

SELİMPAŞA EMLAK KONUTLARI

01.01.2026-31.08.2026 DÖNEMİNE İLİŞKİN

DENETİM RAPORU

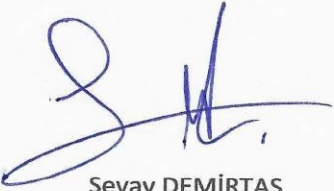
Selimpaşa Emlak Konutları sitesi 820 konut 22 dükkân olmak üzere toplam 842 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2010 yılından bu tarafa 16 Bütçe dönemini geride bırakıp 2026 yılı ile 17. Bütçe dönemi içerisinde yer almaktadır. 26.12.2025 Genel Kurul toplantı kararı ile oluşturulan Temsilciler Kurulu tarafından 26.12.2025 tarihinde Yönetim ve Denetim Kurulları seçimi yapılmıştır. Ayrıca Yönetim Kurulu 05.01.2026 tarihinde yapmış olduğu toplantıda aldığı kararla kendi arasındaki görev dağılımını da yapmıştır. Tüm bu kararlar sonrasında 31.12.2027 tarihine kadar görev yapmak üzere oluşan mevcut Yönetim ve Denetim kurulları aşağıdaki gibidir.

Yönetim Kurulu Başkanı: Ertuğrul ARSLAN
Yönetim Kurulu Üyesi : Hasan ACAR
Yönetim Kurulu Üyesi: Deniz ELKOCA
Yönetim Kurulu Muhasip Üye: Salim ÖZLÜK

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

01.01.2026-31.08.2026 tarihleri arasındaki 8 aylık döneme ait çalışmaları ve faaliyetleri Denetim Kurulu tarafından incelenmiştir. Denetim Kurulu'nun sorumluluğu; Genel Kurul adına hesap ve belgeler üzerinde incelemeler yapmaktır. Bu bağlamda muntazaman 3 ayda bir toplu yapı yönetim kurulunun hesap ve işlemleri tarafımızdan incelenmiştir. Yönetim planında her ne kadar; yıl sonunda toplu yapı yönetim kurulunun aklanması veya sorumlu tutulması önerisi de içerecek biçimde düzenleyici kesin hesaplara ilişkin raporunu toplu yapı blok yöneticilerine ulaştırılması istenmekte ise de belirli dönemler halinde yapılan inceleme oluşturulan link sayfasından blok temsilcisi ve kat sakinlerine ulaştırılmakta ayrıca site web sayfasında yayımlanmaktadır.

Tarafımıza sunulan evrakların ve verilen bilgilerin incelenmesi sonucu 01.01.2026-31.08.2026 dönemine dair tespitler aşağıda yer almaktadır.

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

G. Erdogden

GELİR VE TAHSİLAT GERÇEKLEŞMELERİ

- 26.12.2025 tarihinde Temsilciler Kurulu'nda karara bağlanan 2026 yılı İşletme bütçesi kabul edilmiştir. Bu bütçeden 12 aylık sürede öngörülen gelir miktarı 29.550.171,67 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 8 aylık gelir miktarı 2.030.575,15 TL'dir.
- 01.01.2026-31.08.2026 döneminde 21.561.411,32 TL tutarında net gelir tahakkuku gerçekleşmiş, aynı dönemde 18.431.718,45 TL tahsilat yapılmıştır. Buna göre dönem tahakkuklarının yaklaşık %85,48'inin tahsil edildiği, 3.129.692,87 TL tutarında tahsil edilmemiş alacak bulunduğu görülmüştür. Tahsilat performansının korunması ve gecikmiş alacakların azaltılması amacıyla, özellikle yüksek bakiyeli alacakların düzenli olarak takip edilmesi önerilmektedir.

