

**ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ**  
**01.01.2025- 30.09.2025 TARİHLERİ ARASI**  
**DENETİM KURULU RAPORU**

Sitemiz Denetim kurulu **01.01.2025- 30.09.2025** tarihleri arasındaki **3. üç aylık dönem** denetim toplantısını **06 .11.2025** 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:**

<b>AKTİF(VARLIKLAR)</b>		<b>PASİF (KAYNAKLAR)</b>	
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>4.118.508,68</b>	<b>KISA VADELİ BORÇLAR</b>	<b>2.960.624,32</b>
Kasa	32.023,49	Satıcılara Borçlar	1.521.371,74
Bankalar	1.951.886,13	Personele Borçlar	337.050,71
Site sakinlerinden alacak.	1.322.877,89	Ödenecek vergi ve yük.	115.779,08
Şüpheli alacaklar	12.219,03	Alınan depozito ve tem.	291.624,44
Personel avansları	17.000,00	Gelecek aylara ait gelir tah.	689.186,05
İş Avansları	700.000,00	Diğer çeşitli borçlar	5.612,30
Gelecek Aylara ait gid.	82.502,14		
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>459.723,28</b>	<b>ÖZ KAYNAKLAR</b>	<b>1.617.607,64</b>
Verilen depozito ve tem.	291.624,44	Geçmiş yıl gelir artışı (+)	232.504,92
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	<b>2025/ 9 aylık gelir art.(+)</b>	<b>1.385.102,72</b>
Gelecek Yıllara ait gid.	165.004,88		

**AKTİF TOPLAMI**                      **4.578.231,96**                      **PASİF TOPLAMI**                      **4.578.231,96**

**Bilanço, 30.Eylül 2025 tarihi** itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. **Yukarıdaki bilançoya göre 30 Eylül 2025 tarihi itibariyle** sitemizin **1.983.909,62 TL'si** Hazır Değerler (Kasa+ Banka ) nakit olmak üzere toplam da **4.118.508,68 TL**. Dönen varlığı, **459.723,28 TL**. Duran varlığı, **2. 960.624,32 TL**. borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2025 – 30 Eylül 2025** arasındaki **9 aylık dönemde(+)**1.385.102,72TL gelir artışı oluşmuştur.

## **2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;**

### **BANKALAR HESABINDA;**

-Site Yönetiminin **30.09.2025** tarihi itibariyle Akbank ve Yapı Kredi Bankaların/ Güzelyalı şubelerinde Toplam olarak **1.951.886,13 TL.lık mevduat'ın** bulunduğu,

Bu mevduatın **21.994,65 TL.nin Akbank ile 9.742,77 TL. nin de Yapı Kredi Bankasında** vadesiz mevduat'ta olduğu, **1.365.626,41 TL. si Akbank Yatırım fonunda(likit fon) ,88,36 gram Altın karşılığı olarak 539.522,30 TL. nin Akbank altın hesabında,** Apsiyon POS karşılığı olarak da **15.000,00 TL.** tutarlarında yer aldığı,

### **SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının **1.322.877,89 TL.**olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin **%94,75** sinin tahsil edildiği,

### **ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 2024 yılından devreden tutarın **29.920,84 TL.**olduğu, Ancak 2025 yılının 3. Üç aylık dönemde **17.701,80 TL.** tutarında tahsilat yapılarak alacak tutarının **12.219,03 TL. tutarında** bakiye kaldığı,

### **PERSONEL AVANSLARI HESABINDA;**

-Avans hesabında yer alan **17.000,00 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 **700.000,00 TL.tutarının,600.000,00 TL. si** idame ve yenileme yatırım programında yer alan Asansörler için Minimark Asansörleri San. ve Tic. A.Ş.ne, **100.000,00 TL.**Sihhi tesisat için verilen avans tutarlarının olduğu,

