

**İNCEK VADİ KONUTLARI**  
**2025 YILI 4. DÖNEM DENETİM KURULU RAPORU**

**Rapor Tarihi: 18.02.2026**

**Rapor No: 2025/04**

**Rapor Dönemi: 01.10.2025 – 31.12.2025**

**RAPORU HAZIRLAYAN DENETİM KURULU ÜYELERİ**

**1-Orhan ERBİZ**

**2-Hüseyin Seza ŞENGÜNER**

**3-Selahattin BULUT**

**ANKARA-2026**

# İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

## I-DENETİMİN KONUSU VE YÖNTEMİ

Yönetim Planınının 32.maddesi gereğince 01 Ekim 2025 ile 31 Aralık 2025 tarihleri arasındaki Toplu Yapı Yönetiminin hesap ve işlemlerinin denetimi sondaj yöntemiyle yapılmıştır. 4. Denetim Kurulu Raporunun hazırlanması için; defter, dosya, sözleşme, teklifler, tutanaklar, gelir-gider belgeleri, faaliyet raporları, muavin dökümleri, banka hesapları ve banka ekstreleri incelenerek bu rapor hazırlanmış olup, 2025/04 sayılı karar olarak Denetim Kurulu Karar Defterine işlenecektir.

## II-İNCELEMELER VE DEĞERLENDİRMELER

### 1-BANKA HESAPLARI

31.12.2025 tarihi itibarıyla banka mevcutları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

VADELİ HESAP BİLGİLERİ	
ZİRAAT /BİLKENT 5076 YATIRIM (2022 Yılından) - VADELİ HESAP	1.249.226,68 TL
YKB - GELİR HESABI - VADELİ HESAP	1.979.552,00 TL
YKB - KIDEM FONU - VADELİ HESAP	411.172,00 TL
<b>TOPLAM VADELİ BAKİYE</b>	<b>3.639.950,68 TL</b>
<b>KULLANILABİLİR TOPLAM VADELİ BAKİYE (Kıdem Fonu Hariç)</b>	<b>3.228.778,68 TL</b>
VADESİZ HESAP BİLGİLERİ	
YKB - KIDEM FONU (Vadesiz) (6187)(Apsiyona Entegre Değil)	63.396,31 TL
YKB - GELİR HESABI (Vadesiz) (6253)	47.000,03TL
YKB - ANA HESAP (9166)	115.347,28 TL
YKB - PROMOSYON TR090006701000000022564561 (Apsiyona Entegre Değil)	88.044,84 TL
YKB - FAİZ GELİRİ HESABI (8747)	89.085,55 TL
YKB - SİGORTA TAHKİM (6721)	100.462,31 TL
YKB - 2355 NOLU HESAP Apsiyona Entegre Değil	0,00 TL
ZİRAAT/ BİLKENT 5003 NOLU HESAP	97.105,80 TL
ZİRAAT/ TBMM 5005 NOLU HESAP	3.229,00 TL
ZİRAAT/ BİLKENT 5011 NOLU HESAP (KAPATILDI)	0,19
ZİRAAT/ BİLKENT 5036 NOLU HESAP-Apsiyona Entegre Değil	172.963,30 TL
TEB 97105959 NOLU HESAP	0,00
TEB 96946090 NOLU HESAP	0,00
TEB 96466961 NOLU HESAP (Huzur Haklarının Ödendiği Hesap)	279,85
HALKBANK VADESİZ HESAP	2.622,00 TL
<b>KULLANILABİLİR VADESİZ HESAPLAR TOPLAM BAKİYESİ</b> (Vadesiz Kıdem Fonu Hesabı Hariç)	<b>716.140,15 TL</b>
<b>KULLANILABİLİR TOPLAM BAKİYE</b>	<b>3.944.918,83 TL</b>
<b>31.12.2025 BANKALAR TOPLAM BAKİYESİ (Kıdem fonu hesabı dahil)</b>	<b>4.419.503,64 TL</b>

NOT: Bankalar toplamı 31.12.2025 tarihi itibarıyla Aralık ayına ait ücret ve huzur hakları ödendikten sonra yeni yıl bütçesine devredilen kullanılabilir miktardır.

### 2-DÖRDÜNCÜ 3 AYLIK GELİRLER

Gelirin Cinsi	EKİM	KASIM	ARALIK
Aidat Avans Geliri	3.532.632,00	3.532.632,00	3.532.632,00
Mahkeme Dava Gelirleri (Sigorta Tahkim)	--	--	--
Aidat Gecikme Zammı Geliri	90.332,47	110.519,31	91.237,45
Faiz Geliri (Mevduat)	75.202,15	144.316,67	200.866,44
Giriş Kartı Geliri	900,00	1.380,00	-
Kiralık Alan Geliri (Kira,Aidat, Elektrik Şarj)	56.949,65	53.800,00	53.800,00

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

İcra Faiz Geliri	6.760,07	-	-
Reklam Geliri	23.000,00	17.000,00	36.000,00
Sosyal Tesis Özel Ders Geliri	59.312,50	89.000,00	116.437,50
Hasar Gelirleri (T.Sigorta Tazminat Ödemesi)	<b>333.552,63</b>	--	
<b>AYLIK GELİRLER TOPLAMI</b>	<b>4.178.641,47</b>	<b>3.948.647,98</b>	<b>4.030.973,39</b>
<b>3AYLIK GELİRLER TOPLAMI:</b>	<b>12.158.262,84 TL</b>		

### 3-DÖRDÜNCÜ 3 AYLIK GİDERLER

	<b>EKİM</b>	<b>KASIM</b>	<b>ARALIK</b>
<b>ORTAK ALAN GİDERLERİ</b>	<b>1.561.430,51</b>	<b>1.784.311,39</b>	<b>1.155.420,99</b>
Asansör Periyodik Bakımı-Sarf Malzemesi ve İşçilik Gideri (62 Adet) ( Kone/HGS Asansör/Tamer grup Bakım-Kone Onarım)	279.300,00	119.220,00	43.620,00
Ortak Alanlar ve Ekipmanlar Bakım Onarımı (Hidrofor, Jeneratör, Kazan, Pompa, Zayıf Akım, Dış Cephe, Kamera, Kompresör, Küptaş vb. Malzeme ve İşçilik Giderleri)	689.163,00	1.086.848,98	397.493,00
Şehir İçi Ulaşım, Araç Gideri Kirası ve Yakıt Giderleri	47.113,65	81.270,05	48.182,13
Temizlik ve Sarf Malzemeleri Gideri	40.620,00	4.620,00	144.505,78
Ortak Alan Sigorta Gideri	188.880,77	188.904,69	188.904,69
Ortak Alan Elektrik Tüketim Gideri (Otopark /Blok Aydınlatma, Hidrofor/Pompa/Motor, Çevre Aydınlatma)	308.381,41	291.555,02	327.438,45
Ortak Alan, Blok Temizlik Su Tüketim Gideri	7.971,68	11.892,65	5.276,94
<b>PERSONEL GİDERLERİ</b>	<b>2.051.538,80</b>	<b>2.132.206,25</b>	<b>2.142.171,14</b>
Personel Ücret, Fazla Mesai, SGK/Muhtasar	1.804.490,69	1.926.780,25	1.930.045,14
Personel Yemek Gideri	69.400,00	72.200,00	72.100,00
İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmet Gideri	6.800,00	--	13.600,00
Personel İş Elbisesi Gideri	--	--	--
Huzur Hakları Blok Yönetici, Yön.Krl., Den.Krl. Üye Ücretleri	126.426,00	126.426,00	126.426,00
Kıdem Tazminatı	44.422,11	--	--
<b>SOSYAL TESİS GİDERLERİ</b>	<b>258.048,96</b>	<b>291.249,33</b>	<b>349.126,51</b>
Doğalgaz Tüketim Gideri	140.154,62	164.847,94	224.352,24
Elektrik Tüketim Gideri (Aydınlatma, Sauna, Havuz, Klimalar, Aspiratörler, Hidroforlar vb. Cihazları)	68.450,40	62.097,43	80.378,95
Su Tüketim Gideri (Havuz, Duşlar, Lavabolar)	20.343,94	41.793,16	42.925,32
Havalandırma, Havuz, Klima v.b. Ekipmanların bakım, Malzeme ve İşçilik Gideri,	29.100,00	22.510,80	1.470,00
<b>YÖNETİM GİDERLERİ</b>	<b>172.394,05</b>	<b>161.777,15</b>	<b>204.124,20</b>
Banka Hizmet Komisyon Gideri	128,04	773,41	716,99
Diğer Çeşitli Giderler (Harçlar, İcra, Provizyon, Yasal Olarak Zorunlu Öngörülemeyen, Demirbaş)	6.000,00	--	--
Hukuk Müşavirliği Gideri	37.200,00	37.200,00	37.200,00
Yönetim Giderleri (Yönetim, Ofis Tüketim/Sarf Mlz, Temsil, Mutfak, Telefon, İnternet, Haberleşme, Kırtasiye, Noter)	38.926,27	33.664,00	111.067,47
Mali Müşavirlik Gideri	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Yönetim Hizmet Alım Gideri (Apsiyon Programı)	60.139,74	60.139,74	25.139,74
<b>AYLIK GİDERLER TOPLAMI</b>	<b>4.043.412,32</b>	<b>4.362.744,12</b>	<b>3.850.842,84</b>
<b>3AYLIK GİDERLER GENEL TOPLAMI</b>	<b>12.256.999,28 TL</b>		
<b>3AYLIK GELİRLER GENEL TOPLAMI</b>	<b>12.158.262,84 TL</b>		
<b>3 AYLIK GELİR-GİDER FARKI</b>	<b>EKSİ (-) - 98.736,44 TL</b>		

