

İNCEK VADİ KONUTLARI 2025/03 DENETİM KURULU ARA RAPORU

Rapor Tarihi : 03.12.2025

Rapor No : 2025/03

Rapor Dönemi : 1 Temmuz 2025 – 30 Eylül 2025

Yönetim Planının 32.maddesi gereğince 01 Temmuz 2025 ile 30 Eylül 2025 tarihleri arasındaki Toplu Yapı Yönetiminin hesap ve işlemlerinin denetimi yapılmıştır.3. Denetim Kurulu Ara Raporunun hazırlanması için; defter, dosya, sözleşme, teklifler, tutanaklar, gelir-gider belgeleri, faaliyet raporları, muavin dökümleri, banka hesapları ve 3üncü 3 aylık banka ekstreleri incelenerek bu rapor hazırlanmış olup, 2025/03 sayılı karar olarak denetim kurulu karar defterine işlenecektir.

1- BANKA HESAPLARI:

30.09.2025 tarihi itibariyle banka mevcutları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

TEB / ZİRAAT / YAPI KREDİ / HALK BANKASI BAKİYELERİ	TL
BİLKENT 5065 YATIRIM - Günlük Vadeli Hesap	1.001.447,10
BİLKENT 5056 YATIRIM - Günlük Vadeli Hesap	280.811,81
BİLKENT 5036 YATIRIM HESABINDAN FAİZ GELİRİ (Günlük Vadeli Hesap))	131.223,39
YKB - Kıdem Fonu - VADELİ HESAP (06.10 Vade sonu : 447.304,20 TL)	434.126,10
YKB - Banka Promosyon - Günlük Vadeli Hesap	707.809,00
YKB-Gelir Hesabı - Günlük Vadeli Hesap	1.589.677,00
YKB-Faiz Gelir Hesabı - Günlük Vadeli Hesap	897.477,00
YKB- Sigorta Tahkim- Günlük Vadeli Hesap	560.475,58
YATIRIM-KIDEM-PROMOSYON-GELİR-FAİZ -TAHKİM HESABI (GÜNLÜK VADELİ HESAPLAR) TOPLAM	5.603.046,98

ZİRAAT BİLKENT 5003	9.850,00
ZİRAAT TBMM 5005	3.230,00
ZİRAAT BİLKENT 5011	--
Kullanılabilir TOPLAM	13.080,00

YKB ANA HESAP	239.507,47
YKB (Özel Ders, Reklam,Kira vs.Gelir Hesabı)	--
YKB (Mevduat Faiz Gelir Hesabı)	--
Kullanılabilir TOPLAM	239.507,47

TEB ANA HESAP	30.796,08
TEB AİDAT HESABI	---
Kullanılabilir TOPLAM	30.796,08

HALKBANK VADESİZ HESAP	2.622,00
------------------------	----------

Kullanılabilir TOPLAM	2.622.00
------------------------------	-----------------

YKB Mobil Pos (08 Ekim - 26 Ekim)	528.932,35
Kullanılabilir TOPLAM	528.932,35
GENEL TOPLAM	6.417.984,88

YKB - Kıdem Fonu - VADELİ HESAP	434.126,10
KULLANILABİLİR GENEL TOPLAM	5.983.858,78

2- ÜÇÜNCÜ 3 AYLIK GELİRLER:

Gelirin Cinsi	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL
Aidat Avans Geliri	3.532.632,00	3.532.632,00	3.532.632,00
Mahkeme Dava Gelirleri (Sigorta Tahkim)	--	--	--
Aidat Gecikme Zammı Geliri	98.300,59	59.222,12	36.632,74
Faiz Geliri (Mevduat)	196.406,21	219.727,25	252.959,03
Giriş Kartı Geliri	2.820,00	1.980,00	3.120,00
Kiralık Alan Geliri (Kira,Aidat, Elektrik)	48.669,84	55.987,16	55.338,86
İcra Faiz Geliri	--	4.417,96	--
Reklam Geliri	2.500,00	9.000,00	43.500,00
Sosyal Tesis Özel Ders Geliri	76.757,00	35.687,50	111.625,00
Elektrikli Araç Şarj Geliri	--	--	--
AYLIK GELİRLER TOPLAMI	3.958.085,64	3.918.653,99	4.035.807,63
3 AYLIK GELİRLER TOPLAMI:	11.912.547,26		

3- ÜÇÜNCÜ 3 AYLIK GİDERLER:

