

İNCEK VADİ KONUTLARI 2025/02. DENETİM KURULU ARA RAPORU

Rapor Tarihi : 26.09.2025

Rapor No : 2025/02

Rapor Dönemi : 1 Nisan 2025 – 30 Haziran 2025

Yönetim Planının 32.maddesi gereğince 01 Nisan 2025 ile 30 Haziran 2025 tarihleri arasındaki Toplu Yapı Yönetiminin hesap ve işlemlerinin denetimi yapılmıştır. 2. Denetim Kurulu Ara Raporunun hazırlanması için; defter, dosya, sözleşme, teklifler, gelir-gider belgeleri, faaliyet raporları, apsiyon uygulaması, banka hesapları ve 2nci 3 aylık banka ekstreleri incelenerek, mali müşavir ve yönetimden gerekli bilgiler alınarak bu rapor hazırlanmış olup, 2025/02 sayılı karar olarak denetim kurulu karar defterine işlenecektir.

1- BANKA HESAPLARI:

30.06.2025 tarihi itibarıyla banka mevcutları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

TEB / ZİRAAT / YKB / HALK BANKASI BANKA BAKİYELERİ	
ZİRAAT BİLKENT 5032 YATIRIM HESABI (14 Temmuz vade sonu 1.282.200,17 TL olacaktır)	1.236.196,72
ZİRAAT BİLKENT 5036 YATIRIM HESABINDAN FAİZ GELİRİ (Günlük Vadeli Hesap)	222.450,13
YKB - Kıdem Fonu - Vadeli Hesap (01.08 Vade Sonu 406.330,58 TL olacaktır)	391.646,52
YKB - Banka Promosyon - Vadeli Hesap (01.08 Vade Sonu 1.161.162,33 TL olacaktır)	1.119.200,00
YKB-Gelir Hesabı - Vadeli Hesap (14 Temmuz Vade Sonu 1.207.513,75 TL olacaktır)	1.163.301,90
YKB- Sigorta Tahkim- Vadeli Hesap (14 Temmuz Vade Sonu 902.188,64 TL olacaktır)	869.155,95
YKB-Ana Hesap -Vadeli Hesap (14 Temmuz Vade Sonu 1.038.401,37 TL olacaktır)	1.000.000,00
YKB-Ana Hesap - Günlük Vadeli	1.034.607,28
- Yatırım-Kıdem Fonu -Promosyon-Ana Hesap (Günlük Vadeli) - Gelir Hesabı (Günlük Vadeli)	7.036.558,50
TOPLAM:	

ZİRAAT BİLKENT 5003	28.656,37
ZİRAAT TBMM 5005	9.777,00
ZİRAAT BİLKENT 5011	-
ZİRAAT BİLKENT 5036 YATIRIM HESABINDAN FAİZ GELİRİ	56.764,33
TOPLAM	95.197,70

YKB ANA HESAP	68.480,21
YKB (Özel Ders, Reklam,Kira vs.Gelir Hesabı)	91.140,00
YKB (Mevduat Faiz Gelir Hesabı)	286.427,81
TOPLAM	446.048,02

TEB ANA HESAP	3.569,27
TEB AİDAT HESABI	-
TOPLAM	3.569,27

HALKBANK VADESİZ HESAP	2.622,00
TOPLAM	2.622,00

YKB Mobil Pos (02 Temmuz - 21 Temmuz)	407.909,88
TOPLAM	407.909,88
GENEL TOPLAM	7.991.905,37

a)Yatırım (Vadeli)	1.236.196,72
b)Tahkim (Vadeli)	869.155,95
(Vadeliler hariç) KULLANILABİLİR GENEL TOPLAM:	5.886.552,70
NOT: MEVDUAT Faiz Geliri hesabından Maaş Ödemeleri için ödünç alınan miktar	157.209,73
	TL

2- İKİNCİ 3 AYLIK GELİRLER:

Gelirin Cinsi	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN
Aidat Avans Geliri	3.532.632,00	3.532.632,00	3.532.632,00
Mahkeme Dava Gelirleri (Sigorta Tahkim)	--	34.029,78 (STA Dava Geliri)	--
Aidat Gecikme Zammı Geliri	60.469,87	110.379,25	61.336,86
Faiz Geliri (Mevduat)	132.767,37	131.227,66	219.635,44
Giriş Kartı Geliri	2.340,00	2.580,00	2.640,00
Kiralık Alan Geliri	47.901,85	48.654,24	49.861,78
İcra Faiz Geliri	5.330,91	--	
Reklam Geliri	15.000,00	17.500,00	31.500,00
Sosyal Tesis Özel Ders Geliri	46.000,00	61.312,00	49.460,00
Elektrikli Araç Şarj Geliri	--	--	--
AYLIK GELİRLER TOPLAMI	3.842.442,00	3.938.314,93	3.947.066,08
3 AYLIK GELİRLER TOPLAMI:	11.727.823,01 TL		

