.
- 18- Çardakların tamiratlarının yapıldığı ve parklarda bulunan oturma alanlarının üst brandalarının yenilendiği gözlenmiştir.
- 19- Âtil duruma düşen basınç su tanklarının, geri dönüşümü yapılarak sitemiz genelinde saksı ve çöp kovası şeklinde değerlendirildiği gözlenmiştir.
- 20- Sitemizde aynı zamanda komşularımız olan Uzman Psikolog ve Uzman Diyetisyen tarafından site sakinlerine seminer verildiği gözlenmiştir.
- 21- Sitemize yeni su kuyusu açılarak peyzaj sulaması ile havuz dolumu için kullanıldığı gözlenmiş ve bu sayede elektrik tasarrufunun sağlanmış olduğu görülmüştür.
- 22- Site Yönetimi,16/04/2025 Tarih ve 79 no.lu karar ile Site yönetimi adına açılan ve kaybı kabul üst mahkeme yolu açık olan davalarda; mahkemelere ve icra dairelerine sunulmak üzere, hesaplarda bulunan tutarımıza bloke ettirerek teminat mektubu almaya karar verildiği tespit edilmiştir.
- 23- Site Yönetimi,18/05/2025 Tarih ve 80 no.lu karar ile Mini Çarşı 21 numaralı dükkânın kafe olması: Selimpaşa Emlak Konutları mini çarşı bölümünde bulunan ve tapuda ticari alan olarak tescillenmiş binada 21 numaralı bağımsız bölümün Kafe olarak faaliyet göstermesinin uygun olduğuna karar verildiği tespit edilmiştir.
- 24- Site Yönetimi,31/05/2025 Tarih ve 81 no.lu karar ile Derya Dalar maaş avansı: Muhasebe personeli olarak çalışmakta olan Derya Dalar'ın loiman tadilat ihtivacı nedeni ile istemiş olduğu 60.000 TL maaş avansı verilmesine karar alındığı tespit edilmiştir.
- 25- İncelenen evraklar sonucunda bazı bloklarda su ve elektrik faturalarında yüksek rakamlar dikkati çekmiştir. Yönetime sebebi soruldu A ve B blokların bina temizliği yapıldığı için su faturası yüksek geldiği, ayrıca 1 faturaya da itiraz edildiği, elektrik faturası için ise su kuyusundan kaynaklı olduğu bilgisi alınmıştır.

HESAPLAR (EVRAKLAR) ÜZERİNDE YAPILAN TESPİTLER

- 1- Mahsup faturaları, gider makbuzları, gider fişlerinin incelenmesinde, belge asıllarının mevcut olduğu görülmüştür. Ayrıca fatura ve belgelerin yetkili Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalandığı, hizmet ve mal talebinde bulunan personel tarafından talep formlarının doldurulup imzalandığı, irsaliye ve teslim tutanaklarına depo sorumlusunun veya ilgili personelin teslim aldığına dair imza attığı, irsaliye, talep formu,

5



gibi belgelerin ilgili belgenin arkasına eklenerek dosyalandığı; tüm bu gider kalemlerinin Muhasebe kayıtlarına işlendiği tespit edilmiştir.