	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL
ORTAK ALAN GİDERLERİ	2.136.157,08	3.469.460,51	3.077.232,81
Asansör Periyodik Bakımı-Sarf Malzemesi ve İşçilik Gideri (62 Adet)	259.680,00	74.760,00	30.980,00
Ortak Alanlar ve Ekipmanlar Bakım Onarımı (Hidrofor, Jeneratör, Kazan,Pompa, Ekipman Hizmet Alımı,Yangın Tüpü, Çim Biçme Mk.Zayıf Akım, Dış Cephe, Mlz. Küptaş/Bordür İnş. Mlz ve İşçilik Giderleri)	863.922,55	2.457.264,69	2.144.591,40
Şehir İçi Ulaşım, Araç Gideri Kirası ve Yakıt Giderleri	52.940,30	46.410,25	48.029,02
Temizlik ve Sarf Malzemeleri Gideri	123.823,75	4.824,50	122.736,00
Ortak Alan Sigorta Gideri	188.939,37	188.904,69	188.964,06
Ortak Alan Elektrik Tüketim Gideri (Otopark /Blok Aydınlatma, Hidrofor/Pompa/Motor, Çevre Aydınlatma Vs.)	242.674,42	251.761,69	215.436,04
Peyzaj Alanları Sulama ve Ortak Alan, Blok Temizlik Su Tüketim Gideri	404.176,69	445.534,69	226.496,29
PERSONEL GİDERLERİ	1.902.213,48	1.953.106,92	1.943.495,58
Site Yönetimi Personel/SGK Ödemeleri Maaş/Ücret/Fazla Mesai (İdari, Teknik, Blok/Bakım Görevli, Güvenlik görevlisi, Sosyal Tesis Görevlisi, Huzur Hakkı Ödemesi) Gideri	1.694.427,28	1.738.047,26	1.739.630,08
Personel Yemek Gideri	74.233,20	81.833,66	70.639,50
İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmet Gideri	6.800,00	6.800,00	6.800,00
Personel İş Elbisesi Gideri	327,00	--	--
Huzur Hakları	126.426,00	126.426,00	126.426,00
Kıdem Tazminatı	--	--	--
SOSYAL TESİS GİDERLERİ	303.664,56	446.000,99	254.507,67
Doğalgaz Tüketim Gideri	79.102,31	68.517,78	85.665,67
Elektrik Tüketim Gideri (Aydınlatma, Sauna, Havuz, Klimalar, Aspiratörler, Hidroforlar vb. Cihazları)	94.629,56	66.219,33	53.511,59
Su Tüketim Gideri (Havuz, Duşlar, Lavabolar)	91.588,71	251.482,16	99.730,41
Havalandırma, Havuz, Klima v.b. Ekipmanların bakım, Malzeme ve İşçilik Gideri,	38.343,98	59.781,72	15.600,00
YÖNETİM GİDERLERİ	677.748,95	169.105,40	171.978,74
Banka Hizmet Komisyon Gideri	451,19	320,59	776,38
Diğer Çeşitli Giderler (Avukat Dava Harcı)(Vergi, Harç, İcra, Provizyon, Yasal Olarak Zorunlu Öngörülemeyen, Demirbaş) (STA)	554.256,28	14.073,82	--
Hukuk Müşavirliği Gideri	37.200,00	37.200,00	37.200,00
Site Yönetimi Giderleri (Yönetim, Ofis Tüketim/Sarf Mlz,Temsil,Mutfak,Telefon,İnternet,Haberleşme,	17.362,85	37.359,69	43.880,62

Kırtasiye,Noter)			
Mali Müşavirlik Gideri	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Yönetim Hizmet Alım Gideri (Apsiyon Programı)	38.478,63	50.151,30	60.121,74
<u>AYLIK GİDERLER TOPLAMI</u>	5.019.784,07	6.037.673,82	5.447.214,80
<u>3 AYLIK GİDERLER GENEL TOPLAMI</u>	16.504.672,69 TL		

3 AYLIK GELİRLER GENEL TOPLAMI : 11.912.547,26 TL

3 AYLIK GİDERLER GENEL TOPLAMI 16.504.672,69 TL

Temmuz – Ağustos – Eylül aylarına ait 3 aylık gelir, gider farkı – (eksi) **4.592.125,43 TL** olmuştur.

2025 yılının ilk 6 aylık bütçe diliminde gelir- gider farkı + (artı) **1.276.967,46 TL** olmuştur. Bu durumda 9 aylık öz kaynaklarımıza bağlı gelir-gider farkı – (eksi) **3.315.157,97 TL** olmuştur.

3ncü üç aylık giderler incelendiğinde önemli giderler olarak, yönetimin site ortak alanlarında yaptığı tadilat ve onarım çalışmaları nedeniyle ağustos ve eylül aylarında artış gösterdiği anlaşılmış olup, bu aylara ait gelir-gider farkı –(eksi) **3.530.407 TL** olmuştur.

Bu aylara ait web sayfamızda paylaşılan gelir-gider tablolarında ORTAK ALANLAR VE EKİPMANLAR BAKIM ONARIM başlığı altında **Ağustos ayında** (Hidrofor, Jenaratör, Kazan,Pompa, Zayıf Akım, Dış Cephe Sinterflex Malzeme, Küptaş Malzeme ve İşçilik Giderleri olarak) **2.457.264,69 TL**,

Aynı başlık altında **Eylül ayında** (Hidrofor, Jenaratör, Kazan, Pompa, Zayıf Akım, Dış Cephe Sinterflex Malzeme, Kamera, Kanalizasyon çalışması, Küptaş Malzeme ve İşçilik Giderleri olarak) **2.144.591,40 TL** olmak üzere iki ayda **4.601.856,09 TL** harcama yapıldığı anlaşılmaktadır.

Bu kalemlerle ilgili Temmuz ayında yapılan **863.922,55 TL** harcamayla birlikte son 3 aylık ortak alanlardaki harcama toplamının **5.465.778,64 TL**, gelir, gider farkının ise – (eksi) **4.592.125,43 TL** olduğu, 9 aylık öz kaynaklarımıza bağlı gelir – gider farkının ise – (eksi) **3.315.157,97 TL** olduğu görülmektedir.

