

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU
(01 Nisan 2025-15 Haziran 2025)

Rapor tarihi : 16.06.2025
Rapor no : 2025/03
Rapor dönemi : 01 Nisan 2025-15 Haziran 2025

Sitemiz yönetim planı gereğince, 3 ayda bir yapılması gereken olağan denetimi için, Nisan, Mayıs ve Haziran aylarını (15 Haziran'a kadar) kapsayan Yönetim Kurulu çalışmaları idari ve mali faaliyetler dikkate alınarak yapılmış ve tespit edilen bulgular ifade edilmiştir.

01 Nisan 2025-15 Haziran 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-Site Yönetimi Yenimahalle Vergi Dairesi 0690444295 numarası ile potansiyel, Sosyal Güvenlik Kurumunda 1184867 işveren sicil numarası ile mükellef bulunmaktadır.

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

5- 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.

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

7- Yönetime ait demirbaş kayıt defterinde, siteye ait demirbaşlar kayıt edilmektedir. Dönem içerisinde, eskiyen ve artık verimli kullanılamayan HP MFPM127FW yazımız yerine, 1 adet HP Laser MFP 137 fnw satın alınmış ve demirbaş defterimize kayıt edilmiştir.

8- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 00846313 numaralı hesapta, vade sonu 04.07.2025 ve % 45 faiz oranıyla vadeli tutulan 825.248.69 TL bulunmaktadır.

9- BK-1, 3, 4, 5 ve CK-2 numaralı blokların görevli dairesi, kiracılardan tahliye taahhütnamesi alınarak kiralanmıştır.

10- BK-1,3, 4, ve 5 numaralı bloklardan toplam 80.000 TL depozito tutarı alınmıştır.

11- Dairelerimizden BK-4 ve 5 2024 Kasım ayından bu yana, CK-2 2024 Aralık ayından bu yana, BK-1 ve 3 2025 Şubat ayından bu yana kiradadır. Haziran ayı kira bedeli 1 daireden alınmıştır. Bu duruma göre depozito ve kira tutarı 660.000 TL olması gerekirken, kira hesabında 560.000 TL bulunmaktadır. Kira tutarı ayrı hesapta tutuluyor ise işletme bütçesinden 100.000 TL, kira hesabına aktarılmalıdır.

12- Site görevlilerimizden Adem UĞUR, 12.06.2025 tarihinde EYT kanunu kapsamında emekli olmuş ve yeniden sitemizde göreve başlamıştır. Kıdem tazminatı 2024 Kasım ayında arabulucu aracılığı ile ödendiğinden emeklilik tarihinde herhangi bir kıdem tazminatı ödenmemiştir.

01 Nisan 2025-15 Haziran 2025 MALİ DENETİM

01 Nisan 2025-15 Haziran 2025 Gelir Denetimi

01 Nisan 2025-15 Haziran 2025 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Yönetim Kurulunun gelirleri 01.04.2025-15.06.2025		Tablo 1
Alacak adı	Alacak Tutarı	
Aidat		
Yakıt	4.130.670,24	
Yatırım avans (ortak alan sigortası)	1.985.207,16	
Asansör	926.289,69	
Kapı çipi	1.200,00	
Banka Faiz geliri (site kıdem / 846313) (825.248,69 TL - %45-04.07.2025)	2.040,00	
Banka Faiz geliri (yatırım2 /845989) (1.795.701,82 TL- %45,5-04.07.2025)	53.674,73	
Ödeme gecikme cezası geliri (yakıt, aidat, yatırım)	95.529,07	
İcra ödemeleri geliri (yakıt aidat)	36.642,09	
Kapıcı dairelerinden fark geliri	19.556,45	
ATM elektrik geliri	2.337,48	
İkinci araç kullanım geliri	0,00	
Kira geliri (nisan-mayıs 5 daire, 60.000 BK-4 geç ödeme, 1 daire Haziran)	0,00	
Diğer gelirler (mahkeme masraf iadeleri (2 dosya))	280.000,00	
Genel Alacak Tutarı	8.754,55	
	7.541.901,46	

Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.04.2025-15.06.2025		Tablo 2
Alacak adı	Alacak Tutarı	
Aidat		
Yakıt	105.826,76	
Yatırım/demirbaş (ortak alan sigorta)	62.410,72	
Gecikme Cezası	55.409,20	
	15.055,65	
Genel Alacak Tutarı	238.702,33	

9 2 0.