3- İKİNCİ 3 AYLIK GİDERLER DENETİMİ:

	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN
ORTAK ALAN GİDERLERİ	724.250,76	1.772.092,32	1.376.223,64
Asansör Periyodik Bakımı-Sarf Malzemesi ve İşçilik Gideri (62 Adet)	14.400,00	504.800,00	123.600,00
Elektrik, Sıhhi Tesisat, Mekanik Bakım/Onarım (Ortak alan; Hidrofor, Pompa, Ekipman Hiz. Alımı, yangın tüpü ,çim biçme mak, zayıf akım Dış Cephe, Mlz ve İşçilik Giderleri)	168.570,85	552.568,65	481.464,54
Şehir içi Ulaşım, Nakliye, Araç Kira ve Yakıt Gideri	33.401,23	52.889,47	49.262,73
Temizlik ve Sarf Malzemeleri Gideri	67.740,00	174.371,00	4.620,00
Ortak Alan Sigorta Gideri	189.228,09	188.908,73	188.867,23
Ortak Alan Elektrik Tüketim Gideri (Otopark /Blok Aydınlatma, Hidrofor/Pompa/Motor, Çevre Aydınlatma Vs.)	246.340,79	253.772,58	223.642,03
Peyzaj Alanları Sulama ve Ortak Alan, Blok Temizlik Su Tüketim Gideri	4.569,80	44.781,89	304.767,11
PERSONEL GİDERLERİ	1.757.092,38	2.119.651,59	2.240.325,97
Site Yönetimi Personel/SGK Ödemeleri Maaş/Ücret/Fazla Mesai (İdari, Teknik, Blok/Bakım Görevli, Güvenlik görevlisi, Sosyal Tesis Görevlisi, Huzur Hakkı Ödemesi) Gideri	1.553.306,38	1.712.555,56	1.796.396,66
Personel Yemek Gideri	69.380,00	77.488,20	3.570,00
İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmet Gideri	7.980,00	13.600,00	6.800,00
Personel İş Elbisesi Gideri	--	40.271,00	--
Huzur Hakları	126.426,00	123.099,00	126.426,00
Kıdem Tazminatı	--	152.637,83	237.133,31
SOSYAL TESİS GİDERLERİ	371.182,55	281.949,57	336.710,48
Doğalgaz Tüketim Gideri	193.386,76	128.778,92	103.753,06
Elektrik Tüketim Gideri (Aydınlatma, Sauna, Havuz Cihazları)	108.014,62	86.153,11	103.172,31
Su Tüketim Gideri (Havuz, Duşlar, Lavabolar)	27.255,57	36.047,54	70.575,56
Havalandırma, Havuz, Klima v.b. Ekipmanların bakım, Malzeme ve İşçilik Gideri,	42.525,60	30.970,00	59.209,55
YÖNETİM GİDERLERİ	124.570,62	130.690,58	116.001,18
Banka Hizmet Komisyon Gideri	212,86	491,85	186,49
Diğer Çeşitli Giderler (Vergi, Harç, Noter, İcra, Provizyon, Yasal Olarak Zorunlu Öngörülemeyen, Mutfak Vs.)	--	--	
Hukuk Müşavirliği Gideri	37.200,00	37.200,00	45.934,99

Site Yönetimi Ofis/Büro Gideri (Tlf, İnternet,Kırtasiye, Gen.Yön.Vs.)	42.006,46	40.065,43	24.728,40
Mali Müşavirlik Gideri	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Yönetim Hizmet Alım Gideri (Apsiyon Programı)	15.151,30	22.933,30	15.151,30
BLOK KAPI ÖNÜ HARCAMA GİDERLERİ	--		
Blok Kapı Önü Tadilat Gideri	--		
AYLIK GİDERLER TOPLAMI	2.977.096,31	4.304.384,06	4.069.261,27
3 AYLIK GİDERLER GENEL TOPLAMI		11.350.741,64 TL	
3 AYLIK GELİRLER GENEL TOPLAMI :		11.727.823,01 TL	

Nisan-Mayıs-Haziran aylarına ait 3 aylık gelir – gider farkı + (artı) **377.081,37 TL** olmuştur. Ocak- Şubat-Mart aylarına ait ilk üç aylık öz kaynaklarımıza bağlı gelir-gider farkı **899.886.09 TL** olmuştur. Bu durumda 2025 yılının ilk 6 aylık bütçe diliminde gelir- gider farkı + (artı) **1.276.967,46 TL** olmuştur.

