

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU
(01 Ocak 2025-31 Mart 2025)

Rapor tarihi : 12.04.2025
Rapor no : 2025/02
Rapor dönemi : 01 Ocak 2025-31 Mart 2025

Sitemiz yönetim planı gereğince, 3 ayda bir yapılması gereken olağan denetimi için, Ocak, Şubat ve Mart 2025 aylarını kapsayan Yönetim Kurulu çalışmaları idari ve mali faaliyetler dikkate alınarak yapılmış ve tespit edilen bulgular ifade edilmiştir.

01 Ocak 2025-31 Mart 2025 İdari Denetim

1-Tutulması zorunlu olan Yönetim Kurulu Karar Defteri ve Denetim Kurulu Karar Defterinin kullanılacak sayfası kalmadığından 21 Mart 2025 tarihinde Ankara 76 ncı Noterliğine kapattırılmış ve aynı tarihte aynı Noterliğe yeni Yönetim Kurulu Karar Defteri ve Denetim Kurulu Karar Defteri açtırılmıştır.

2-Temsilciler Kurulu Karar Defterinin, Yenimahalle 76 ncı Noterliğine 08 Ocak 2025 tarihinde, 2025 yılı için ara tasdikinin yaptırıldığı görülmüştür.

3-Bir önceki denetimimizde, sitemizin tüm gelir ve giderini gösteren İşletme Kayıt Defterinin 2025 yılı için açılışının 25.12.2024 tarihinde Yenimahalle 76 ncı Noterliğine yaptırıldığı ancak İşletme Kayıt Defterinin 2024 yılı itibarıyla henüz kapanışının yaptırılmadığı tespit edilmişti. Söz konusu defter 23.01.2025 tarihinde Ankara 76 ncı Noterliğine kapattırılmıştır. Defter 412 nci sayfada, 18.339.509,80 TL gelir, 13.423.254,07 gider olmak üzere, kalan 4.916.255,73 TL ile kapatılmıştır. Kalan tutar 01.01.2024-31.12.2024 tarihleri arası denetim raporumuzla uyumludur.

4-Site Yönetimi Yenimahalle Vergi Dairesi 0690444295 numarası ile potansiyel, Sosyal Güvenlik Kurumunda 1184867 işveren sicil numarası ile mükellef bulunmaktadır.

5- Ödenen ücretler kapsamında, dönemleri içerisinde ilgililerin SSK primlerinin Sosyal Güvenlik Kurumuna tam ve zamanında yatırıldığı, gecikme ve usulsüzlük cezası ödenmediği, emekli personel hariç, düzenli ödemeden kaynaklanan % 4 indirimden de faydalandığı anlaşılmıştır.

6- Kat malikleri/kiracıları listesi elektronik olarak, iletişim bilgilerini içerecek şekilde düzenlenmiştir. Sitemizde 960 üye dairesi, 18 adet Görevli Dairesi olduğu, bu 18 daireden, 13 ünde ikamet eden görevli personelimizden herhangi bir kira ve su gideri (15 metre küpe kadar), elektrik gideri (200 kilovata kadar) alınmadığı, site yönetimi tarafından karşılandığı tespit edilmiştir.

7- EYT kapsamında emekli olan 9 blok görevlimiz, elektrik, su ve doğalgaz giderlerinin tamamını, kendileri karşılamaktadır.

8- Yönetim Kurulu; site personeline ve hizmet alınan firmalara ödenmesi gereken ücretleri ödemektedir.

9- Muhasebe kayıtlarında yer alan ödemeler kanunen geçerli belgelere dayanarak yapılmıştır.

10- Yönetime ait demirbaş kayıt defterinde, siteye ait demirbaşlar kayıt edilmektedir. Dönem içerisinde 4 adet çöp arabası, 1 adet UPS güç kaynağı, 36 adet yangın tüpü plastik kutusu satın alınmış ve demirbaş defterimize kayıt edilmiştir.

11- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 00846313 numaralı hesapta, vade sonu 30.04.2025 ve % 44 faiz oranıyla vadeli tutulan 771.573,96 TL bulunmaktadır.

