

2025YILI DENETİM KURULU RAPORU

1.GENEL BİLGİLER

1.1.Giriş ve Raporun Gerekçesi

Yazır Mahallesi Dr. Sıddık Özmerzifonlu Caddesi Yasemin Sokak Selçuklu/KONYA adresinde bulunan NATURA PARK SİTESİ YÖNETİCİLİĞİ'nin 28.01.2025 Tarihli Olağan Genel Kurulunda alınan kararla Denetim Kurulu Üyeleri olarak bizler Mehmet GÖKÜŞ, İlhami UYSAL ve Mustafa KURANEL seçilmiş bulunmaktayız.

2025 Yılı Ocak-Aralık dönemine ilişkin Denetim Kurulumuzca hazırlanan Raporumuzda Usul, Hesap İncelemelerine ilişkin tespitler ile Sonuç ve Öneriler bölümlerinde detaylı açıklamalar yapılmıştır.

1.2. Site Yöneticiliği Geçici Yönetim Kuruluna İlişkin Bilgiler

Site Yöneticiliğinin 2024 Yılına Ait Karar defterindeki 28.01.2025 Tarihli 17 Nolu Kararıyla Yönetim Kurulu olarak;

Üyeler;

Hakkı HINÇ- Başkan

Yasin ÖZER- Başkan Yardımcısı

Mehmet ŞAHİN- Başkan Yardımcısı

seçilmiş ve bahse konu kararın devamında Yönetim Kurulunun münferiden Yetkili kılınmaları ile ilgili karar alınmıştır.

1.3.Site Muhasebe Kayıtları Hakkında Bilgiler

Siteye ait Muhasebe kayıtları, sitede Muhasebeden sorumlu personel tarafından anlık olarak kayıt edilmektedir. Personel Bordrolarının hazırlanması ve SGK Bildirgelerinin gönderilmesi hizmetinin SMMM Çağrı OĞUZHAN'dan alındığı tespit edilmiştir.

2. USÛL İNCELEMELERİ

Site Yöneticiliğinin Karar Defteri, İşletme Defteri, Yönetim Planı incelenmesi sonucu aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

2.1.Yasal Defterlerin Tasdikine İlişkin Bilgiler:

İnceleme döneminde kullanılan yasal defter tasdik bilgileri aşağıdaki gibidir. Site yöneticiliğinin Muhtasar Beyanname yönünden Meram Vergi Dairesinde Mükellefiyeti bulunmaktadır.

Defterin Türü	Tasdik Makamı	Tasdik Tarihi	Yevmiye No
Karar Defteri	Konya 13.Noterl iği	22.01.2018	3291
İşletme Defteri	Konya 17.Noterl iği	15.03.2022	4186
Denetim Defteri	Konya 17.Noterl iği	08.11.2018	6971

2.3.Defter Kayıtlarına Dayanak Teşkil Eden Belgelerin Usule Uygunluğu:

Defter kayıtlarına esas teşkil eden belgelerin tamamının Vergi Usul Kanununun 229. Ve müteakip maddelerinde yer alan hukuki düzenlemelere uygun olduğu ve gerçek durumu yansıttığı sonucuna varılmıştır.

2.4.Defter Kayıtlarının, Kayıt Nizamına ve Muhasebe İlkelerine Uygunluğu:

Defter kayıtlarına dayanak teşkil eden belgeler, defter kayıtlarında, Vergi Usul Kanununun “Kayıt Nizamı” hükümlerine uyularak kanuni defter kayıtlarına alındığı ve yine aynı kanunun 175 ve mükerrer 257.maddelerinin Maliye Bakanlığı’na verdiği yetkiye bağlı olarak Bakanlıkça çıkarılan Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğlerine uygun olarak kayıtlarının yapıldığı.

