

SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI

01.01.2025-31.12.2025 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

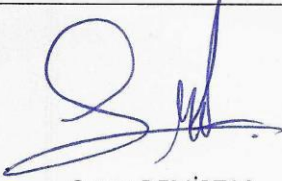
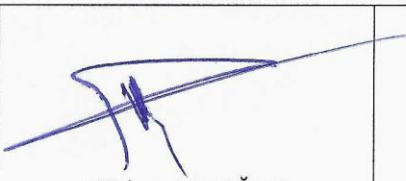
Denetim Kurulu Başkanı: Sevay DEMİRTAŞ

Denetim Kurulu Üyesi: Gürhan ERDOĞDU

Denetim Kurulu Üyesi: Cafer DOĞANGÖNÜL

Selimpaşa Emlak Konutları Site Yönetimi 2025 yılında aynı Yönetim Kurulu ile görevine devam etmiştir. 01.01.2025-31.12.2025 tarihleri arasındaki 12 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 01.01.2025-31.12.2025 dönemine dair tespitler aşağıda yer almaktadır.

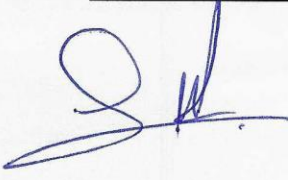
 Sevay DEMİRTAŞ Denetim Kurulu Başkanı	 Gürhan ERDOĞDU Denetim Kurulu Üyesi	 Çafer DOĞANGÖNÜL Denetim Kurulu Üyesi
---	---	---

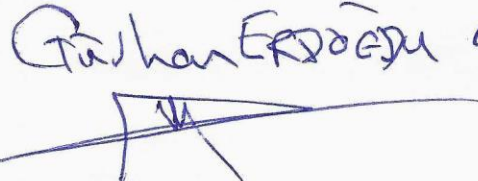
MALİ İNCELEME

01.01.2025-31.12.2025 ARASI GELİRLER	
01.01.2025-31.12.2025 ARASI YILLIK AİDAT İŞLETME BÜTÇESİ GELİRLERİ	22.128.732,00
01.01.2025 31.12.2025 ARASI GECİKME ZAMMI GELİRLERİ	665.895,20
01.01.2025 31.12.2025 ARASI İCRA GECİKME ZAMMI GELİRLERİ	71.163,56
01.01.2025 31.12.2025 KART DOLUM SATIŞ GELİRLERİ(HAVUZ, KART SATIŞI, ORGANİZASYON VB.)	147.200,00
01.01.2025 31.12.2025 REKLAM GELİRLERİ	2.000,00
01.01.2025 31.12.2025 DİĞER GELİRLER(CEZAİ UYGULAMALAR, KAZA TADİLATLARI VB.)	542.054,79
01.01.2025 31.12.2025 SPOR SALONU ÜYELİĞİ	239.530,00
01.01.2025 31.12.2025 ARASI SGK TEŞVİK GELİRLERİ	259.821,47
BRÜT GELİRLER TOPLAMI	24.056.397,02
01.01.2025-31.12.2025 ARASI TEMSİLCİLER KURULU AİDAT İNDİRİMLERİ (-)	407.712,00
01.01.2025-31.12.2025 ARASI DİĞER AİDAT İNDİRİMLERİ (-)	9.635,60
BANKA FAİZ GELİRLERİ	635.049,96
01.01.2025-31.12.2025 ARASI TOPLAM NET GELİR	24.274.099,38

01.01.2025-31.12.2025 TARİHLERİ ARASI TOPLAM GİDER	
Faaliyet Giderleri Toplamı	21.979.133,51
Sabit Kıymet Yatırımları	533.930,90
TOPLAM	22.513.064,41

VARLIKLAR	
BANKALAR	3.069.172,48
DİĞER HAZIR DEĞERLER(POS)	788.526,25
AİDAT ALACAKLARI	2.106.334,92
ŞÜPHELİ TİCARİ ALACAKLAR(İCRALIK)	225.324,82
PERSONELDEN ALACAKLAR	28,35
HGS KART VE SOSYAL TESİS CAFETERYA STOKLARI	294.186,85
VERİLEN İŞ AVANSLARI	34.460,11
VERİLEN MAAŞ AVANSLARI	25.000,00
VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	29.670,70
DEMİRBAŞLAR	2.040.596,98
ÖZEL MALİYETLER(İmar barışı,iç demir kapılar,küpeşte vs.)	67.234,28
MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR(Campus,link Programı)	16.048,00
TOPLAM	8.696.583,74