2nci üç aylık giderler incelendiğinde önemli giderler, yönetimin site ortak alanlarında yaptığı tadilat ve onarım çalışmaları nedeniyle mayıs ve haziran ayında artış göstermiş olup, bu aylara ait gelir-gider farkı –(eksi) **488.264,32 TL** olmuştur

Mayıs ayındaki gider fazlalığında; **552.568 TL** site ortak alanları bakım ve onarım giderleri ile **504.800,00 TL** asansörler için yapılan harcamaların etkisi olmuştur. Ortak alanlar harcamasında Kale Seramik ten – 174.304,21 ₺ tutarında dış cephe malzeme alımı yapılmıştır.

Kent Grubun 62 asansörün yıllık kontrollerinin faturası için **303.200 TL** ödenmiştir. Blok asansörlerinin arıza gideri **89.400 TL** tutmuştur. Geri kalan **112.200 TL** ise 62 asansörün aylık kontrol-bakım gideri olmuştur.

Haziran ayındaki giderlerin fazlalığına ise yine **481.464 TL** tutarındaki site ortak alanları bakım ve onarım giderleri ile **304.767 TL** tutarındaki peyzaj alanları bakım onarım giderlerinin etkisi olmuştur. Bu harcamalarda mayıs ve haziran aylarındaki (**152.637 TL + 237.133 TL**) kıdem tazminatı ödemeleri de gider miktarını artırmıştır.

4- MAL VE HİZMET SÖZLEŞMELERİ: (1 Nisan – 30 Haziran 2025 arası gerçekleşen)

Sıra No	Firma Adı	Açıklama	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Tutar
A)	Arma Car Turizm Sanayi Tic	Yıllık araç kiralama	02.05.2025	01.05.2026	Yıllık 390.000,00 ₺ KDV dâhil
B)	Ankara Jeneratör	Yılda 4 defa site Jeneratörleri bakımı	Nisan 2025		93.600 ₺ KDV dâhil

A) 02.05.2025 → Arma Car Turizm Sanayi Tic. – 72.000,00 ₺

- Kiralık araç & depozito bedeli

- Teklifler:

- Arma Filo → Aylık 32.500 ₺ KDV dahil / Yıllık 390.000,00 ₺ KDV dahil

- Korteks → Aylık 33.000 ₺ KDV dâhil / Yıllık 396.000,00 ₺ KDV dahil

- Jenteca → Aylık 33.500 ₺ KDV dâhil / Yıllık 402.000,00 ₺ KDV dahil

B) Ankara Jeneratör - Yıllık 93.600 ₺ KDV dâhil

(Site Jeneratörlerinin bakım ve kontrolünün yılda 4 defa olması nedeniyle Ankara Jeneratörün teklifi kabul edilmiştir.)

- Teklifler:

Grosa Makine (Yılda 3 bakım) - 135.720 ₺ KDV dâhil

Alimar Makine (Yılda 6 bakım) – 725.760 ₺ KDV dâhil

Ankara Generatör (Yılda 4 bakım) – 93.600 ₺ KDV dâhil

Jenpower Makine (Yılda 3 bakım) – 102.960 ₺ KDV dâhil

Erk Otomasyon Enerji (Yılda 3 bakım) - 93.600 ₺ KDV dâhil

5- MAL VE HİZMET ALIMLARI (1 Nisan – 30 Haziran 2025 arası gerçekleşen)

Bazı yüksek bütçeli alımlar, sondajlama yöntemiyle seçilerek faturaları incelenmiştir.

Sıra No	Tarihi	Firma Adı	Açıklama	Tutar KDV dâhil
a)	06.05.2025	Kaya Kurumsal Gıda Temizlik Tic.	- Site Geneli Temizlik Malzemeleri alımı	150.473,50 ₺
b)	21.05.2025	SKA StaySafe Elektronik Güvenlik Sistemleri Ltd. Şti.	- Diafon kablolarının kontrolü ve standart olarak tekrar bağlantılarının yapılması, 4 adet görüntü kablosu temini	56.640,00 ₺
c)	02.06.2025	Ankadel Yapı	– Site Geneli İnşaat Malzemeleri	95.898,30 ₺
d)	03.06.2025	İncek Yapı Market	- Site Geneli İnşaat Malzemesi	69.429,98 ₺
e)	20.06.2025	Grantek Yapı ve Cephe Sistemleri	- Dış Cephe Alüminyum Malzeme	64.092,00 ₺
f)	24.06.2025	Koç Grubu İnşaat	– Site içi gübre, taş tozu,kum, kepçe	96.079,50 ₺

Yukarıda belirtilen harcamalara ait firmalardan alınan teklifler aşağıda verilmiştir.

a) 06.05.2025 → Kaya Kurumsal Gıda Tem. – 150.473,50 ₺

- Site Genel Temizlik Malzemeleri

- Teklifler:

Kaya Kurumsal → 150.473,50 ₺ KDV dâhil

Irmak Taştoka → 137.869,00 ₺ KDV dâhil

Horizon → 131.605,00 ₺ KDV dâhil

- Açıklama: Bazı kalemlere ait malzemenin Kaya Kurumsal firmasında koli içi adeti 20 iken diğerlerinde 10 adet olması toplamda Kaya Kurumsal firmasında daha ucuza geldiği için bu firmanın tercih edildiği yönetime ifade edilmiştir. Ayrıca bu firmadaki bazı kalemlere ait malzemenin diğer tekliflerdeki ürünlerden marka olarak daha kaliteli olmasının tercih nedeni olduğu belirtilmiştir.

b) 21.05.2025 → SKA StaySafe Elektronik Güvenlik Sistemleri LTD. ŞTİ. -56.640,00 ₺

- Diafon kablolarının kontrolü ve standart olarak tekrar bağlantılarının yapılması, 4 adet görüntü kablosu temini.

-Teklifler :

Nova Grup : 46.939,20 TL KDV dâhil

StaySafe : 46.500,00 TL KDV dahil

Ankatek : 39.685,80 TL KDV dahil

Ucuz teklif veren firmada 32'lik santral olmadığından sipariş ilgili firmaya verilmiş.

c) 02.06.2025 → Ankadel Yapı – Site Geneli İnş. Malzemeleri – 95.898,30 ₺

- Teklifler:

- Ankadel: 90.302,40 ₺ KDV dâhil

- Canyurt: 111.906,00 ₺ KDV dâhil

- İncek Yapı: 222.144,00 ₺ KDV dâhil

d) 03.06.2025 → İncek Yapı Market – Site Geneli İnşaat Malzemeleri - 69.429,98 ₺

(ürünün çeşidi, kalitesi ve fiyatına göre sipariş bölünerek bir kısmı bu firmaya verilmiş.)

e) 20.06.2025 → Grantek Yapı ve Cephe Sistemleri – 64.092,00 ₺

- Dış Cephe Alüminyum Malzeme

- Teklifler:

- Grantek: 63.600 ₺ KDV dâhil

- Ena: 72.480 ₺ KDV dâhil

f) 24.06.2025 → Koç Grubu İnşaat – Site içi gübre, taş tozu, kum, kepçe - 96.079,50

₺

-Teklifler:

- Koç Grubu: 34.000 ₺ KDV dâhil

- Karabulut Lojistik Mal. İnş. San.: 36.920 ₺ KDV dâhil

Bazı malzeme ve hizmet alımlarının ise, bazen işin aciliyetine binaen o güne kadar uygun fiyat veren ve işçilik kalitesine güven duyulan firmalardan pazarlık yapılarak, bazen istenilen ürün veya hizmet için alternatif olarak başka firma bulunamadığı için tek bir firmaya pazarlık yapılarak verildiği, bazen de verilen bazı ucuz tekliflerin ise istenilen ürün ve kalitesini temsil etmediği için dikkate alınmadığı belirtilmektedir. Bu tür harcamalara ise aşağıda belirtilen giderler örnek olarak gösterilmiştir.

- 08.04.2025 Volkan Dikmen -9.294.00TL
- Sosyal Tesis Havuz Cankurtaran Malzemesi alımı

Teklifler:

- Masiada : 9.000,00 TL KDV Dahil -Teklifinde kalem eksikliği varmış
- Cousto Cankurtaran : 9.294,00 TL KDV Dâhil
-
- 10.04.2025 – Mert Ahmet Çetler – Site içi tuzlama işleri – 60.720,00 ₺
- 26.04.2025 → Universal Grup - T2-6 Blok Yaşam Dönüştürme Bakımı – 44.640,00 ₺
- 11.04.2025 → HP Isıtma Müh. – 26.000,00 ₺
- T1-2 Blok kazan dairesi doluluk ve leke tespiti
- Acil müdahale edilmesi gerektiği belirtildi.
- 14.05.2025 Osman Yavaş Tıkanan logarları açma işi - 30.000,00 ₺
- 15.05.2025 İrfan Acer -Blok görevlileri kıyafet gideri - 36.355,00 ₺
(Kumaş kalitesine göre burası tercih edilmiş)
- 30.05.2025_Ankara Jeneratör 65.400,00 ₺
- Radyatör kapağı 4 adet, 60 AMP 6 adet akü, redresör, blok suyu ısıtıcı 3 adet, radyatör boğazı tamir, temizleme 2 adet, antifreeze 3 tane
- Ankara Jeneratör haricinde teklif veren olmamış.
- 03.06.2025 İncek Yapı Market 64.429,98 ₺ ödeme
- Site geneli inşaat malzemesi açık hesap
- 2024 Yılı içinde % 80 i mart ayı ve % 20 si mart ve sonrası aylarda alınan malzemeler için açık hesapta kalan bakiye için ödeme yapıldığı bilgisi verilmiştir
- 11.06.2025 – Osman Yavaş – 10.000,00 ₺ - Logar temizlik gideri
- Kale Seramik (27.05.2025) – 174.304,21 ₺ - Dış cephe malzeme alımı
- 01.06.2025 – İlhan Kısa – 27.600,00 ₺ - Bayan Tesis buhar odası, jeneratör takımı
- Açıklama: Bu işi yapan başkası yoktu
- 30.06.2025 – Şenol Avan – 20.000,00 ₺
- Traktör kira bedeli

