

3.DÖNEM DENETİM RAPORUDUR

Yöneticilik tarafından tarafımıza incelenmek üzere verilen evraklar listesidir;

DEFTERİN ADI
Karar Defteri
Denetim Kurulu Defteri
Gider Belgeleri
Firma Sözleşmeleri

26.01.2025 tarihinde yapılan Kat Malikleri ikinci olağan toplantısında Denetim kurulu üyeleri olarak seçilmiş bulunmaktayız. **2024** yılı hesapları **03.01.2025** tarihinde kapatılmıştır. Denetim Kurulu üyeleri olarak **03.01.2025** tarihi denetimlerimizin başlangıcı olarak belirlenmiştir..

İNCELEMELER;

1-01.07.2025 tarihi itibarı ile kat sakinlerinden aidatların usulüne uygun şekilde tahsilatına devam edildiği kayıtlara işlendiği,

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

3-Yönetimin yapmış olduğu harcamaların Kat Malikleri Genel kurulunda alınan kararlar doğrultusunda yapıldığı, harcama kalemlerinde faturalar aldığı, faturaları ilgili Programın **Gider** hanesine işlendiği, doğrudan malzeme teminlerinde bu zamana kadar yapılan genel kurullarda ne kadar tutara kadar teklif alınacağı belirtilmediği için yönetim kurulu tarafından yüksek maliyetli malzeme alımlarında firmalardan teklifler alındığı düşük maliyetli alımlarda kalite ve firma güvenliği ön planda tutularak alımlar yapıldığı,

4-Aidat ödemelerinde 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,

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

6- Genel Kurul kararı ile kapalı zarf usulü ile en yüksek bedeli yazan site sakinlerine verilen site yönetimine ait oto parkların kullanım bedelinin tahsiline devam edildiği tahsilatın gelir-gider cetvelinde gösterildiği,

7-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- Genel kurula sunulan ve genel kurulda kabul edilen demirbaş listesine göre Demirbaş alımlarına devam edildiği tespit edilmiştir. Bunun yanında alınan demirbaşların kullanıldığı yerde tespiti yapılmış yenilenen demirbaşların eskileri de denetim kurulu tarafından yerinde tespit edilmiştir. Bunun yanında ihtiyaç duyulan demirbaşlarında alındığı görülmüştür. bu demirbaşların listesi apsiyon programında kayıt altına alınmıştır.

Demirbaş listesinde olup da alınmayanlar ise: 3HP sirkülasyon pompası, Danfos DN 20 kalorimetre, Watts 12 Bar Hava Burjörü, Bahçe giriş bariyeri, Bahçe satranç takımı.

10-Yasal zorunluluk gereği İş Güvenliği firmalarından teklif alınarak en uygun teklifle iş yeri güvenliği uzmanı ve Doktorla anlaşma sağlanarak bu konudaki yasal durumun yerine getirildiği, su arıtma cihazlarının, hidrofor su pompaları, genişleme tankları, uydu anten bakımları, bahçe sulama sistemleri ile sitemizde çalışan tüm ekipmanların bakım onarımı kontrolleri zamanında yapılarak düzenli çalışması sağlandığı görülmüştür.

11- Site yönetim kurulu başkanı ile aralarında yapılan sözleşmeye istinaden, Sitemiz Eski Müdürü Yasin Özer'in Haziran ayına kadar sitemiz bünyesinde yapılan özel derslerden elde edilen gelirden almış olduğu yüzde 30'luk kısmı olan 45.175.TL, özel ders geliri 7.000.TL toplamda 52.175.TL.'yi dedikodulara sebep vermemek adına iade ettiği tespit edilmiştir. Bu sözleşmenin yalnızca 2025 yılında yapıldığı, önceki yıllarda böyle bir sözleşmenin olmadığı görülmüştür.

Yasin Özer'in özlük dosyasına bakıldığında 31.07.2025 tarihinde sağlık nedeni ile işten ayrıldığı, dosyasında bununla ilgili sağlık durumu ile ilgili belge görülmüştür.