2.5.Beyannamelerin Zamanında Verilip Verilmediği:

Tasdik dönemine ilişkin olarak kurumca verilmesi gereken beyannamelerinin kanuni süreleri içinde bağlı olduğu Vergi Dairesi’ne verilerek gerekli tarh/tahakkuk işlemlerinin yapıldığı, bu güne kadar Vadesi Geçmiş her hangi bir vergi borçlarının olmadığı görülmüştür.

3.HESAP İNCELEMELERİ

3.1. Genel Bilgiler:

Yöneticiliğin, 2025 Yılı Ocak- Aralık Gelir ve Gider Tablolarının, Kayıtlarının tarafımızdan incelenmesi sonucunda Kat Mülkiyeti Kanunu ve Vergi Mevzuatının usul ve esaslarına uygun olarak düzenlendiği tespit edilmiştir

3.2. Geürlere Ait Tahakkuk- Tahsilat-Alacak Analizi:

GELİR			
Aidat Tahsilatı - AİDAT	40.985.928,60 TL	Aidat Tahsilatı - SOSYAL TESİS MİSAFİR KULLANIM ÜCRETİ	173.469,74 TL
Aidat Tahsilatı - DEMİRBAŞ	3.481.387,14 TL	Aidat Tahsilatı - YAKIT	12.343.896,07 TL
Aidat Tahsilatı - KAFETERYA AİDAT GELİRİ	183.525,64 TL	Gecikme tazminatı tahsilatı	243.177,86 TL
Aidat Tahsilatı - KAFETERYA DOĞALGAZ	4.760,00 TL	PERSONEL AVANS GERİ ÖDEMESİ	161.130,00 TL
Aidat Tahsilatı - KAFETERYA ELEKTRİK	10.000,00 TL	SEHVEN ÖDENEN FATURA İADESİ	4.690,00 TL
Aidat Tahsilatı - KAFETERYA SU GİDERİ	5.000,00 TL	REKLAM AFIŞ GELİRİ	341.000,00 TL
Aidat Tahsilatı - KAPALI OTOPARK KİRA BEDELİ	163.011,00 TL	SEHVEN ÖDENEN TUTAR	50.870,03 TL
Aidat Tahsilatı - KİRA	228.600,18 TL	POS BLOKE KOMİSYONU	251.770,51 TL
Aidat Tahsilatı - KURAN KURSU KURS ÜCRETİ	154.297,50 TL	KAPALI OTOPARK BARIYER ÜCRETİ	4.500,00 TL
Aidat Tahsilatı - LOJMAN ELEKTRİK	85.381,49 TL	ELEKTRİK DEPOZİTO ÜCRETİ	157.596,49 TL
Aidat Tahsilatı - OTO YIKAMA AİDAT GELİRİ	96.441,03 TL	YASİN ÖZER ÖZEL DERS ÜCRETİ NAKİT İADE	7.000,00 TL
Aidat Tahsilatı - ÖZEL DERS ÜCRETİ	894.955,00 TL	YASİN ÖZER %30 ÖZEL DERS ÜCRETİ İADE	45.175,00 TL
TOPLAM		60.077.563,28 TL	

