

GÜZELTAN SİTESİ DENETİM RAPORU

15 ŞUBAT 2026

(01.01.2025-31.12.2025)

Sayın Kat Malikleri,

GÜZELTAN Sitesi Yönetiminin 01.01.2025-31.12.2025 tarihlerini kapsayan 26.dönem çalışmaları ve faaliyetleri tarafımdan denetlenmiş olup aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

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

a. Gelirlerin Toplam Miktarı	3.603.519,06TL
- Aidat Gelirleri	2.136.258TL
- Kira Gelirleri	825.796,09TL
- Faiz Gelirleri	175.950,46TL
- Diğer Gelirler	53.878,38TL
b. Giderler Toplam Miktarı	1.923.344,71TL
- Personel Giderleri	1.189.365,20TL
- Bakım Onarım Giderleri	396.944,94TL
- Temizlik Giderleri	2.711,00TL
- Elektrik Giderleri	102.350,00TL
- Demirbaş Alım Giderleri Hidroforu ve diğerleri)	187.340,00TL (4 adet Kombi, 1 adet Bahçe Sulama)
- Muhtelif Diğer Giderler	44.633,57TL (Bilançoda gösterildiği gibi)
c. Gelir-Gider Arasındaki Fark	
- Gelirlerin Toplamı	3.603.519,06TL
- Giderlerin Toplamı	1.923.344,71TL
- 2026 Yılına Devir	<u>1.680.174,35TL</u>

Yönetim Kurulu Karar Defterinin usulüne göre tutulduğu, Noter tasdiklerinin yapıldığı (Ankara 71.Noteri 06728), harcamalara ait fatura, makbuz ve tutanakların ilgili dosyada düzenli tutulduğu, dönem içerisinde alınan Yönetim Kurulu Kararlarının icra edildiği, demirbaş alımlarının kayıtlarının yapıldığı, kira getiren dairelerden 4 tanesi için ekonomik ömrünü doldurmuş kombilerin yenilerinin alındığı ve taktırıldığı (1.Blok, 9.Blok, 11.Blok, 12.Blok), aidat ve kira tahsilinde bazı aksamaların olduğu belirlenmiştir.

2. Sitede çalışan 3 personel için brüt ücret üzerinden kıdem tazminatlarının dönem içerisinde bankaya yatırıldığı görülmüştür. Asgari ücret 2026 yılı için net 28.075,50TL olarak belirlenmiştir. Belirlenen asgari ücretin işverene maliyeti ise 40.875TL'dir. Bu miktar kıdem tazminatı olup her bir çalışan için aidat hesabından fon hesabına yatırılması gerekmektedir, bankada tutulan hesap için uygun fon veya vadeli hesapta, çalışanlar lehine değerlendirilmesi uygun görülmektedir.

3. Yasal takipteki alacak için (6.400TL) avukatın önerisi üzerine uzlaşmaya gidilerek 10.000TL olarak tahsili yapılmış ve kayıtlara geçilmiştir.

Belirlenen yasal kira artış oranı 2026 yılı için %34,88 dir. Bazı kiracılar çok küçük kira bedeli ile oturmaktadırlar. Uzlaşarak kira bedelleri artırılmalıdır.

5 yıllık kira sözleşmesi dolanların ise kira bedelleri güncellenmelidir. Asgari aylık kira bedelinin belirlenmesi veya Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi Genel Kurulun takdirine maruzdur. (2.Blok, 5.Blok, 6.Blok, 10.Blok kapıcı daireleri)

Bodrum dairelerinin kiralarının tespiti, sözleşmelerinin yapılması, sitenin demirbaş ve kalıcı giderlerine harcanması (634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu Ek 10 Madde, 14.11.2007, 5711/3 Ve Vergi Usul Kanunu Gereği) güvence bedellerinin bankada tutulması gerekmektedir.

