

ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

01.01.2025- 30.06.2025 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu **01.01.2025- 30.06.2025** tarihleri arasındaki **1. Altı aylık dönem** denetim toplantısını **20.08.2025** tarihinde gerçekleştirmiş ve yapılan denetim sonucunda Kat Mülkiyet Kanunu, Yönetim Planı ve Genel Kurul Kararları doğrultusunda tarafımızca incelenmiş tespit edilen hususlar ile görüşlerimiz rapor halinde hazırlanarak aşağıda sunulmuştur.

A-MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

Belirtilen döneme ait Bilanço kalemleri aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

1-BİLANÇO TABLOSU:

AKTİF(VARLIKLAR)		PASİF (KAYNAKLAR)	
DÖNEN VARLIKLAR	4.512.014,64	KISA VADELİ BORÇLAR	3.693.152,78
Kasa	13.220,29	Satıcılara Borçlar	1.770.809,73
Bankalar	1.447.677,60	Personele Borçlar	360.006,72
Site sakinlerinden alacak.	1.856.191,47	Ödenecek vergi ve yük.	108.210,89
Şüpheli alacaklar	29.920,83	Alınan depozito ve tem.	291.624,44
Personel avansları	30.000,00	Gelecek aylara ait gelir tah.	1.162.501,00
İş Avansları	970.000,00		
Gelecek Aylara ait gid.	165.004,45		
DURAN VARLIKLAR	459.723,28	ÖZ KAYNAKLAR	1.278.585,15
Verilen depozito ve tem.	291.624,44	Geçmiş yıl gelir artışı (+)	232.504,92
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	2025 1.altı aylık gelir art.(+)	1.046.080,22
Gelecek Yıllara ait gid.	165.004,88		

AKTİF TOPLAMI **4.971.737,92** **PASİF TOPLAMI** **4.971.737,92**

Bilanço, 30. Haziran 2025 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. **Yukarıdaki bilançoya göre 30 Haziran 2025 tarihi itibariyle** sitemizin **1.460.897,89 TL'si** Hazır Değerler (Kasa+ Banka) nakit olmak üzere toplam da **4.512.014,64 TL**. Dönen varlığı, **459.723,28 TL**. Duran varlığı, **3.693.152,78 TL**. borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025 arasındaki 6 aylık dönemde(+)****1.046.080,22 TL** gelir artışı oluşmuştur.

2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 30.06.2025 tarihi itibariyle Akbank ve Yapı Kredi Bankaların/ Güzelyalı şubelerinde Toplam olarak **1.447.677,60 TL**.lık mevduat'ın bulunduğu,

Bu mevduatın **94.026,77 TL'nin Akbank ile 5.199,22 TL. nin de Yapı Kredi Bankasında** vadesiz mevduat'ta olduğu, **940.199,57 TL. si Akbank Yatırım fonunda**(likit fon) ,**88,36 gram Altın karşılığı olarak 372.147,90 TL. nin Akbank altın hesabında**, Apsiyon POS karşılığı olarak da **36.104,14 TL.** tutarlarında yer aldığı,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının **1.856.191,47 TL.** olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin **%89,07** sinin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının **29.920,83 TL.** olduğu, bu tutarın 2024 yılından devreden bakiye tutar olduğu,2025 yılının ilk 6 aylık dönem içinde bu alacaklardan herhangi bir tahsilatın yapılmadığı,

PERSONEL AVANSLARI HESABINDA;

-Avans hesabında yer alan **30.000,00 TL.** nin, Sitede çalışan personellerin almış olduğu avans tutarı olup, her ay taksitler halinde ücretlerinden kesilerek tahsil edileceği,

İŞ AVANSLARI HESABINDA;

-Avans hesabında yer alan **970.000,00 TL.** idame ve yenileme yatırım programında yer alan Isıtma sistemleri için Kardeşler Kazan Servisine verilen avans tutarı olduğu,

GELECEK AYLARA AİT GİDERLER

-Gelecek aylara ait giderler bölümünde görülen **165.004,45 TL.**nin 2025 yılının 2. 6 aylık dönemde ödenecek sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

DİĞER MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HESABINDA;

VERİLEN VE ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABINDA GÖRÜLEN;

- Verilen ve Alınan Depozito ve Teminatlarda görülen **291.624,44 TL.**lık tutarın,1.ve 2. Etap kat maliklerinden alınan **130.038,00TL.**si **İğdaş doğalgaz güvence** bedelini, **9.582,44 TL.**de **Ayedaş'a verilen elektrik güvence** bedelini **152.004,00 TL.** si **2. Etap iski güvence** bedeli olduğu,

DİĞER MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

-Maddi olmayan varlıklarda görülen **3.093,96 TL.**nin site içerisindeki daire ve blokları için alınan Enerji Kimlik belge tutarının olduğu,

GELECEK YILLARA AİT GİDERLER

-Gelecek yıllara ait giderler bölümünde görülen **165.004,88 TL.**nin 2026 yılının 1. 6 aylık dönemde ödenecek sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