3.3 Giderlere Ait Tahakkuk- Ödeme-Borç Analizi:

DEMİRBAŞ GİDERLERİ	2.885.274,42 TL	OCAK POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	20.070,99 TL
ORTAK ALAN ELEKTRİK GİDERLERİ	5.920.636,10 TL	LOGAR KAPAK DEĞİŞİMİ	2.100,00 TL
ORTAK ALAN SU GİDERLERİ	1.608.457,00 TL	OTOPARK SU KAÇAĞI TAMİRİ	14.000,00 TL
DOĞALGAZ YAKIT GİDERLERİ	12.037.370,00 TL	ŞUBAT POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	23.340,29 TL
PERSONEL GİDERLERİ	17.404.261,48 TL	MART POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	25.646,10 TL
İLETİŞİM GİDERLERİ (MSJ - TELEFON - İNTERNET)	110.747,50 TL	NİSAN POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	20.462,71 TL
YÖNETİM KURULU HUZURU HAKKI	530.496,00 TL	MAYIS POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	23.518,20 TL
DİĞER GİDERLER	3.700,84 TL	HAZİRAN POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	21.582,96 TL
ÇÖP POŞETİ VE TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	372.889,15 TL	TEMMUZ POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	17.695,17 TL
ÇİM MAKİNESİ BAKIM ve YAKIT GİDERLERİ	125.114,86 TL	AĞUSTOS POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	16.449,70 TL
ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	1.469.696,20 TL	EYLÜL POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	21.951,39 TL
ASANSÖR AYLIK BAKIM GİDERLERİ	1.396.295,42 TL	EKİM POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	16.594,23 TL
JENERATÖR YAKIT VE BAKIM GİDERLERİ	16.200,00 TL	KASIM POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	20.506,83 TL
PERSONEL SGK	8.103.990,50 TL	ARALIK POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	28.164,15 TL
VERGİ GİDERLERİ	1.034.405,00 TL	HALK EĞİTİM MERKEZİ	11.000,00 TL
HİDROFOR BİRÜLÖR KAZAN BAKIM ONARIM GİDERLERİ	66.307,82 TL	KEPÇE ÇALIŞMASI	6.750,00 TL
PROGRAM GİDERLERİ	153.732,05 TL	İLK YARDIM SETİ VE MALZEMELERİ	2.399,98 TL
SU ARITMA TUZ VE FİLTRE GİDERLERİ	354.647,80 TL	PERSONEL KIDEM İHBAR TAZMİNATI	881.082,02 TL
BLOK - OTO PARK - BAHÇE İLAÇLAMA GİDERLERİ	32.100,00 TL	PERSONEL YEMEK BEDELİ	1.263.355,00 TL
HAVUZ KİMYASAL ve DİĞER GİDERLER	184.179,85 TL	GELEN MALZEME KARGO GİDERİ	4.027,76 TL
BAHÇE ÇAPA İŞLERİ	57.300,00 TL	HALK EĞİTİM VE DİĞER HOCALARIN MESAI SONRASI DERS ÜCRETİ	59.750,00 TL
YAKIT OKUMA GİDERLERİ	197.340,00 TL	BAYRAM ŞEKERİ VE KOLONYA ALIMI	14.022,13 TL
TRAKTÖR BAKIM ve MAZOT GİDERLERİ	82.896,19 TL	HAVUZ KİMYASAL AYLIK KONTROL ÜCRETİ	166.000,00 TL
BAHÇE SULAMA MALZEMELERİ VE GÜBRE GİDERLERİ	38.676,43 TL	ARABULUCULUK HİZMET BEDELİ	40.397,50 TL
PERSONEL AVANS	172.130,00 TL	KUR'AN KURSU GİDERLERİ	68.506,44 TL
YÖNETİM OFİSİ ve KIRTASIYE GİDERLERİ	55.594,10 TL	ÖZEL DERS HOCALARA %40 KATKI	326.378,00 TL
BAHÇE İLAÇ GİDERLERİ	190.845,00 TL	ELEKTRİK PANO TMS / ŞARTEL DEĞİŞİM TAMİRATI	4.834,20 TL
FİZİKSEL POS CİHAZI ÜCRETİ	18.333,00 TL	FİBER KABLO ÇEKİMİ	4.600,00 TL
GÜVENLİK ÇAY ve ŞEKER GİDERİ	5.387,70 TL	MOLOZ ATIM BEDELİ	15.000,00 TL
YÖNETİM ÇAY ve ŞEKER GİDERİ	45.572,01 TL	İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ GİDERİ	27.000,00 TL
BARIYER TAMİR BAKIM GİDERİ	19.000,00 TL	ELEKTRİK DEPOZİTO ÜCRETİ GİDERİ	157.596,49 TL
EFT / HAVALE MASRAFI	2.754,28 TL	SİTE ETKİNLİK GİDERLERİ	287.454,28 TL
PERSONEL BES ve İCRA ÖDEMESİ	155.012,90 TL	SOSYAL TESİS GİYİNME DOLAPLARI PİL	964,29 TL
PERSONEL YAZLIK-KIŞLIK KIYAFET	117.553,07 TL	NAKLIYE ÜCRETİ	1.200,00 TL
MUHASEBE MALİ MUŞAVİR ÖDEMESİ	35.200,00 TL	NOTER GİDERLERİ	2.520,82 TL
KANALİZASYON ARIZA GİDERİMİ	70.500,00 TL	OTOPARK MAZGAL TAMİRİ	3.300,00 TL
AYDINLATMA LAMBALARI DEĞİŞİM ve ARIZA GİDERİ	37.731,60 TL	SOSYAL TESİS FAYANS TAMİRİ VE DEĞİŞİMİ	6.000,00 TL
UYDU TAMİRİ ve BAKIMI	35.703,12 TL	TESİS KULLANIM GİDERİ	1.300,00 TL
GÜVENLİK KAMERA SİSTEMİ ARIZA ve BAKIM GİDERİ	22.429,70 TL	SEHVEN YATIRILAN TUTAR İADE	50.870,03 TL
GENEL KURUL TOPLANTI GİDERLERİ (İKRAM, FOTOKOPI ve SES SİSTEMİ)	6.599,14 TL	BLOK BAKIM - TAMİRAT	10.532,39 TL
HİRDAVAT MALZEME ALIMI SİTE GENEL BAKIM İÇİN	46.214,79 TL		
TOPLAM		58.912.199,07 TL	