Şubat ayında ortak alan sigortasından dış cepheler için bütçe dışı gelir olarak site hesabına yatırılan **2.477.223,82 TL** tazminat parası dikkate alındığında 2025 yılı genel bütçedeki fark – (Eksi) **837.934,15 TL** olarak düşünülebilir.

2024 yılında Yapı Kredi Bankasından gelen, 2025 yılında vadeli hesap ile site varlıklarında duran **1.119.200 TL** tutarındaki banka promosyonu dikkate alındığında 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla genel bütçe yaklaşık + (artı) **281.000 TL** şeklinde gerçekleştiği düşünülmektedir.

2025 işletme bütçesinden geri kalan 4 ay için beklenen aidat gelirleri $3.532.632,00 \times 4 = 14.130.528$ TL dir. 30 Eylül 2025 tarihinde bankalarda site ihtiyaçları için kullanılabilir miktar **5.983.858,78 TL** dir.

İşletme bütçesinin son dört ayı için ilave gelirler hariç harcama bütçesinin yaklaşık 20.000.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Kışın blokların peşin doğal gaz ödemeleri için yedek akçe olarak tutulacak en az 3.000.000 TL den sonra kalan 17.000.000 TL nin aylık 4.250.000 TL yi geçmeyecek şekilde site ihtiyaçları için harcanabileceği tahmin edilmektedir. Elbette bu konudaki kesin bilgiler mali müşavirin çalışmaları sonucunda elde edilebilecek olup, değerlendirmelerimiz eldeki verilere göre yaklaşık olarak yapılmaktadır.

4- AYLIK GELİR-GİDER TABLOLARININ HAZIRLANMASI

Web sayfasındaki gelir-gider tablolarında yukarıdaki bölümde belirtilen aylık ortak alan giderlerinin; tek bir kalem yerine; site yönetimine bütçe oluşturma ve harcama yetkisi verilen a) Dış cephe onarımları malzeme ve işçilik, b) Küptaşları malzeme ve işçilik c) Kamera sistemlerinin yenilenmesi d) Yangın alarm sisteminin yenilenmesi ve Kompresör alımı ve aktivasyonu gibi demirbaş kalemler için yapılan aylık harcamaların ayrı kalemler halinde verilmesi, bu harcamaların daha anlaşılır ve takibinin daha kolay olacağı için gerekli olduğu düşünülmektedir.

5- GİDERLERİN DENETİMİ

Denetim Kurulu olarak; gelir- gider tablolarında genel başlıklar altında verilen toplam harcamaların ağırlıklı olarak hangi mal ve hizmet alımları ile ilgili olduğunu tespit etmek ve bu harcamalar konusunda Temsilciler Kuruluna daha detaylı bilgiler verilmesi amacıyla yönetim ofisinde Toplu Yapı Yöneticileri, personel ve mali müşavirden gerekli bilgiler alınmış, bu harcamalara ait firma teklifleri, satın alma karar tutanakları, sözleşmeler ve banka ekstreleri incelenmiştir. Bu dönem içinde önemli görülen mal ve hizmet alımlarına ait firma teklifleri aşağıda sizlere sunulmuştur. İlk sırada satın alma yapılan tarih, firma adı ve ödeme miktarıdır.

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
07.07.2025	Rat Dağcılık	T3-3 ve T1-2 blokları gevşeyen kaplamaların sökülmesi ve takılması	50.000 +KDV
	ENA	"	90.000+ KDV
	Demir İple Erişim	"	115.000 + KDV

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
11.07.2025	Duranoğulları	120 adet çimento	25.800
	İncek Yapı	"	29.400
	Mızraklar Yapı	"	28.080

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
11.07.2025	Ossam Proje	51 adet muhtelif aydınlatma direği	246.000 kdv dahil
	Yeşildağ	" "	252.360 kdv dahil

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL kdv dahil
25.07.2025	Duranoğulları	Bordür – Küptaş malzeme alımı	246.000
01.09.2025	"	" " " (ilave alım)	47.800
	Mızraklar		248.916
	Özkul		297.060

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
25.07.2025	Asistem	Site Geneli Kamera Sistemi Kurulması	27.264,00 \$
	Staysafe		33.578,40 \$

	Sonay Teknoloji		49.820,52 \$
	Asem Güvenlik		48.444,00 \$
	ITS		74.280,00 \$
AÇIKLAMA	Asistem ile sözleşme imzalanmış. Firmanın malzeme teminine ilaveten işçilik ücreti almadan site personelinin yapacağı çalışmalara destek vererek sistemin devreye alınmasını da yapacağı bilgisi verildi.		

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
25.07.2025	Horizon Endüstriyel	Site Geneli temizlik malzemesi alımı	131.605 ,00
	Kaya Kurumsal		150.473,50
	Irmak Toskana		137.869,00

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar \$ Kdv dahil
25.07.2025	Merkez Mekanik	2 Adet genişleme tankı alımı ve montajı	1.692
	MTM Mekanik	“ “ “	1.710
	Canyurt	“ “ “	2.029
AÇIKLAMA	Merkez Mekanik 'e Yapılan Ödeme (kdv dahil)		69.236 TL

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
01.08.2025	Systemair Havalandırma	Yeni kompresör alımı ve montajı (gaz hariç)	5370 € +KDV
	Kıta Soğutma	Kompresör değişimi, İşçilik ve gaz dolumu dâhil	7200 € + KDV
	MCI	Kompresör değişimi, gaz dolumu, V kayış, filtre, vana motoru, işçilik	403.055 +KDV
	ABİG	Kompresör,drayer (2 adet) değişimi, gaz dolumu 20 kg, V kayış 4 adet, filtre 16 adet, vana motoru, işçilik	265.000 TL+KDV
AÇIKLAMA	Systemair firmasından kompresör alımı yapıldı.		