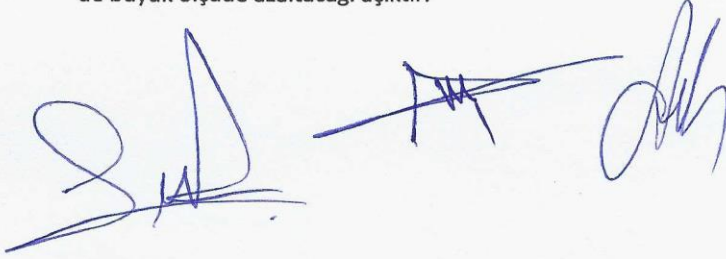
- 2- 45 adet giderin gider pusulası düzenlenerek gerçekleştirildiği, ihtiyaç için ilgili personelin talep formunun doldurulduğu, yapılan ödeme ve ilgili saha personelleri ile Yönetim Kurulu Başkanı'nın bu gider pusulalarını imzaladığı tespit edilmiştir.
- 3- Site Yönetimi bünyesinde sosyal tesiste açılan teras kafe bölümü her türlü özel davet ve organizasyonlar için kullanılmakta olup, 30.06.2025 tarihi itibarıyla organizasyonlardan 12.000,00 TL gelir elde edildiği gözlenmiştir.
- 4- Havuz üyeliği ve bone satışlarından 13.330 TL gelir elde edildiği gözlenmiştir.
- 5- Sosyal tesisimizdeki kafeteryanın günlük gelirinin tutanak eşliğinde muhasebe birimine teslim edildiği görülmüştür. Kafeterya ve spor salonu soğuk dolap ihtiyaçlarının (Çay, kahve, şeker, su...vs.) bu nakitten karşılandığı tespit edilmiştir. 30.06.2025 tarihine kadar masraflar düştükten sonra kafeterya adına site yönetim hesabına toplam 58.112,00 TL'nin yatırılmış olduğu tutanaklarla tespit edilmiştir.
- 6- 30 Haziran 2025 itibarıyla spor salonu üyelik ücreti ile spor salonu satışı (su, soda vb.) toplamında 198.435,00 TL gelir elde edilmiş olduğu görülmüştür. Mali tablolarda spor salonu üyelik ücretinin 140.680,00 TL olduğu tespit edildi. Aradaki 57.755,00 TL tutarındaki fark yönetime soruldu. Mesai saatleri dışında gelen üyelik ücretleri ile spor salonundaki su, soda vb. satışların elden alındığı bilgisine ulaşıldı. Bir önceki raporda site yönetimine spor salonu ve kafeteryadaki nakit akışın kaldırılması amaçlı ilettiğimiz iktisadi işletme hesabının açılması tavsiyesine uyularak, sosyal tesis için iktisadi işletme hesabının açılmış olduğu tespit edilmiştir.
- 7- Yapılan tahsilat ve ödemelerin, banka kayıtları üzerinden kayıtlara alındığı ve banka ekstrelerinin muhasebe dosyalarında muhafaza edildiği ve banka bakiyelerinin kayıtlarla uyumlu olduğu, pos hesaplarında bekleyen bedelin kredi kartı ile yapılan tahsilatlara ait vadesini bekleyen bedeller olduğu tespit edilmiştir.
- 8- Satıcılar hesabı alacak hanesinde kayıtlı miktarların alınan fatura, fiş ve belgelerle; borç hanelerinde yazılı olan ödemelerin, banka havaaleleri, kredi kartıyla yapılan ödemeler ve avans hesaptan yapılan nakit ödemelerle uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Firmalarla mutabakatın yıl sonu hesaplarında yapılacağı ifade edilmiştir.
- 9- Diğer Ticari Borçlar kaleminde yer alan 15.029,30 TL'nin ödeme tarihleri sonraki aya sarkan elektrik, su, doğalgaz, telefon ve internet gibi fatura ödemelerinden oluştuğu görülmüştür.
- 10- Personeler Borçlar kaleminde yer alan 422.007,76 TL tutarın 05.07.2025 tarihinde ödenmiş olan Temmuz-2025 dönemine dair maaş ödemelerine ait olduğu görülmüştür.
- 11- Kıdem Tazminat Borçları kaleminde yer alan 216.767,27 TL tutarın personele ödenecek tazminat taksitlerinden ibaret olduğu görülmüştür.
- 12- Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri kaleminde bulunan Site yönetim personeli bordrolarından kaynaklanan SGK prim tahakkuklarını ifade ettiği ve ödemelerin bir sonraki ayda kanuni süresi içinde yapıldığı, aylık ücret ve puantaj cetvellerinin imzalandığı eksik gün ve izin günlerine ait bildirimlerin bordrolara yansdığı, SGK teşviklerinden faydalandığı yapılan detaylı incelemeler ile tespit ve tetkik edilmiştir.
- 13- Site demirbaş listesinde bulunan demirbaşlar Denetim Kurlumuz tarafından kontrol edilmiş olup, kullanım süresi dolmuş, zaman aşımına uğramış 7 adet demirbaş tespit edilmiştir. İlgili demirbaşların site demirbaş listesinden çıkarılması hususunda yönetime tavsiye bulunmaktadır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Faaliyetlere ilişkin olarak aşağıdaki önerilerin iletilmesi kurulumuzca uygun görülmüştür:

- 1- Önceki raporlarda belirtildiği gibi sitedeki en büyük masraf kalemlerinden olan Elektrik Giderlerinin minimize edilmesi için yenilenebilir enerji alanında rüzgâr veya güneş enerjisi konusunun da yapılacak çalışmalar içine alınması tavsiyesi yenilenmiştir.

- 2- B blokların A bloklardan 3 blok fazla olması, dolayısıyla asansör sayısında farkın 6 adete çıkması sebebiyle A ve B Blok aidatlarına bu doğrultuda hesaplanması hususundaki tavsiyemizin 2025 yılı için hazırlanmış olan bütçede ayrıştırılmış olduğu tespit edilmiştir.
- 3- Bir önceki raporda sosyal tesisteki nakit akışının kaldırılması amaçlı ilettiğimiz iktisadi işletme açılması tavsiyemiz doğrultusunda sosyal tesis için iktisadi işletme hesabının açılmış olduğu tespit edilmiştir.
- 4- Sitemizin ara aydınlatmalarındaki ampullerin bazılarının patlak ya da yeterli ışık vermediği gözlenmiştir. Site yönetimine, sitemiz genelinde eksik ve yetersiz olan aydınlatma probleminin giderilmesi tavsiye edilmiştir.
- 5- Çöp konteynırlarının kapaklarının açık ya da eksik olmasından dolayı çöp konteynırlarının çevresinde sinek oluşumu fazlaşmaktadır. Çöp konteynırlarındaki eksik kapakların giderilmesi ve konteyner kapaklarının kapalı durumda tutulması hususunda yönetime tavsiyede bulunulmuştur.
- 6- Havaaların mevsim normallerinin üzerinde olmasından dolayı sitemizdeki yeşil alanların ve ağaçların kurumaması amaçlı sulama fikiyelerinin çalışma sürelerinin uzun tutulması hususunda tavsiyede bulunulmuştur.
- 7- Müdür vasfında profesyonel bir çalışan bulundurulmasının gideri değil aksine verimliliği arttırıcı bir etkisi olacağı konusunda tavsiyede bulunulmuştur. Kurulan kamera sistemlerinin, gerek Site personelinin çalışmalarının kontrolünü gerekse sitede ortaya çıkacak sorunların takibini büyük oranda kolaylaştıracağı ve Yönetim Kurulu, muhasebe, halkla ilişkiler ve saha personelleri ile koordineli bir şekilde çalışan bir müdürün site yönetimi için yeterli olacağı görülmektedir. Bunun Site Yönetim kurulunun üzerindeki yıpratıcı yükleri de büyük ölçüde azaltacağı açıktır.