31.12.2025 Devreden Aidat Alacakları (Şüpheli Alacak Dahil)	2.331.659,74
01.01.2026-31.08.2026 Tarihleri Arası Net Alacak Tahakkuku	21.561.411,32
31.08.2026 Tarihi İtibariyle İcra Alacakları Toplamı	422.884,45
31.08.2026 Tahsil edilmemiş alacaklar (aidat, şüpheli alacaklar dahil)	3.129.692,87
31.08.2026 Tarihi İtibariyle Toplam Demirbaş Alacakları Toplamı	80.218,98
31.08.2026 Tarihi İtibariyle Aidat Alacakları Toplamı	3.049.473,89
01.01.2026-31.08.2026 Arası yapılan toplam tahsilat tutarı	18.431.718,45

GİDER GERÇEKLEŞMELERİ

- EK'te verilen Bütçe Gerçekleşme Tablosunda da görüldüğü gibi, Site Yönetim Kurulu, Demirbaş Bütçeleri hariç tutulmak üzere, yıllık işletme bütçesi 2026 yılının 8 ay için onaylanan **19.700.113,84 TL** Cari İşletme Giderleri ve Sabit Kıymet Yatırımları hariç **19.877.973,42 TL** harcama gerçekleştirmiştir. 8 ay için onaylı gider bütçelerinin %100,90 oranında kullanıldığını göstermektedir. Bu ise gider bütçesinde %0,90 oranında 177.859,58 TL tutarında fazla kullanıldığı anlamına gelmektedir. Gecikme zammı gelirleri, SGK teşvik primleri, kart dolum satış gelirleri (Havuz, kart satış, organizasyon vb.), banka faizleri, reklam, spor salonu üyeliği ve diğer gelirlerle (cezai uygulamalar, kaza tadilatları vb.) tahakkuk eden gelir miktarı **2.030.575,15 TL** olup toplam bütçe rakamı **21.730.688,99 TL**'ye çıkmıştır. Ek gelirlerle birlikte bütçe **1.852.715,57 TL** fazla vermiştir.
- Eşit paylı giderler içinde yer alan **Personel Ücretleri, SGK giderleri, İşsizlik Giderleri, Huzur Hakkı Giderleri, Fazla Mesai** kalemlerinden toplam olarak 594.798,82 TL tutarında aşım yapıldığı gözlenmiştir. İş çıkışları ve EYT yasasından dolayı emekli olan çalışanlar nedeniyle **Kıdem Tazminat Giderleri** kaleminde ayrılan bütçeden kullanım olmayıp 203.064,22 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **Personel İş Elbisesi Giderlerine** bütçeden ayrılan miktarın %61,11'i kullanılarak 40.760,20 TL tasarruf sağladığı görülmüştür. **Personel Yemek ve İlaç Giderlerinde** ise bütçede öngörülen miktardan %41,92 oranında fazla kullanılarak 29.340,83 TL'lik aşım yapılmıştır.
- Eşit paylı giderlerden olan **Güvenlik Hizmet Giderlerinde** %100'ü kullanılarak 0,64 TL tutarında tasarruf gözlenmiştir.
- Arsa paylı giderler içinde yer alan **Elektrik Giderlerinde** bütçeden ayrılan miktarın %86,44'ü kullanılarak 167.427,36 TL'lik tasarruf sağlanmıştır.
- 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 142.788,56 TL tutarında tasarruf sağlanmıştır. **B Bloklar Asansör Elektrik Giderleri, Periyodik Bakım Giderleri, Onarım ve Sarf Malzeme Giderleri ve Yıllık Muayene Ücreti** giderleri kalemlerinden toplam olarak 2.602,68 TL tutarında tasarruf gözlenmiştir.