12- Genel kurulda alınan karar gereği site kapalı otoparkında elektrikli araç şarj istasyonları için yük paylaşırma sisteminin alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup şarj istasyonları arası internet bağlantıları devam etmektedir. Sitenin elektrik sisteminin güvenliği açısından Yük paylaşım sistemine uygun olmayan şarj istasyonlarını kaldırmayan site sakinleri için hukuki sürecin başlatılması gerekmektedir.

13-Personel kıdem ihbar tazminatı olarak 221.000TL ödendiği tespit edilmiştir. Bu dönem zarfında iki personelin işten ayrıldığı görülmüştür. Yasin ÖZER (88.000TL+88.000TL) ve Hacı Mehmet BOLEL(25.000TL) ödemede bulunulmuştur. Cennet GÜL'e bir önceki dönemden kalan 20.000TL ödenmiştir.

Hacı Mehmet BOLEL'in dosyasına bakıldığında site yönetimi tarafında görevini düzenli bir şekilde yapmadığına dair tutanak düzenlendiği bu nedenle iş akdine son verildiği görülmüştür.

14. Kafeterya işletmecisinin sözleşmenin yenilendiği Şubat ayından Eylül ayının sonuna kadar olan dönemde kullanmış olduğu elektrik (95.000TL), su (10.000TL) ve doğal gaz (88.770TL) ücretlerini ödemediği tespit edilmiştir. Aynı zamanda Temmuz-Ağustos-Eylül aylarının kira bedeli olan 60.000TL'yi de ödemediği tespit edilmiştir.

Oto yıkama da ise Temmuz-Ağustos-Eylül aylarına kira (7.473TL) ve aynı döneme ait elektrik ve su (22.919 TL) ücretini ödemediği tespit edilmiştir.

15. Bir önceki raporda "Kafeteryadaki etkinliklerde site sakinlerinin referansı ile dışarıdan katılımların yapılması gerekirken buna dikkat edilmediği, dışardan referans adı altında rastgele birçok kişinin organizasyon, sosyal etkinlikler yaptığı görülmüş olup, site sakinleri haricinde kafeteryanın bu şekilde kullanılmasının sitede güvenlik zafiyeti doğurduğu tespit edilmiştir" şeklinde tespit yapılmıştı.

Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyeleri ile birlikte Kafeterya işletmecisi ile yapılan toplantıda Kafeteryaya giriş çıkışlar yönetim bilgisinde olacağı iletilmiştir. İşletmecinin dışarıdan müşteri almazsam zarar ederim şeklinde bir tavır içerisinde olduğu görülmüştür. Bunun üzerine kafeterya işletmecisine kafeteryanın asıl amacının site sakinlere hizmet vermek olduğunu unutulmaması gerektiği hatırlatılmıştır.

ÖNERİ VE TAVSİYELER

1- Bir önceki dönem raporunda "Sosyal tesisin bayan bölümünde pilates dersinin her gün sabah ve akşam birer saat olmak üzere yönetimin belirleyeceği saatte ücretsiz olarak verilmesi, bunun yanında bayan ve erkek kısımlarında ücretsiz yüzme derslerinin verilmesi", şeklinde öneride bulunulmuştu.

Site yönetimi tarafından yüzme dersi ve sabahları bayan tarafında pilates dersi verilmesi uygulamasına geçilmiştir. Çalışan ve sitedeki diğer bayanlarında faydalanması için akşam da ücretsiz pilates ve yüzme dersleri için gerekli çalışmaların yapılması ;

Ayrıca Bayan tarafında bulunan 6 adet reformer aletinin kullanım ücretlerinin makul seviyeye çekilmesi önerilmiştir.