NOT: Kompresör arızası, ABİG firmasının yaptığı nem alma santralinde dijital otomasyon kurulumu hizmetinin 1 hafta sonrasında ortaya çıkmasından dolayı, arıza firmayla ilişkilendirilerek firmaya duyulan güven eksikliği nedeniyle işin bu firmaya verilmediği ifade edilmiştir.

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
.07.2025	Radsan	Paratonerler için ölçüm teklifi	8.316 kdv dahil
	Omega Paratoner	“	12.000 kdv dahil
	Doruk Test Müh.	“	8.400 kdv dahil

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
04.08.2025	Yeşildağ Grup Müh. Elkt.	Site geneli elektrik malzemeleri, montaj, işçilik	76.159
02.09.2025	“ “ “ “	“ “ “	22.455
AÇIKLAMA	Site geneli elektrik malzemelerinin temini için sipariş usulü alım		

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
04.08.2025	Aydın Karademir	T2-13. T1-2 Blok önleri granit döşemesi	143.000
AÇIKLAMA	Firmayla işçilik işi pazarlık yapılarak işin verildiği ifade edilmektedir.		

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
11.07.2025	Şaşmazlar Beton	30 m2 granit alımı ve nakliye bedeli	38.400
AÇIKLAMA	Alım bu firmadan yapılmıştır.		

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
19.09.2025	Osman Yavaş	Rögar Temizliği (T3-2,T2-2,T2-9 Bloklar Rögar Tmz.)	46.800
"	Osman Yavaş	" (T2-8 Blok rögar temizlik bedeli)	14.400
"	Osman Yavaş	" (T2-8 Blok Daire 1 rögar temizlik)	14.400
AÇIKLAMA	Uzun süredir sitede bu işleri yapan bir firma		

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
25.07.2025	Sevim-Hasan Halıcı	Küptaş döşeme işçiliği 1. Hak ediş	110.000
06.08.2025	Sevim-Hasan Halıcı	Küptaş döşeme işçiliği 2. Hak ediş	150.000
18.08.2025	Sevim-Hasan Halıcı	Küptaş döşeme işçiliği 3. Hak ediş	150.000
29.08.2025	Sevim-Hasan Halıcı	Küptaş döşeme işçiliği 4. Hak ediş	150.000
12.09.2025	Sevim-Hasan Halıcı	Küptaş döşeme işçiliği 5. Hak ediş	98.000
26.09.2025	Sevim-Hasan Halıcı	Küptaş döşeme işçiliği 6. Hak ediş	100.000
AÇIKLAMA	İşi yapan firmanın sitemizin inşaa sürecinde bu işlerde çalışmış ve tecrübeli olması nedeniyle pazarlık yapılarak personelin yevmiye usulü çalıştırıldığı, personel tarafından günlük çalışmaları kontrol edilerek günlük puantaj düzenlenerek ödemelerinin yapıldığı site yönetimince ifade edilmiştir.		

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
19.09.2025	Bulvar Sulama	Çeşitli eksik malzemelerin alınması	124.207,80 Kdv dâhil
	Nehir Kardeşler	" " " "	163.963,60 Kdv dâhil
	İncek Yapı	" " " "	178.340,10 Kdv dâhil
AÇIKLAMA	Bulvar Sulamaya verilen sipariş bedeli ödemesi		121.274 TL

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
26.09.2025	Sami Aytaç	Site Geneli temizlik malzemesi alımı	142.309
	Kaya Kurumsal	" " "	147.324
	FİRMA A	" " "	180.695

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
23.09.2025	Kırmızı Ticaret	65 m kanalizasyon ve yağmur suyu borularının değişimi	660.000 Kdv dahil
	Emin Hafriyat	" " " "	1.260.003 kdv dahil
	Dağ İnşaat	" " " "	960.000 kdv dahil
AÇIKLAMA	Kırmızı Ticarete 20.000 TL ilave işle birlikte yapılan ödeme		680.000 kdv dahil

Tarih	Firma Adı	Açıklama	Tutar
26.09.2025	Elitron Elektrik Aydınlatma	Sosyal Tesis yangın algılama sistemi kurulması	1.317,60 dolar
AÇIKLAMA	Firmanın "Mavili" nin yetkili servisi olması, mevcut santrallerin kurulumunu yapmış olması, Blokların santral arızalarında kullanacağı adresleme cihazını temin etmesi imkânları olduğu için doğrudan temin yöntemiyle işin bu firmaya verildiği belirtilmektedir.		