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

GELİR VE GİDERİN YILLIK ÖZET TABLOSU		
2025 YILI GİDERLERİ (31.12.2025)	TOPLAMI TL	Oranı
<b>ORTAK ALAN GİDERLERİ</b>	<b>19.744.011,68</b>	<b>%39,75</b>
<b>PERSONEL GİDERLERİ</b>	<b>23.667.564,07</b>	<b>%47,66</b>
<b>SOSYAL TESİS GİDERLERİ</b>	<b>3.943.224,69</b>	<b>%7,93</b>
<b>YÖNETİM GİDERLERİ</b>	<b>2.313.794,02</b>	<b>%4,66</b>
<b>GERÇEKLEŞEN TOPLAM GİDER</b>	<b>49.661.791,46 TL</b>	
Bu giderlerin alt kalemleri yukarıdaki aylık gider tablolarında verilmiştir.		
2025 YILI GELİRLERİ (31.12.2025)	TOPLAMI (TL)	
Şubat – Aralık Aidatları (2025) Ocak Ayı Aidatı	38.858.952,00 2.732.811,00	<b>AİDAT</b>
<b>GELİRLERİ TOPLAMI :</b>	<b>41.591.763,00</b>	
<b>2025 DİĞER GELİRLER TOPLAMI</b>	<b>3.817.442,95</b>	(Kira, faiz, sosyal tesis spor, kart, reklam)
<b>ARA TOPLAM</b>	<b>45.409.205,95</b>	
<b>SİGORTA / DAVA GELİRLERİ</b>	<b>2.844.806,23</b>	
Dış cephe, zayıf akım, STA		
2022 den Devreden Ortak Alan Avans Bakiyesi:	1.042.000,00	
2024 Devreden Banka Promosyonu miktarı :	1.119.200,00	
<b>DEVREDEN GELİRLER TOPLAMI</b>	<b>: 2.161.200,00</b>	
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>: 50.415.212,18</b>	
<b>31.12.2025 İTİBARIYLA (Aralık ayı ücretleri ödendikten sonra)</b>		
<b>BANKA HESAP BAKİYELERİ TOPLAMI</b>	3.944.918,83	TL
<b>BANKA KIDEM TAZMİNAT FONU</b>	474.568,31	TL
<b>BANKALAR TOPLAMI</b>	<u>4.419.487,14</u>	TL

\*\* Yukarıdaki tablo ve verilere göre 01.01.2025 -31.12.2025 arası gelirler özetlenirse;

AİDAT VE DİĞER GELİRLER	
İşletme Bütçesi Gelirleri (Ocak- Aralık)2026 Ocak yok	41.591.763,00 TL
Aidat dışı rutin gelirler (Kira, spor, reklam, faiz vb.)	3.817.442,95 TL
<b>RUTİN GELİRLER TOPLAMI</b>	<b>45.409.205,95 TL</b>

\*\*Aidat ve rutin diğer gelirler toplamı **45.409.205,95 TL**, giderler toplamının ise Web sayfasında paylaşılan aylık gelir-gider tablolarındaki ve yönetimin seçimli toplantıda paylaştığı faaliyet raporundaki rakamlara göre **49.661.791,46 TL** olduğu anlaşılmaktadır. Ancak yaz ortasında İstanbul'a taşınan muhasebe sorumlusu Kasım ayı sonunda sözleşmesi yönetimce feshedilmesinden sonra veri akışını kesmiştir. Kasım ayı Gelir-Gider tablosu ancak 16 Ocak 2026 tarihinde sitemizin web sayfasına yüklenebilmiştir. Aralık Gelir-Gider tablosuna ait bilgiler ise seçimli 18 Ocak 2026 tarihindeki Temsilciler Kurulu toplantısında yönetim faaliyet raporunda görülebilmektedir. Bu tablo ise web sayfasına 1 Şubat 2026 tarihinde yüklenmiştir. Ancak bu tabloda da Aralık ayına ait bazı faturaları henüz ödenmediği için Aralık ayı giderlerinin eksik olma olasılığı vardır. Örneğin; Aralık ayında asansör bakım ve onarım giderleri **43.620,00 TL** gözükürken bu aya ait firmaların başta Kone firmasının aralık ayına ait **94.800 TL** tutarındaki periyodik bakım giderinin işlenmemiş olmasıdır.

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

\*\*Aradaki fark olan **4.252.585,51TL** gider harcamaları ise, alttaki tabloda belirtilen site işletme bütçesine ilave gelen kaynaklardan olan Özel Gelirlerden karşılanmıştır.

ÖZEL ŞARTLARA BAĞLI OLUŞAN GELİRLER	
2022'den kalan ortak alan avansı	1.042.000,00 TL
Sigorta Tazminat gelirleri	2.844.806,23 TL
2024'den kalan Banka Promosyonu	1.119.000,00 TL
<b>ÖZEL GELİRLER TOPLAMI</b>	<b>5.005.806,23 TL</b>

\*\*Bu gelirler özellikle kiracıların aidat hesaplarına ait işlerde değil, ev sahiplerini ilgilendiren site ortak alan avansı gerektiren işlerde kullanıldığı görülmüştür.

### 4-BANKA HESAP HAREKETLERİ / VİRMANLAR / EFT'LER

\*\* Yönetim tavsiyemiz üzerine çok sayıdaki hesaplarda dağınık halde duran günlük vadeli hesapları birleştirerek haftalık/aylık vadeli hesaplara çevirdiği görülmüştür. Bu nedenle Kasım ve Aralık ayı banka faiz gelirleri artmıştır.