3.4 Site Varlıklarının Analizi

GELİR	60.077.563,28 TL	
GİDER	58.912.199,07 TL	
KASA	1.165.364,21 TL	
KASA GENEL TOPLAMINA 05.01.2026 TARİHİNDE TAHSİL EDİLEN OCAK 2026 AIDAT TUTARLARI DAHİLDİR.		

4. İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME

NATURAPARK SİTESİ YÖNETİMİ'nin 2025 Ocak - Aralık Dönemine ait Yasal Defterlerinin, hesap, kayıt ve işlemlerinin tarafımızca yapılan İncelenmesi neticesinde;

1-Naturapark Sitesi Yönetiminin kat sakinlerinden almış olduğu aidatları APSİYON programının GELİR hanesine işlediği,

2-Yönetimin yapmış olduğu harcamaların Kat Malikleri Genel kurulunda alınan kararlar doğrultusunda yapıldığı, harcama kalemlerinde faturalar aldığı, faturaları ilgili Programın Gider hanesine işlendiği,

3-Aidat ödemelerini geciken kat sakinlerinin bulunduğu, gerekli ihtarların yapıldığı, yakıt, demirbaş aidatlarını gününde ödemeyenler için Genel Kurul kararı gereğince % 5 gecikme bedeli uygulandığı bu gelirin gelir-gider cetvelinin GELİR hanesinde gösterildiği,

4-Kredi Kartı ile yapılan tahsilatlarda Genel Kurul kararı ile bankanın uyguladığı komisyon bedeli kadar komisyon alındığı uygulanan komisyon gelir ve giderlerin gelir gider tablosunda görüldüğü,

5-Personel Maaşı, SGK, Elektrik, Su ve tüm ödemeler zamanında yapılarak hiçbir şekilde gecikme bedeli ödenmediği,

8-Sitemizde bulunan 70 adet asansörlerle ilgili 2025 yılı için KONTEST firması tarafından gerekli kontrollerin yapılarak tüm asansörler için güvenli YEŞİL etiketlerin alındığı,

9-Kıdem tazminatı karşılığı ayrılması gereken bakiyenin öngörülemeyen acil demirbaş giderlerine harcadığı bu bedelin önümüzde ki dönemde demirbaş olarak tahsil edilerek fona aktarılması, Öngörülemeyen acil demirbaş olarak 56 Adet demirbaş alımı yapılmış bunun için harcanan toplam

tutar ise 1.052.169,80TL olmuştur.