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
26.09.2025	Teknik Grup Kırtasiye	Kırtasiye Malzemesi satın alımı	9.081 Kdv dahil
	BM Kırtasiye	" " "	12.924 Kdv dahil

Yukarıdaki tablolarda yer alan giderler, tüm banka hesaplarının 01.07.2025-30.09.2025 Tarihleri Arası Muavin Dökümü incelenerek, aylık bakım-kontrol-hizmet firmalarına ödenenler dışındaki tüm önemli harcamalar tablo haline getirilmiştir. Traktör, havuz temizliği, yakıt alımı, günlük acil hırdavat malzemeleri temini, kırtasiye ihtiyacı ve malzeme nakliyesi gibi küçük ödemelerin genellikle önceki alımlarda uygun teklif verdiği için daimi çalışılan firmalara doğrudan temin ile yapıldığı anlaşılmaktadır.

6- DIŞ CEPHE ONARIM ÇALIŞMALARI:

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
23.09.2025	Örümcek Adamlar	Dış cephe tadilatlarının yapılması	3.060.000 Kdv dahil
	Mavi Dağcılık		2.388.000 kdv dahil
	Ena Eğitim Danışmanlık		2.640.000 kdv dahil
	Rat Dağcılık		2.580.000 kdv dahil

Yönetimden alınan bilgilere göre; bu çalışmalarla ilgili alınan tekliflere göre uygun teklif olan ALP DAĞCILIK (MAVİ DAĞCILIK) ile anlaşıldığı, firmadan önce örnek olarak T2-8 blok onarımlarının yapılması istendiği, bu çalışmalarda firmanın yeterli güvenlik önlemi almadan çalıştığı ve yapılan işleri beğenilmediği için anlaşmanın iptal edildiği anlaşılmıştır.

Denetim Kurulu 3. Rapor yazımı sırasında Site Yönetimi 17.10.2025 tarihinde RAT DAĞCILIK ile 1.950.000 TL bedelle anlaşarak sözleşme imzalamıştır. Ancak firmanın 1 haftalık çalışmalarından sonra bu firma ile de anlaşmanın feshedildiği ve site yönetiminin başka bir çalışma şekline geçeceği ve bu konuda Temsilciler Kurulunu ilk toplantıda bilgilendireceği bilgisi alınmıştır.

7- TAZMİNAT ÖDEMELERİ

Tarih	Ödemeye konu kurum/kişi	Açıklama	Tutar TL
28.07.2025	STA (Sosyal Tesis Davası)	STA İcra dosya borcu ödemesi	548.200
26.08.2025	Murat KÖSE (eski site güvenlik müdürü)	İcra dosyası teminat bedeli	266.110
AÇIKLAMA	Murat Köse' nin tazminat davası için "icra dosyası teminat bedeli" olarak yatırılan 266.110 TL nin Ağustos ayı giderler tablosunda icra giderleri olarak gösterilmemiştir. 3 Aylık Gelir – gider farkına bu miktarda eklenmelidir.		

8- NAKİT İŞ AVANSI HARCAMALARI

9 aylık yönetim döneminde bankalardan yönetimce 320.780,70 TL nakit iş avansı çekilmiştir. 30 Eylül 2025 itibarıyla harcanan miktar 282.870,56 TL olup, 37.910,14 TL kalan bakiye nakit avans olarak durmaktadır. Yapılan incelemelerde bu harcamalar genellikle yönetim, personel ile bazı firma ve Kurum çalışanlarına yemek, mutfak ve çay ocağı için malzemeler, kırtasiye, ulaşım, nakliye, yakıt, el aletleri ve karasal yayın malzemeleri şeklinde olmuştur.

9- PERSONEL YÖNETİMİ:

Yönetimden alınan bilgilere göre Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki personel hareketleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

TEMMUZ 2025	Bölüm/Görev	Çalışan	Giriş	Çıkış	Kalan
	YÖNETİM	4	-	1	3
	GÜVENLİK	10	3		13
	ORTAK ALAN / TEKNİK	3	-	-	3
	ORTAK ALAN / BLOK GÖREVLİSİ	15	2	1	16
	SOSYAL TESİS	5	-	-	5
	Toplam	37	5	2	40

AĞUSTOS 2025	Bölüm/Görev	Çalışan	Giriş	Çıkış	Kalan
	YÖNETİM	3		-	3
	GÜVENLİK	13		1	12
	ORTAK ALAN / TEKNİK	3		-	3
	ORTAK ALAN / BLOK GÖREVLİSİ	16		1	15
	SOSYAL TESİS	5		-	5
	Toplam	40		2	38

EYLÜL 2025	Bölüm/Görev	Çalışan	Giriş	Çıkış	Kalan
	YÖNETİM	3	-	-	3
	GÜVENLİK	12	3	1	14
	ORTAK ALAN / TEKNİK	3	-	-	3
	ORTAK ALAN / BLOK GÖREVLİSİ	15	-	-	15
	SOSYAL TESİS	5	-	-	5
	Toplam	38	3	1	40

2025 Aylar	İşçi Sayısı	Giren	Çıkan
7	40	3	2
8	38	1	2
9	40	3	2

Yukarıdaki tablo ise; SGK Aylık Prim Hizmet Belgeleri esas alınarak hazırlanmıştır. İlgili aylarda giren ve çıkan işçilere ait primler aynı ay içinde gösterilmiştir. 2025 Temmuz - Eylül döneminde 40 personelin istihdam edildiği görülmektedir.