Sevay Demirtaş

3

G. Erdősdu

- 6- Arsa paylı giderler içinde yer alan **Su Giderlerinde** ayrılan bütçenin %81,08'i kullanılarak 29.603,89 TL'lik tasarruf gözlenmiştir. **Doğalgaz Giderleri, Telefon Giderleri, Posta ve Kargo Giderleri, Noter Giderleri, Belediye Vergi ve Harç Ödemeleri, İnternet Giderlerinde** 41.977,57 TL tutarında tasarruf yapıldığı gözlenmiştir. **Kırtasiye Giderleri, Banka Sözleşme Masrafları, Pos Faiz Giderleri** kalemlerinden toplam olarak 41.757,23 TL tutarında tasarruf sağlanmıştır.
- 7- Arsa paylı giderlerden olan **Hukuki Danışmanlık Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %80,15'i kullanılarak 17.333,36 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **Diğer Danışmanlık Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %58,04'ü kullanılarak 73.506,02 TL'lik aşım yapıldığı gözlenmiştir.
- 8- Arsa paylı giderlerden olan **Küçük Demirbaş Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %36,39'u kullanılarak 103.335,87 TL'lik tasarruf, **Temizlik Malzemesi Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %77,43'ü kullanılarak 49.277,96 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **Havuz Bakım ve İlaçlama Giderlerinde** bütçeden ayrılan miktarın %61,10'u kullanılarak kullanım yapılmayarak 101.927,00 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **Mekanik (Kapi vs.) Bakım Onarım Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %328,61 oranında fazla kullanılarak 172.192,00 TL tutarında aşım, **Demirbaş Bakım Onarım Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %52,31'i kullanılarak 111.286,98 TL'lik tasarruf sağlanmıştır.
- 9- Arsa paylı giderlerden olan **Ulaşım ve Nakliye Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın %32,95'i kullanılarak 53.643,75 TL'lik tasarruf, **Peyzaj Giderlerinde (İlaç, Gübre, Benzin vs.)** için bütçeden ayrılan miktarın %27,39 oranında fazla kullanılarak 95.860,64 TL'lik aşım gözlenmiştir. **Elektrik Bakım Onarım Giderleri** için bütçeden ayrılan miktarın % 97,61'i kullanılarak 9.124,08 TL'lik tasarruf sağlanmıştır. **Sıhhi Tesisat Bakım Onarım Giderlerinde** %52,57 oranında fazla kullanılarak 85.516,34 TL'lik bir aşım yapıldığı gözlenmiştir. **İnşaat Tadilat Bakım Onarım Giderlerinde** % 25,01 oranında fazla kullanılarak 242.556,28 TL'lik aşım yapıldığı gözlenmiştir.
- 10- Aşağıdaki tablolarda yer alan toplam 85.745,40 TL Cari İşletme Giderleri ve 241.000,00 TL tutarında Sabit Kıymet Yatırımları yapılmıştır.

CARI İŞLETME GİDERLERİ	
Yönetim Temsil Giderleri	5.000,00
Pos Komisyon Giderleri	2.579,13
Sosyal Tesis Cafeterya Stokları	78.166,27
Toplam	85.745,40

SABİT KIYMET YATIRIMLARI	
Spor Alet ve Malzemeleri	20.000,00
Çim Bıçme Makinesi Şanzımanlı DM53S-D196	30.000,00
HRC Apolion Elektikli-Benzinli Kabinli Motor	170.000,00
Matkap Seti- Şarjlı Tork Spralı- Darbeli Matkap	21.000,00
Toplam	241.000,00

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TESPİTLER

- 1- Kanunen tutulması gereken defterlerin noter tasdiklerinin yaptırıldığı tespit edilmiştir.
- 2- Aİdat 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 31.08.2026 dönem sonu itibarıyla 1 muhasebe, 1 halkla ilişkiler, 3 teknik, 7 temizlik, 2 peyzaj, 1 sosyal tesis personeli, 1 stajyer öğrenci, 3 saha 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.