### **GELECEK AYLARA AİT GİDERLER**

-Gelecek aylara ait giderler bölümünde görülen **165.004,45 TL.**nin 2025 yılının 4. 3 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 **1.521.371,74 TL**dir. Bu tutarın 162.775,00 TL. si Ayedaş faturaları, 584.551,24 TL. si 103Güvenlik Hizmet faturaları, 9.121,82 TL. Daf Enerji Sanayi faturaları, 81.792,00 TL. si Minimak asansörü faturaları, 1.718,80 TL. si Türk Telekom faturalarından, 154.690,00 TL. si Çatalkaya Sigorta Ltd.Şti.. Faturalarından, 6.416,00 TL. si Nuray Konduz Dünya Havuz faturaları ve 8.207,98 TL. si Seka medikal Şti.faturalarından 468.000,00 TL. si Nevzat Çam Kardeşler firması faturalarından,4.722,15 TL. si Aerotek Bilişim San. A.Ş. faturalarından,30.000,00 TL. si Cendere Elektrik Ltd.Şti. faturalarından,4.130,70 TL.si Işık Ticaret faturalarından,5.500,00 TL. si Has End.Tic. Ltd.Şti. faturalarından borçlar olduğu,

#### **PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;**

-Personele borçlar bölümünde yer alan **337.050,71 TL nın**, site yönetiminde çalışan personelin Eylül/2025 ayı ücretleri olup, ödemelerin 05.10.2025 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

#### **ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;**

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan **115.779,08 TL**.nin site yönetiminde çalışan 10 adet personelin ücretlerinden kesilen Gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Ekim/2025 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

#### **GELECEK AYLARA AİT GELİR TAHAKKUKLARI;**

Gider tahakkukları hesabında yer alan **689.186,05 TL**. tutarın, idame ve Yenileme yatırımları için Temmuz, Ağustos ve Eylül ayları için tahakkuk edilen tutarlarından bakiye kalan ve gelecek aylarda ödemesi yapılacak olan **Eylül/2025 sonu itibariyle tahsil edilmemiş tutarlar olduğu,**

**Tespit edilmiştir.**

#### **4-İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI:**

**2025 Yılı 9 aylık dönem içinde gerçekleşen idame ve yenileme yatırımları**

#### **YENİLEME YATIRIM KALEMLERİ**

	<b>BÜTÇE</b>	<b>GERÇEKLEŞEN</b>
<b>-Öngörülen Giderler:</b>		
-Isıtma Sist. Ve Kapalı Hav.ısıt.sist.	3.600.000,00	3.223.609,50
-6.Asansör Elekt.Haberleşme sist.	1.750.000,00	899.232,00
-Yangın sistemi bakımı	205.000,00	-
<b>TOPLAM</b>	<b>5.555.000,00</b>	<b>4.122.841,50</b>

**-Öngörülmemeyen Giderler :**

-Sıhhi Tesisat yenileme gid.		460.430,00
-Hidrofor Tankı yenileme gid.		57.240,00
- Gölet idame ve yenileme gid.		190.000,00
- Çevre Aydınlatma idame ve yenileme gid.		15.222,24
-Ofis yazıcı-Bilgisayar yat.		45.679,68
-Spor Aletleri yenileme gid.		66.000,00
<b>TOPLAM</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>834.571,92</b>

**-2024 yılından devreden idame yenileme gid.**

- 1. Etap ısıtma sistemleri	-	94.686,00
-----------------------------	---	-----------

**GENEL TOPLAM : 6.555.000,00 5.052.099,42**

**2025 Yılı ilk 9 aylık dönem içinde yapılan İDAME VE YENİLEME YATIRIMLAR tutarı olarak 5.052.099,42 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 Eylül/2025 sonu itibariyle tahakkuk ettirilen 6.555.000,00 TL.lik tutardan 5.865.813,95 TL. tutarının ödendiği, **bakiye kalan 689.186,05 TL. nın Ekim/2025 ve takip eden aylarda ödeneceği** belirlenmiştir.

## 5-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

<b>SİTE GELİRLERİ (+)</b>	<b>24.656.090,71</b>
1-AİDAT GELİRLERİ	13.118.152,59
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	2.610.989,97
3- SU GELİRLERİ	1.586.303,68
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	82.060,00
5- KİRA GELİRLERİ	252.397,00
6-GECİKME FAİZ GELİRLERİ	135.941,09
7- TEŞVİK GELİRLERİ	90.258,31
8-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	3.500,00
9-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	7.243,81
10-KAMBİYO GELİRLERİ	476.751,20
11-ORTAK ALAN HASAR GİDERLERİ (-)	<b>9.485,50</b>
12- ORTAK ALAN HASAR GELİRLERİ (+)	600,00
13-EMLAK GELİRLERİ	31.700,00
14-ELEKT.ŞARJ İSTASYON GEL.	63.149,61
15-YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ	5.865.813,95
16- HURDA GELİRLERİ	2.700,00
17-DİĞER GELİRLER	338.015,00
<b>B- SİTE GİDERLERİ (-)</b>	<b>23.270.987,99</b>
<b>PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ</b>	<b>9.405.148,11</b>