10- TEMSİLCİLER KURULU TOPLANTILARI

BLOK ADI	ÜYE ASİL ADI	27.09.2025	31.05.2025	10.05.2025	3.05.2025	26.04.2025	22.03.2025	15.02.2025	18.01.2025
T1-1	İLKER YERLİKAYA	SELAHATTİN BULUT (VEKALET)	KATILDI	KATILMADI	SELAHATTİN BULUT (VEKALET)	KATILDI	KATILDI	ORHAN ERBİZ (VEKALET)	KATILDI
T1-2	AYTEN AYDIN	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T1-3	ATILLA MAZLUM	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T1-4	HÜSEYİN SEZA ŞENGÜNERİ	KATILMADI	MEHMET AVNİ TERZİOĞLU (VEKALET)	KATILMADI	KATILMADI	MEHMET AVNİ TERZİOĞLU (VEKALET)	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T1-5	MEHMET AVNİ TERZİOĞLU	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI
T2-1	MEHMET EKİCİ	T2-1 BLOK YÖNETİCİSİ ÇAĞRI KURT OLDU			RECEAİ ÇİPAN (HELİN ÖZÇELİK AYANCIK YÖN. YARD.) (VEKALET)	KATILMADI	CABİR BİLİRGEN (VEKALET)	KATILMADI	KATILMADI
T2-1	ÇAĞRI KURT	KATILMADI	KATILDI	KATILMADI					
T2-2	MURAT YÜKSELEN	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T2-3	ORHAN ERBİZ	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T2-4	SEFA SUÇİN	T2-4 BLOK YÖNETİCİSİ AYŞE NİLGÜN HACIBANOĞLU OLDU			KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI
T2-4	AYŞE NİLGÜN HACIBANOĞLU	KATILDI	KATILDI	KATILMADI					
T2-5	CABİR BİLİRGEN	ENGİN ERYILMAZ (VEKALET)	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILMADI	KATILMADI
T2-6	MUSTAFA ŞÜKRÜ KARAHA	KATILDI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	ALEV FETTAHLI (VEKALET)	VOLKAN TOSUN (VEKALET)	KATILDI
T2-7	RECAİ ÇİRPAN	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T2-8	MEHMET BAĞ	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T2-9	CANSU YILMAZ	KATILMADI	KATILDI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI
T2-10	ALEV FETTAHLI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI

T2-11	DEVİRİM ERGİN	KATILMADI	MEHMET KÜRTÜL (VEKALET)	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	VOLKAN TOSUN (VEKALET)
T2-12	SÜHA ERCAN	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	ALEV FETTAHLI (VEKİL)	KATILDI
T2-13	SEYFETTİN KAYTAZ	T2-13 BLOK YÖNETİCİSİ VUSLAT SANDALLI OLDU							KATILMADI
T2-13	VUSLAT SANDALLI	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	SERKAN TOKER (VEKALET)	KATILDI	KATILDI	KATILDI	
T2-14	AYSUN ALTINOK	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI
T2-15	SERKAN TOKER	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T2-16	MESUT ÇİÇEK	MURAT YÜKSELEN (VEKALET)	MURAT YÜKSELEN (VEKALET)	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T3-1	BENGİSU SOFU	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T3-2	VOLKAN TOSUN	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI
T3-3	UĞUR ERKAN	KATILDI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T3-4	ÖNER KANAT	KATILDI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T3-5	SELAHATTİN BULUT	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI

11. SONUÇ VE ÖNERİLER

1-Site Yönetim Kurulunun vadeli, günlük vadeli ve vadesiz banka hesaplarını düzenli takip ettiği görülmüştür. Ancak bankalar bakiye tablosunda da görüldüğü gibi toplamda 17 adet banka hesabı bulunmaktadır. Yılsonu bilançolar için farklı gelirlerin farklı kalemler olarak muhasebe işlemleri yapılsa da, paraların çok parçalı olarak her birinin günlük vadeli hesapta tutulmasının toplamda uzun vadede önemli faiz geliri kaybına yol açtığı düşünülmektedir. Bu nedenle banka hesapları mümkün olduğunca azaltılarak ve kıdem tazminatı fonu dışındaki küçük bakiyeli hesaplar birleştirilerek harcama planlamalarına göre site varlıklarının günlük yerine aylık vadeli hesaplarda tutulması için çalışma yapılması önerilmektedir. Ayrıca bu kadar çok hesabın takibi, yönetim yönünden önemli zaman harcanmasını da gerektirmektedir.

2- Oluşturulacak Çalışma Grubu ayrıca sitemizin insan kaynakları yönetimi konusunda da araştırma yaparak, gerekmesi halinde çalışanların yasal mesai saatleri, fazla mesai uygulamaları, izin kullanımları, kıdem tazminatı ödemeleri konularında da yönetimlere yön verecek öneriler geliştirmelidir.

3- Ziraat Bankasının 5011 nolu hesabına 3 ay boyunca sadece tek bir kat maliki aidat ve yakıt bedeli yatırmıştır. Yönetim sık sık bu hesaba girerek kontrol etmekte ve sonrasında ise varsa para ana hesaba virman yapmaktadır. Bunun yerine yönetim kat maliki ile görüşerek işlevsel olan hesaplara para yatırması konusunda

yönlendirme yaparak, hem bu hesabın hem de kullanılmayan Halk Bankasındaki hesabın kapatılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

4-Enerjisa sitemizdeki 19 abonelik için her ay 5-10-15 TL gibi küçük tutarlarda ödeme almaktadır. Bu abonelikler incelenerek, buralarda elektrik tüketimi yapılmıyorsa kapatılması önerilmektedir. Böylece çok fazla olan abone sayısı da azaltılmış olur.