Sevay Demirtepe

4

G. Erdoljdu

- 4- SGK prim tahakkuklarının kanunî süresi içinde yapıldığı ve süresi içinde ödemelerinin gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Ayrıca Yönetim Kurulu tarafından mevcut yasal düzenlemeler çerçevesinde sağlanmış olan SGK teşviklerinin takiplerinin yapıldığı ve SGK teşviki olarak 207.442,08 TL gelir elde edilerek maliyetlerin aşağıya çekildiği görülmüştür.
 - 5- Site yönetimi tarafından banka hesaplarındaki bakiyenin repo ve günlük faizde değerlendirilerek 8 aylık dönemde 569.145,04 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 ; 2026 yılında Abar Asansör şirketiyle 3 aylık deneme süreci ihtiva eden sözleşme imzalanmış. Hizmetinden memnun kalınan bu firmanın kendi içinde şekillenen yeni şirketleşmesine dayalı olarak sözleşme TÜREV firmasıyla her iki tarafın olumlu görüşüyle senelik olarak yenilenmiştir.
 - 7- Site yönetimi olarak iş güvenliği alanında destek ve danışmanlık için Doğrular Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi Tic. Ltd. Şti. ile yapılan sözleşmenin 2026 yılı için devam ettirildiği tespit edilmiştir.
 - 8- Hukuki hizmetlerde danışmanlık için Önel Hukuk Bürosu-Erman Önel ile çalışılmaya devam edildiği tespit edilmiştir.
 - 9- 2023, 2024, 2025 ve 2026 yıllarına ait Site Yönetiminin 18 adet devam eden davası bulunduğu tespit edilmiştir. (2023 yılı 2, 2024 yılı 6, 2025 yılı 3 ve 2026 yılı 7)
 - 10- Site orta ada peyzaj alanında kuruyan ve özelliğini yitirmiş bitkiler sökülerek, yerine yeni bitkilerin ve 41 adet ihlamur ağacının dikilmiş olduğu gözlenmiştir.
 - 11- Sitemiz basketbol sahasının yanında yer alan çocuk parkındaki deforme olan aletlerin onarılmış, kırılanların yenileri ile değiştirilmiş olduğunu gözlenmiştir. Bu yenilen parka Temsilciler Kurulu onayı ile 6 Ocak'ta aramızdan ayrılan Yönetim Kurulu Başkan Vekili Yeşim Akbulut'un adının verilmiş olduğu görülmüştür.
 - 12- 23 Nisan Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramımızın 106. yılı sitemizde coşkuyla kutlandığı gözlenmiştir.
 - 13- 19 Mayıs'ta bayrak töreni ve gençlik koşusunun yapılmış olduğu gözlenmiştir.
 - 14- A ve B blokların çürümüş ve korozyona uğramış durumdaki demir-metal kazan bağlantı borularının tamamının daha uzun ömürlü olması amacıyla, sitemiz teknik personeli tarafından atölyemizde imal edilen plastik bağlantı boru ve ekipman malzemeleriyle değiştirilmiştir.
 - 15- Blok aralarında yer alan süs havuzlarına peyzaj çalışması ve çiçek dikilerek daha temiz ve yeşil bir görüntü kazanıldığı gözlenmiştir.
 - 16- Sitemiz girişinde Emlak Konut yazısı altında site aidiyetinin arttırılması için bir alan oluşturulmuş olduğu görüldü. Bu alanda site sakinlerimiz dinlenebilir, resim çektirebilir, komşuluk ilişkilerini güçlendirebilirler.
 - 17- Site girişinde bulunan Emlak Konut yazısının yer aldığı alana spor aletlerinin yerleştirildiği gözlemlenmiş olup, yapılan bu yatırımın site sakinlerinin sosyal ve fiziksel aktivitelerine katkı sağlayacak nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.
 - 18- Site Yönetimi, 05/01/2026 tarih ve 90 no.lu kararla yönetim planı, imza yetkileri, resmi ve özel kurumlarla yazışmaları içeren kararlar almış olduğu tespit edilmiştir.
 - 19- Site Yönetimi, 04/06/2026 tarih ve 91 no.lu kararla çim biçme makinası demirbaş alımının kararını almış olduğu tespit edilmiştir.
 - 20- Site Yönetimi, 25/06/2026 tarih ve 92 no.lu kararla site alt kapı çalışmasını içeren kararı almış olduğu tespit edilmiştir.
 - 21- Site Yönetimi, 25/06/2026 tarih ve 93 no.lu kararla site alt güvenlik şelale çalışmasının yapılmasının kararını almış olduğu tespit edilmiştir.
 - 22- Sitemiz kadınlarının talepleri doğrultusunda bıkı-dikiş kursu, Pilates kursu açılmasına yönelik Danışma kurulu tarafından yer, mekan ve hoca temini halk eğitimden sağlanarak kursların yapıldığı tespit edilmiştir.
 - 23- Danışma kurulu çocuk etkinliklerinden sorumlu üyemizin sömestr tatili sürecinde çocuklarımızı Silivri belediyesiyle görüşmeler sonucunda buz pistine eğlenceye götürdüğü ve yine aynı kurul çocuklarımıza konferans salonunda sinema gösterisi etkinliği sunduğu tespit edilmiştir.
 - 24- Danışma kurulu aynı zamanda avukat kimliği olan üyemiz tarafından kadın haklarına yönelik hukuki seminer verildiği tespit edilmiştir.
 - 25- 8 Mart Dünya Kadınlar Günü dolayısıyla yine Danışma kurulu tarafından iftar yemeği organize edildiği tespit edilmiştir.