SEVDÂ DEMİRTAŞ
Denetim Kurulu Başkanı


Gürhan ERDOĞAN
Cebir Şişirici

BORÇLAR	
SATICILAR(FİRMALARA BORÇLAR)	2.264.381,87
DİĞER TİCARİ BORÇLAR(Elektrik, Telefon, Danışmanlık vs.)	65.574,00
PERSONELE MAAŞ BORÇLARI	555.218,63
KIDEM TAZMİNATI BORÇLARI	32.500,00
HUZUR HAKKI BORÇLARI	52.000,00
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	29.540,30
ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ	213.315,70
KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI	48.196,91
TOPLAM	3.260.727,41

GELİR VE TAHSİLAT GERÇEKLEŞMELERİ

- 19.01.2025 tarihinde Temsilciler Kurulu'nda karara bağlanan 2025 yılı İşletme bütçesi kabul edilmiştir. Bu bütçeden 12 aylık sürede öngörülen gelir miktarı 21.747.043,92 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 12 aylık gelir miktarı 2.562.714,98 TL'dir.
- Bu kalemlerden 12 aylık dönemde tahakkuk ettirilen toplam net gelir miktarı 24.274.099,38 TL'dir. Aynı sürede yapılan toplam tahsilat ise 21.942.439,64 TL'dir.

31/12/2024 Devreden Aidat Alacakları (Şüpheli Alacak Dahil)	1.923.334,32
01/01/2025-31/12/2025 Tarihleri Arası Net Alacak Tahakkuku	24.274.099,38
31/12/2025 Tahsil edilmemiş alacaklar (icra ve şüpheli alacaklar dahil)	2.331.659,74
31/12/2025 Tarihi İtibariyle Toplam Demirbaş Alacakları Toplamı	28.956,34
31/12/2025 Tarihi İtibariyle Aidat Alacakları Toplamı	2.077.378,58
31/12/2025 Tarihi İtibariyle İcra Alacakları Toplamı	225.324,82
01/01/2025-31/12/2025 Arası yapılan toplam tahsilat tutarı	21.942.439,64

GİDER GERÇEKLEŞMELERİ

- EK'te verilen Bütçe Gerçekleşme Tablosunda da görüldüğü gibi, Site Yönetim Kurulu, Demirbaş Bütçeleri hariç tutulmak üzere, yıllık işletme bütçesi 2025 yılının 12 ayı için onaylanan **21.747.043,92 TL** satın alınan sabit kıymetler hariç **21.881.991,13 TL** harcama gerçekleştirmiştir. 12 ay için onaylı gider bütçelerinin %0,62 oranında fazla kullanıldığını göstermektedir. Bu ise gider bütçesinde **134.947,21 TL** tutarında aşım 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 **2.562.714,98 TL** olup toplam bütçe rakamı **24.309.758,90 TL**'ye çıkmıştır. Ek gelirlerle birlikte bütçe **2.427.767,77 TL** fazla vermiştir.
- Eşit paylı giderler içinde yer alan **Personel Ücretleri, SGK giderleri, İşsizlik Giderleri, Huzur Hakkı Giderleri, Fazla Mesai** kalemlerinden toplam olarak 126.045,89 TL tasarruf edilmiştir. İş çıkışları ve EYT yasasından dolayı emekli olan çalışanlar nedeniyle **Kıdem Tazminat Giderleri** kaleminde ayrılan bütçenin %74,12'si kullanılarak 103.636,73 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. Bütçede **Personel İş Elbisesi Giderlerine** ayrılan miktarın %80,16'sı kullanılarak 23.806,09 TL'lik bir tasarruf sağlanmıştır. **Personel Yemek ve İlaçe Giderlerinde** ise bütçede öngörülen miktardan %69,72'si kullanılarak 24.229,14 TL'lik tasarruf sağlanmıştır.
- Eşit paylı giderlerden olan **Güvenlik Hizmet Giderlerinde** bütçe dışı bir kullanım gözlenmemiştir.
- Arsa paylı giderler içinde yer alan **Elektrik Giderlerinde** ayrılan bütçenin %12,19 oranında fazla kullanılarak 155.840,07 TL'lik aşım yapılmıştır.