4. Sitede dönem içerisinde Elektrik ve ASKİ hat arızaları (10 Mayıs 2025, 18 Kasım 2025 tarihlerinde) olmuş ve giderilmiştir. ASKİ ana hattının çelik borusu değiştirilmiştir.

6 Ekim 2025 tarihinde ASKİ arızası ile birlikte HİDROFOR arızası da yaşanmıştır.

Su deposu ve hidrofor bakımlarının yaptırılması, gerekiyorsa bu maksatla bir firmayla anlaşma yapılması, ücretlerin karşılanması, önümüzdeki dönem içerisinde su sıkıntısının göz önüne alınarak devam edilmesi zaruri görülmüştür.

İnsani tüketim amaçlı sular hakkındaki yönetmelik (07 Şubat 2025 tarih ve 25.730 sayılı Resmi Gazete) gereği tahlil raporları sağlık bakanlığı iş sağlığı müdürlüğü uhdesindedir.

Alınan tahlil raporu (08 Eylül 2025) ile ilgili girişimlerde bulunulmuştur.

ASKİ ana hat çelik borusunun değiştirilmesi ile bulanıklık giderilmiştir. ASKİ ana hatlarında Site Dışı tesisatta köklü çözüme gidilmediği Site İçi su şebeke hattının değiştirilmesi çözüm olarak görülmektedir.

Genel kurul, Site İç Hattın yenilenmesine karar verilirse; maliyet tespiti yapılarak bütçelenmeli, Kat Maliklerinin 2/3 yazılı orayı alınmalı, parası toplanmalıdır.

ASKİ ekibi 30 Aralık 2025 tarihinde çağrılarak rögar temizliği yaptırılmıştır. Atık su gideri kullanımına özen gösterilmelidir.

5. Bazı komşular klima taktırmak için Yönetim Kurulu ve Denetçiye müracaat etmiştir. (07 Kasım 2025)

Kat mülkiyeti kanununun "ortak yerler Madde 4 ve Site Yönetim Planı Madde 36 ve 37" tüm Kat maliklerinin rızası olmadıkça ara gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesislerde değişik renkte dış badana ve boyama yapılamaz hükmü gereğince müracaat sahibine olumsuz cevap verilmiştir. Konunun takdiri genel kuruldadır. Görüntü kirliliği oluşmayacak şekilde uygun bir tedbir düşünülecekse Genel Kurulda görüşülmeli ve karara başlanmalıdır.

Balkon içine ve dışına ip gerilerek çamaşır asılması yerine çamaşır askısı kullanılmasına geçilmelidir. Yıl boyu balkon dışına konan süs aydınlatmaları kaldırılmalıdır. Yeni yıl için takılanlar ise 1 ay ile sınırlandırılmalıdır.

6. Apartmanların koridor, merdiven boya ve badanası 5 yıllık ömrünü doldurmuş ve kirlenmiştir. Yenilenmelidir, eskimiş paspaslar değiştirilmelidir.

Otopark giriş ve çıkışları giriş ve çıkış kapılarına göre yapılmalıdır.

Ortak kullanım alanlarındaki elektrik kullanım miktarları yıllık 3.000kWh aşması halinde %30 zam yapılacağı açıklanmıştır.

Hidrofor, otomat, aydınlatma ve benzeri giderlerin tasarrufuna özen gösterilmelidir. 2025 yılı için site ortak elektrik gideri 102.350TL olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki dönemde bu miktar 57.927,40TLdir.

7. Yangın söndürme cihazlarının dolum ve bakımları yapılarak yenilenmiştir. 2027 yılında tekrarlanması gerekmektedir. Site içi yer üstü yangın Söndürme Hidratları kontrol edilmelidir.

