

ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

01.01.2025- 31.12.2025 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu **01.01.2025- 31.12.2025** tarihleri arasındaki **4. dönem** denetim toplantısını **20.01.2026** 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 İNCELEME:

Belirtilen döneme ait Bilanço kalemleri aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

1-BİLANÇO TABLOSU:

AKTİF(VARLIKLAR)		PASİF (KAYNAKLAR)	
DÖNEN VARLIKLAR	1.772.743,23	KISA VADELİ BORÇLAR	1.980.073,46
Kasa	1.264,30	Satıcılara Borçlar	1.205.575,26
Bankalar	646.782,45	Personele Borçlar	353.839,72
Site sakinlerinden alacak.	1.080.477,45	Ödenecek vergi ve yük.	128.027,16
Şüpheli alacaklar	12.219,03	Alınan depozito ve tem.	291.624,44
Personel avansları	32.000,00	Diğer çeşitli borçlar	1.006,88
Gelecek Aylara ait gid.	82.502,14		
DURAN VARLIKLAR	459.723,28	ÖZ KAYNAKLAR	1.617.607,64
Verilen depozito ve tem.	291.624,44	Geçmiş yıl gelir artığı (+)	232.504,92
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	2025 yılı gelir art.(+)	19.888,13
Gelecek Yıllara ait gid.	165.004,88		
AKTİF TOPLAMI	2.232.466,51	PASİF TOPLAMI	2.232.466,51

Bilanço, 31.Aralık 2025 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. **Yukarıdaki bilançoya göre 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle** sitemizin **648.046,75 TL'si** Hazır Değerler (**Kasa+ Banka**) nakit olmak üzere toplam da **1.772.743,23 TL**. Dönen varlığı, **459.723,28 TL**. Duran varlığı, **1.980.073,46 TL**. borcu bulunmakta olup, **01.**

Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 arasındaki 12 aylık dönemde(+)19.888,13 TL gelir artışı oluşmuştur.

2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin **31.12.2025** tarihi itibariyle Akbank ve Yapı Kredi Bankalarının/ Güzelyalı şubelerinde Toplam olarak **646.782,45 TL.lık mevduat'ın** bulunduğu,

Bu mevduatın **9.238,43 TL.nin Akbank** vadesiz mevduat'ta olduğu,**103,36 gram Altın karşılığı** olarak **637.544,02 TL. nin Akbank altın hesabında** yer aldığı,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının **1.080.477,45 TL.**olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin **%96,57** 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 **32.000,00 TL. nin,**Sitede çalışan personellerin almış olduğu avans tutarı olup, her ay taksitler halinde ücretlerinden kesilerek tahsil edileceği,

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 **İgdaş 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**.nın 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 **1.205.575,26 TL**.dir. Bu tutarın 268.935,00 TL. si Ayedaş faturaları, 584.551,24 TL. si 103Güvenlik Hizmet faturaları, 12.901,12 TL. Daf Enerji Sanayi faturaları, 96.064,00 TL. si Minimark asansörü faturaları, 2.108,15 TL. si Türk Telekom faturalarından, 59.876,00 TL. si Çatalkaya Sigorta Ltd.Şti. Faturasından, 176.060,55 TL. si Vaha İnş.Ltd.Şti. faturalarından 5.000,00 TL. si Nevzat Çam Kardeşler firması faturalarından borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan **353.839,72 TL** nin, site yönetiminde çalışan personelin Aralık/2025 ayı ücretleri olup, ödemelerin 05.01.2026 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan **128.027,16 TL**.nin site yönetiminde çalışan 10 adet personelin ücretlerinden kesilen Gelir vergisi tutarları ile SGK

primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Ocak/2026 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

4-İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI:

2025 Yılı 12 aylık dönem içinde gerçekleşen idame ve yenileme yatırımları

YENİLEME YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇE	GERÇEKLEŞEN
-Öngörülen Giderler:		
-II.Etap Isıtma Sist. Ve Kapalı Hav.yenil.	3.600.000,00	3.487.911,50
-4.Asansör Elekt.Haberleşme sist.	1.750.000,00	1.739.232,00
-Yangın sistemi bakımı	205.000,00	183.309,41
TOPLAM	5.555.000,00	5.410.452,91

-ÖngörülmeYen Giderler :

-Sıhhi Tesisat yenileme gid.		989.613,00
-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
TOPLAM	1.000.000,00	1.363.754,92

-2024 yılından devreden idame yenileme gid.

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

GENEL TOPLAM : 6.555.000,00 6.868.893,83

2025 Yılı 12 aylık dönem içinde yapılan İDAME VE YENİLEME YATIRIMLAR tutarı olarak 6.868.893,83 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 Aralık/2025 sonu itibariyle tahakkuk ettirilen **6.555.000,00 TL.lik tutarın tamamı ödenmiş olduğu görülmüştür.**

5-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

SİTE GELİRLERİ (+)	31.864.097,83
1-AİDAT GELİRLERİ	17.642.156,13
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	3.502.079,31
3- SU GELİRLERİ	2.241.669,07
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	116.925,76
5- KİRA GELİRLERİ	340.897,00
6-GEÇİKME FAİZ GELİRLERİ	193.827,88
7- TEŞVİK GELİRLERİ	121.733,53
8-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	5.900,00
9-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	10.843,81
10-KAMBİYO GELİRLERİ	684.231,74
11-ORTAK ALAN HASAR GİDERLERİ (-)	23.509,65
12- ORTAK ALAN HASAR GELİRLERİ (+)	600,00
13-EMLAK GELİRLERİ	53.750,00
14-ELEKT.ŞARJ İSTASYON GEL.	75.612,62
15-YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ	6.555.000,00
16- HURDA GELİRLERİ	2.700,00
17-DİĞER GELİRLER (Promasyon Gel.)	339.680,63