01 Nisan 2025-15 Haziran 2025 Gider Denetimi

01 Nisan 2025-15 Haziran 2025 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz giderleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Yönetim Kurulunun giderleri / 01.04.2025-15.06.2025		Tablo 3
Yönetim Kurulu üye ücretleri (Nisan, Mayıs)		44.209,32
Denetim Kurulu üye ücretleri (Ocak, Şubat, Mart)		22.104,66
Başkent Gaz Gideri		1.509.470,00
Ortak alan elektrik tüketimi		433.005,00
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski		80.422,63
Bina malzeme bakım onarım gideri		87.737,01
Büro ofis giderleri demirbaş		61.840,51
Kapıcı dairesi tüketim giderleri		13.741,67
Kalorifer sistem giderleri		25.200,00
Hidrofor sistem giderleri		40.980,00
Kanalizasyon bakım onarım gideri		0,00
Asansör bakım onarım gideri		237.449,12
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri		2.100,00
Jeneratör bakım onarım gideri		4.080,00
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri		25.000,00
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları		12.132,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri		7.200,00
Muhtasar beyannamesi gideri		18.197,41
Planlanmamış giderler		3.520,00
Güvenlik şirketi gideri		1.216.132,32
Personel aylık ücreti		876.578,98
Personel aylık SGK		272.633,26
Personel kıdem tazminatı giderleri		0,00
Banka masrafları		74,23
Toplam		4.993.808,12
Ortak alan sigorta gideri		241.802,00
GENEL TOPLAM		5.235.610,12

Denetim Sonucu Bütçe

15 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

15 Haziran 2025 tarihi itibarıyla nakit para miktarı		Tablo 4
Banka ve Hesap adı	Tutar	
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	652.582,18	
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	1.637.927,13	
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)	5.257,89	
4-Vakıfbank (846313 %45 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-04.07.2025 vade sonu)	825.248,69	
5-Vakıfbank (845989 %45,5 yatırım demirbaş 2 vadeli hesabı -04.07.2025 vade sonu)	1.795.701,82	
6-Vakıfbank (334229 kira hesabı)	560.000,00	
7-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	599.430,32	
15.06.2025 kasa miktarı	12.552,77	
Genel Toplam	6.088.700,80	

Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 15.06.2025		Tablo 5
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı	
Danışmanlık hizmeti	12.500,00	
Mahkeme dosya masrafları	725,50	
Fotokopi	1.800,00	
Ersin Şimşek (Şimşek makina)	17.400,00	
Bahçe tesisat malzemeleri (Cipsan cerasus)	14.614,66	
TOPLAM	47.040,16	

Gelir Gider Kontrol Tablosu (yatırım dahil)				Tablo 6
Gelir		Gider		
31.03.2025 nakit	3.782.409,46	15.06.2025 nakit	6.088.700,80	
01.04 / 15.06.2025	7.541.901,46	01.04 / 15.06.2025	5.235.610,12	
TOPLAM	11.324.310,92	TOPLAM	11.324.310,92	

SİTEMİZ İŞLETME BÜTÇESİ NET KULLANILABİLİR PARA MİKTARI

15 Haziran 2025

Nakit: 6.088.700,80

Kıdem personel	825.248,69
Yakıt avans	652.582,18
Demirbaş hesabı	1.800.959,71
Faturalanmış borçlar	47.040,16
Ödenecek Muhtasar-SGK	150.000,00

Toplam 3.475.830,74

NET KALAN 2.612.870,06



2023-2025 yatırım bütçesi kullanımı

		SİTE GİDERLERİ			
		YILLIK TL	Harcama	%	TOPLAM KALAN
	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 Gecikme faizi	13.789,62			13.789,62
	Faiz Geliri	20.481,77			20.481,77
31.12.2024	TOPLAM	1.051.905,77	72.658,18		979.247,59
		3.831.177,16	2.750.200,90	71,79	1.080.976,26
31.03.2025		1.080.976,26			
	Faiz geliri	116.539,31			
	TOPLAM	1.197.515,57	980.978,19		216.537,38
			Asansör halatları 295.860 TL (ck3-3, ck-4-2 asansör)		
			Sigorta 685.118,19 TL		
	Sigorta için toplanan (31.03.2025)	791.528,30			Önceki kalan + toplanan 1.008.065,68
15.06.2025	Sigorta için toplanan (15.06.2025)	926.289,69	241.802,00		1.008.065,68 + 1.034.696,03 = 2.042.761,71
	Gecikme faize (sigorta için)	12.877,27	(ortak alan sigorta 2 taksit tutarı) (kalan 7 taksit * 120.901=846.307)		Harcama 241.802
	Faiz geliri	95.529,07			Kalan=1.800.959,71

(Handwritten signatures and marks)