\*\* Banka ekstreleri incelendiğinde; Yönetimin firma, doğalgaz, elektrik, ücret vb. ödemeleri için sık sık hesaplar arası virman yaptığı görülmüştür. Bu virmanların nedeni açıklamalarda yer alırken virmanın hangi hesaba yapıldığı bilgisinin yer almaması, para takibinin yapılmasını zorlaştırmaktadır.

\*\* Firmalara fatura ödemelerinin iki imzalı talimatla yapıldığı görülmüştür. Ödeme EFT'lerinde çoğunlukla hangi iş için yapıldığı açıklamada yer alırken, bazılarında ise sadece firma ismi yer almakta olup, ya işin açıklaması ya da yapılan yerle ilgili (Blok mu, Site ortak alanı mı) yer almamaktadır. Ödeme talimatını hazırlayan personelin bu konuya dikkat etmesi konusunda uyarılması önerilmektedir.

\*\* Mobil ödeme çok fazla yapılmamış olup, yapılanlar ise genellikle telefon, internet, araç yakıtı ve ptt posta gibi acil ödemelerde kullanıldığı, bunlara ait tutanakların sonradan hazırlanarak dosyaya konulduğu görülmüştür. Nem alma santrali Systemair firması ile Sevim Halıcı-Küptaş, Ska Stay Safe gibi sözleşmeli firmalara bazı ödemeler mobil ödemeyle yapılmış olmakla birlikte, bu ödemeler çift imzalı tutanakla kayıt altına alınmıştır. Ancak sözleşmeli iş yapan firmalara mobil ödeme yapılmaması tavsiye olunur.

### 5-GELİR VE GİDERLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

\*\* 2025 yılı içinde site hesaplarında yer alan tüm gelirlerin toplamı (Aidat, sigorta, 2024'den devreden hesaplar ve diğer gelirler) **50.415.212,18 TL** olurken, Personel, Sosyal Tesis ile Blok ve Site Ortak alanlarında yapılan işletme bütçesi ile ortak alan avans niteliğindeki işlere ait tüm giderlerin toplamı ise yönetimin faaliyet raporundaki verilerine göre **49.661.791,46 TL** olduğu görülmektedir. Tüm banka ekstreleri incelendiğinde çalışanların yılbaşı nedeniyle ücretlerinin ödendiği ve tüm bankalardaki toplam varlık olan **4.419.487,14 TL**'nin 01.01.2026 itibarıyla site hesaplarına fazlalık olarak yeni yıla devrettiği görülmüştür.

Bu bakiyenin temel kaynağı ise, yılsonunda banka hesaplarındaki harcanmadan kalan toplam devreden miktarlar oluşudur. Örneğin, 2023 yılı çalışma dönemi sonunda 2024 yılı yeni bütçesine girilirken yönetimce harcanmayan yaklaşık 5 milyon TL bankadaki fazlalıklar yeni yönetime devredilmiştir. Benzer durum 2024'den 2025 bütçesine geçerken de olmuştur. Bu paralar her yıl kış aylarında 26 blok ile Sosyal Tesisin ısınmasına ait yüksek Doğalgaz faturalarının peşin olarak ödenmesinde kullanılmakta olup, yedek akçe niteliğindedir. Son ödeme tarihine kadar kat maliklerince yatırılmayan ısınma giderleri önemli bir meblağ tutmakta olup, bu paralar yedek akçe gibi muhasebeleştirilerek kullanılmaktadır.

### 6-GİDERLERLE İLGİLİ BAZI DİKKAT ÇEKEN HUSUSLAR

\*\*Son üç aylık giderler içinde en fazlası ortak alan giderlerinde olmuştur. Ortak Alanlar ve Ekipmanlar Bakım Onarımı; Hidrofor, Jeneratör, Kazan, Pompa, Zayıf Akım, Dış Cephe Malzeme,

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

Küptaş/Bordür Malzeme ve İşçilik giderlerinden oluşmaktadır. Bu giderler Ekim ayında **689.163,00 TL** Kasım ayında **1.086.848,98 TL** Aralık ayında ise **397.493,00 TL** olmuştur. Bu giderler Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında ise toplam **5.465.778,64 TL**, olmuştur.

\*\* Yılın ikinci yarısında ağırlıklı olarak;

- 1- Site ortak alanlarında kamera sistemi yenilenmesi giderleri,
- 2- Dış cephe kaplama işlerinde malzeme ve işçilik giderleri,
- 3- Nem alma cihazına kompresör ve program satın alımı ile işçilik giderleri,
- 4- Küptaş döşeme işçilik giderleri,
- 5- Sosyal Tesis Yangın Alarm Sistemi giderleri, olup bütçede önemli yer tutmaktadır.

\*\* Bu çalışmalarla ilgili firma teklifleri ve sözleşme bedellerine ait bilgiler önceki Denetim Raporunda yer almaktadır. Büyük bütçeli bu tür ortak alan giderleri tablolarda tek bir rakam olarak verilmektedir. Site yönetimine bütçe oluşturma ve harcama yetkisi verilen;

- a) Dış cephe onarımları malzeme ve işçilik,
- b) Küptaşları malzeme ve işçilik
- c) Kamera sistemlerinin yenilenmesi
- d) Yangın alarm sisteminin yenilenmesi

e) Sosyal Tesise Kompresör alımı ve aktivasyonu gibi demirbaş kalemler için yapılan harcamaların aylık gelir-gider tablolarında tek bir kalem ve tek bir toplam rakam olarak değil de, ayrı kalemler halinde her biri için yapılan malzeme/işçilik giderlerinin ayrı olarak gösterilmesi, bu harcamaların daha anlaşılır ve takibinin daha kolay olması için gerekli olduğu düşünülmektedir. Ayrıca bu tabloların bakım- kontrol firmaları için de kontrol/onarım giderleri olarak ayrı ayrı çıkarılması gerekmektedir. Yılsonunda firma bazında hazırlanacak sözleşme bedeli/gerçekleşen rakamlar tablosu, diğer kalemlere ait işin bütçesi/gerçekleşme tutarı tablolarının çıkarılması sonraki yıl işletme bütçesinin hazırlanmasında büyük kolaylıklar sağlayacaktır. Yaz ortasında bu durum ofis muhasebe sorumlusuna söylendiği halde Mali Müşavirle birlikte bu detay çalışmaların yine unutulduğu görülmüştür. Bunların olmaması kontrollerin ve rapor yazımının gecikmesine neden olmaktadır.

\*\*Site Peyzaj alanı ve blok temizlik su tüketim giderlerinde dikkat çeken bir fazlalık vardır. Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında toplam su tüketim gideri **1.380.974,78 TL**, bu 4 ayın aylık ortalaması ise **345.243,70 TL** olmuştur. Diğer 8 ayın toplam su tüketimi **43.002,77 TL**, aylık ortalaması **5.375,34 TL** olurken yaz aylarındaki tüketim gideri ile aradaki bu büyük fark dikkat çekmiştir. Yaz aylarındaki büyük su tüketim miktarlarının nedeni, sulamaların kontrolsüz yapılıp yapılmadığı ve sulama sisteminden su kaybı olup olmadığı konuları yönetimce araştırılmalıdır.

\*\*Nem alma santralinde yeni kompresör alımı ve montajı için 5.370 EURO teklif eden firmanın kompresörü sattıktan sonra montaj ve devreye alma aşamasında kurulmuş dijital otomasyon programını beğenmeyip, devreye almak ve garanti vermek için yönetime yeni program yüklenmesi şartı koşması ile maliyetler maalesef % 65 artmıştır. Firmanın bu konuları öncesinde keşif yapıp ona göre fiyat vermesi uygun olurdu.