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	1.073.499,74
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	1.264.380,05
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	5.248.961,16
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	1.354.540,56
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	373.766,60
6- PERSONEL PROMASYON GİDERLERİ	90.000,00
<b>İŞLETME GİDERLERİ</b>	<b>6.789.101,39</b>
1-ELEKTRİK GİDERLERİ	1.964.310,00
2-SU GİDERLERİ	2.105.605,00
3-DOĞALGAZ GİDERLERİ	2.614.965,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	82.096,39
5 –MAZOT GİDERLERİ	22.125,00
<b>BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>	<b>1.107.116,03</b>
1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	103.578,62
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	374.776,00
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	125.621,89
4- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	129.803,19
5- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	13.432,20
6- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ GİDERLERİ	31.800,00
7- BOYA -BADANATADİLAT GİDERLERİ	85.074,19
8-SOSYAL TES. HİZMET GİDERLERİ	28.550,00
9-BAHÇE BAKIM-ONARIM GİD.	61.023,94
10- ASANSÖR FENNİ MUAYENE BAKIM GİD.	136.776,00
11-HABERLEŞME SİSTEMLERİ BAKIM GİD.	16.680,00
<b>İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI</b>	<b>5.052.099,42</b>
<b>ÇEŞİTLİ GİDERLER</b>	<b>917.523,04</b>

1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	180.000,00
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	193.193,13
3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	94.157,09
4-HABERLEŞME GİDERLERİ	25.008,32
5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	105.689,06
6-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	31.564,50
7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	4.790,00
8-DENETİM KURULU GİDERLERİ	43.500,00
9-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	21.751,69
10-HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	79.879,86
11-TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	14.367,00
12-KİRTASIYE GİDERLERİ	5.424,62
13-PERSONEL GİYİM YARDIMI	10.100,00
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	108.097,77

**2025/ 9 aylık GELİR ARTIĞI (+)**

**1.385.102,72**

**6-BORÇ- ALACAK DENGESİ:**

**TOPLAM VARLIKLAR**

KASADAKİ NAKİT	32.023,49
BANKALARDA	1.951.886,13
SİTE SAKINLERİNDEN	1.322.877,89
KANUNİ TAKİP.ALACAK	12.219,03
DİĞER ALACAKLAR	717.000,00

**TOPLAM: 4.036.006,54**

**TOPLAM BORÇLAR**

SATICILAR'A	1.521.371,74
PERSONEL'E	337.050,71
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	115.779,08
GELECEK AYL.AİT GEL.TAH.	689.186,05
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	5.612,30

**TOPLAM: 2.668.999,88**

**NET VARLIK DURUMU: (+) 1.367.006,66 TL.**

**7-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI:**

**GİDERLER                      2025/ 9 AYLIK BÜTÇE    2025/ 9 AYLIK FİİLİ            FARK (+,-)**

1-PERSONEL GİDERLER	9.243.000,00	9.405.148,00	(-) 162.148,00
2-KİDEM TAZ.GİDERLERİ	90.000,00	-	(+) 90.000,00
3-İŞLETME GİDERLERİ	2.241.000,00	2.505.717,00	(-) 264.717,00
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	1.098.000,00	1.107.116,00	(-) 9.116,00
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	900.000,00	999.619,00	(-) 99.619,00
<b>TOPLAM :</b>	<b>13.572.000,00</b>	<b>14.017.600,00</b>	<b>(-) 445.600,00</b>

## **8-KANUNİ TAKİBE KONU OLAN İŞLEMLER :**

(Takipteki Alacaklar)

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

<b>FİRMA ADI</b>	<b>BORÇ TUTARI(TL)</b>
1-ATAMAN İNŞ.TİC.VE SAN. A.Ş	9.032,62
2-ALİ KARAYEL	3.186,41
<b>TOPLAM:</b>	<b>12.219,03</b>

## **9-PERSONEL DURUMU:**

30.09.2025 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**