3-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

SATICILARA AİT BORÇLAR HESABINDA;

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı **1.770.809,73 TL.**dır. Bu tutarın 151.535,00 TL. si Ayedaş faturaları, 548.551,24 TL. si 103 Güvenlik Hizmet faturaları, 9.121,82 TL. Daf Enerji Sanayi faturaları, 559.600,00 TL. si Minimak asansörü faturaları, 2.096,90 TL. si Türk Telekom faturalarından, 247.504,00 TL.

si Çatalkaya Sigorta Ltd.Şti.. Faturalarından, 11.520,00 TL. si Nuray Konduz Dünya Havuz faturaları ve 240.880,77 TL. si Orjin Endüstriyel Ltd.Şti.faturalarından borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan **360.006,72 TL** nın, site yönetiminde çalışan personelin Haziran/2025 ayı ücretleri olup, ödemelerin 05.07.2025 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan **108.210,89 TL**.nin site yönetiminde çalışan 10 adet personelin ücretlerinden kesilen Gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Temmuz/2025 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

GELECEK AYLARA AİT GELİR TAHAKKUKLARI;

Gider tahakkukları hesabında yer alan **1.162.501,00 TL**. tutarın, İdame ve Yenileme yatırımları için Nisan, Mayıs ve Haziran ayları için tahakkuk edilen tutarlarından bakiye kalan ve gelecek aylarda ödemesi yapılacak olan Haziran/2025 sonu itibariyle tahsil edilmemiş tutarlar olduğu,

Tespit edilmiştir.

4-İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI:

1-2025 Yılı 1. Altı aylık dönem içinde gerçekleşen İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI;

YENİLEME YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇE	GERÇEKLEŞEN
-Isıtma Sist. Ve Kapalı Hav.ısıt.sist.	3.600.000,00	549.609,50
-6.Asansör Elekt.Haberleşme sist.	1.750.000,00	899.232,00
-Yangın sistemi bakımı	205.000,00	-
-ÖngörülmeYen Giderler	1.000.000,00	616.220,00
-Sıhhi Tesisat yenileme gid.		368.980,00

-Hidrofor Tankı yenileme gid.	57.240,00	
- Gölet idame ve yenileme gid.	190.000,00	
TOPLAM:	6.555.000,00	2.065.061,50

2025 Yılı 1. Altı aylık dönem içinde yapılan İDAME VE YENİLEME YATIRIMLAR tutarı olarak 2.065.061,50 TL. olduğu,

2025 yılı Şubat ayında yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan karar gereğince,2025 yılı İdame ve Yenileme Yatırımları için her daire başına 15.000,00 TL. tutarının eşit taksitlerle Nisan, Mayıs, Haziran, Temmuz ve Ağustos/2025 aylarında ödenmesine karar verilmiş ve Haziran/2025 sonu itibariyle tahakkuk ettirilen 3.933.000,00 TL.lik tutardan 2.770.499,80 TL. tutarının ödendiği, bakiye kalan 1.162.501,00 TL. nın Temmuz/2025 ve takip eden aylarda ödeneceği belirlenmiştir.

5-GELİR /GİDER TABLOSU:

Belirtilen döneme ait Gelir ve Gider kalemlerinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

SİTE GELİRLERİ (+)	15.419.456,90
1-AİDAT GELİRLERİ	8.594.149,05
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	2.339.692,53
3- SU GELİRLERİ	1.014.651,06
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	54.700,00
5- KİRA GELİRLERİ	163.897,00
6-GEÇİKME FAİZ GELİRLERİ	83.137,72
7- TEŞVİK GELİRLERİ	57.879,80
8-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	3.500,00
9-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	3.443,81
10-KAMBİYO GELİRLERİ	272.287,11
11-ORTAK ALAN HASAR GELİRLERİ	600,00

12-EMLAK GELİRLERİ	22.300,00
13-ELEKT.ŞARJ İSTASYON GEL.	43.740,32
14-YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ	2.770.499,80
15- HURDA GELİRLERİ	2.700,00
16-DİĞER GELİR-GİDER FARKLARI	(-) 7.718,70

B- SİTE GİDERLERİ (-) 14.373.376,68

PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ 6.132.584,73

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	662.725,42
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	814.036,04
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	3.495.307,44
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	911.582,54
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	248.933,29

İŞLETME GİDERLERİ 4.806.096,93

1-ELEKTRİK GİDERLERİ	1.289.955,00
2-SU GİDERLERİ	1.095.590,00
3-DOĞALGAZ GİDERLERİ	2.343.696,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	54.730,93
5 –MAZOT GİDERLERİ	22.125,00

BAKIM ONARIM GİDERLERİ 776.635,87

1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	71.836,62
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	242.584,00
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	71.879,89
4- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	83.792,21
5- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	12.332,20
6- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ GİDERLERİ	31.800,00