\*\* Son üç aylık giderler incelendiğinde; üstte verilen site ortak alanları dışında yapılan harcamaların genellikle, daha önce sözleşmeleri yapılan bakım kontrol firmalarının ortak alan ve bloklardaki demirbaşlarda (Jeneratör, kazan, hidrofor, asansör, su tankları, zayıf akım vb. görülen arızaların giderilmesi için yaptığı tamiratlara ait malzeme/işçilik giderleri olduğu, bu hizmetlerin ise daha önce çalışılmış firmalardan doğrudan temin yoluyla karşılandığı, bu dönemde yeni bir mal ve hizmet alımı sözleşmesi yapılmadığı anlaşılmıştır.

\*\* Zayıf akım konusunda çalışan firma halen bazı bloklarda nizamiye ile daire diafonları bağlantısını kuramamıştır.

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

\*\* Enerjisa sitemizdeki 19 abonelik için her ay 5-10-15 TL gibi küçük tutarlarda ödeme almaktadır. Bu abonelikler incelenerek, buralarda elektrik tüketimi yapılmıyorsa veya diğer aboneliklere daha düşük tutarda fatura gelmesine faydası olmuyorsa kapatılması önerilmektedir. Böylece çok fazla olan abone sayısı da azaltılmış olur. Bu husus önceki denetim raporunda belirtilmesine rağmen bir gelişme olmadığı görülmektedir.

Yönetimin faaliyet raporundaki bilgiye göre site ortak alanlarındaki ev sahiplerini ilgilendiren konulardaki işlerde yapılan harcamalar aşağıdaki gibidir.

Yapılan İş (Malzeme + İşçilik)	Yapılan Ödemeler
Dış cephe onarımları	2.386.278,28 TL
Küptaş döşemesi	1.131.280,00 TL
Kamera sisteminin yenilenmesi	1.145.028,49 TL
Yangın algılama (Sosyal Tesis)	54.709,37 TL
Nem alma santrali kompresör ve program	436.000,00 TL+100.000 TL Ocak'ta ödeme
<b>Toplam Site Ortak Alan Harcamaları</b>	<b>5.153.296,14 TL</b>

olup, **5.005.806,23 TL** tutarındaki özel gelirlerin bu işlerin finansmanında kullanıldığı anlaşılmaktadır. Aradaki fark olan **-147.489,81TL** tutarındaki fazla harcamanın ise her yıl bütçe dönemi sonunda görüldüğü gibi eski yönetim tarafından yeni yönetime devredilen, geçmiş yıllardan beri devam eden ve yedek akçe gibi kullanılabilen banka bakiyelerinden karşılandığı anlaşılmaktadır.

\*\* Yönetimdeki son 3 aylık satın alma – teklifler dosyası incelenmiştir. Yapılan bazı alımlar aşağıda gösterilmiştir.

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar
2025	Stay Safe	<b>Karasal Yayın Malzemesi Temini Pazarlık ile 43.000,00 TL'ye anlaşıldı.</b>	<b>1.104,00 \$</b>
	PG Güvelik Sistemleri	Farklı malzeme teklifi kabul edilmemiş.	795,00 \$
	Elektro Sat	Karasal Yayın Malzemesi Temini	65.880,00 TL
Açıklama: Firma zayıf akım konusunda bazı bloklarda diafonların nizamiye ile irtibatını kuramamıştır.			

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
26.11.2025	<b>57 Teknik</b>	<b>3 Adet Kazan Sirkilasyon Pompası</b>	<b>144.000,00</b>
Smart	Ankatek Yapı	“ “ “	146.800,00
50/12	Alataş Müh.	“ “ “	153.600,00
Açıklama : İşi 57 Teknik yapmıştır.			

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
20.11.2025	<b>Ergeç Elektrik</b>	<b>Motorlu Şalter Temini</b>	<b>35.400,00</b>
	Ernes Elektrik	“ “ “	28.800,00
	Akdemir Elektrik	“ “ “	33.600,00
Açıklama: Ergeç ustası arıza için iki defa gelip servis ücreti almadığı için blok yöneticisi bu firmayı tercih etmiş			

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
11.11.2025	AS-SU	Havuz suyu temizlik ürünleri temini	<b>12.840,00</b>
	Artunç Kimya	“ “ “	15.205,20
	WT Water	“ “ “	20.040,00

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

Tarih	Teklif Veren Firma Adı	Açıklama	Tutar TL
08.12.2025	Spot Akü Ticaret	10 adet Varta marka Jeneratör Aküsü Temin	24.166,66
	Mustafa Saatçi Oto.	“ “ “	25.000,00
	Ankara Generatör	“ “ “	29.000,00
	Expres Akü		25.000,00

\*\*Teklifler dosyası incelendiğinde, bazı kalemler için teklif veren firmalar ile işin verildiği firmayı belirten tutanakların hazırlandığı ve yönetim kurulu üyelerinin imzalarının açıldığı görülmektedir. Ancak, önceki denetim incelemeleri sırasında ofis çalışanı uyarıldığı halde tutanaklarda firmaların teklif tarihi ve tutanağın düzenlendiği tarih bilgilerinin olmadığı, gerekli açıklayıcı bilgilerin konulmadığı, ayrıca bazı tutanakların yönetimce imzalanmadığı veya eksik imzalandığı tespit edilmiştir. Tutanak formunu hazırlayan çalışan bu konuda uyarılmalıdır.

### 7-KIDEM TAZMİNATI ÖDEMELERİ

2024-2025-2026 YILLARINDA ÖDENEN TAZMİNATLAR						
NO	ADI SOYADI	ARABULUCU	MAHKEME	ÖDENEN YIL	ÖDENEN	ÖDENECEK
1	.....			2024	100.000,00	
2	.....			2024	30.855,95	
3	.....			2024	34.492,05	
4	.....			2025	84.862,86	
5	.....			2025	266.110,33	
6	.....			2025	110.000,00	
7	.....			2025	72.492,75	
8	.....			2025	292.182,33	
9	.....			2025	114.005,40	
10	.....			2024	129.745,95	
11	.....			2025	125.333,46	
12	.....			2025	44.084,95	
13	.....			2025	16.186,02	
14	.....			2026	353.429,22	
15	.....			2026	342.213,90	
16	.....			2026	350.698,98	
17	.....			2026	49.748,01	
18	.....			2026		577.120,15
TOPLAM : 3.093.562,31 TL					2.516.442,16	577.120,15

TOKİ'den devraldıktan sonra şimdiye kadar ki Site Yönetimlerinin personel politikasının yürütülmesi konusunda ciddi sorunlar yaşadığı, eksiklikler ve yanlış uygulamalar nedeniyle siteye maliyetinin yüksek olduğu, görülmektedir. 2025/2. 3. Dönem Raporlarında da yer verildiği üzere özellikle 2024 yılındaki yüksek işten çıkarmalar nedeniyle Kıdem Tazminatı ödemeleri ciddi meblağlara tekabül etmektedir. SGK verileri esas alınarak hazırlanmış olan son beş yılda işten çıkan/çıkarılanlar verilerine göre özellikle 2024 yılında işten çıkanlar/çıkarılanların sayısının en fazla olduğu yıldır. Dolayısıyla işçi giriş-çıkışlarının (İşçi Devri-Turnover) yüksek olmasının sitemize maliyeti de oldukça fazladır. Yıllara göre işten çıkan/çıkarılanlar ve ödenen tazminatlar tablolarında yer almaktadır. Yıllara göre işten çıkan/çıkarılan sayıları aşağıdaki tablodaki gibidir;

2021	2022	2023	2024	2025
9	36	42	57	26

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

İncek Vadi Sitesi tarafından 2024-2026 yılları arasındaki işten çıkanlar/çıkarılmalar nedeniyle şimdiye kadar 2.516.442,16 TL ödenmiş ve 577.120,15 TL’de ödeyecek olup, toplam 3.093.442,16 TL’lik yüksek bir maliyet ile karşı karşıya kalınmıştır.