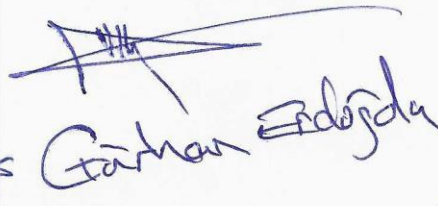
SEVAY DEMİRTAŞ Gürhan Erdoğan Cash Akşan

- 5- Arsa paylı giderlerden olan **A Bloklar Asansör Elektrik Giderleri, Periyodik Bakım Giderleri, Onarım ve Sarf Malzeme Giderleri ve Yıllık Muayene Ücreti** giderleri kalemlerinden toplam olarak 118.831,35 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 143.756,49 TL tutarında aşım yapıldığı gözlenmiştir.
- 6- Arsa paylı giderler içinde yer alan **Su Giderlerinde** ayrılan bütçe %58,33 oranında fazla kullanılarak 61.942,79 TL'lik aşım yapıldığı gözlenmiştir. **Doğalgaz Giderleri, Telefon Giderleri, Posta ve Kargo Giderleri, Noter Giderleri, Belediye Vergi ve Harç Ödemeleri, İnternet Giderlerinde** 74.150,06 TL tutarında tasarruf sağlanmıştır. **Kırtasiye Giderleri, Banka Sözleşme Masrafları, Pos Faiz Giderleri** giderleri kalemlerinden toplam olarak 44.012,09 TL tutarında tasarruf sağlanmıştır.
- 7- Arsa paylı giderlerden olan **Hukuki Danışmanlık Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %99,34'ü kullanılarak 659,78 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **Diğer Danışmanlık Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %93,14'i kullanılarak 9.950,53 TL'lik tasarruf sağlanmıştır.
- 8- Arsa paylı giderlerden olan **Küçük Demirbaş Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %53,31'i kullanılarak 86.840,34 TL'lik tasarruf, **Temizlik Malzemesi Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %64,58'si kullanılarak 88.546,08 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **Havuz Bakım ve İlaçlama Giderlerinde** bütçeden ayrılan miktarın %40,12'si kullanılarak 179.630,00 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **Mekanik (Kapı vs.) Bakım Onarım Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %78,17'si kullanılarak 13.100,00 TL'lik tasarruf, **Demirbaş Bakım Onarım Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %39,64'ü kullanılarak 209.376,40 TL'lik tasarruf sağlanmıştır.
- 9- Arsa paylı giderlerden olan **Ulaşım ve Nakliye Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %28,93'ü kullanılarak 85.289,97 TL'lik tasarruf, **Peyzaj Giderlerinde (İlaç, Gübre, Benzin vs.)** için bütçeden ayrılan miktarın %5,80 oranında fazla kullanılarak 23.252,00 TL'lik bir aşım yapıldığı gözlenmiştir. **Elektrik Bakım Onarım Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %29,05 oranında fazla kullanılarak 127.257,64 TL'lik aşım yapıldığı gözlenmiştir. **Sihhi Tesisat Bakım Onarım Giderlerinde** %11,83 oranında fazla kullanılarak 18.346,88 TL'lik bir aşım yapıldığı gözlenmiştir. **İnşaat Tadilat Bakım Onarım Giderlerinde** %100,76 oranında fazla kullanılarak 554.993,09 TL'lik fazla harcama yapılmıştır.
- 10- Aşağıdaki tabloda yer alan toplam bedeli 533.930,90 TL tutarında sabit kıymet alımları yapılmıştır.