7- BOYA -BADANATADİLAT GİDERLERİ	48.627,00
8-SOSYAL TES. HİZMET GİDERLERİ	25.550,00
9-BAHÇE BAKIM-ONARIM GİD.	46.607,95
10- ASANSÖR FENNİ MUAYENE BAKIM GİD.	136.776,00
11-HABERLEŞME SİSTEMLERİ BAKIM GİD.	4.850,00
İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI	2.065.061,50
ÇEŞİTLİ GİDERLER	592.997,65
1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	117.000,00
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	110.690,82
3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	60.549,14
4-HABERLEŞME GİDERLERİ	14.015,50
5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	70.006,04
6-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	16.766,80
7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	2.260,00
8-DENETİM KURULU GİDERLERİ	27.000,00
9-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	19.215,14
10-HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	37.718,44
11-TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	11.844,20
12-KİRTASIYE GİDERLERİ	1.119,80
13-PERSONEL GİYİM YARDIMI	8.650,00
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	96.161,77
2025/1.altı aylık GELİR ARTIĞI (+)	1.046.080,22

6-BORÇ- ALACAK DENGESİ:

TOPLAM VARLIKLAR		TOPLAM BORÇLAR	
KASADAKİ NAKİT	13.220,29	SATICILAR'A	1.770.809,73
BANKALARDA	1.447.677,60	PERSONEL'E	360.006,72
SİTE SAKINLERİNDEN	1.856.191,47	ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	108.210,89
KANUNİ TAKİP.ALACAK	29.920,83	GELECEK AYL.AİT GEL.TAH.	1.162.501,00
DİĞER ALACAKLAR	1.000.000,00		
TOPLAM:	4.347.010,19	TOPLAM:	3.401.528,34

NET VARLIK DURUMU: (+) 945.481,85 TL.

7-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI:

GİDERLER	2025/ 1.ALTİ AYLIK BÜTÇE	2025/ 1.ALTİ AYLIK FİİLİ	FARK (+,-)
1-PERSONEL GİDERLER	6.162.000,00	6.132.584,00	(-) 29.416,00
2-KİDEM TAZ.GİDERLERİ	60.000,00	-	(-) 60.000,00
3-İŞLETME GİDERLERİ	1.494.000,00	1.370.894,00	(-) 123.106,00
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	732.000,00	776.636,00	(+) 44.636,00
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	600.000,00	647.729,00	(+) 47.729,00
TOPLAM :	9.048.000,00	8.927.843,00	(-) 120.157,00

8-KANUNİ TAKİBE KONU OLAN İŞLEMLER :

(Takipteki Alacaklar)

Derdest olan davalar, yanı halen davaları devam eden işlemler aşağıda gösterilmiştir.

FİRMA ADI	BORÇ TUTARI(TL)
1-ATAMAN İNŞ.TİC.VE SAN. A.Ş	26.734,42
2-ALİ KARAYEL	3.186,41

TOPLAM: 29.920,83

9-PERSONEL DURUMU:

30.06.2025 tarihi itibariyle Sitemizde çalışan personel sayısı aşağıda ki tabloda gösterilmiştir.

- Site Müdürü : 1 kişi
- İdari Personel : 1 kişi
- Teknik Personel : 2 kişi
- Temizlik Personeli : 5 kişi
- Bahçıvan : 1 kişi
- Güvenlik personeli : 9 kişi

TOPLAM : 19 kişi

B-İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

Denetim Kurulumuz, tüm yasal defterleri banka hesap hareketlerini, genel mizan ve cari hesap hareketlerini incelemiş olup, sonuçlar aşağıda sunulmuştur.

1-Muhasebe ile ilgili belgeler düzenli bir şekilde tutulmuş , klasörlere yerleştirilerek muhafaza altına alındığı,

2-Yapılan ödemelerin ilgili faturalarla uyumlu olduğu ,

3-Sitemiz ile alakalı devam etmekte ve bitmiş olan davalar hakkında bilgi alındığı,

4-Satıcılarla mutabakat yapıldığı,

5-Dönem içindeki ödemelerin büyük kısmı banka yolu ile havale edildiği,

6-Banka bakiyesinin, banka hesap ekstresinden doğrulandığı tespit edildiği

7-Tedarikçi firmalarla yapılan sözleşmelerin incelendiği,

8-Site Yönetim Kurulunca Alınan kararların, Karar defterlerine kaydedildiği,

Tespit edilmiştir.

C-SONUÇ:

Denetim Kurulumuz, Yönetim Kurulu başta olmak üzere, tüm site çalışanlarının görevlerini iyi niyet, şeffaflık ve hesap verilebilirlik üzerinde sürdürdüğünü görmüştür. Denetim sırasında özellikle **SİTE MÜDÜRÜ Ümmiye Turgut hanım'a** denetimin en etkin şekilde yapılması adına ellerinden gelen en yüksek çabayı göstermiş, her türlü bilgi ve dökümanı sağlamıştır. Kendilerine ve yönetim kuruluna teşekkür ederiz.

Saygılarımızla

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

DENETİM KURULU

Necmettin Tüysüz

Zafer Ayan