Bunun yanı sıra Site avukatından alınan dava tablosundaki bilgilere göre halen istinafta 5 kişinin (.....) davası bulunmaktadır.

Yönetim hataları, iş mevzuatına aykırı uygulamalar, kurumsallıktan uzak bir yapı gibi nedenlerin bu sorunun büyümesine neden olduğu düşünülmektedir.

Sitemizin bundan böyle daha fazla işçi tazminatları ile karşı karşıya kalmaması ve sağlıklı bir personel politikası oluşturabilmesi için;

7.1-Mevcut personelin iş sözleşmelerinin gözden geçirilmek suretiyle çalışma saatleri, puantajlar, yıllık izinler, işçi özlük dosyaları, ücret tahakkuk ve ödemeleri konusundaki eksikliklerin iş mevzuatı doğrultusunda tamamlanması,

7.2- Site Yönetiminin Avukat, Mali Müşaviri ile daha yakın çalışması, davaların kaybedilme nedenleri ve alınması gereken önlemler konusunda rapor talep edilmesi,

7.3-Bundan böyle Site Yönetiminin eski kötü uygulamaları terk ederek işçi alımlarını/işten çıkarmaları 2026 yılında oluşturulan Personel Komisyonu ile birlikte yapması,

Önerilmektedir.

### 8-TEMSİLCİLER KURULU TOPLANTILARI

18.01.2025 tarihinde yapılan Temsilciler Kurulu toplantısında seçilerek, görevi önceki yönetimden devralarak çalışmalara başlayan Yönetim Kurulu, 2025 yılı için işletme bütçesi taslağını hazırlamış ve 15.02.2025 tarihinde yapılan Temsilciler Kurulu Toplantısında sunmuştur. Kurulda yapılan görüşmeler sonucunda 01.02.2025 ile 31.01.2026 tarihleri arasını kapsayan işletme bütçesi bir önceki yıla göre % 29,27 artışla, Ortak Gider Aidat ve Sosyal Tesis İşletme Bütçesini 42.359.349,98 TL olarak oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Aidatlar daire başı ortalama olarak 3.329,5 TL olarak tespit edilmiştir.

Temsilciler 15.02.2025 tarihinde yapılan Temsilciler Kurulu Toplantısında bütçe kabulü sırasında yönetimden “Çalışan personelin sözleşme fesihlerindeki uygulamaların yürürlükteki mevzuata göre yürütülmesini, mal, hizmet ve yapım işleri gibi belirli bir limitin üzerindeki alımlarının satın alma komisyonu marifetiyle yürütülmesini, çalışanın feshi söz konusu olduğunda ileri de sitenin tazminat ödememesi için işçinin alacaklarının uzlaşarak ödenmesinin yararlı olacağını” dile getirmişlerdir. Ancak gelen süreçte 2025 Yönetimi, Bütçenin kabul edildiği Temsilciler Kurulu Kararında şerh bulunmasına rağmen, söz konusu satın almaları komisyonless gerçekleştirmiş olup, bu konu nedeniyle Yönetim ile Blok Temsilcileri arasında sert tartışmalar yaşanmıştır. 2026 yılında satın almaların artık komisyon marifetiyle gerçekleştirilecek olması Sitemiz adına memnuniyet verici bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.

Aşağıdaki tablodan da görüleceği üzere 2025 yılında yapılan Temsilciler Kurulu toplantılarına kimi Blok Temsilcilerinin düzenli bir şekilde katılmasına rağmen, kimi Blok Temsilcilerinin ise katılım konusunda gerekli özeni ve hassasiyeti göstermedikleri belirlenmiştir. Temsilciler Kurulu Toplantısına katılmayan Blok Temsilcilerinin; genellikle Blok Temsilci Yardımcısına veya başka Blok Temsilcisine vekalet vermediği, bir mazeret belirtmeden toplantılara iştirak etmedikleri anlaşılmaktadır. Bu durum sürdürülebilir değildir.

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

BLOK	TEMSİLCİ	13.12.2025	8.11.2025	27.09.2025	31.05.2025	3.05.2025	26.04.2025	22.03.2025	15.02.2025	18.01.2025
T1-1	İLKER YERLİKAYA	KATILDI	KATILDI	S. BULUT (VEKALET)	KATILDI	S, BULUT (VEKALET)	KATILDI	KATILDI	O. ERBİZ (VEKALET)	KATILDI
T1-2	AYTEN AYDIN	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T1-3	ATILLA MAZLUM	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T1-4	H. SEZA ŞENGÜNER	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	MEHMET AVNİ TERZİOĞLU (VEKALET)	KATILMADI	MEHMET AVNİ TERZİOĞLU (VEKALET)	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T1-5	M. AVNİ TERZİOĞLU	KATILDI	İ. YERLİKAYA (VEKALET)	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI
T2-1	MEHMET EKİCİ			T2-1 YÖNETİCİSİ ÇAĞRI KURT OLDU		R ÇIRPAN (VEKALET)	KATILMADI	C. BİLİRGEN (VEKALET)	KATILMADI	KATILMADI
T2-1	ÇAĞRI KURT	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI					
T2-2	MURAT YÜKSELEN	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T2-3	ORHAN ERBİZ	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T2-4	SEFA SUÇİN			T2-4 YÖNETİCİSİ A. NİLGÜN HACIBANOĞLU OLDU		KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI
T2-4	A.N. HACIBANOĞLU	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI					
T2-5	CABİR BİLİRGEN	KATILMADI	KATILDI	ENGİN ERYILMAZ (VEKALET)	KATILMADI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILMADI	KATILMADI
T2-6	M. ŞÜKRÜ KARAHAN	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	ALEV FETTAHLI (VEKALET)	VOLKAN TOSUN (VEKALET)	KATILDI
T2-7	RECAİ ÇIRPAN	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T2-8	MEHMET BAĞ	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T2-9	CANSU YILMAZ	M. BEKER (VEKALET)	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI
T2-10	ALEV FETTAHLI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T2-11	DEVİRİM ERGİN	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	M. KÜRTÜL (VEKALET)	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	V. TOSUN (VEKALET)
T2-12	SÜHA ERCAN	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	A.FETTAHLI (VEKALET)	KATILDI
T2-13	SEYFETTİN KAYTAZ									KATILMADI
T2-13	VUSLAT SANDALLI	KATILDI	S. TOKER (VEKALET)	KATILDI	KATILDI	S.TOKER (VEKALET)	KATILDI	KATILDI	KATILDI	
T2-14	OGÜN MORKOÇ	KATILDI	KATILMADI							
T2-14	AYSUN ALTINOK			KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI
T2-15	SERKAN TOKER	O. ERBİZ (VEKALET)	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T2-16	MUSTAFA ARISAL	KATILMADI								
T2-16	MESUT ÇİÇEK		KATILMADI	M.YÜKSELEN (VEKALET)	M. YÜKSELEN (VEKALET)	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T3-1	BENGİSÜ SOFU	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T3-2	VOLKAN TOSUN	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T3-3	UĞUR ERKAN	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T3-4	ÖNER KANAT	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILMADI	KATILMADI	KATILMADI	KATILDI	KATILDI	KATILDI
T3-5	SELAHATTİN BULUT	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI	KATILDI

Bundan böyle, Site Yönetimi tarafından Temsilciler Kuruluna katılmayan Blok Temsilcisine Huzur Hakkı ödenmemesi, toplantıya katılmadığına ilişkin bloğunun bilgilendirilmesi gibi çeşitli önlemler alınmasının yararlı olacağı değerlendirilmektedir.