SATIN ALINAN SABİT KIYMETLER	
KÜTÜPHANE MDF KİTAPLIK 185,8*82*25 CM	13.000,00
Yangın Sistemleri Ek Bütçe Giderleri	84.758,00
Dava ve İcra Dosya Masrafları	11.994,38
Pos Komisyon Giderleri	390,00
Sosyal Tesis Cafeterya Stokları	182.538,52
COVERCO MOTOR5,5-İMPO DALGIÇ POMPA 404/44	46.350,00
GÖNYE TESTERE VE AĞAÇ KESME MOTORU	38.400,00
YAĞLI POMPA 7.5 HP 16.000 VİNÇ KUYU MOTORU	24.000,00
Yönetim Ofisleri Panjur Kepenk	30.000,00
Spor Alet ve Malzemeleri Yön.Kurl.Karar	52.500,00
Ses Sistemi 2 Hoparlör-2 Mikrafon-1 Mikser	50.000,00
Toplam	533.930,90



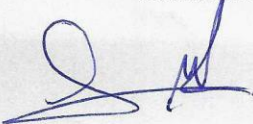
ŞEVKİ DEMİRTAŞ

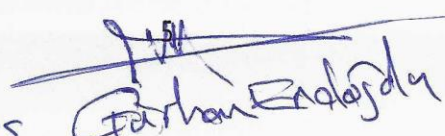


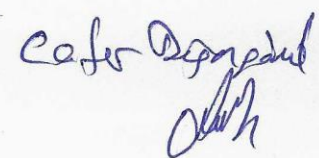


YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TESPİTLER

- 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 31.12.2025 dönem sonu itibarıyla 1 muhasebe, 1 halkla ilişkiler, 3 teknik, 9 temizlik, 3 peyzaj, 2 sosyal temizlik personeli olmak üzere 19 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- 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 259.821,47 TL gelir elde edilerek maliyetlerin aşağıya çekildiği görülmüştür.
- 5- Site yönetimi tarafından banka hesaplarındaki bakiyenin repo ve günlük faizde değerlendirilerek 12 aylık dönemde 635.049,96 TL tutarında faiz gelirinin elde edildiği görülmüştür. Söz konusu uygulama site kaynaklarının etkin ve verimli şekilde kullanıldığını göstermekte olup, yönetimin mali disiplini ve gelir arttırıcı yaklaşımı olumlu bulunmuştur.
- 6- Asansörlere ilişkin olarak 2025 yılında Ülkü Asansör şirketi ile anlaşma yapıldığı, düzenli bakımlarının ve arıza tespit ve onarımlarının bu firma tarafından yerine getirildiği tespit edilmiştir.
- 7- 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.
- 8- Hukuki hizmetlerde danışmanlık için Önel Hukuk Bürosu-Erman Önel ile çalışılmaya devam edildiği tespit edilmiştir.
- 9- 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ait Site Yönetiminin 18 adet devam eden davası bulunduğu tespit edilmiştir. (2023 yılı 5, 2024 yılı 8, 2025 yılı 5)
- 10- Sitemizin çevre duvarlarına yapılan led aydınlatma uygulaması, hem gece görüşünü iyileştirerek güvenlik seviyemizi yükseltti, hem de çevremize modern ve estetik bir görünüm kazandırdı.
- 11- Yangın alarm sistemleri onarılmış, yenilenmiş ve test edilerek devreye alındığı tespit edilmiştir.
- 12- A ve B Blokların yangın merdivenlerinde âtıl 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.
- 13- A ve B blokların sığınaklarında âtıl olan eşyalar atılarak sığınaklar olası bir afet anında toplanılması gereken ve yaşanılacak koşulların sağlandığı alan haline getirildiği tespit edilmiştir.
- 14- Sitemize yön belirleyici levhaların yerleştirilmesi, özellikle site dışından gelen misafirler için kullanışlı olduğu gözlenmiştir.
- 15- 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.
- 16- Çocuk parklarında onarımı yapılabileceklerin tamiratının yapıldığı, onarılamayacak durumdakiler için ise yenilerinin alınmış olduğu gözlenmiştir.
- 17- Çardakların tamiratlarının yapıldığı ve parklarda bulunan oturma alanlarının üst brandalarının yenilendiği gözlenmiştir.
- 18- Âtıl duruma düşen basınç su tanklarının, geri dönüşümü yapılarak sitemiz genelinde saksı ve çöp kovası şeklinde değerlendirildiği gözlenmiştir.
- 19- Sitemiz genelinde, blok önlerindeki işlevini yitirmiş olan çöp kovaları yenisiyle değiştirilip monte edildiği görülmüştür.
- 20- Site genel düzeninin iyileştirilmesi kapsamında, çöp konteynerlerinin etrafına konteyner yüksekliğinde dekoratif çit uygulaması yapılmış olup, bu çalışma sayesinde hem görüntü kirliliği ortadan kaldırılmış hem de ortak alanların daha düzenli ve estetik bir görünüme kavuşması sağlanmıştır.
- 21- Sitemizde aynı zamanda komşularımız olan Uzman Psikolog, Uzman Diyetisyen ve Eğitimci-yaşam koçu tarafından site sakinlerine seminer verildiği gözlenmiştir.