2- İkinci raporda "Site dış görünüşünü bozan cam balkon ve klima ünitelerinin yönetim planına uygun hale getirilmesi için site sakinlerine yönetim tarafından gerekli uyarıların yapılmasına" şeklinde bir önceki raporda belirtilmesine rağmen herhangi bir işlem yapılmadığı tespit edilmiştir. Bu konuda gereken işlemlerin yapılması için bir kez daha site yönetiminin uyarılması", Bunun yanında az da olsa bazı balkonlara takılan filelerin görüntü kirliliğine neden olmasından dolayı kaldırılması için gerekenin yapılması", tavsiyesinde bulunulmuştu.

Site yönetiminin bu konuda site sakinlerine uyarı yazısı gönderdiği devamında gereken hukuki sürecin başlatılması,

3-"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" bu konuda yönetiminin daha duyarlı davranması,

4. Bir önceki raporda "6B ve 10D kapalı otopark girişinden bulunan hidroforların dış müdahalelerinden korunması için etrafının çevrilmesi" maliyetleri çıkarılarak ilk yapılacak genel kurulda görüşülmesi bütçeye alınması

Yukarıda yazılan konularda tarafımızca Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunulmasına karar verilmiş olup bu Denetim Kurulu raporu imza altına alınmıştır.

01.07.2025- 30.09.2025 tarihleri arası

Gelir Gider cetveli ekte sunulmuştur.

Mustafa KURANEL
Denetim Kurulu Üyesi

Mehmet GÖKÜŞ
Denetim Kurulu Üyesi

İlhami UYSAL
Denetim Kurulu Üyesi

01.07.2025-30.09.2025 Özet Gelir Gider Tablosu (Ödeme Esaslı)

GİDER			
DEMİRBAŞ GİDERLERİ	556.721,39 TL	PERSONEL BES ve İCRA ÖDEMESİ	45.076,37 TL
ORTAK ALAN ELEKTRİK GİDERLERİ	1.644.054,40 TL	KANALİZASYON ARIZA GİDERİMİ	18.000,00 TL
ORTAK ALAN SU GİDERLERİ	929.823,00 TL	AYDINLATMA LAMBALARI DEĞİŞİM ve ARIZA GİDERİ	19.731,60 TL
DOĞALGAZ YAKIT GİDERLERİ	1.260.160,00 TL	GÜVENLİK KAMERA SİSTEMİ ARIZA ve BAKIM GİDERİ	600,00 TL
PERSONEL GİDERLERİ	4.185.273,00 TL	HIRDAVAT MALZEME ALIMI SİTE GENEL BAKIM İÇİN	9.114,49 TL
İLETİŞİM GİDERLERİ (MSJ - TELEFON - İNTERNET)	20.988,65 TL	KAHVE MAKİNASI TAMİRAT ONARIM	345,39 TL
YÖNETİM KURULU HUZUR HAKKI	132.624,00 TL	SEHVEN YATIRILAN TUTAR İADE	42.870,03 TL
DİĞER GİDERLER	640,00 TL	OTOPARK SU KAÇAĞI TAMİRİ	14.000,00 TL
ÇÖP POŞETİ VE TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	117.909,00 TL	HAZIRAN POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	1.842,75 TL
ÇİM MAKİNESİ BAKIM ve YAKIT GİDERLERİ	20.437,81 TL	TEMMUZ POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	17.695,17 TL
ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	484.182,82 TL	AĞUSTOS POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	16.449,70 TL
PERSONEL SGK	1.325.462,49 TL	EYLÜL POS BLOKE ÇÖZÜMÜ	21.009,92 TL
VERGİ GİDERLERİ	365.500,00 TL	KEPÇE ÇALIŞMASI	6.750,00 TL
HİDROFOR BİRÜLÖR KAZAN BAKIM ONARIM GİDERLERİ	25.740,00 TL	İLK YARDIM SETİ VE MALZEMELERİ	1.649,98 TL
PROGRAM GİDERLERİ	21.362,00 TL	PERSONEL YEMEK BEDELİ	319.050,00 TL
SU ARITMA TUZ VE FİLTRE GİDERLERİ	103.921,59 TL	GELEN MALZEME KARGO GİDERİ	1.245,30 TL
BLOK - OTO PARK - BAHÇE İLAÇLAMA GİDERLERİ	4.800,00 TL	HAVUZ KİMYASAL AYLIK KONTROL ÜCRETİ	43.000,00 TL
HAVUZ KİMYASAL ve DİĞER GİDERLER	29.009,34 TL	ARABULUCULUK HİZMET BEDELİ	30.998,79 TL
BAHÇE ÇAPA İŞLERİ	22.000,00 TL	KUR'AN KURSU GİDERLERİ	48.271,44 TL
YAKIT OKUMA GİDERLERİ	53.625,00 TL	ÖZEL DERS HOCALARA %40 KATKI	136.743,00 TL
TRAKTÖR BAKIM ve MAZOT GİDERLERİ	35.619,83 TL	ELEKTRİK PANO TMS / ŞARTEL DEĞİŞİM TAMİRATI	2.959,20 TL
BAHÇE SULAMA MALZEMELERİ VE GÜBRE GİDERLERİ	5.077,42 TL	MOLOZ ATIM BEDELİ	9.000,00 TL
PERSONEL AVANS	65.000,00 TL	SİTE ETKİNLİK GİDERLERİ	132.500,00 TL
YÖNETİM OFİSİ ve KIRTASIYE GİDERLERİ	677,00 TL	OTOPARK MAZGAL TAMİRİ	800,00 TL
BAHÇE İLAÇ GİDERLERİ	55.100,00 TL	TESİS KULLANIM GİDERİ	1.300,00 TL
FİZİKSEL POS CİHAZI ÜCRETİ	2.247,00 TL	SİĞİNAK BORU TEMİZLİĞİ	4.000,00 TL
İCRA AVUKAT VEKALET ÜCRETİ ve DOSYA KAPATMA MASRAFLARI İADE	135,00 TL	BARIYER TAMİR BAKIM GİDERİ	5.400,00 TL
YÖNETİM ÇAY ve ŞEKER GİDERİ	9.289,35 TL	EFT / HAVALİ MASRAFI	857,32 TL
KIDEM TAZMİNATI	221.000,00 TL		
TOPLAM		12.649.640,54 TL	