### 9-DÜŞEN DIŞ CEPHE KAPLAMALARININ YAPILMASI

Blok dış cephe kaplamasındaki düşmeler ve kırılmalar nedeniyle oluşan eksiklikler ile çatlak kaplamaların değiştirilmesi için gereken 1215 metrekare Sinterfleks malzemenin tek satıcı olan firmadan adrese teslim satın alınmasına, bedelinin fırtına nedeniyle dış cephede ortaya çıkan hasar için ilgili sigorta şirketinden site banka hesaplarımıza yatırılan **2.477.223,82 TL**'lik hasar tazminatından ödenmesine, toplantıya katılan 856 maliki temsil eden Asil ve vekil 21 Temsilcinin Oybirliğiyle karar verildi. Önceki dönemlerde oluşturulmuş olan Yatırım Bütçesi kapsamında toplanıp da kullanılmayan bankada tutulan **1.042.000 TL** yatırım avansları ile **1.119.000 TL** banka promosyonu toplamının, dış cephe kaplamasının montaj ve işçiliğinde, eksik harpuştaların, kırık yağmur suyu iniş borularının ve gereken her türlü işin malzeme ve işçiliğinin temin edilmesinde kullanılarak Blok Dış Cephe Kaplaması İşinin yapılmasına, Toplantıya katılan 856 maliki temsil eden Asil ve vekil 21 Temsilcinin Oybirliğiyle karar verildi. 22.3.2025

Yönetim bu konuda yıl içinde fabrikasına malzeme siparişi vermiştir. İşçilik konusunda firmalarla sözleşme imzalamıştır. Ekim ayında dış cephelerde bir süre bu firmalarla yapılan bazı çalışmalardan sonra, ilk firmayla uygun olmayan işçilikleri nedeniyle, ikinci firmayla da maliyetlerin artması nedeniyle firmanın çekilmek istemesi nedeniyle sözleşme iptaline gidildiği konusu yönetimce Temsilciler Kuruluna bildirilmiştir. Yönetim Kasım ayı Temsilciler Kurulunda firma yetkilisini ücretler personel olarak çalıştırarak işleri yaptırmak istediğini belirtmiş, Temsilciler ise bunun sitemize bir takım yükümlülükler getireceği ve dezavantajlı yönleri olduğunu belirterek konuya sıcak bakmamışlardır. Rapor yazımı sırasında Ocak ayında yönetim yeni bir firma ile sadece blok önlerindeki eksik sinterfleks kaplamalarının yapılması konusunda anlaşmaya yakın olduklarını belirtmiştir. Ancak mevsimsel şartlar nedeniyle iş ile ilgili mesafe

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

alınması zor gözükmetedir. Kaynağı ve kararı olan bir sorun ne yazık ki 2025 yılında çözüme kavuşmamıştır.

Bu işler için personelin blok önlerinde, sözleşmeleri feshedilen iki dağcı firmanın dış cephelerde yaptığı çalışmalarla ilgili olarak Aralık ayı sonuna kadar harcanan miktar **2.386.278,28 TL** olmuştur. Bunun **1.782.372,79 TL** si site yönetiminin Kale Seramikten doğrudan alınan sinterfleks kaplamalar için malzeme temin bedelidir. Geri kalan ise diğer harpuşta vb. malzemeler ile işçilik giderleridir.

### **10-BLOKLARIN ORTAK ALAN GİDERLERİ İÇİN BLOK BÜTÇESİNİN OLUŞTURULMASI**

15.2.2025 tarihindeki bütçe kabul toplantısından sonra yapılan mart, nisan ve mayıs aylarındaki Temsilciler Kurulu toplantısına katılım ortalaması 649 malik temsil edilecek şekilde olurken, 6 toplantının ortalaması 644 malik olmuştur. Site ve blok ortak alanlarındaki sorunların giderilmesi için avans bütçesinin oluşturulması için, avukatın tavsiyesiyle de 4/5 oranında (849 maliki temsilen) kabul oyuna ihtiyaç duyulmaktadır. Bu çoğunluklu kararın yıl içinde gerçekleşmeyeceği anlaşıldığından en azından blokların acil blok sorunlarını daha fazla gecikmelere meydan vermeden blok kat maliklerince karşılanmasına imkân sağlamak ve 2026 yılındaki blok harcamalarının oluşturulacak blok bütçelerinden karşılanması konusu görüşülerek Temsilciler Kurulunda aşağıdaki karar alınmıştır.

“634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile Toplu Yapı Yönetim Planının ilgili hükümleri gereğince, Toplu yapı veya bloklar ortak yerlerinde ortaya çıkabilecek bakım, onarım, yapım, yenileme işleri için mutlak bütçe oluşturulması ihtiyacı ortaya çıktığında, işlerin ilgili kurullarda değerlendirilmesinin yapılarak bütçe kararlarının alınmasına, toplu yapı ortak yerlerindeki işlerin avanslarının 1061 bağımsız bölüm sahibinden, bloklara özgülenmiş ortak yerlerdeki işlerin avanslarının ilgili blok bağımsız bölüm sahibinden arsa payları oranında toplanmasına, toplu yapı alanındaki işlerin yüklenicilerinin yönetim kurulunca, blok alanındaki işlerin yüklenicilerinin blok yönetimlerinde belirlenmesine, avansların toplu yapı ve blok banka hesaplarında ayrı ayrı tutulması, ödemeyenlere gecikme faizi işletilmesi, ödenmeme durumunda icrai takip başlatılması, bloklarda gerçekleştirilen işlerin bedellerinin blok yöneticisinin talebi üzerine ilgililerine ödenmesiyle ilgili iş ve işlemlerin Toplu Yapı Yönetimi tarafından yerine getirilmesine toplantıya katılan 608 maliki temsil eden 15 Asil ve 3 vekil olmak üzere 11 Temsilcinin kabul oyu, 5 Temsilcinin Ret oyu, 2 Temsilcinin Çekimser oy kullanmasıyla 343 Maliki temsilen Oyçokluğu ile kabul edilmiştir.” 31.05.2025. Bu konunun detaylarının 2026 yılı işletme bütçesi hazırlanırken Temsilciler Kurulunda görüşüleceği ifade edilmiştir.

### **11-YÖNETİMİN İSTİFASI ve KOMİSYONLARIN KURULMASI**

2025 yılının şubat ayındaki bütçenin kabulü toplantısında Yönetim Kurulunun önemli mal ve hizmet satın alma çalışmalarını, belirlenen komisyonla birlikte yapması talepleri olmuş ve kurul mutabık kalmıştı. Ancak bu konuda yıl içinde bir gelişme olmamış ve yönetimle çalışacak komisyonlar kurulamamıştır. Bu durum, sık sık yönetimin yaptığı mal ve hizmet alımı çalışmaları Temsilciler Kurulu toplantılarında tartışmalara neden olmuştur.

08.11.2025 tarihli Temsilciler Kurulu Toplantısında görüşülen konulara ait Karar Tutanağına bazı Temsilcilerin red şerhi koymaları üzerine Yönetim Kurulu bunu kendilerine karşı güvensizlik kabul ederek, 22 Kasım tarihinde istifa ederek dilekçelerini kayda koymuşlardır.

Yönetim 13.12.2025 tarihli Olağan Temsilciler Kurulu Toplantı gündemine yeni Yönetim Kurulu seçimi maddesini koymuştur. Bu toplantıda Temsilcilerin önerileri ile 3 farklı komisyonun kurulması kabul edilerek;

a) Satın alınan mal ve hizmetlerin idari, teknik şartnameleri ile ödeme usullerinin ve ödeme miktarlarının incelenmesi komisyonuna 3 Temsilci,

b) Site çalışanlarının ücret ve diğer hakları ile 2026 yılı site personel kadrolarının ve ücretlerinin belirlenmesi komisyonuna 6 Temsilci,

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

c) Mevcut Site Yönetim Kurulunun görev bitimine kadar yapacağı tüm harcamalara beraber karar vermesi konusundaki komisyonuna 2 Temsilci seçilmiştir.

