

GÜZELTAN SİTESİ DENETİM RAPORU

09 ŞUBAT 2025

(01.01.2024-31.12.2024)

Sayın Kat Malikleri,

GÜZELTAN SİTESİ Yönetiminin 01.01.2024-31.12.2024 tarihlerini kapsayan 25.dönem çalışmaları ve faaliyetleri tarafımdan denetlenmiş olup aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

1. Belirtilen döneme ait Yöneyim Kurulu tarafından hazırlanan bilanço'ya göre gelir ve giderler aşağıdaki gibidir

a. Gelirlerin Toplam Miktarı	1.847.918,36TL
- Aidat Gelirleri	469.486,50TL
- Kira Gelirleri	128.095,00TL
- Faiz Gelirleri	9.861,64TL
- Diğer Gelirler	240.475,22TL
b. Giderler Toplam Miktarı	1.847.918,36TL
- Personel Giderleri	964.860,05TL
- Bakım Onarım Giderleri	329.583,21TL
- Temizlik Giderleri	52.195,70TL
- Elektrik Giderleri	56.877,40TL
- Demirbaş Alım Giderleri	1.709,00TL
- Muhtelif Diğer Giderler	442.293,00TL (Bilanço'da gösterildiği gibi)
c. Gelir-Gider Arasındaki Fark	
- Gelirlerin Toplamı	1.847.918,36TL
- Giderlerin Toplamı	1.436.282,23TL
- 2025 Yılına Devir	411.767,61TL
d. Bilanço Mukayesesi (bir önceki döneme göre)	
- Gelirlerdeki Artış	418.396,43TL
- Giderlerin Artışı	197.381,47TL

2. Yönetim Kurulu Karar Defterinin usulüne göre tutulduğu, Noter tasdiklerinin yapıldığı (Ankara 53.Noteri 06682)

3. Harcamalara ait fatura, makbuz ve tutanakların ilgili dosyada düzenli tutulduğu,

4. Aidat ve Kira tahsilinde herhangi bir aksaklığın yaşanmadığı, muntazam tahsil edildiği,

5. Dönem içerisinde 5 adet Yönetim Kurulu kararı alındığı ve icra edildiği,

6. 3 çalışan için (2023 yılında ödeneği 28/07/2023 Habip TUNCAL'a: 113.401,70TL, 12.06.2023 Adem HALICI'ya 170.000,00TL, 10/08/2023 İzzet ÜNAL'a 175.165,93TL hariç olmak üzere) brüt ücret üzerinden hesaplanan kıdem tazminatlarının geçmişe dönük hesaplanarak çıkan tutarın kira hesabından karşılanması ve önümüzdeki dönem aidatlardan karşılanmasına devam edilmesi,

7. Ortak Yerlerin kira artışlarının yeni kiraya verilenler için günün koşullarına göre düzenlendiği, güvence bedellerinin alındığı, kira kontratlarının yapıldığı, eski kiracıların kira artışlarının sınırlandırılmış olması sebebi ile düşük kaldığı, yapılan görüşmeler neticesinde bir kısmında kira artışı sağlandığı (ortalama kira bedelinin 4.409,79TL olduğu, en düşük kira bedelinin 2.875,50TL, en yüksek kira bedelinin 15.000TL) olduğu,

8. Demirbaş Eşya Kayıt Defterinin sarf ve niteliğini yitiren malzemelerin güncellemesinin yapıldığı,

9. Önemli giderlerden bahçe derin kuyu tamiratının bakımının yapıldığı, 114.000,00TL ödendiği, çıkan eski boruların (16.000TL) site lehine değerlendirildiği,

10. Bina Girişlerine sabit çöp kovalarının konulduğu (Toplam 16+4=20 adet),

11. Dönem içerisinde çalışanlara "fazla mesai ücreti ödenmediği (bayram sebebi ile ödenen 4.112,38TL hariç), ücretlerin banka kanalı ile ödendiği,

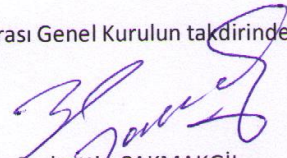
12. Kat mülkiyeti kanununun 41.maddesi uyarınca 3 ayda yapılması gereken denetlemenin yapılmadığı yönetim kurulunun çalışmalarında Sayın Uğur İlker BIYIKLI'nın ise bütün görevleri üstlendiği tespit edilmiştir.

ÖNERİLER

- Kat Mülkiyeti Kanununun Yönetimime ilişkin maddelerinin Yönetim Kurulunca Deneticinin talebi doğrultusunda karşılanması,
 - Kat Malikleri Genel Kurul Kararlarının Noter mührü ile tasdikine devam edilmesi,
 - Denetim raporu, bilanço, Hazırlanmış cetveli, işletme projesi, noter tasdiki ile işlenmesinin devam etmesi,
 - Gider makbuzlarının 5 yıl süre ile saklanması,
 - Yargıtay kararına (26.10.2023 tarihli) "kapı önlerine ayakkabı bırakılmayacağına ilişkin" uyulması, ön ve arka balkonlara p gerilerek çamaşır asılmaması, askılık kullanılması,
 - Çatı onarımı işi için yanlış hesaba ödenen fazladan yapılan 6.400,00TL'nin yasal takibinin devam ettirilmesi,
 - Kıdem tazminatları ödenen (er eklilik nedeni ile kıdem tazminatı ödenen Adem HALICI hariç) Bülent ÜNAL ve Habip TUNÇAL'ın mevcut sözleşmelerine göre çalışmalarına devam edilmesi,
 - Çalışanların günlük, haftalık çalışma talimatlarının yenilenmesi,
 - Katlarda bulunan Yangın Söndürme Cihazlarının bakımlarının yapılarak yenilenmesi,
 - Mümkünse ilave Geri Dönüşüm Kutusu koyulması
- Uygun görülmüştür.