12- Yatırım programımızda olan gider toplama kuyularının yalıtımı konusunda henüz herhangi bir çalışma yapılmamıştır. Yatırım programına alınan ve kat maliklerinden bu iş için toplanan tutar hesaplarımızda yer almakla birlikte, blokların bu fiziki sorununun giderilmesi için gereken çalışma tamamlanmalıdır.

13-Bu dönem içerisinde çalışanlarımızdan muhasebecimize 2.712 günlük kıdem tazminatı, 17.02.2025 tarihinde 344.025,12 TL olarak arabulucu yöntemiyle ödenmiş ve ilgilinin sitemiz çalışmaları dolayısıyla geçmiş yıllardan kaynaklanan tüm alacakları karşılanmıştır.

14-Geçen dönem kiraya verilen 3 görevli dairemize ilave olarak, kalan 2 görevli dairemiz de aylık 20.000 TL bedelle, tahliye taahhütnamesi alınarak kiraya verilmiştir.

15-Sözleşme gereği yangın ve su hidroforlarımızın bakımları Şubat ayında yapılmıştır.

16-Bloklarımızda oluşan arıza bildirimleri kayıt edilmiş ve genellikle 1 gün içerisinde arızalar giderilmiştir.

17- Hurdaya ayrılan ya da artık kullanılmayan ve CK-1 blok altındaki depoda saklanan malzemeler son olarak 16 Şubat 2022 tarihinde satılmıştır. 3 yıldır sitemizde oluşan hurdalık malzemeler geliş güzel şekilde depolanmaktadır. Bu nedenle özellikle büyük yer tutan ve ağır olan asansörlerden çıkan hurda malzemelerin düzenli depolanma şansı da zayıf olduğundan, en kısa zamanda satılarak, bedeli site geliri olarak kayıt edilmelidir.

2023-2024 Yılları Dönemi Temsilciler Kurulu Kararları ve Uygulamasının Takibi

Toplantı Tarihi	Alınan Karar	Uygulama
27.07.2023	Gider toplama kuyularında su yalıtımı yapılması (100.000.00 TL bütçe)	Henüz çalışma yapılmamıştır.
10.05.2024	OGS bariyerinin bulunduğu araç girişinin genişletilmesi	Henüz işlem yapılmamıştır.
24.01.2025	43 adet asansörümüzün aylık bakım hizmeti satın alınması için OTİS Asansör firması ile 31.12.2025 tarihine kadar 58.050,00 TL + KDV bedelle sözleşme yapılması	01.02.2025 tarihinde OTİS Asansör firması ile 31.12.2025 tarihine kadar 58.050,00 + KDV bedelle sözleşme imzalanmıştır.
24.01.2025	Sitemiz güvenlik hizmeti alınması için Göktürkler1 Güvenlik firması ile 1 yıl süre ile aylık 506,722,00 TL + KDV bedelle sözleşme yapılması	01.02.2025 tarihinde, eski sözleşme hükmü gereğince, asgari ücret artış oranı kadar ödeme tutarı artırılarak, Göktürkler1 Güvenlik firması ile 1 yıllık 506,722,00 TL + KDV bedelle 13 kişilik güvenlik personeli için sözleşme uzatılmıştır.
24.01.2025	Sitemiz 18 blok yangın ve 18 adet su hidrofor sistemlerinin yıllık 2 kez bakım hizmetinin yaptırılması için Şimşek Makine firması ile malzeme hariç yıllık 120.000,00 TL + KDV bedelle sözleşme yapılması	31.01.2025 tarihinde Şimşek Makine firması ile 1 yıllık 2 kez (Şubat, Temmuz) bakım hizmeti için 120.000,00 TL + KDV bedelle sözleşme imzalanmıştır.
24.01.2025	Yangın ve Gaz algılama sistemlerinin yıllık bakım hizmetinin yaptırılması için AGS Elektronik firması ile malzeme hariç yıllık 103.000,00 TL + KDV bedelle sözleşme yapılması	31.01.2025 tarihinde AGS Elektronik firması ile 1 yıllık, 2 kez (Şubat, Temmuz) bakım hizmeti için 103.000,00 TL + KDV bedelle sözleşme imzalanmıştır. İlk bakım 17 Şubat 2025 tarihinde yapılmıştır.
24.01.2025	Sitemiz ortak alan sigortasının yıllık KDV dahil 1.773.227,19 TL bedelle sözleşme imzalanması ve bedelin ev sahiplerinden 2 eşit taksitle alınması,	31.01.2025 tarihinde 1.773.227,19 TL bedelle poliçe imzalanmış ve ilk taksitler alınmıştır.
24.01.2025	Yasal çerçevede ortak sosyal alan oluşturulması ve sosyal faaliyet ve etkinliklerin düzenlenmesi	Henüz bir uygulama yapılmamıştır.