Site Yönetim Kurulunun vadeli, günlük vadeli ve vadesiz banka hesaplarını düzenli takip ettiği, blok ve site ortak alanlarında ortaya çıkan sorunları ve acil ihtiyaç, tadilat ve tamiratları piyasa araştırmaları yaparak gecikmeden uygun şekilde gidermeye çalıştığı görülmektedir. Mali uygulamalar konusunda Denetim Kurulumuzun dikkatini çeken herhangi bir olumsuz durumla karşılaşmamıştır. Ancak site harcamalarının muhasebeleştirme sistemi ile defter tutma yöntem ve şekli konusundaki önerilerimiz ilgili bölümde sunulacaktır.

Teklifler ve sözleşmeler dosyası incelendiğinde Firma tekliflerinin ve sözleşme yapılan firma bilgilerinin formlara işlendiği, Yönetim Kurulunca imzalandığı ve dosyalandığı görülmüştür. Benzer mal ve hizmet alımı için firmalardan teklifler alındığı, alımların ve sözleşmelerin uygun fiyat teklifine göre yapıldığı anlaşılmaktadır.

6- SİTEMİZDE YAPILMASI İÇİN UZUN SÜREDİR BEKLEYEN DİĞER İŞLER

Site yönetimi tarafından site ortak alanlarında ve bloklarda firmalara 2025 yılına ait işletme bütçesi kapsamında yaptırılacak **“Bakım ve Kontrol Hizmetleri”** konusunda 1. Denetim Raporunda bilgilendirme yapılmıştı. Aşağıda belirtilen işlerin ise hangi yöntemle ve bütçeyle yapılacağı konusunda ise Temsilciler Kurulunun kararı beklenmekteydi.

- a- Bloklardaki yangın alarm sistemlerinin aktif hale getirilmesi:
- b- Bloklardaki sulu yangın söndürme sisteminin devreye alınması, jeneratör alımı, elektrik projesi çizimi ve kabulü.
- c- Site ve blok ortak alanlardaki kameraların yeterli hale getirilmesi:
- d-Bloklardaki temiz su borularının değişimi

Yukarda belirtilen 4 kalem işin nasıl ve hangi bütçeyle yapılacağı konusu uzun zamandır Site yönetimlerince Temsilciler Kurulu toplantılarının gündemine getirilmesine karşın, Blok Yöneticilerince ortaya konulan düşünce ve önerilerin ve yapılacak uygulamaların Kat Mülkiyet Kanunu ile Site Yönetim Planındaki site ve blok ortak alanları tanımlarına ve buralarda yapılacak işlerin hangi bütçeyle yapılması gibi hususlar konusunda tereddütler yaşanması üzerine Yönetim, site avukatından hukuki görüş almıştır.

Avukatın görüşü kısaca özetlemek gerekirse şöyledir:

- a) “Yangın algılama santralleri ve dedektörler blok içlerinde yer aldığından blok ortak alanına ilişkindir ve blok kat malikleri kurullarının yetki ve sorumluluğundadır. Yangın tüpleri ve uyarı levhaları blok içerisinde kullanılacaksa blok ortak alanı, sosyal tesis veya nizamiyelerde kullanılacaksa site ortak alanıdır. Site ortak alanları toplu yapı temsilciler kurulu yetki ve sorumluluğundadır.”
- b) “Sulu yangın söndürme sisteminin devreye alınması, jeneratör alımı, elektrik projesi çizimi ve kabul işlemleri işinin tamamı blokların içinde olduğundan blok ortak yeridir ve ilgili bloğun kat malikleri kurulunun yetki ve sorumluluğundadır.”
- c) “Güvenlik kameraları ve kayıt cihazları; sosyal tesis, nizamiyeler, parklar ve yollarda kullanılacak ise site ortak yeridir ve temsilciler kurulunun yetki ve sorumluluğundadır. Blok içlerinde (örneğin asansörde veya katlarda) kullanılacak ise blok ortak yeridir ve blok kat malikleri kurulunun yetki ve sorumluluğundadır.”