Dikkate alınmasını önerdiğim bulgularla Yönetim Kurulunun ibrası Genel Kurulun takdirindedir. Arz ederim,

Ek-A: Bilanço


Bedrettin ÇAKMAKGİL
Denetçi

GÜZELTAN SİTESİ YÖNETİMİ 01.01.2024 - 31.12.2024 TARİHLERİ ARASI GELİR/GİDER RAPORU

GİDERLER

SAİR GİDERLER	1.436.282,23	
770 GENEL GİDERLER	140.129,97	
770.01 ELEKTRİK GİDERİ	56.877,40	
770.02 ASKI SU GİDERİ	106,43	
770.04 AKARYAKIT GİDERLERİ	5.728,19	
770.05 BİLGİ İŞLEM KİRTASIYE GİDERLER	6.519,90	
770.07 NOTER GİDERLERİ	5.935,36	
770.08 HABERLEŞME GİDERLERİ	2.807,80	
770.10 ULASIM VE NAKLIYE GİDERLERİ	5.200,00	
770.13 TEMİZLİK MALZEME GİDERLERİ	52.195,70	
770.14 GENEL KURUL GİDERLERİ	4.348,80	
770.15 BANKA MASRAFI	410,39	
771 PERSONEL GİDERLERİ	964.860,05	
771.01 PERSONEL MAAS GİDERLERİ	651.037,74	
771.02 PERSONEL SGK GİDERLERİ	252.709,93	
771.04 PERSONEL FAZLA MESAI ÜCRETİ	4.112,38	
771.07 PERSONEL AVANS	57.000,00	
772 BAKIM ONARIM GİDERLERİ	329.583,21	
772.01 BINA BAKIM ONARIM GİD.	3.000,00	
772.03 BAHCCE BAKIM ON. GİDERLERİ	90.488,43	
772.04 KANALİZASYON BAK. ON. GİD.	5.092,78	
772.05 DEMİRBAS BAKIM ON. GİDERLERİ	206.152,00	
772.07 KAPI BAKIM ON. GİD.	11.550,00	
772.08 DİAFON BAKIM ON. GİD.	5.200,00	
772.09 MERKEZİ ANTEN BAKIM ON. GİD.	5.600,00	
772.10 ÇATI BAKIM ONARIM GİDERLERİ	2.500,00	
773 DEMİRBASLAR	1.709,00	
773.01 DEMİRBAS ALIMLARI	1.709,00	
AİDAT İADELERİ	0,00	
BANKA BAKİYELERİ	411.767,61	
İŞ BANKASI AİDAT HESABI Şubesi	14.705,69	
ZİRAAT BANKASI AİDAT HESABI Şubesi	49.287,86	
İŞ BANKASI FON HESABI Şubesi	25.793,49	
İŞ BANKASI VADELİ HESAB CAYYOLU Şubesi	0,00	
İŞ BANKASI DOLAR DEPOZİTO Şubesi	0,00	
İŞ BANKASI TL DEPOZİTO Şubesi	19.831,97	
İŞ BANKASI KİRA HESABI Şubesi	302.148,60	
İŞ BANKASI KIDEM FONU HESABI Şubesi	0,00	
KASA BAKİYESİ	-131,48	
GENEL TOPLAM	1.847.918,36	

GELİRLER

ÖNCEKİ AY BANKA BAKİYELERİ	171.983,91	
İŞ BANKASI AİDAT HESABI Şubesi	86.711,48	
ZİRAAT BANKASI AİDAT HESABI Şubesi	40.932,19	
İŞ BANKASI FON HESABI Şubesi	15.931,85	
İŞ BANKASI VADELİ HESAB CAYYOLU Şubesi	0,00	
İŞ BANKASI DOLAR DEPOZİTO Şubesi	0,00	
İŞ BANKASI TL DEPOZİTO Şubesi	6.831,97	
İŞ BANKASI KİRA HESABI Şubesi	21.576,42	
İŞ BANKASI KIDEM FONU HESABI Şubesi	0,00	
ÖNCEKİ AY KASA BAKİYESİ	11.491,31	
SAİR GELİRLER	66.861,64	
771 PERSONEL GİDERLERİ	57.000,00	
771.07 PERSONEL AVANS	57.000,00	
780 GELİRLER	9.861,64	
780.01 BANKA FAİZ GELİRİ	9.861,64	
AİDAT GELİRLERİ	1.597.581,50	
01 - Aidat	1.469.486,50	
BANKA	1.469.486,50	
03 - Kira	128.095,00	
BANKA	128.095,00	
EMANET HESAPLAR	0,00	
GENEL TOPLAM	1.847.918,36	