01 Ocak 2025-31 Mart 2025 İdari Denetim

01 Ocak 2025-31 Mart 2025 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Tablo 1	
Yönetim Kurulunun gelirleri 01.01.2025-31.03.2025	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	5.608.458,93
Yakıt	4.058.651,78
Yatırım avans	801.993,72
Asansör	0,00
Kapı çipi	0,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 846313) (771.573,96 TL - %44-30.04.2025)	113.623,44
Banka Faiz geliri (yatırım2 /845989) (1.008.065,68TL-%45-30.04.2025)	116.539,31
Banka Faiz geliri (işletme2 /846146)	35.661,45
Banka Faiz geliri (işletme/492750)	69.027,47
Ödeme gecikme cezası geliri (yakıt, aidat, yatırım)	25.259,54
İcra ödemeleri geliri (yakıt aidat)	30.074,82
Kapıcı dairelerinden fark geliri	0,00
ATM elektrik geliri	9.209,15
İkinci araç kullanım geliri	4.700,00
Kira geliri (depozito geliri dahil-40.000,00)	260.000,00
Diğer gelirler (sigorta iade geliri (), reklam (18.400,00))	20.909,19
Genel Alacak Tutarı	11.154.108,80

Tablo 2	
Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.01.2025-31.03.2025	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	123.992,31
Yakıt	131.479,02
Yatırım/demirbaş (ortak alan sigorta)	139.555,15
Gecikme Cezası	15.314,88
Genel Alacak Tutarı	410.341,36

Handwritten signature and initials.

01.01.2025-31.03.2025 dönemi Gelir Denetimi

01.01.2025-31.03.2025 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz giderleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Tablo 3	
Yönetim Kurulunun giderleri / 01.01.2025-31.03.2025	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	66.313,98
Denetim Kurulu üye ücretleri	22.104,66
Başkent Gaz Gideri	4.751.631,94
Ortak alan elektrik tüketimi	545.850,00
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	61.663,71
Bina malzeme bakım onarım gideri	265.943,61
Büro ofis giderleri demirbaş	88.185,66
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	48.007,20
Kalorifer sistem giderleri	57.000,00
Hidrofor sistem giderleri	197.400,00
Kanalizasyon bakım onarım gideri	132.000,00
Asansör bakım onarım gideri	682.095,15
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	6.020,28
Jeneratör bakım onarım gideri	4.080,00
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	47.820,00
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	13.914,21
İş sağlığı ve güvenliği gideri	7.200,00
Muhtasar beyannamesi gideri	39.722,65
Planlanmamış giderler	0,00
Güvenlik şirketi gideri	2.291.941,70
Personel aylık ücreti	1.248.984,29
Personel aylık SGK	384.874,64
Personel kıdem tazminatı giderleri	344.025,12
Banka masrafları	198,09
Toplam	11.306.976,89
YATIRIM (asansör halatları)	295.860,00
Ortak alan sigorta gideri	685.118,19
GENEL TOPLAM	12.287.955,08