- d) “Paslanan ve delinen su boruları blok içlerinde ise blok ortak yeridir ve ilgili bloğun kat malikleri kurulunun sorumluluğundadır. Sosyal tesiste ise toplu yapı ortak yeridir ve temsilciler kurulu yetki ve sorumluluğundadır.”

Avukatın bu görüşü üzerine yönetim konuyu 31 Mayıs 2025 de yapılan Temsilciler Kurulu toplantısına gündem maddesi olarak alarak, Kurulda görüşülmesini ve verilen görüşler doğrultusunda uygulama yapılması ve bütçe oluşturulması şeklinin oylanmasını talep etmiştir. Yapılan oylamada çoğunluk; 2026 bütçe yılında site ortak alanlarında ve blok ortak alanlarındaki işlerin avukatın mütalaasında belirtildiği gibi yapılmasını kabul etmiştir.

7- PERSONEL YÖNETİMİ:

Yönetimin verdiği bilgilere göre Nisan, Mayıs ve Haziran aylarındaki personel hareketleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Nisan 2025	Bölüm/Görev	Çalışan	Giriş	Çıkış	Kalan
	YÖNETİM	4	-	1	3
	GÜVENLİK	11	1	1	11
	ORTAK ALAN / TEKNİK	3	-	1	2
	ORTAK ALAN / BLOK GÖREVLİSİ	14	-	-	14
	SOSYAL TESİS	5	-	-	5
	Toplam	37	1	3	35

Mayıs 2025	Bölüm/Görev	Çalışan	Giriş	Çıkış	Kalan
	YÖNETİM	3	1	-	4
	GÜVENLİK	11	4	3	12
	ORTAK ALAN / TEKNİK	2	-	-	2
	ORTAK ALAN / BLOK GÖREVLİSİ	14	1	1	14
	SOSYAL TESİS	5	-	-	5
	Toplam	35	6	4	37

Haziran 2025	Bölüm/Görev	Çalışan	Giriş	Çıkış	Kalan
	YÖNETİM	4	-	-	4

	GÜVENLİK	12	1	3	10
	ORTAK ALAN / TEKNİK	2	1	-	3
	ORTAK ALAN / BLOK GÖREVLİSİ	14	2	1	15
	SOSYAL TESİS	5	-	-	5
	Toplam	37	4	4	37

	2021			2022			2023			2024			2025		
Aylar	İşçi	Gir	Çık	İşçi	Gir	Çık	İşçi	Gir	Çık	İşçi	Gir	Çık	İşçi	Gir	Çık
1	22	2	-	56	-	-	47	4	2	43	2	3	34	2	-
2	23	1	-	54	-	5	48	3	2	42	2	1	38	5	4
3	23	-	-	51	2	4	55	9	9	45	6	8	36	1	-
4	24	1	-	48	1	2	49	3	3	42	3	6	37	1	3
5	46	22	2	49	3	4	47	1	1	43	10	12	40	7	5
6	47	4	1	49	4	1	47	1	2	38	8	7	39	5	5
7	47	-	-	49	1	-	51	6	7	39	5	5			
8	48	1	1	54	5	5	47	2	3	37	2	1			
9	48	1	1	54	5	5	50	5	2	37	1	2			
10	52	5	1	51	2	1	50	2	4	38	3	4			
11	56	5	3	52	2	-	47	2	4	38	6	4			
12	54	1	-	52	-	9	43	1	3	36	-	4			

İşçi: Ay içinde toplam çalışan işçi

Gir: Ay içinde giren işçi

Çık: Ay içinde çıkan işçi

Bahse konu tablo; SGK Aylık Prim Hizmet Belgeleri esas alınarak hazırlanmıştır. (Bazı aylarda giren ve çıkan işçilere ait primler aynı ay içinde gösterildiği için, örneğin 2023 yılı Mart ayındaki EYT li emeklilerin yeniden işe başlaması gibi, toplamda çalışan sayısı daha fazla gibi görülmektedir.)

Tablodan da anlaşılabacağı üzere 2021-2023 yılları arasında en yüksek personel çalıştırılan dönemler olduğu, 2024 yılında personel sayısının azaldığı, TOKİ'den devir alındıktan sonra 2025 yılının Ocak ayında en düşük istihdamın gerçekleştiği, 2025 Nisan - Haziran döneminde de en fazla 40 personelin istihdam edildiği görülmektedir.

8. ÖNERİLER

1- 2024 ve 2025 yılı işletme bütçesine göre sitede çalıştırılacak olan personel sayısının 50 olarak planlandığı, maliyetin buna göre hesap edilerek kabul edildiği, bilinmektedir. Ancak gelen durum itibarıyla personel sayısının 40'ın altında kalması dikkat çekicidir. Eğer ki sitemizde istihdam edilen personel sayısı 40'ın altında kalacaksa yılbaşında işletme bütçesinin de ona göre planlanması ve hesap edilmesi gerekecektir.