SEVAN DEMİRTAŞ

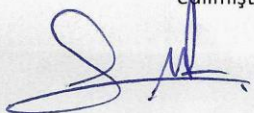

Farhan Endoğdu


Cafer Dönmez

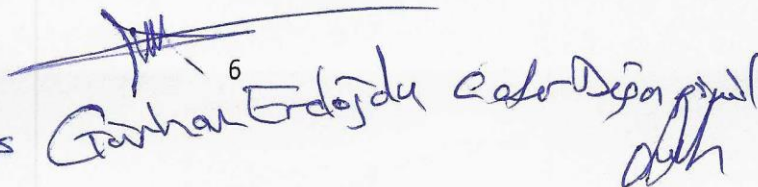
- 22- Sitemize yeni su kuyusu açılarak peyzaj sulaması ile havuz dolumu için kullanıldığı gözlenmiş ve bu sayede elektrik tasarrufunun sağlanmış olduğu görülmüştür.
- 23- Site Yönetimi,16/04/2025 Tarih ve 79 no.lu karar ile Site yönetimi adına açılan ve kaybı kabul üst mahkeme yolu açık olan davalarda; mahkemelere ve icra dairelerine sunulmak üzere, hesaplarda bulunan tutarımıza bloke ettirerek teminat mektubu almaya karar verildiği tespit edilmiştir.
- 24- 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.
- 25- Site Yönetimi,31/05/2025 Tarih ve 81 no.lu karar ile muhasebe personeline lojman tadilat ihtiyacı nedeni ile istemiş olduğu 60.000 TL maaş avansı verilmesine karar alındığı tespit edilmiştir.
- 26- Site Yönetimi,01/07/2025 Tarih ve 82 no.lu karar ile personel Erdoğan Bekçi'nin SGK iş kodu 14 ile iş akdinin sonlandırması talebine olumlu karar verilmiştir.
- 27- Site Yönetimi, 18/08/2025 tarih ve 83 no.lu kararla, bir temizlik personeline özel ihtiyacı nedeniyle talep etmiş olduğu 50.000 TL avansın verilmesine karar verilmiştir.
- 28- Site Yönetimi, 28/09/2025 tarih ve 84 no.lu kararla, sosyal tesis spor salonuna ihtiyaç doğrultusunda demirbaş alımının yapılması kararı verilmiştir.
- 29- Site Yönetimi, 25/10/2025 tarih ve 85 no.lu kararla site saha malzeme ihtiyaçlarında kullanılması amaçlı motorlu araç alınmasına karar verilmiştir.
- 30- Site Yönetimi, 31/10/2025 tarih ve 86 no.lu kararla organizasyonlarda kullanılması amaçlı sosyal tesise ses sistemi alınmasına karar verilmiştir.

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, gibi belgelerin ilgili belgenin arkasına eklenerek dosyalandığı; tüm bu gider kalemlerinin Muhasebe kayıtlarına işlendiği tespit edilmiştir.
- 2- 152 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, 31.12.2025 tarihi itibarıyla organizasyonlardan 77.000,00 TL gelir elde edildiği gözlenmiştir.
- 4- Havuz üyeliği ve bone satışlarından 110.985,00 TL gelir elde edildiği gözlenmiştir. Mali tablolarda havuz ödemelerinin 59.660,00 TL olduğu tespit edilmiş olup, aradaki 51.325,00 TL tutarındaki fark yönetime soruldu. Havuza gelen kat maliklerinin yanında kart getirmemeleri, nakit ödeme yapmak istemelerinden kaynaklandığı bilgisi alındı. Nakit akışın kaldırılması amaçlı kurulan iktisadi işletme hesabı üzerinden yapılması hususunda yönetime tavsiyesinde bulunuldu.
- 5- Sosyal tesis bünyesindeki kafeterya ve spor salonuna ait gelir ve giderler, önceki dönemlerde site yönetimi hesapları içinde raporlanmakta iken, son dönem itibarıyla oluşturulan ayrı iktisadi teşebbüs üzerinden tahsilat ve ödeme süreçleri yürütülmeye başlanmış olup, bu birime ilişkin tüm mali işlemler artık bağımsız bir bilanço ile takip edilecektir.
- 6- 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.
- 7- 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.