C. C. 9

Denetim Sonucu Bütçe

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

Tablo 4	
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	0,00
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	1.634.925,24
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)	0,00
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	0,00
5-Vakıfbank (846313 %44 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-30.04.2025 vade sonu)	771.573,96
6-Vakıfbank (845989 %45 yatırım demirbaş2 vadeli hesabı -30.04.2025 vade sonu)	1.008.065,68
7- Vakıfbank (492499)	0,00
8- Vakıfbank (334229 kira hesabı)	300.000,00
9-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	54.422,52
31.03.2025 kasa miktarı	13.422,05
Genel Toplam	3.782.409,45

Tablo 5	
Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 31.03.2025	
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı
MİKA ASANSÖR	14.172,00
TOPLAM	14.172,00

Tablo 6			
Gelir Gider Kontrol Tablosu (yatırım dahil)			
Gelir		Gider	
31.12.2024 nakit	4.916.255,73	31.03.2025 nakit	3.782.409,45
01.01 / 31.03.2025	11.154.108,80	01.01 / 31.03.2025	12.287.955,08
TOPLAM	16.070.364,53	TOPLAM	16.070.364,53

SİTEMİZ İŞLETME BÜTÇESİ NET KULLANILABİLİR PARA MİKTARI

31 Mart 2025

Nakit: **3.782.409,44**

Kıdem personel	771.573,96
Yakıt avans	0,00
Demirbaş hesabı	1.008.065,68
Faturalanmış borçlar	14.172,00
Ödenecek Muhtasar-SGK	135.000,00

Toplam **1.928.811,64**

NET KALAN **1.853.597,80**

2023-2025 yatırım bütçesi kullanımı

	SİTE GİDERLERİ			
	<i>YILLIK TL.</i>	<i>Harcama</i>	<i>%</i>	<i>TOPLAM KALAN</i>
Site çevre kameralarını yenilenmesi	120.000,00	104.242,25	86,87	67.457,28
Kazan boru değişimi (18 blok)	1.600.000,00	1.626.000,00	101,63	
İçme suyu kolektörlerini değişimi (18 blok)	475.000,00	780.000,00	164,21	
Toplama kuyusu su yalıtımları	100.000,00	0,00	0,00	
Çatı tamirâtı	250.000,00	167.300,47	66,92	
Çöp taşıma aracı	200.000,00	0,00	0,00	
	2.745.000,00	2.677.542,72	97,54	
Devreden	13.789,62			13.789,62
Gecikme	20.481,77			20.481,77
faizi				
Faiz	1.051.905,77	72.658,18		979.247,59
Geliri	3.831.177,16	2.750.200,90	71,79	1.080.976,26
31.12.2024 TOPLAM				
	1.080.976,26			
31.03.2025	116.539,31			
Faiz geliri	1.197.515,57	980.978,19		216.537,38
TOPLAM				
		Asansör halatları 295.860 TL (ck3-3, ck-4-2 asansör)		
		Sigorta 685.118,19 TL		
	791.528,30			Önceki kalan + toplanan 1.008.065,68
Sigorta için toplanan				

a e g

Yapılan incelemede;

-ödemesi geciken 123.992,31 TL aidat tutarının dağılımına bakıldığında;

1.000 TL üzerinde borçlu 51 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 5 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 1 kişi olduğu,

-ödenmesi geciken 131.479,02 TL yakıt tutarının dağılımına bakıldığında ise; 1.000 TL üzerinde borçlu 54 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 5 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 4 kişi olduğu, tespit edilmiştir.

Ayrıca 31 Mart tarihi itibarıyla hem yakıt hem de aidat borcu olup, toplam 2 dönem borcu olan 8 kişi olduğu tespit edilmiştir.

-ödenmesi geciken ortak alan sigorta bedelinden kaynaklanan 139.555,15 TL yatırım tutarının dağılımına bakıldığında ise; 200 kat malikinin ortak alan sigorta bedelini henüz ödemediği, bu malikler için hukuki işlemlere henüz başlanmadığı, Nisan ayında ödenmesi gereken ikinci taksitlerinde ödenememesi durumunda, gerekli hukuki işlemlerin başlatılacağı anlaşılmıştır.

Yapılan denetimde 2025 yılı Ocak, Şubat ve Mart aylarında gider makbuzu ile 41.328,06 TL ödeme, toplam 13 gider makbuzu kullanılarak yapılmıştır.