2- Diğer taraftan işçi devrinin (işçi giriş-çıkışlarının) mümkün olduğunca az olmasına dikkat edilmesi sitenin yararınadır. Şimdiye kadar sitemizin yüksek miktarlarda tazminat ödeme yükümlülüğü ile karşı karşıya kalındığı gerçeğinden hareketle işçi devrinin az olması önemlidir. İstisnai durumlar hariç Güvenlik Personeli, Blok Görevlileri, Sosyal Tesis Personeli gibi çalışanlar ne kadar az değişirse sitedeki sunulan hizmetlerde bir o kadar kaliteli ve istikrarlı olacaktır. Dolayısıyla acilen sitemizde çalışan personelin işçi devrinin düşük olmasına yönelik tedbirlerin alınması faydalı olacaktır.

3- Sitemizde çalışan personelin ücretlerinin mevzuata uygun olarak banka aracılığıyla ödendiği, yine ulusal bayram ve genel tatil ücretlerinin % 100 zamlı bir şekilde tahakkuk ettirilerek ödendiği, görülmüştür. Bahse konu çalışmaların devamı temenni olunur.

Ancak bazı personelin işe giriş çıkış saatlerindeki ara dinlenmelerinin vardiyalara göre düzenlenmediği belirlenmiştir..

4- İhtiyaç halinde bazı personele fazla çalışma yaptırıldığı görülmektedir. Diğer taraftan ilerde idari incelemelere ve yargıya intikal edebilecek anlaşmazlıklarda hukuki ve mali yükümlülüklerle muhatap olunmaması için bu konuda yasal sınırlara özellikle dikkat edilmesi,

- a) Personelin çalışma saatlerinin haftalık 45 saat esasına göre planlanması,
- b) Fazla çalışma saatlerinin ara dinlenmeler hariç günlük 11 saati geçmemesi,
- c) Yine fazla çalışma saatlerinin yıllık 270 saati geçmeyecek şekilde düzenlenmesi, gerektiği düşünülmektedir

5- Denetim dönemimizde Kıdem Tazminatı ödenenlere bakıldığında;

- Derya KAHRAMAN'ın 12.08.2023 tarihinde sitemizde çalışmaya başladığı, 06.05.2024 tarihinde 03 Kodu Belirsiz Süreli İş Sözleşmesinin İşçi Tarafından Feshi ile istifa ettiği, 15.05.2024 tarihinde tekrar işe girdiği, 29.04.2025 tarihinde 22 kodu diğer nedenler ile işten çıktığı, 02.05.2025 tarihinde tekrar işe girdiği,

Mustafa AKPINAR'ın 11.12.2015 tarihinde işe girdiği, 18.06.2025 tarihinde 04 kodu Belirsiz Süreli iş sözleşmesinin işveren tarafından haklı sebep bildirilmeden feshi ile işten çıktığı,

Kadir GENÇ'in 01.05.2021 tarihinde işe girdiği, 26.05.2025 tarihinde 03 kodu Belirsiz Süreli İş Sözleşmesinin İşçi Tarafından Feshi ile istifa ederek işten çıktığı, görülmüştür.

Her ne kadar sitemiz için geçmiş mevcut hizmetlerinden memnun kalındığı için kıdem tazminatı ödenmesi yönünde işlem gerçekleştirildiği beyan ve tespit edilmiş ise de, bundan böyle kendi isteğiyle işten ayrılan, istifa eden personele kıdem tazminatı ödenmemesi tavsiye edilmektedir.

6- Bilindiği üzere sitemizin defteri bilanço esasına göre tutulmaktadır. Dolayısıyla mali işlemleri yürüten personellerin çok nitelikli ve donanımlı olması zaruridir. 1061 konuta kaliteli

hizmet götürülmesi öncelikle idari ve mali işlemlerin sağlıklı ve istikrarlı bir şekilde işlemesine bağlıdır. Yeni dönemde blok hesap hareketleri de yoğunluk oluşturacağı için idari ve mali işlerin yürütüldüğü bölümde liyakatli ve nitelikli olması şartıyla en az 2 personele daha ihtiyaç olduğu düşünülmektedir. Öte yandan yine konusunda deneyimli bir Site Müdürünün istihdam edilmesi konusunun Temsilciler Kurulunda yeniden değerlendirilmesi önerilmektedir.