10-Demirbaş gelirleri 3.481.387,14 TL iken demirbaş giderleri ise 2.885.274,42 TL gerçekleşmiştir. Demirbaş gelirlerinden artan 596.112,72 TL ile altı adet koşu bandı alınmıştır. Eski koşu bantları ise 710.000 TL ye verilmiştir.

Demirbaş listesinde olup da alınmayanlar ise: 3HP sirkülasyon pompası(3 adet), Danfos DN 20 kalorimetre(250 adet), Watts 12 Bar Hava Burjörü(75 adet), Bahçe giriş bariyeri, Bahçe satranç takımı (2 adet) dir.

5.ÖNERİLER:

1-Denetim kurulu olarak kıdem tazminatı ödemesi konusunda yönetim kurulunun genel kurula açıklamada bulunarak, bundan sonra yapılacak ödemelerde belirli bir standarttan getirilmesi önerisinde bulunulması,

2- Doğrudan malzeme teminlerinde bu zamana kadar yapılan genel kurullarda üç firmadan farklı teklif alma konusunda bir limit belirtilmemiştir. Bu genel kurulda bir limit belirlenmesi,

3. Site dış görünüşünü bozan cam balkon ve klima ünitelerinin yönetim planına uygun hale getirilmesi için gereğinin yapılması,

4. Site içerisinde çocukların elektrikli bisiklet ve scooterları çok hızlı kullandıkları bu durumun küçük çocuklar ve sitede yürüyenler için tehlike arz ettiği bu konuda gerekli tedbirlerin alınması,

5.Kat araları, merdiven boşlukları, yangın merdiveni, yangın dolaplarında bulunan eşyaların yönetimin bütün ihtarlarına rağmen bazı site sakinleri tarafından kaldırılmadığı tespit edilmiştir. Bu eşyaların gerekirse görevliler tarafından kaldırılması

6. Sosyal tesislere girişlerde kontrolün titizlikle yapılması, site dışından gelenlerin kesinlikle alınmaması, site sakinin getirdiği misafirlerin de mutlaka site sakini ile birlikte girişinin sağlanması gerektiği,

7. Site güvenliğinin yabancı kişilerin kaçak girişleri hakkında hassasiyet gösterilmesi ve site sakinlerinin güvenliğe yardımcı olunması,

8. Kapalı otoparkta elektrikli araç şarj istasyonlarında sitenin elektrik sisteminin güvenliği açısından yük paylaşım sistemine uygun olmayan şarj istasyonlarını kaldırmayan site sakinleri için hukuki

sürecin başlatılması,

9. Demirbaş Defteri oluşturulması ve alınan demirbaşların bu deftere kaydedilmesi

Sitenin hem ekonomik değerini koruması hem de yaşam kalitesinin daha artması için yönetim belirlediği kurallara uyulması ve bu konuda yönetime yardımcı olunması

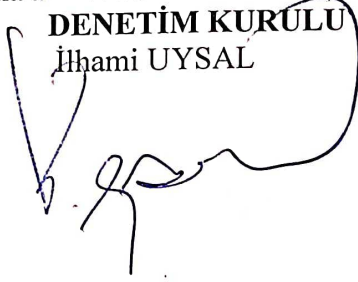
SONUÇ: Yönetimin çalışma ve faaliyetlerinin başarılı olduğu, Hesap ve İşlemlerin gerçek durumu yansıttığı, muhasebe kayıt ve belgelerinin kanuni mevzuat hükümlerine uygun olduğu, usulsüz, kanunsuz ve gerçeğe uymayan herhangi bir kayıt bulunmadığı sonucuna varıldığını;

Rapor içeriğini bilgilerinize ve gereğinin yapılmasına ve Yönetim Kurulunun ibra edilmesi hususunu Kat Malikleri Kuruluna arz olunur.

Mehmet GÖKÜŞ,



DENETİM KURULU
İlhami UYSAL



Mustafa KURANEL