Sarey Dwyer

5

Case Report

G. Erdogdu

- 26- Danışma Kurulu tarafından, 7 Haziran tarihinde site gençlerine yönelik sosyal etkileşimi ve birlikteliği desteklemek amacıyla, DJ performansı ile çeşitli eğlence ve sosyal aktivitelerin yer aldığı kapsamlı bir etkinlik programının organize edildiği tespit edilmiştir.
- 27- Danışma Kurulu tarafından, Aşure Günü münasebetiyle site sakinlerinin birlik, beraberlik ve dayanışma duygularını pekiştirmek amacıyla aşure hazırlanması ve site sakinlerine ikram edilmesine yönelik organizasyonun gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Bu organizasyonun Yönetim&Denetim&Danışma kurulu, Personel ve bazı site sakinlerinin katkıları ile yapılmış olduğu tespit edilmiştir.
- 28- Danışma Kurulu tarafından, site sakinlerinin sosyal ve kültürel yaşamına katkı sunmak, birliktelik ve komşuluk ilişkilerini güçlendirmek amacıyla belediye ile görüşerek Sinema Gecesi etkinliğini organize etmiş olduğu tespit edilmiştir.
- 29- Sitemizin alt güvenliğinde bulunan yaya ve araç giriş-çıkış kapısında gerçekleştirilen restorasyon çalışması, alanın görünümünü, işlevselliğini ve sitemizin marka değerini olumlu yönde iyileştirmiş olduğu görülmüştür.
- 30- Sitemizin alt güvenlik alanına yapılan yapay şelale çalışması, bölgeye estetik ve doğal bir görünüm kazandırarak alanın genel görünümünü olumlu yönde geliştirmiştir.
- 31- Geçmiş dönemlerdeki denetim raporlarımızda, konutlardan uzatılan kablolarla elektrikli araç şarj edilmesinin oluşturabileceği güvenlik risklerine dikkat çekilerek şarj istasyonu kurulması hususunda tavsiyede bulunulmuştu. Site Yönetimi tarafından söz konusu tavsiyemiz dikkate alınarak, site yönetim binası önü ve mini çarşı bölgesinde elektrikli araç şarj istasyonları hayata geçirilmiştir. Yapılan uygulamanın, konutlardan uzatılan kablolarla gerçekleştirilen şarj işlemlerinden kaynaklanabilecek güvenlik risklerini ortadan kaldırması ve site sakinlerinin elektrikli araç şarj ihtiyacının güvenli ve düzenli bir şekilde karşılanmasına katkı sağladığı değerlendirilmiştir.
- 32- Kurulan elektrikli araç şarj istasyonlarının altyapı çalışmalarının, Emlak Konut projesi kapsamında EKA Enerji tarafından site yönetimine herhangi bir ek maliyet oluşturulmaksızın gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Yapılan anlaşma kapsamında, şarj istasyonlarından elde edilecek aylık gelirin %20'sinin site yönetimine aktarılması konusunda mutabakata varıldığı görülmüştür. Söz konusu uygulamanın, site yönetimi açısından herhangi bir yatırım maliyeti oluşturulmaksızın düzenli bir ek gelir kaynağı sağlaması ve aynı zamanda site sakinlerine sunulan hizmetlerin çeşitlendirilmesine katkıda bulunması bakımından olumlu bir uygulama olduğu değerlendirilmiştir.