Bu toplantıda yönetim seçimlerin normal zamanda yapılmasına, kurulan komisyonların Yönetim Kurulu ile birlikte 2026 Ocak ayında yapılacak Seçimli Olağan Genel Kurula kadar görevine devam etmesi uygun görülmüştür. Temsilciler, bu Komisyonların 2026 yılında da oluşturularak yeni seçilecek Yönetim Kurulu ile birlikte çalışmalarını konusunda tavsiyede bulunmuşlardır.

### 12-SATIN ALMA VE KABUL İŞLEMLERİ

Bilindiği üzere satın alma ve kabul süreçleri yönetim kurulu tarafından gerçekleştirilmektedir. 2025 yılı satın almalar ve sözleşmelere karşılığında firmalara yapılan ödemeler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

NO	FİRMA ADI	2025 ÖDEME	2026 ÖDEME	TOPLAM
1	PARGAS MÜHENDİSLİK	288.255,03	137.200,00	425.455,03
2	LİNEER	40.800,00		40.800,00
3	KONE	951.600,00	141.000,00	1.092.600,00
4	HGS ASANSÖR	139.680,00	13.500,00	153.180,00
5	ISI PAY ÖLÇER VE MERKEZİ SICAK SU CİHAZININ OKUMA VE GİDER PAYLAŞIM SÖZLEŞMESİ (RENSA)	99.632,81	30.234,68	129.867,49
6	ÖZGÜL İLETİŞİM	25.126,68	34.560,00	59.686,68
7	ARMA CAR TURİZM	355.080,00	72.000,00	427.080,00
8	MARTI SU DEPOSU	120.000,00		120.000,00
9	KAREL İLETİŞİM	7.770,00		7.770,00
10	APSIYON SÖZLEŞMESİ	221.703,36	50.273,48	271.976,84
11	NEM ALMA CİHAZI SÖZLEŞME(SYSTEMAIR)	536.664,00	100.000,00	636.664,00
12	LİFE ÇEVRE SAĞLIĞI	52.440,00	4.620,00	57.060,00
13	ANKARA JENERATÖR (UNIVERSAL)	142.560,00	87.888,00	230.448,00
14	SKA STAY SAFE ELEKTRONİK	100.000,00	55.300,00	155.300,00
15	DIŞ CEPHE SÖKÜM MONTAJ SÖZLEŞMESİ(RAT DAĞCILIK)	125.000		125.000,00
16	IP KAMERA GÜVENLİK SİSTEMİ(A SİSTEM)	901.200,00		901.200,00
17	KÜPTAŞ YAPIM SÖZLEŞMESİ(HASAN HALICI)	798.000,00		798.000,00
18	RÖGAR SÖZLEŞMESİ (ŞABAN KIRMIZI)	680.000,00		680.000,00
19	TAMER GRUP	136.920,00	18.840,00	155.760,00
	TOPLAM	5.722.431,88	745.416,16	6.467.848,04

Denetim sırasında satın alma ile ilgili dosyalara bakıldığında, sürecin sağlıklı ve güvenilir bir şekilde sürdürülmesi için gerekli olan önemli hususların bulunmadığı görülmüştür. Bahse konu hususlar aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır;

12.1-Büyük meblağlı alımlarda yaklaşık maliyet araştırmasının yapılmadığı,

12.2-Site internet sitesinden veya başka platformlarda satın alma duyurusunun yapılmadığı,

12.3-Satın alma tutanaklarında ve fiyat tekliflerinde tarihlerin olmadığı,

12.4-Sözleşme imzalanan yüklenicinin yetkilisinin tespiti amacıyla Vekaletname, İmza Sirkülerinin alınmadığı,

12.5-İşyerinin resmi faaliyet konusu, tüzel kişiliği, ortakları ve adresinin yer aldığı Ticaret Sicil Gazetesinin alınmadığı,

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

12.6-Büyük meblağlı işlerde yükleniciden Teminat alınmadığı,

12.7-Sözleşmenin genellikle firmadan temin edildiği,

12.8-Teknik şartnamenin olmadığı veya yükleniciden alındığı,

12.9-Fiyat teklifleri veren firmalarla pazarlık yapıldığına dair bir bilgi veya tutanağın olmadığı, doğrudan alınan fiyat teklifleri üzerinden karar verildiği,

12.10-Uygun rekabet şartlarının oluşturularak en uygun teklifin alınması yoluna gidilmesi gerekirken, bazı alımlarda sadece 2 teklif alınarak satın alma sürecinin gerçekleştirildiği,

12.11-Sitenin sözleşmeli avukatından ve mali müşavirinden teknik destek alınmadan sürecin yürütüldüğü,

Tespit edilmiştir.

Sitemizde satın alımların komisyon marifetiyle yapılması şartıyla 2025 yılı bütçesinin kabulü yönünde oy kullanılmasına rağmen, geline süreçte şimdiye kadar böyle bir yönteme başvurulmamıştır. 40.000.000 TL'den fazla bir bütçesi olan Site Yönetim Kurulunun yetkisi sınırsız olmayıp, hatalı ve yanlış işlemlerinden dolayı sorumlu oldukları açıktır.

Nitekim bir Yargıtay kararında bu konu özetlenmiştir. Yönetici, yönetim görevini yerine getirirken kat malikleri adına gerekli dikkat ve özeni göstermek zorunda olup, kendi kusur ve ihmaliyle oluşacak zarardan da şahsen sorumludur. (Yargıtay 18 HD. E:2015/12274 K:2016/9873)

Sonuç itibarıyla,

12.12-2025 yılı içerisindeki satın almaların blok temsilcilerinden teşkil olunacak komisyon tarafından tarama suretiyle incelenmesi,

12.13-Sitemiz için Satın Alma ve Kabul Yönergesi oluşturulması,

12.14-2026 yılında yapılacak olan belli bir limitin üzerindeki mal, hizmet ve yapım işlerinin Yönerge doğrultusunda ve Satın Alma ve Kabul Komisyonu ile birlikte yapılması, önerilmektedir.

### 13-APSIYON SİSTEMİNE ENTEGRE OLMAYAN BANKA HESAPLARI

BANKA	HESAP NO	APSIYON DURUMU
YAPIKREDİ (KIDEM FONU HESABI)	6187	ENTEGRE DEĞİL
YAPIKREDİ (PROMOSYON)	4561	ENTEGRE DEĞİL
YAPIKREDİ	2355	ENTEGRE DEĞİL
ZİRAAT	5036	ENTEGRE DEĞİL

Bilindiği üzere İncek Vadi Konutlarında uzun süredir aidat takibi ve muhasebe işlemleri APSİYON programı ile yürütülmektedir. Siteye ait muhasebe işlemlerinin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi için banka hesaplarının eş zamanlı olarak Banka hesapları birlikte çalışması gerektiği açıktır. Ancak 2024 ve 2025 yılından bu zamana kadar yukarıda tabloda yer verilen 4 adet banka hesabının APSİYON programı ile uyumlu olmadığı, entegre olmadığı denetim esnasında tespit edilmiştir. Bunun üzerine acilen 2026 yılında oluşturulan yeni Yönetim bilgi verilerek 4 adet banka hesabının ivedilikle Apsiyon programına entegre edilmesi gerektiği dile getirilmiştir. Diğer taraftan entegre olmayan 4 adet banka hesabının şimdiye kadar ön muhasebe tarafından el ile işlendiği müşahade edilmiştir. Söz konusu banka hesaplarının Apsiyon programı ile entegre/uyumlu olmaması yüksek riskleri de beraberinde getirmektedir. Bu nedenle;

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

13.1-Apsiyon programı ile entegre/tanımlı olmayan 4 adet banka hesabının ivedilikle sisteme dahil edilmesi,

13.2-Bu konuda uzmanlığı veya yeterliliği olan kişilerden oluşturulacak bir komisyon tarafından 2024 yılından başlamak suretiyle inceleme yapılması,

13.3-Profesyonel bir denetim şirketi tarafından entegre olmayan hesapları da kapsayacak şekilde 01.01.2024 tarihinden bu zamana kadar özellikle bankacılık işlemlerinin, muhasebe sisteminin (Apsiyon dahil), satın almaların, kısacası yönetimin tüm iş ve işlemlerinin tarama yöntemiyle incelenmesi,

13.4-Muhasebe sistemin iyileştirilmesi,

Gerekmektedir.