SEVİLAY DEMİRTAŞ



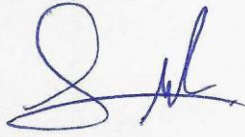
- 8- Diğer Ticari Borçlar kaleminde yer alan 65.574,00 TL'nin ödeme tarihleri sonraki aya sarkan elektrik, su, doğalgaz, telefon, internet faturaları ile danışmanlık ödemelerinden oluştuğu görülmüştür.
- 9- Personel Borçlar kaleminde yer alan 555.218,63 TL tutarın 05.01.2026 tarihinde ödenmiş olan Ocak-2026 dönemine dair maaş ödemelerine ait olduğu görülmüştür.
- 10- Kıdem Tazminat Borçları kaleminde yer alan 32.500,00 TL tutarın personele ödenecek tazminat taksitlerinden ibaret olduğu görülmüştür.
- 11- 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.
- 12- Site demirbaş listesinde bulunan demirbaşlar Denetim Kurulumuz tarafından kontrol edilmiş olup, kullanım süresi dolmuş, zaman aşımına uğramış 7 adet demirbaş tespit edilmiştir. İlgili demirbaşların site demirbaş listesinden çıkarılmadığı gözlenmiştir. Çıkarılması konusundaki tavsiyemiz yenilenmiştir.
- 13- Kontroller sırasında bazı bloklardaki elektrik faturalarının diğer bloklara göre fazla tutarda gelmiş olduğu gözlenmiş olup, bu bloklardaki elektrik kullanımı arttırabilecek hidrofor, arızalı sensör, sayaç vb. kontrollerin yapılması hususunda yönetime tavsiyede bulunmuştur.

SONUÇ VE ÖNERİLER

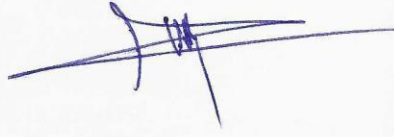
Faaliyetlere ilişkin olarak aşağıdaki önerilerin iletilmesi kurulumuzca uygun görülmüştür:

- 1- Son dönemde site sakinleri arasında elektrikli araç sahipliğinin arttığı ve bazı maliklerin bireysel imkanları ile araçlarını şarj ettiği gözlenmiştir. Bu durum yangın riski ve elektrik yük dengesizliğine sebebiyet vermesinden dolayı sitemize elektrikli araç şarj istasyonu kurulum ihtiyacı gözetmekte olup, sitemizin uygun yerlerine şarj istasyonunun kurulması hususunda yönetime tavsiyede bulunulmuştur.
- 2- Merdiven aydınlatmalarında kullanılan fotoselli aydınlatma sistemi sayesinde enerji verimliliği sağladığı gözlenmiş olup, benzer tasarrufun arttırılması amacıyla aynı uygulamanın sığınak alanlarında da hayata geçirilmesi önerilmektedir.
- 3- 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.