01.07.2024-15.06.2025 İşletme Bütçesi Kullanımı

Yönetim Kurulunun giderleri / 01.07.2024-15.06.2025	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	212.535,24
Denetim Kurulu üye ücretleri	78.213,30
Başkent Gaz Gideri	7.956.626,94
Ortak alan elektrik tüketimi	1.576.714,40
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	432.752,86
Bina malzeme bakım onarım gideri	938.430,29
Büro ofis giderleri demirbaş	248.595,90
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	155.422,05
Kalorifer sistem giderleri	210.444,00
Hidrofor sistem giderleri	429.180,00
Kanalizasyon bakım onarım gideri	338.000,40
Asansör bakım onarım gideri	1.497.531,31
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	52.941,78
Jeneratör bakım onarım gideri	32.100,00
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	167.756,00
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	42.441,09
Ortak alan sigorta gideri	373.662,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri	24.600,00
Muhtasar beyannamesi gideri	146.482,68
Planlanmamış giderler	7.184,00
Güvenlik şirketi gideri	6.412.435,68
Personel aylık ücreti	3.930.516,15
Personel aylık SGK	1.290.361,91
Personel kıdem tazminatı giderleri	1.363.228,43
Banka masrafları	465,80
Toplam	27.918.622,21
YATIRIM (asansör hatları:295.860,Kamera malzeme:22.310,68, İçme suları kollektör:480.000, Kazan boruları:1.260.000)	2.058.170,68
Ortak alan sigorta gideri	926.920,19
GENEL TOPLAM	30.903.713,08

Gelir Gider Kontrol Tablosu (yatırım dahil)			
Gelir		Gider	
30.06.2024 nakit	4.695.252,06	15.06.2025 nakit	6.088.700,79
01.07.24 / 15.06.2025	32.297.161,81	01.07.24 / 15.06.2025	30.903.713,08
TOPLAM	36.992.413,87	TOPLAM	36.992.413,87

Yapılan incelemede;

-ödemesi geciken 105.826,76 TL aidat tutarının dağılımına bakıldığında;

1.000 TL üzerinde borçlu 37 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 2 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 5 kişi olduğu,

-ödenmesi geciken 62.410,72 TL yakıt tutarının dağılımına bakıldığında ise; 1.000 TL üzerinde borçlu 18 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 6 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 12 kişi olduğu, tespit edilmiştir.



Ayrıca 15 Haziran tarihi itibarıyla hem yakıt hem de aidat borcu olup, toplam 2 dönem borcu olan 15 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Dönem içerisinde 16 kişiye borcu hakkında yazılı bildirim yapılmış, ancak henüz hukuki işlemlere başlanmamıştır.

-ödenmesi geciken ortak alan sigorta bedelinden kaynaklanan 55.409,20 TL yatırım tutarının dağılımına bakıldığında ise; 18 kat malikinin ilk ve ikinci, 30 kat malikinin ise ortak alan sigorta bedelinin ikinci taksidini henüz ödemediği, bu malikler için hukuki işlemlere henüz başlanmadığı anlaşılmıştır.

Yapılan denetimde 2025 yılı Nisan, Mayıs ve 15 Haziran tarihine kadar gider makbuzu ile 29.480,00 TL ödeme, toplam 9 gider makbuzu kullanılarak yapılmıştır.

Bunlar;

-CK-5 çatı tamiri ;	6.000 TL
-Personel yol ücreti (1 makbuz)	3.170 TL
-Çavuş telefon ücreti(1 makbuz)	60 TL
-BK-7 Görevli dairesi şofben arızası	750 TL
-Çevre aydınlatma 2 kısım arızası	5.000 TL
-Toprak ve nakliye	6.000 TL
-Sokak lamba değişim için vinç ücreti	3.000 TL
-BK-1,CK-5 çatı tamiri	4.000 TL
-Lüksür satın alınması	1.500 TL

Yıllık bütçe gerçekleşmesinde; "Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri" kaleminde yer alan harcamaların yıllık tutarı 52.941,78 TL, "Jeneratör bakım onarım gideri" 32.100,00 TL görülmektedir. Ancak son 4 dönem denetim raporlarında yer alan tutarlar toplandığında;

"Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri" 67.821,78 TL,

"Jeneratör bakım onarım gideri" 17.220,00 TL olarak tespit edilmektedir.

14.880,00 TL lik Jeneratör bakım onarım gideri sehven Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri tutarına eklenmiştir. Sonuç olarak gerçek harcamada Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri 14.880,00 TL eksik, Jeneratör bakım onarım gideri ise 14.880,00 TL fazla görülmektedir

Bir önceki denetim raporu ile ilgili olarak Temsilciler Kurulu üyesi tarafından açıklanması istenen, görevli dairelerinin kiraya verilmesi konusunun temsilcilere sorulmadığı konusu;

-durumu eleştiren blok yöneticisinin, kendisinin de katıldığı ve imzaladığı 29.08.2024 tarih ve 2024/006 sayılı Temsilciler Kurulu kararında, dairelerin kiraya verilmesine karar verilmiştir.