5-Site Blok Temsilciler Kurulu toplantılarına aylardır katılmayan blok temsilcileri olduğu, toplantılara en azından vekaleten katılımın sağlanması gerekirken bu konuda gerekli özenin gösterilmediği, site yönetiminin de bu konuda herhangi bir önlem almadığı, bir tasarrufta bulunmadığı, görülmektedir.

Blok temsilcisi toplantıya gelemiyorsa vekalet vermeli, toplantıya mazeretsiz olarak uzun süredir katılamıyorsa toplantı katılım ücreti aldığını da göz önüne alarak istifa müessesini harekete geçirmeli, blok temsilci seçimine gidilmelidir. Bundan böyle site yönetiminin Temsilciler Kurulu toplantılarına katılımın sağlanması konusunda gerekli tedbirleri alması gerekir.

6-Sitede mevcut demirbaş ve malzemelerin kayıt altına alınmadığı, şimdiye kadar bu konuda bir sistemin kurulmadığı belirlenmiştir.

Sitede bulunan ve ekonomik değeri bulunan tüm demirbaşların daha fazla geciktirilmeden Demirbaş Kayıt Defterine kayıt edilmelidir.

7-Yine dönem içerisinde istisnai hallerde alınması gereken iş avanslarının kullanılmasının alışkanlık haline getirildiği görülmektedir. Bu uygulamaya son verilmesi uygun olacaktır.

8-Bilindiği üzere satın alma süreçleri yönetim kurulu tarafından gerçekleştirilmektedir. Denetim sırasında satın alma ile ilgili dosyalara bakıldığında, sürecin sağlıklı ve güvenilir bir şekilde sürdürülmesi için gerekli olan bazı önemli hususların eksik olduğu görülmüştür. Bahse konu hususlar aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır;

8.1-Büyük meblağlı alımlarda yaklaşık maliyet araştırmasının yapılmadığı,

8.2-Site internet sitesinden veya başka platformlarda satın alma duyurusunun yapılmadığı,

8.3-Satın alma tutanaklarında ve fiyat tekliflerinde tarihlerin olmadığı,

8.4-Sözleşme imzalanan yüklenicinin yetkilisinin tespiti amacıyla Vekaletname, İmza Sirkülerinin alınmadığı,

8.5-İşyerinin resmi faaliyet konusu, tüzel kişiliği, ortakları ve adresinin yer aldığı Ticaret Sicil Gazetesinin alınmadığı,

8.6-Büyük meblağlı işlerde yükleniciden Teminat alınmadığı,

8.7-Sözleşmenin genellikle firmadan temin edildiği,

8.8-Teknik şartnamenin olmadığı veya yükleniciden alındığı,

8.9-Fiyat teklifleri veren firmalarla pazarlık yapıldığına dair bir bilgi veya tutanağın olmadığı, doğrudan alınan fiyat teklifleri üzerinden karar verildiği,

8.10-Uygun rekabet şartlarının oluşturularak en uygun teklifin alınması yoluna gidilmesi gerekirken, bazı alımlarda sadece 2 teklif alınarak satın alma sürecinin gerçekleştirildiği,

Tespit edilmiştir.

Sitemizde satın alımların komisyon marifetiyle yapılması şartıyla 2025 yılı bütçesinin kabulü yönünde oy kullanılmasına rağmen, gelinen süreçte şimdiye kadar böyle bir yöntemle başvurulmamıştır. 40.000.000

TL'den fazla bir bütçesi olan sitemizde Yönetim Kurullarının yetkisi sınırsız olmayıp, hatalı ve yanlış işlemlerinden dolayı sorumlu oldukları açıktır.

Nitekim bir Yargıtay kararında bu konu özetlenmiştir. Yönetici, yönetim görevini yerine getirirken kat malikleri adına gerekli dikkat ve özeni göstermek zorunda olup, kendi kusur ve ihmaliyle oluşacak zarardan da şahsen sorumludur. (Yargıtay 18 HD. E:2015/12274 K:2016/9873)

Sonuç itibariyle, 2025 yılı içerisindeki satın almaların blok temsilcilerinden teşkil olunacak komisyon tarafından tarama suretiyle incelenmesi, yapılan çalışmaların sonucunda bu tür alımların sağlıklı bir şekilde yürütebilmesi için Satın Alma Yönergesi oluşturulması, gerekmektedir.

9-Sitemizde an itibariyle 40 civarında personel istihdam edilmektedir. Her yıl milyona yakın tutarda kıdem tazminatı ödemekle karşı karşıya kalınmaktadır. İş mevzuatına bağlı olarak yürütülmesi gereken iş ve işlemlerde şimdiye kadar görülen mevzuata uygun olmayan hususlar aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır;

9.1-Site personelinin çalışma saatlerinin haftalık 45 saat esasına göre düzenlenmediği,

9.2-Güvenlik personelinin mevzuata aykırı bir şekilde 08.00-18.00 ve 18.00-08.00 saatleri arasında iki vardiya halinde çalıştırıldığı, söz konusu çalışma saatlerinin mevzuata aykırı şekilde günlük 11 saati aştığı,