SEVAY DEMİRTAŞ



Gürhan ERDOĞAN Cefi Deyişli

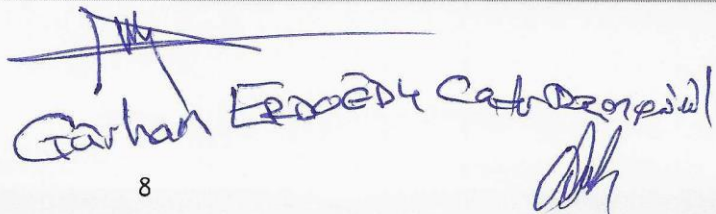


EK: BÜTÇE GERÇEKLEŞME TABLOSU

Masraf Merkezi	Toplam Gerçekleşen	Toplam Bütçelenen	Fark	Toplam Gerçekleşme %
Elektrik Giderleri	1.434.278,07	1.278.438,00	-155.840,07	112,19
İnşaat Tadilat Bakım Onarım Giderleri	1.105.793,09	550.800,00	-554.993,09	200,76
Havuz Bakım ve İlaçlama Giderleri	120.370,00	300.000,00	179.630,00	40,12
Küçük Demirbaş Giderleri	99.159,66	186.000,00	86.840,34	53,31
Peyzaj Giderleri (İlaç, Gübre, Benzin vs.)	424.052,00	400.800,00	-23.252,00	105,80
Elektrik Bakım Onarım Giderleri	565.257,64	438.000,00	-127.257,64	129,05
Su Giderleri	168.142,79	106.200,00	-61.942,79	158,33
Sihhi Tesisat Bakım Onarım Giderleri	173.386,88	155.040,00	-18.346,88	111,83
Temizlik Malzemesi Giderleri	161.454,00	250.000,08	88.546,08	64,58
Belediye Vergi ve Harç Ödemeleri	32.672,52	58.800,00	26.127,48	55,57
Posta ve Kargo Giderleri	1.976,00	20.000,04	18.024,04	9,88
Doğalgaz Giderleri	73.240,00	91.200,00	17.960,00	80,31
Kırtasiye Giderleri	57.496,46	85.020,00	27.523,54	67,63
Ulaşım ve Nakliye Giderleri	34.710,03	120.000,00	85.289,97	28,93
Diğer Danışmanlık Giderleri	135.057,47	145.008,00	9.950,53	93,14
Hukuki Danışmanlık Giderleri	99.340,30	100.000,08	659,78	99,34
Demirbaş Bakım Onarım Giderleri	137.483,60	346.860,00	209.376,40	39,64
Mekanik (Kapı vs.) Bakım Onarım Giderleri	46.900,00	60.000,00	13.100,00	78,17
Telefon Giderleri	12.741,25	21.600,00	8.858,75	58,99
İnternet Giderleri	0,00	1.578,96	1.578,96	0,00
Noter Giderleri	21.271,17	22.872,00	1.600,83	93,00
Pos Faiz Giderleri	0,00	19.992,00	19.992,00	0,00
Banka Sözleşme Masrafları	30.215,45	26.712,00	-3.503,45	113,12
Personel Brüt Ücret	7.051.420,47	7.211.760,24	160.339,77	97,78
Güvenlik Hizmet Giderleri	5.907.642,60	5.907.642,60	0,00	100,00
Personel SGK İşveren Hissesi	1.193.168,36	1.041.265,20	-151.903,16	114,59
Personel SGK İşsizlik İşveren Hissesi	78.350,67	134.356,80	56.006,13	58,32
Huzur Hakkı Giderleri	624.000,00	624.000,00	0,00	100,00
Personel Fazla Mesai Ücretleri	80.644,85	142.248,00	61.603,15	56,69
Personel Yemek ve İlaç Giderleri	55.774,86	80.004,00	24.229,14	69,72
Personel İş Elbise Giderleri	96.193,91	120.000,00	23.806,09	80,16
Personel Kıdem Tazminat Karşılığı	296.767,27	400.404,00	103.636,73	74,12
A Blok Asansör Elektrik Gideri	56.190,00	60.000,00	3.810,00	93,65
A Blok Asansör Periyodik Bakım Giderleri	190.960,00	198.720,00	7.760,00	96,10
A Blok Asansör Onarım ve Sarf Malzeme Giderleri	368.113,15	240.000,00	-128.113,15	153,38
A Blok Asansör Yıllık Muayene Ücreti	79.788,16	77.499,96	-2.288,20	102,95
B Blok Asansör Elektrik Gideri	77.510,00	78.999,96	1.489,96	98,11
B Blok Asansör Periyodik Bakım Giderleri	261.600,00	248.400,00	-13.200,00	105,31
B Blok Asansör Onarım ve Sarf Malzeme Giderleri	425.591,65	300.000,00	-125.591,65	141,86
B Blok Asansör Yıllık Muayene Ücreti	103.276,80	96.822,00	-6.454,80	106,67
Toplam	21.881.991,13	21.747.043,92	-134.947,21	100,62



SEVAN DEMİRTAŞ


Garhan Eren