B- SİTE GİDERLERİ (-)**31.844.209,70**

PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ	12.643.136,21
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	1.504.475,95
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	1.703.597,08
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	7.002.614,88
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	1.839.448,39
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	502.999,91
6- PERSONEL PROMASYON GİDERLERİ	90.000,00
İŞLETME GİDERLERİ	9.500.747,21
1-ELEKTRİK GİDERLERİ	2.771.460,00
2-SU GİDERLERİ	3.100.299,00
3-DOĞALGAZ GİDERLERİ	3.489.871,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	116.992,21
5 –MAZOT GİDERLERİ	22.125,00
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	1.552.384,12
1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	122.368,62
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	507.640,00
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	136.211,89
4- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	164.946,83
5- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	71.838,83
6- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ GİDERLERİ	47.800,00
7- BOYA -BADANATADİLAT GİDERLERİ	158.681,74
8-SOSYAL TES. HİZMET GİDERLERİ	28.550,00
9-BAHÇE BAKIM-ONARIM GİD.	62.323,94
10- ASANSÖR FENNİ MUAYENE BAKIM GİD.	196.342,27

11-HABERLEŞME SİSTEMLERİ BAKIM GİD.	16.680,00
12-JENERATÖR BAKIM	39.000,00
İDAME VE YENİLEME YATIRIM GİD.	6.868.893,83
ÇEŞİTLİ GİDERLER	1.279.048,33
1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	243.000,00
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	275.695,27
3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŐ GİDERLERİ	116.249,59
4-HABERLEŞME GİDERLERİ	35.388,02
5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	162.574,38
6-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	33.255,60
7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	6.165,00
8-DENETİM KURULU GİDERLERİ	60.000,00
9-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	24.325,42
10-HUKUK MUŐAVİRLİĞİ GİDERLERİ	92.909,86
11-TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	16.567,00
12-KİRTASIYE GİDERLERİ	6.499,42
13-PERSONEL GİYİM YARDIMI	19.692,00
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	186.726,77

2025 YILI GELİR ARTIĞI (+)

19.888,13

6-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŐILAŐTIRILMASI:

GİDERLER	2025/ 12 AYLIK BÜTÇE	2025/ 12 AYLIK FİİLİ	FARK (+,-)
1-PERSONEL GİDERLER	12.121.100,00	12.553.100,00	(+) 432.000,00
3-İŞLETME GİDERLERİ	2.938.500,00	3.651.460,00	(+) 712.960,00
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	1.385.250,00	1.393.500,00	(+) 8.250,00
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	1.164.300,00	1.437.700,00	(+) 273.400,00
TOPLAM :	17.609.150,00	19.035.760,00	(+)1.426.610,00

7- GELİR VE GİDER DENGESİ:

31.12 2025 tarihi itibariyle yıl içinde toplanan aidatlar ile tahsil edilen idame ve yenileme yatırımlar karşılığında yapılan harcamalar denliğinde;

A-Aidatlar için toplanan tutar: 17.642.156,00 TL.

Gerçekleşen harcamalar tutarı : 19.035.828,00 TL.

Fazla olarak gerçekleşen harcama tutarı : (+) 1.393.672,00 TL.

B-İdame ve Yenileme yatırımlar için toplanan tutar: 6.555.000,00 TL.

Gerçekleşen idame ve yenileme yat: 6.868.894,00 TL.

Fazla olarak gerçekleşen yatırım harcama tutarı : (+) 313.894,00 TL.

**Fiili olarak fazladan gerçekleşen harcamalar tutarı toplamı (1.393.672,00 +313.894,00)
=(+) 1.707.566,00 TL. olduğu görülmektedir.**

Fiili olarak fazladan gerçekleşen (+) 1.707.566,00 TL. tutarın aşağıda gösterilen gelir kalemlerinden karşılandığı,

-Kira gelirlerinden 340.900,00 TL.

-Gecikme faiz gelirlerinden 193.800,00 TL.

-Site yaya giriş kartından 10.844,00 TL.

-Kambiyo kur farklarından 684.232,00TL.

-Emlak gelirlerinden 53.750,00 TL.

-Elektrikli şarj istasyonu 75.912,00 TL.

-Promasyon gelirlerinden 339.680,00TL.

-İlan ve Reklam gelirinden 5.900,00 TL.

-Hurda gelirlerinden 2.700,00 TL.

TOPLAM: 1.707.418,00 TL.

8-KANUNİ TAKİBE KONU OLAN İŞLEMLER :

(Takipteki Alacaklar)

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

FİRMA ADI

BORÇ TUTARI(TL)

1-ATAMAN İNŞ.TİC.VE SAN. A.Ş 9.032,62

2-ALİ KARAYEL 3.186,41

TOPLAM: 12.219,03

9-PERSONEL DURUMU:

31.12.2025 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 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 olup 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 2025 yılı içinde her üç ayda bir denetimler yaparak,Yönetim Kurulu faaliyetleri ile çalışmalarını incelemiş ve gelir gider-gider kalemleri denetlenerek sizler kat malikleri ve sakinlerine gerekli açıklamalar yapılmış ve sitemizin web sayfasında yayınlanmıştır.

Raporumuz, her denetim kurulunun yapması gerektiği gibi yol gösterici içeriği ile site malik ve sakinlerine daha etkin hizmet sağlamasını amaçlamaktadır.

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

-2025 yılı içinde her üçer aylık dönemlerde yaptığımız Denetim ve İnceleme faaliyetleri sonucunda Yönetim Kurulu'nu ibra ettiğimizi Sayın Hazirun'un takdirlerine arz ederiz.

Saygılarımızla

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

DENETİM KURULU

Necmettin Tüysüz

Zafer Ayan