7- Sosyal Tesislere özellikle gençler tarafından yoğun bir ilgi olduğu görülmektedir. Fitness salonundaki aletlerde geçmiş dönemlerden devam eden arızaların bu dönemde giderilmesi memnuniyet vericidir. Bu konudaki hassasiyetin devam etmesi temenni olunur.

a) Diğer taraftan, Fitness Salonundaki bacak egzersizi yapılan Abductor/Adductor aletinin geçmiş dönemlerdeki arızasının simetrik bir şekilde kaynatılmaması nedeniyle ergonomik bir şekilde kullanılamadığı belirlenmiştir. Bahse konu aletin ergonomik bir şekilde kullanımının sağlanması,

b) Bununla birlikte sosyal tesise kart ile girişlerin istikrara kavuşturulması, dışarıdan izinsiz girişlerin önlenmesi girişlerdeki kontrolün artırılması, misafirlerinden gerekirse her giriş için ücret alınması konusunun Kurulda değerlendirilmesi,

c) Sosyal tesisimizden site sakinlerinin daha fazla yararlanabilmesi için; çocuklara, gençlere yüzme, jimnastik vb kurslar, belli bir yaşın üzerinde olan sakinlerimizin, harekete ihtiyacı olan yaşlılarımızın egzersiz yapabilmelerine yönelik sosyal faaliyetlerin düzenlenmesi önerilmektedir.

8- Sitemizde yönetim tarafından bloklarda yaptırılan işlere ait harcamalarla ilgili ödeme belgelerine bakıldığında, şimdiye kadar olduğu gibi bu dönemde de Blok Temsilcisinin (Yokluğunda Blok Temsilci Yardımcısının) herhangi bir imzası veya parafının olmadığı, doğrudan yönetim tarafından muhasebeleştirilerek ödendiği görülmüştür.

a) Bundan böyle bloklarla ilgili yapılan işler için yapılan harcamalarda ve ödemelerde Blok Temsilcisinin imzasının alınarak muhasebeleştirilmesi ve ödemenin yapılması,

b) Sitemizde dönem olarak yapılan işlerin ve karşılığında yapılan harcamaların idari büro, sosyal tesis ve bloklar olarak faaliyet raporu olarak yayınlanması, önerilmektedir.

9- Site Yönetim Kurulunun vadeli, günlük vadeli ve vadesiz banka hesaplarını düzenli takip ettiği, blok ve site ortak alanlarında ortaya çıkan sorunları ve acil ihtiyaç, tadilat ve tamiratları piyasa araştırmaları yaparak gecikmeden uygun şekilde gidermeye çalıştığı görülmektedir.

10- Yönetimin ayrıca site sakinleri ve blok temsilcilerinden gelen talep, öneri ve şikâyetleri dikkate alarak gecikmeden çözüm yoluna gitme konusunda çaba sarf ettiği görülmüştür. Yönetim Kurulunun gündemdeki sorunlu işlerin planlaması ve çözüm uygulamaları konularındaki nihai performans değerlendirmesini yapmak Temsilciler Kurulunun yetki ve sorumluluğundadır.

11- Nisan, Mayıs ve Haziran 2025 döneminde yapılan Blok Temsilciler Kurulu toplantılarına bakıldığında; 26 Blok Temsilcisinin tamamının katılımı esas olmakla birlikte toplantıya katılımın düşük olduğu, hatta bazı toplantıların yeterli çoğunluğun sağlanamaması nedeniyle yapılamadığı görülmüştür.

12- Bu nedenle Denetim Kurulu olarak; Blok Temsilcilerinin periyodik Kurul toplantılarına katılması; her konudaki düşünce, öneri ve eleştirilerini buralarda paylaşımlarının site çalışmalarının sonuçlarına daha fazla faydalı katkılar vereceğine inanıyoruz. Toplantıya katılamayacak Temsilcinin, yerine yardımcısının toplantıya katılarak bloğunun temsil edilmesini bu da mümkün değilse başka temsilciye vekâlet vererek bloğun o konudaki düşünce ve kararlarının toplantıda temsil edilmesini ve Kurul iradesine yansımalarının sağlanması konusunda azami titizliği göstermesini arzu ediyoruz.

Yönetim Planının 32.maddesi gereğince hazırlanan “Denetim Kurulu 2. Ara Raporu”, (13) sayfa ve (3) nüsha olarak düzenlenerek tarafımızca imzalanmış, (1) nüshası kat maliklerine

duyurulması amacıyla web sitesinde yayımlanması için Toplu Yapı Yönetimine teslim edilmiş, (1) nüshası Denetim Kurulu Karar Defterine İşlenmiş ve (1) nüshası da Denetim Kurulunda kalmıştır.

DENETİM KURULU ÜYELERİ

Hüseyin Seza ŞENGÜNER
(İMZALIDIR)

Selahattin BULUT
(İMZALIDIR)

Orhan ERBİZ
(İMZALIDIR)