01.07.2025-30.09.2025 Özet Gelir Gider Tablosu (Ödeme Esaslı)

GELİR	
Aidat Tahsilatı - AİDAT	10.186.189,01 TL
Aidat Tahsilatı - DEMİRBAŞ	85.415,86 TL
Aidat Tahsilatı - KAPALI OTOYOL KİRA BEDELİ	5.000,00 TL
Aidat Tahsilatı - KİRA	30.000,00 TL
Aidat Tahsilatı - KURAN KURSU KURS ÜCRETİ	138.446,00 TL
Aidat Tahsilatı - LOJMAN ELEKTRİK	24.638,55 TL
Aidat Tahsilatı - OTO YIKAMA AİDAT GELİRİ	17.141,03 TL
Aidat Tahsilatı - ÖZEL DERS ÜCRETİ	403.700,00 TL
Aidat Tahsilatı - SOSYAL TESİS MİSAFİR KULLANIM ÜCRETİ	107.070,00 TL
Aidat Tahsilatı - YAKIT	1.434.634,43 TL
Gecikme tazminatı tahsilatı	60.326,53 TL
PERSONEL AVANS GERİ ÖDEMESİ	29.000,00 TL
REKLAM AFİŞ GELİRİ	97.500,00 TL
SEHVEN ÖDENEN TUTAR	42.870,03 TL
POS BLOKE KOMİSYONU	59.378,54 TL
YASİN ÖZER %30 ÖZEL DERS ÜCRETİ İADE	45.175,00 TL
YASİN ÖZER ÖZEL DERS ÜCRETİ NAKİT İADE	7.000,00 TL
TOPLAM	12.774.459,98 TL

GELİR	₺12.774.459,98
GİDER	₺12.649.640,54
KASA	₺124.819,44