9.3-Ara dinlenmelerinin mevzuata göre düzenlenmediği ve kullandırılmadığı,

9.4-Fazla mesai saatlerinin yıllık yasal sınır olan 270 saati aştığı,

9.5-Yıllık 270 saati aşarak fazla mesai yapan personelin aylık 22.5 saati aşan kısmının ücret bordrosunda prim adı altında saklanarak mevzuata aykırı bir şekilde muhasebeleştirildiği,

9.6-Yıllık izinlerin yıl içerisinde kullandırılmadığı, 15 personelin 2024 yılından kalan yıllık izinlerinin olduğu, 2025 yılından kalan birçok personelin yıllık izninin 2026 yılına devredileceği, bu hususun mevzuata aykırılık teşkil ettiği,

9.7-İstifa eden personele mevzuata aykırı şekilde kıdem tazminatı ödendiği (Örneğin; Muhasebe Personeli Derya Kahraman),

9.8-Muhasebe işlemlerini uzaktan (İstanbul'dan) yürüten Derya Kahraman'ın (sözlü uyarılara rağmen) mevzuata aykırı bir şekilde sigortasız çalıştırıldığı,

Tespit edilmiştir.

Yukarıda maddeler halinde sıralanan konularda dönem içerisinde yönetime sözlü olarak uyarılar verilmesine rağmen düzeltmelerin yapılmadığı görülmüştür.

Sitenin muhatap olunacak idari para cezaları ve tazminatlar nedeniyle zarara uğratılması söz konusudur. Yukarıda bahsi geçen iş mevzuatına aykırı tespit edilen hususların, Site Yönetimi tarafından ivedilikle düzeltilmesi gerekmektedir.

10-Mevzuata göre personelin yıllık izin izinlerinin yıl içerisinde kullandırılması gerekirken, sitede çalışan 14 kıdemli personelin 2024 yılından kalan yıllık izinlerinin olduğu, yönetimin bu konuya çok dikkat etmediği anlaşılmıştır.

Bundan böyle yıllık izin planlamasının yapılarak mevzuata aykırılığın giderilmesi ve personelin yıllık izninin dönem içerisinde kullandırılması gerekmektedir..

11-Sitede uygulamadan kaynaklanan sorunlar olduğu gibi zaman içerisinde de birçok yeni sorun ortaya çıkmaktadır. Doğal olarak sakinlerimizin birçok talep, şikayet ve önerileri olmaktadır. Burada önemli olan talep, şikayet ve önerilere kurumsal bir şekilde yaklaşılması ve geri bildirimde bulunulmasıdır.

Maliklerden gelen şikâyetler üzerine bu konuda yapılan bir incelemede; site yönetiminin sakinlerden gelen ve evrak kaydına giren bir yazılı müracaata cevap vermediği tespit edilmiştir. Örneğin; Elden teslim edilen 23.09.2025 tarihli Gürol OKAY'ın dilekçesi. Evrak Kayıt No: 23.09.2025 tarih 643 sayı ile kayıtlı.

Sakinlerimizden gelen yazılı veya sözlü talep, şikayet ve önerilere (hukuki sonuç doğurma ihtimalide dikkate alınarak) muhakkak surette geri bildirimde bulunulması ve bu konuda Toplu Yapı Yönetimlerinde özenli olunması tavsiye edilmektedir.

12-Site yönetimi tarafından yüklenici Sevim-Hasan HALICI ile 16.06.2025 tarihinde Küptaş Söküm ve Döşeme İşçiliği Sözleşmesi imzalandığı, işin yevmiye usulü yapılacağına dair hükümlere yer verildiği, ancak yönetim tarafından imzalayan kişinin adı ve soyadına yer verilmediği, kaç m2 küptaş işi yapılacağı bilgisinin olmadığı ve özellikle çalışan kişilerin sigorta belgelerinin dosyasında olmadığı görülmüştür.

Emanet usulü sitede çalışan firma personellerinin SGK'lı olup olmadığı titizlikle araştırılmalıdır. Bu konuda yapılan sözleşmelerde firma sorumluluğu hatırlatılmalıdır. Site işlerinde yevmiye usulü çalıştırılan personeller için de bu hususun göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

1061 Konuta hizmet veren site yönetiminin yaptığı her iş ve işlemin mevzuata uygun olması esastır. Ekonomik ve kaliteli bir şekilde hizmet alınmasının yanında yapılan her iş ve işlemin genel mevzuata uygun olması şarttır. Bu nedenle sitemizde çalışan veya iş yaptırılan her işçinin sigortasının olması gerekmektedir. Bu konuya gerekli özen gösterilerek ihmal edilmemelidir.

Yönetim Planının 32.maddesi gereğince hazırlanan "Denetim Kurulu3. Ara Raporu",(14) sayfa ve (3) nüsha olarak düzenlenerek tarafımızca imzalanmış, (1) nüshası kat maliklerine duyurulması amacıyla web sitesinde yayımlanması için Toplu Yapı Yönetimine teslim edilmiş, (1) nüshası Denetim Kurulu Karar Defterine İşlenmiş ve (1) nüshası da Denetim Kurulunda kalmıştır.

DENETİM KURULU ÜYELERİ

Hüseyin Seza ŞENGÜNER
(İMZALIDIR)

Selahattin BULUT
(İMZALIDIR)

Orhan ERBİZ
(İMZALIDIR)