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- 109 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- Sosyal tesis gelir ve giderleri ayrı iktisadi teşebbüs üzerinden bağımsız bir bilanço ile takip edilmekte olup, mali müşavirden alınan 8 aylık hesap özeti EK'te paylaşılmıştır.
- 4- 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.
- 5- 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. Satıcı hesaplarına ilişkin firma mutabakatlarının yıl sonu itibarıyla tamamlanması ve hesap bakiyelerinin karşılıklı olarak teyit edilmesi önerilmektedir.
- 6- Diğer Ticari Borçlar kaleminde yer alan 192.810,35 TL'nin ödeme tarihleri sonraki aya sarkan elektrik, su, doğalgaz, telefon, internet faturaları ile danışmanlık ödemelerinden oluştuğu görülmüştür.

Seydi D. Amirler

6

6.10.2023 G. Eroğlu

- 7- Personale Borçlar kaleminde yer alan 653.617,57 TL tutarın 05.09.2026 tarihinde ödenmiş olan maaş ödemelerine ait olduğu görülmüştür.
- 8- Kıdem Tazminat Borçları kaleminde yer alan 100.000,00 TL tutarın personele ödenecek tazminat taksitlerinden ibaret olduğu görülmüştür.
- 9- 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.
- 10- Bütçe gerçekleştirmeleri kapsamında, "Personel Brüt Ücretleri" kaleminde bütçeye göre %7,79 oranında ve 479.140,34 TL tutarında aşım gerçekleştiği tespit edilmiştir. Söz konusu bütçe aşımının nedeni yönetime sorulmuş olup, yaz sezonu boyunca havuz hizmetleri ve peyzaj çalışmalarının yürütülmesi amacıyla sezonluk personel istihdam edildiği bilgisi alınmıştır.
- 11- Bütçe gerçekleştirmeleri kapsamında yapılan incelemede, "Mekanik (Kapı vb.) Bakım ve Onarım Giderleri" kaleminde bütçeye göre %328,61 oranında ve 172.192,00 TL tutarında bütçe aşımı gerçekleştiği görülmüştür. İlgili sapmanın gerekçesi yönetimden sorulmuş olup, söz konusu aşımın kamera sistemi ve plaka tanıma sistemi lisans bedelleri, spor salonu ekipman alımları ile interkom sistemine ilişkin arıza ve malzeme giderlerinden kaynaklandığı yönünde açıklama alınmıştır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Faaliyetlere ilişkin olarak aşağıdaki önerilerin iletilmesi kurumumuzca uygun görülmüştür:

- 1- Merdiven aydınlatmalarında kullanılan fotoselli aydınlatma uygulamasının sığınak alanlarında da hayata geçirilmesi önerilmektedir.
- 2- Site genelinde yapılan incelemelerde, bazı bölgelerde mevcut aydınlatmaların yetersiz kaldığı değerlendirilmiştir. Site güvenliğinin ve gece saatlerindeki kullanım konforunun artırılması amacıyla, yetersiz kalan aydınlatmaların güçlendirilmesi ve uygun alanlarda güneş enerjisi ile çalışan LED aydınlatmaların kullanılması tavsiye edilmektedir. Bu uygulamanın hem enerji verimliliğine katkı sağlayacağı hem de sürdürülebilir ve ekonomik bir aydınlatma çözümü oluşturacağı değerlendirilmektedir.
- 3- Sitemiz yeşil alanlarında evcil hayvan gezdiren bazı site sakinlerinin, hayvanlarına ait dışkıları temizlememesi ve özellikle büyük/tehlike oluşturabilecek köpeklerin ağızsız şekilde dolaştırıldığı görülmüştür. Bu durum ortak kullanım alanlarında hijyen, güvenlik ve çevre düzeni açısından olumsuzluklar yaşatmaktadır. Bu durumların önüne geçilebilmesi adına, ilgili alanlara; evcil hayvan atıklarının sahipleri tarafından temizlenmesi ve gerekli durumlarda köpeklerin ağızlık ile gezdirilmesinin zorunluluğunu hatırlatan uyarı tabelalarının yerleştirilmesi, ayrıca kurallara aykırı davranışların devam edilmesi halinde yönetim planı kapsamında ceza/yaptırıma yönelik uygulamaların değerlendirilmesi önerilmektedir.
- 4- Site içerisinde yer alan bahçe kullanımlı konutların site iç yollarına cepheli taş duvarlarında gerek ağaç kökleri gerekse bahçe sulama sistemlerindeki arızalar nedeniyle bazı bölümlerde deformasyonların olduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu durumun zaman içerisinde güvenlik riski oluşturabileceği değerlendirildiğinden, ağaç ve sulama arızalarının giderilerek, duvarların teknik açıdan kontrol ettirip, gerekli bakım ve güçlendirme çalışmalarının yapılması; uygun görülen bölümlerde taş aralarının sağlamlaştırılması ve derzlerinin yenilenmesi tavsiye edilmektedir.
- 5- Mevcut demirbaş kayıtlarının fiili durumla karşılaştırılması ve belirli dönemlerde demirbaş sayımı yapılması önerilmektedir.
- 6- Kontroller sırasında bazı bloklardaki elektrik faturalarının diğer bloklara göre fazla tutarda gelmiş olduğu gözlemlenmiş olup, bu bloklardaki elektrik kullanımı arttırabilecek hidrofor, arızalı sensör, sayaç vb. kontrollerin yapılması hususunda yönetime tavsiyede bulunmuştur.

Seung Dooimters

7

G. Erdoğan

EK: SOSYAL TESİS HESAP ÖZETİ**ERTU RUL ARSLAN - DEN Z ELKOCA VE SAL M ÖZLÜK AD
HESAP ÖZET RAPORU**

Rapor Oluşturma Tarihi : 18.09.2026
Rapor Tarih Aralığı : 01.01.2026 - 30.08.2026
Unvan : ERTU RUL ARSLAN - DEN Z ELKOCA VE SAL M ÖZLÜK AD ORTAKLIĞI 3740553411

G DER	TUTAR
Dönem Başı Emtia Mevcudu	5.675,51
Dönem içinde Satın Alınan Emtia	161.206,70
Giderler	73.624,49
Amortisman Giderleri	1.950,00
Kâr	168.565,01
Genel Toplam	411.021,71

GELİR	TUTAR
Dönem Sonu Emtia Mevcudu	0,00
Dönem içinde Elde Edilen Hasılat	411.021,71
Gelir Diğer Gelirler	0,00
-	-
Zarar	0,00
Genel Toplam	411.021,71