Bunlar;

-Sulh hukuk mahkemesi 2023/77 Esas sayılı dosya vekalet ücreti ;	6.000 TL
-Personel yol ücreti (1 makbuz)	3.380 TL
-Çavuş telefon ücreti(1 makbuz)	60 TL
-BK-3 ,BK-4 Diyafor arıza	1.500 TL
-Kombi arızası	1.500 TL
-BK-3 Görevli dairesi şofben arızası	800 TL
-Çevre aydınlatma 1 kısım arızası	4.400 TL
-BK-1, BK-3 Görevli dairesi su tesisatı arıza tespiti	8.000 TL
-Kaldırım çalışması hafriyat nakliye ücreti	5.000 TL
-Kaldırım çalışması hafriyat kepçe ücreti	3.000 TL
-BK-1 Fayans tamiri	3.000 TL
-Sepet vinç	4.000 TL
-CK-7 önü beton saksı ve nakliye	2.000 TL

Alınacak hizmete göre kararların hazırlanması konusunda daha dikkatli olunması gerekmektedir.

15 Ekim 2024 tarihinde kiraya verilen BK-4 görevli dairesindeki kiracı kira bedelinin şu ana kadar 2 aylık ödemesi yapmıştır. 21 Mart 2025 tarihinde ödenmeyen kiralar için icra davası açılmıştır. Tahliye davası açılması değerlendirilmelidir.

Bir önceki denetim raporu ile ilgili olarak Temsilciler Kurulu üyesi tarafından açıklanması istenen, 962.132,60 TL nin, kimlere ne kadar kıdem tazminatı ödendiği ile ilgili olarak aşağıdaki açıklamalar gerekli görülmüştür.

16.10.2024	İLYAS ALABAY	221.511,85
16.10.2024	MECİT YEŞİLYURT	134.549,55
16.10.2024	ZEKERİYA GEDİK	133.189,91
16.10.2024	KAZIM BERLİ	221.511,85
18.11.2024	ADEM UĞUR	222.490,78

Yine bir önceki denetim raporu ile ilgili olarak Temsilciler Kurulu üyesi tarafından sitemiz için alınacak hizmetlere ait tekliflerin kapalı zarf usulü alınması ile ilgili, sitemiz Kamu İhale Kanunu'na tabi olmadığından, bu talebin Temsilciler Kurulu tarafından değerlendirilmesi gerekir. Döner kesim hizmeti konusunun yasal prosedürler çerçevesinde yürütülmesi gerekmektedir.

  

Yine bir önceki denetim raporu ile ilgili olarak Temsilciler Kurulu üyesi tarafından, çalışanların kıdem tazminatı hesaplamalarının gözden geçirilmesi, fiili duruma göre hesaplamaların kayıtlarda gösterilmesi, hizmet alımları ile ilgili teklif şartnamelerinin temsilcilere duyurulması, aramızdan oluşturulacak komisyon tarafından değerlendirilmesi, toplantıda karara bağlanması konusunda Temsilciler Kurulu tarafından karar alınması gerekmektedir.

Yönetim tarafından fatura karşılığı yapılan ödemelerde, alınan malzeme yada işçiliğin tutarlarının ayrıntılı düzenlenmesi ya da en azından faturada yer alan malzeme işçiliklerin bir listesinin, fatura sahibi onayıyla, faturaya eklenmesi gerekmektedir. Çeşitli faturalar ayrıntılı olarak düzenlenmemiştir.

Denetim Kurulu olarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve görevli personele başarılı çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmış ve Yönetim Kurulu'na teslim edilmiştir. 12.04.2025

DENETİM KURULU


Devlet SERT
(CK-5 Blok Yöneticisi)
Üye


Cihangir Gültekin GÜMÜŞTEPE
(BK-10 Blok Yöneticisi)
Üye


Türkan OKTAY
(BK-9 Blok Yöneticisi)
Üye

Ekler:

1-Banka bakiye listesi (kasa dahil)