EK: BÜTÇE GERÇEKLEŞME TABLOSU

Masraf Merkezi	Toplam Gerçekleşen	Toplam Bütçelenen	Fark	Toplam Gerçekleşme %
Elektrik Giderleri	540.829,57	639.219,00	98.389,43	84,61
İnşaat Tadilat Bakım Onarım Giderleri	622.635,00	275.400,00	-347.235,00	226,08
Havuz Bakım ve İlaçlama Giderleri	3.570,00	150.000,00	146.430,00	2,38
Küçük Demirbaş Giderleri	22.942,06	93.000,00	70.057,94	24,67
Peyzaj Giderleri (İlaç, Gübre, Benzin vs.)	79.027,00	200.400,00	121.373,00	39,43
Elektrik Bakım Onarım Giderleri	176.817,20	219.000,00	42.182,80	80,74
Su Giderleri	76.948,97	53.100,00	-23.848,97	144,91
Sihhi Tesisat Bakım Onarım Giderleri	122.636,88	77.520,00	-45.116,88	158,20
Temizlik Malzemesi Giderleri	84.689,00	125.000,04	40.311,04	67,75
Belediye Vergi ve Harç Ödemeleri	0,00	29.400,00	29.400,00	0,00
Posta ve Kargo Giderleri	1.976,00	10.000,02	8.024,02	19,76
Doğalgaz Giderleri	73.135,00	45.600,00	-27.535,00	160,38
Kırtasiye Giderleri	28.518,36	42.510,00	13.991,64	67,09
Ulaşım ve Nakliye Giderleri	10.400,00	60.000,00	49.600,00	17,33
Diğer Danışmanlık Giderleri	76.719,77	72.504,00	-4.215,77	105,81
Hukuki Danışmanlık Giderleri	54.340,30	50.000,04	-4.340,26	108,68
Demirbaş Bakım Onarım Giderleri	75.704,80	173.430,00	97.725,20	43,65
Mekanik (Kapı vs.) Bakım Onarım Giderleri	8.400,00	30.000,00	21.600,00	28,00
Telefon Giderleri	5.334,75	10.800,00	5.465,25	49,40
İnternet Giderleri	0,00	789,48	789,48	0,00
Noter Giderleri	1.879,00	11.436,00	9.557,00	16,43
Pos Faiz Giderleri	0,00	9.996,00	9.996,00	0,00
Banka Sözleşme Masrafları	20.024,73	13.356,00	-6.668,73	149,93
Personel Brüt Ücret	3.386.190,38	3.605.880,12	219.689,74	93,91
Güvenlik Hizmet Giderleri	2.953.821,30	2.953.821,30	0,00	100,00
Personel SGK İşveren Hissesi	550.451,47	520.632,60	-29.818,87	105,73
Personel SGK İşsizlik İşveren Hissesi	40.675,44	67.178,40	26.502,96	60,55
Huzur Hakkı Giderleri	312.000,00	312.000,00	0,00	100,00
Personel Fazla Mesai Ücretleri	12.272,80	71.124,00	58.851,20	17,26
Personel Yemek ve İlaç Giderleri	40.752,21	40.002,00	-750,21	101,88
Personel İş Elbise Giderleri	31.319,91	60.000,00	28.680,09	52,20
Personel Kıdem Tazminat Karşılığı	100.000,00	200.202,00	100.202,00	49,95
A Blok Asansör Elektrik Gideri	20.150,00	30.000,00	3.850,00	87,17
A Blok Asansör Periyodik Bakım Giderleri	107.160,00	99.360,00	-7.800,00	107,85
A Blok Asansör Onarım ve Sarf Malzeme Giderleri	184.028,15	120.000,00	-64.028,15	153,36
A Blok Asansör Yıllık Muayene Ücreti	55.938,40	38.749,98	-17.188,42	144,36
B Blok Asansör Elektrik Gideri	36.160,00	39.499,98	3.339,98	91,54
B Blok Asansör Periyodik Bakım Giderleri	124.200,00	124.200,00	0,00	100,00
B Blok Asansör Onarım ve Sarf Malzeme Giderleri	222.124,65	150.000,00	-72.124,65	148,08
B Blok Asansör Yıllık Muayene Ücreti	64.548,00	48.411,00	-16.137,00	133,33
Toplam	10.334.321,10	10.873.521,96	539.200,86	95,04

8