Sevay Demirtaş

Cela Dapıgil

G.Erdogdu

EK: BÜTÇE GERÇEKLEŞME TABLOSU

Masraf Merkezi	Toplam Gerçekleşen	Toplam Bütçelenen	Fark	Toplam Gerçekleşme %
İnşaat Tadilat Bakım Onarım Giderleri	1.212.234,92	969.678,64	-242.556,28	125,01
Havuz Bakım ve İlaçlama Giderleri	160.073,00	262.000,00	101.927,00	61,10
Küçük Demirbaş Giderleri	59.104,13	162.440,00	103.335,87	36,39
Peyzaj Giderleri (İlaç,Gübre,Benzin vs.)	445.892,64	350.032,00	-95.860,64	127,39
Elektrik Bakım Onarım Giderleri	373.395,92	382.520,00	9.124,08	97,61
Su Giderleri	126.841,47	156.445,36	29.603,89	81,08
Sihhi Tesisat Bakım Onarım Giderleri	248.181,70	162.665,36	-85.516,34	152,57
Temizlik Malzemesi Giderleri	169.055,40	218.333,36	49.277,96	77,43
Belediye Vergi ve Harç Ödemeleri	4.000,00	51.352,00	47.352,00	7,79
Posta ve Kargo Giderleri	0,00	13.333,36	13.333,36	0,00
Doğalgaz Giderleri	103.263,00	79.650,00	-23.613,00	129,65
Kırtasiye Giderleri	49.965,85	74.250,00	24.284,15	67,29
Ulaşım ve Nakliye Giderleri	26.356,25	80.000,00	53.643,75	32,95
Diğer Danışmanlık Giderleri	200.146,02	126.640,00	-73.506,02	158,04
Hukuki Danışmanlık Giderleri	70.000,00	87.333,36	17.333,36	80,15
Demirbaş Bakım Onarım Giderleri	122.046,38	233.333,36	111.286,98	52,31
Mekanik (Kapı vs.) Bakım Onarım Giderleri	224.592,00	52.400,00	-172.192,00	428,61
Telefon Giderleri	26.052,75	18.864,00	-7.188,75	138,11
İnternet Giderleri	0,00	1.379,36	1.379,36	0,00
Noter Giderleri	9.285,40	20.000,00	10.714,60	46,43
Personel Brüt Ücret	6.631.695,54	6.152.555,20	-479.140,34	107,79
Güvenlik Hizmet Giderleri	5.119.956,00	5.119.956,64	0,64	100,00
Personel SGK İşveren Hissesi	1.166.189,04	902.607,68	-263.581,36	129,20
Personel SGK İşsizlik İşveren Hissesi	76.655,08	116.465,52	39.810,44	65,82
Huzur Hakkı Giderleri	513.000,00	576.000,00	63.000,00	89,06
Personel Fazla Mesai Ücretleri	79.120,92	124.233,36	45.112,44	63,69
Personel İş Elbise Giderleri	64.039,80	104.800,00	40.760,20	61,11
Personel Kıdem Tazminat Karşılığı	146.935,78	350.000,00	203.064,22	41,98
Elektrik Giderleri	1.067.029,28	1.234.456,64	167.427,36	86,44
Banka Sözleşme Masrafları	23.792,28	27.937,36	4.145,08	85,16
Pos Faiz Giderleri	0,00	13.328,00	13.328,00	0,00
Personel Yemek ve İlaç Giderleri	99.340,83	70.000,00	-29.340,83	141,92
A Blok Asansör Elektrik Gideri	50.550,00	52.400,00	1.850,00	96,47
A Blok Asansör Periyodik Bakım Giderleri	190.500,00	172.800,00	-17.700,00	110,24
A Blok Asansör Onarım ve Sarf Malzeme Giderleri	187.400,00	368.466,64	181.066,64	50,86
A Blok Asansör Yıllık Muayene Ücreti	89.094,72	66.666,64	-22.428,08	133,64
B Blok Asansör Elektrik Gideri	64.795,00	68.993,36	4.198,36	93,91
B Blok Asansör Onarım ve Sarf Malzeme Giderleri	331.800,00	379.796,64	47.996,64	87,36
B Blok Asansör Periyodik Bakım Giderleri	216.000,00	216.000,00	0,00	100,00
B Blok Asansör Yıllık Muayene Ücreti	129.592,32	80.000,00	-49.592,32	161,99
Toplam	19.877.973,42	19.700.113,84	-177.859,58	100,90

Seray Demirel Çiftçi Değirgin G. Erdoğan