8. Sığınak Yönetmeliği yasal mercilerce güncellenmiştir. Süresi sonunda denetlenecek, eksikliklerinin giderilmesi istenecektir. Bir önceki denetimde yerinde görüldüğü üzere, bir tarih belirlenerek mağduriyete sebep olmadan, duyurusu yapılarak, 31 Aralık 2028 tarihine kadar sığınaklar işlevsel hale getirilmelidir. Bu maksatla, Blok Sakinlerinin Bilgisine şeklinde duyuru yapılması uygun olacaktır. "Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan karar gereği boş tutulması gereken sığınaklar 31 Aralık 2027 tarihine kadar boşaltılacak, Yetkili Makamlarca yapılacak denetimlerde sorumluluk Yönetim Kurulu tarafından kabul edilmeyecektir". Sığınak anahtarları ise yönetimde olmalıdır. Yönetimce buralar düzenli olarak kontrol edilmelidir.

9. Site Aidat hesabı takibinde güçlük e karşılaşıldığı görülmüştür. Yönetime yardımcı olmak maksadı ile ön muhasebe takibi için takdir edilecek bir ücret karşılığında dışarıdan hizmet alınması düşünülmelidir.

Bazı sitelerin kullandığı "Apsiyon, Yaşam Alanlarının Dijital Asistanı" isimli firma ile görüşme Yönetim Kurulunun takdirine bırakılmalıdır. Bunun kararı genel kurulda alınmalıdır.

Meclise sunulan torba kanun teklifinde Site Yönetimi ile ilgili Kat Mülkiyeti Kanununda değişiklikler önerilmektedir. Bunlar; KMK'da, İşletme Projesi ve Aidat Belirleme Yetkisi, (Madde 3 ve 4), Yönetim Planı Değişikliği kararı (Madde 5), Profesyonel Yönetim Şirketleri için Yetki Belgesi

(Madde 33,35), idari denetim mekanizması (Madde 33), İdari ve Mali denetimini kapsayan hususlardır. Takibi yapılmalıdır.

10. Bahçıvan/Kapıcı Yönetmeliği (görev ve sorumlulukları, günlük çalışma çizelgesi, şahıs ve ailesi v.b.) uygulamadan doğan ihtiyaçlar da dikkate alınarak (4857 sayılı kanun) İş Kanunu hükümlerine göre yenilenmeli, görevlilerinin her birinin imzaları yeniden alınmalıdır

Sözleşmenin işveren hanesine:

- a. Adres, Ada, Parsel (18120 ada 1 parsel)
- b. Kat malikleri kurulunun 01 Mart 2026 tarihli kararı ile yetkili kılınan Yönetim Kurulunun isimleri yazılmalıdır

Sözleşmede:

- a. Yapılacak işin süresi,
- b. Ücret ödeme şekli ve zamanı,
- c. Sözleşmenin yenilenmesi,
- d. Özel şartlar ve düzenlendiği tarih yazılmalıdır,
- e. Sözleşmenin feshi ile ilgili iş kanunları hükümlerinin (madde 25,26 ve diğer) titizlikle uygulanması sağlanmalıdır.

11. Site yönetim kurulu iş bölümü halinde ekip olarak görev yapmalıdır. Görev bölümü Karar Defterinde belirtilmelidir. Sorumluluk dağıtılmalıdır, bir kişiyi üzerinde kalmamalıdır.

Sayın Uğur İlker Bıyıklı'nın çalışmalarında yalnız kaldığı, tüm aksaklıklara ulaşmaya çalıştığı Yönetim Site Sakinlerinin de yardımcı olmaktadır kaçındığı tespit edilmiştir.