Çalışanlara kıdem tazminatı ödenmesi konusu;

-Kıdem tazminatlarının arabulucu ile ödenerek, hukuki güvence kazanıldığı öngörülmekle birlikte, sitemizin yararına olduğu değerlendirilen uygulama konusunda, zorunlu olmamakla birlikte temsilciler kurulunda değerlendirilmesi düşünülmelidir.

Ödenen kıdem tazminatı listesinde Şaban Özçimbit'in listede görülmemesi;

-Söz konusu 6 personelin kıdem tazminat tutar toplamı 962.132,60 TL olup, 13.01.2025 tarih ve 2025/01 sayılı raporumuzda yer almaktadır. Tarafımızdan yapılan ödemeler kontrol edilerek raporda toplam tutara yer verilmiştir.

Daha sonraki Temsilciler Kurulu toplantılarında yapılan ödemenin ayrıntıları talep edildiğinden, talep eden üyelere yönetim kurulu tarafından ilgili personel listesi ve aldıkları kıdem tazminatı tutarları verilmiştir. Denetim Kurulumuz tarafından da 12.04.2025 tarih ve 2025/02 sayılı raporumuzda yer verilmiş, ancak sehven Şaban Özçimbit listede yer almamıştır.

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
17.12.2024	ŞABAN ÖZCİMBİT	28.878,66
	TOPLAM	962.132,60



Personelin kıdem tazminatlarının, aylık tutarları dikkate alınarak ödendiği göz önüne alındığında, EYT kapsamında 2025 Haziran ayında emekli olan Adem UĞUR'a, daha önceki yıllarda hak etmiş olduğu kıdem tazminatı 2024 yılı Kasım ayında ödendiğinden, site bütçesi önemli bir kazanım elde etmiştir.

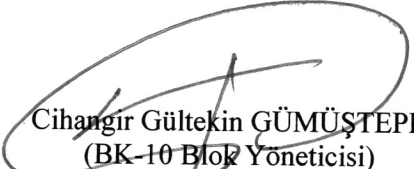
Kira tutarı önemli bir meblağa ulaştığından, ayrı bir vadeli hesapta tutularak gelirinden fayda sağlanmalı ve sitemiz demirbaş giderlerinde harcanarak, blok sahiplerinin ödemesi gereken yatırım tutarları azaltılmalıdır.

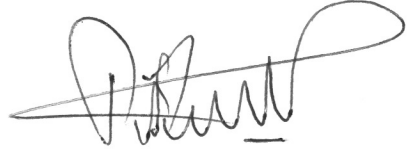
Denetim Kurulu olarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve görevli personele başarılı çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmış ve Yönetim Kurulu'na teslim edilmiştir. 16.06.2025

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)

Banka Bakiye Listesi

Sıra	Banka No	Banka Adı	Şube	Borç	Alacak	Bakiye
1	01(520592)	VAKIFBANK AİDAT HESABI	MECİDEYE/ANK	33.182.899,10	31.544.971,97	1.637.927,13
2	02(165163)	VAKIFBANK YAKIT HESABI	MECİDİYE/ANK	9.850.294,58	9.197.712,40	652.582,18
3	03(520642)	VAKIFBANK EFT/HAVALE	MECİDİYE/ANK	20.543.843,74	19.944.413,42	599.430,32
4	05(424522)	VAKIFBANK AVANS HESABI	MECİDİYE/ANK	452.003,44	446.745,55	5.257,89
5	06(846313)	VAKIFBANK KIDEM	MECİDİYE/ANK	1.219.344,52	394.095,83	825.248,69
6	07(492499)	VAKIFBANK YAKIT AVANS	MECİDİYE/ANK	372.996,52	372.996,52	0,00
7	08(492750)	VAKIFBANK VADELİ	MECİDİYE/ANK	1.358.067,68	1.358.067,68	0,00
8	09(845989)	VAKIFBANK DEMİRBAŞ2	MECİDİYE/ANK	2.759.919,01	964.217,19	1.795.701,82
9	10(846260)	VAKIFBANK DEMİRBAŞ	MECİDİYE/ANK	1.007.657,00	1.007.657,00	0,00
10	11(846146)	VAKIFBANK İŞLETME 2	MECİDİYE/ANK	769.418,82	769.418,82	0,00
11	12(334229)	VAKIFBANK KİRA HESABI	MACİDİYE/ANK	560.000,00	0,00	560.000,00
12	KASA	KASA		938.469,58	925.916,81	12.552,77
Toplam Banka Sayısı : 12				Toplam : 73.014.913,99	66.926.213,19	6.088.700,80

15.06.2025

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI
Çayırlı Mah. Ordu Reis Sok. No:2
Yenimahalle/ANKARA
Tel: 315 11 83 / Fax: 315 11 84
Yenimahalle D: 069 044/4295
www.parkkonutlari.com