12. ÖNERİLER:

- a. Apartmanların iç boya badanalarının yenilenmesi (Kira/Aidat gelirlerinden karşılanarak),
- b. Su deposu ve hidrofor bakımlarının yaptırılmasına devam edilmesi,
- c. Sığınakların yönetmelik esaslarına göre düzenlenmesi, duyurusunun yapılması,
- d. Klima takılmasına bir standart getirilmesi,
- e. Bahçe bakım ve budama işlemlerinin yapılması,
- f. ASKİ Ana Boru tamirat yerinin düzenlenmesi,
- g. Balkonlardaki görüntü kirliliğinin önlenmesi,
- h. Kira sözleşme ve artışlarının takip edilmesi (Sözleşme/Kontrat bir dosyada tutulmalıdır),
- i. Çalışanların Kıdem Tazminatlarının hesaplanarak brüt ücret üzerinden yatırılması, başka maksatlarla kullanılmaması,
- j. Aidat takibinin titizlikle yapılması (her kat malikinin varislerinden aidat alacağının tahsili için borç kaydedilmesi 4/2),
- k. Genel Kurul Kararlarının özetlenerek kiracılar dâhil yazılı tebligatla gecikmeksizin duyurulması,
- l. Web sitesi ve Apartman Bilgi Panolarının güncel tutulması, Uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Genel Kurulun takdir bilgisine sunarım

EKLER

EK-A: Bilanço (2025 Yılı)


Bedrettin ÇAKMAKGİL
Denetçi

GÜZELTAN SİTESİ YÖNETİMİ 01.01.2025 - 31.12.2025 TARİHLERİ ARASI GELİR/GİDER RAPORU

GİDERLER	GELİRLER
SAIR GİDERLER	411.767,61
770 GENEL GİDERLER	14.705,69
770.01 ELEKTRİK GİDERİ	49.287,86
770.02 ASKI SU GİDERİ	25.793,49
770.04 AKARYAKIT GİDERLERİ	0,00
770.05 BİLGİ İŞLEM KİRTASIYE GİDERLER	0,00
770.07 NOTER GİDERLERİ	19.831,97
770.08 HABERLEŞME GİDERLERİ	302.148,60
770.13 TEMİZLİK MALZEME GİDERLERİ	0,00
770.14 GENEL KURUL GİDERLERİ	
770.15 BANKA MASRAFI	
770.16 AIDAT İADESİ	
770.18 MUHASEBE GİDERLERİ	
771 PERSONEL GİDERLERİ	229.828,84
771.01 PERSONEL MAAS GİDERLERİ	43.878,38
771.02 PERSONEL SGK GİDERLERİ	3.878,38
771.07 PERSONEL AVANS	40.000,00
771.07 PERSONEL AVANS	185.950,46
772 BAKIM ONARIM GİDERLERİ	175.950,46
772.01 BINA BAKIM ONARIM GİD.	10.000,00
772.03 BAHÇE BAKIM ON. GİDERLERİ	
772.04 KANALİZASYON BAK. ON. GİD.	
772.05 DEMİRBAŞ BAKIM ON. GİDERLERİ	
772.07 KAPI BAKIM ON. GİD.	
772.08 DİAFON BAKIM ON. GİD.	
772.09 MERKEZİ ANTEN BAKIM ON. GİD.	
773 DEMİRBAŞLAR	2.962.054,09
773.01 DEMİRBAŞ ALIMLARI	2.136.258,00
	2.136.258,00
	825.796,09
	825.796,09
	0,00
AIDAT İADELERİ	
BANKA BAKİYELERİ	
İŞ BANKASI AIDAT HESABI Şubesi	
ZİRAAT BANKASI AIDAT HESABI Şubesi	
İŞ BANKASI FON HESABI Şubesi	
İŞ BANKASI VADELİ HESAB ÇAYYOLU Şubesi	
İŞ BANKASI DOLAR DEPOZİTO Şubesi	
İŞ BANKASI TL DEPOZİTO Şubesi	
İŞ BANKASI KİRA HESABI Şubesi	
İŞ BANKASI KIDEM FONU HESABI Şubesi	
KASA BAKİYESİ	
GENEL TOPLAM	3.603.519,06

GÜZELTAN SİTESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI
Konu No: 264 / 2024 / 312 / 210 / 83 / 12
Çarşın ANKARA
Tel: 0312 240 83 12