### 14-PERSONEL DURUMU

2021-2025 döneminde aylar itibariyle çalışan sayıları aşağıdaki gibidir;

Aylar	2021			2022			2023			2024			2025		
	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	40	3	2
8	48	1	1	54	5	5	47	2	3	37	2	1	38	1	2
9	48	1	1	54	5	5	50	5	2	37	1	2	40	3	2
10	52	5	1	51	2	1	50	2	4	38	3	4	39	1	1
11	56	5	3	52	2	-	47	2	4	38	6	4	42	5	2
12	54	1	-	52	-	9	43	1	3	36	-	4	40	-	-
			9			36			42			57			26

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. Giren ve çıkan işçiler aynı ay içinde gösterilmiştir. İncek Vadi Konutlarında çalışmakta olan mevcut personelin dağılımı şöyledir;

1	Büro Personeli	3
2	Saha Sorumlusu	1
3	Teknik Personel	3
4	Sosyal Tesis Antrenör	3
5	Sosyal Tesis Temizlik	2
6	Güvenlik	10
7	Blok Görevlisi	16
	Toplam Personel	38

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU



An itibarıyla 38 çalışan personel çalışmaktadır. Mevcut personel durumuna göre 10 güvenlikle ile 3 kapının döndürülmesi konusunda mevzuat bakımından eksiklikler olduğu gözlemlenmektedir. Diğer taraftan yıllardır personeli sevk ve idare edecek bir Müdür istihdam edilmemesi zafiyetlere neden olmaktadır.

Site yönetimi ile personel arasındaki koordinasyonu sağlamak, personelin etkin ve verimli bir şekilde çalışmasını koordine etmek üzere bir Site Müdürünün istihdam edilmesine ihtiyaç vardır. Bu nedenle acilen insan kaynakları ve inşaat işleri konusunda deneyimli 1 Site Müdürü, ön muhasebe konusunda yetkin ve deneyimli 1 Büro Personeli, en az 4 Güvenlik Görevlisi ve 2 Teknik Personelin daha istihdam edilmesi gerekmektedir.

### 15-BÜRONUN GÜÇLENDİRİLMESİ

Sitenin bürosunda 3 personel görev yapmaktadır. Büro personelinin işe giriş tarihleri veya işyerindeki kıdemleri çok eski değildir. Mayıs 2024, Mart 2025 ve Kasım 2025'tir. Mevcut durum itibarıyla bu çalışanlardan sadece 1 personel ön muhasebe-apsiyon konusunda yoğun uğraş verebilmektedir.

Diğer taraftan 2025 3. Dönem Denetim Raporu Sonuç ve Öneriler bölümünün 9. maddesinde de konu edildiği üzere; 10.07.2025 tarihinde istifa eden ..... 'a yersiz bir şekilde kıdem tazminatı ödendiği, daha sonra ise muhasebe işlemlerini uzaktan (İstanbul'dan) yürütmeye devam eden ..... 'ın (sözlü uyarılara rağmen) yönetim tarafından mevzuata aykırı bir şekilde sigortasız çalıştırıldığı, hususlarına yer verilmiştir. Adı geçen Kasım 2025 itibarıyla de görevi sonlandırılmış olup, halen zimmetinde sitemize ait 1 adet dizüstü bilgisayar (Laptop) olduğu öğrenilmiştir. Sitenin hala Malzeme ve Demirbaş Kayıtlarının bulunmaması büyük eksikliklerdir.

Ankara'nın gözde bölgesinde bulunan 1061 Konuttan müteşekkil İncek Vadi Konutları Sitesinin çalıştırdığı personelinin sigortasını ve vergisini ödeyecek gücü vardır. Söz konusu işlemler sabit maliyet unsuru olup, tasarruf edilecek hususlar değildir. Sitenin değerini düşüren bu tür yanlış uygulamalar terk edilmelidir. Dolayısıyla iş ve işlemlerin hukuka mevzuata uygun bir şekilde yürütülmesi şarttır.

Denetim sırasında özellikle mali verilerin elde edilmesi uzun zaman almakta olup, bilgilerin, verilerin ve tabloların sağlıklı olmasında da ciddi zorluklar yaşanmaktadır. Sadece tahsilata ve tediye dayanan muhasebe işleyişi çok eski ve klasiktir. Dolayısıyla sitemizde gelirlerin artırılmasına ve giderlerin azaltılmasına yönelik politika izlemek için verilerden yararlanarak analiz ve değerlendirmeler yapılması bir gerekliliktir.

15.1-Sitenin halen 3 personel tarafından yürütülen büro bölümünde; acilen muhasebe konusunda yetkinliği ve deneyimi olan en az 1 personelin daha istihdam edilmesi,

15.2-Aylık yayınlanan gelir ve gider tablolarının ana kalemlerinde yer alan alt bölümlerin detaylandırılması,

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

Önerilmektedir.

15.3-İş ilişkisi sona ermiş olan ..... 'dan dizüstü bilgisayarın (laptop) geri alınması, aksi takdirde müsebbiplerinden bedelinin tahsil edilmesi,

15.4-iş ve işlemlerin hukuka mevzuata uygun bir şekilde yürütülmesi,

Gerekmektedir.

### 16-PERSONELİN YILLIK İZİNLERİ

Personelin 2024 ve 2025 yılından kalan yıllık izinlerinin olduğu tespit edilmiştir. İş mevzuatına göre işçilerin yıllık izinlerinin o yıl içerisinde kullanılması gerekmekte olup, ertesi yıla devretmemesi yasal zorunluluktur. Aşağıdaki tabloda geçmiş yıllardan yıllık izinleri devreden personele ait tablo aşağıda yer almaktadır.

	ADI SOYADI	BÖLÜMÜ	İZİN
1	.....	YÖNETİM	3
2	.....	SAHA	27,5
3	.....	TEKNİK	23
4	.....	TEKNİK	38,5
5	.....	ORTAK ALAN	13,5
6	.....	ORTAK ALAN	10
7	.....	ORTAK ALAN	1
8	.....	ORTAK ALAN	7
9	.....	ORTAK ALAN	5,5
10	.....	ORTAK ALAN	15,5
11	.....	ORTAK ALAN	35
12	.....	ORTAK ALAN	11
13	.....	ORTAK ALAN	9
14	.....	ORTAK ALAN	16
15	.....	GÜVENLİK	6
16	.....	SOSYAL TESİS	5
17	.....	SOSYAL TESİS	16
18	.....	SOSYAL TESİS	12
19	.....	SOSYAL TESİS	2

Bundan böyle Site Yönetimi tarafından personelin yıllık izin planlaması yapılarak yıl içerisinde kullanılması ve mevzuata aykırılığın giderilmesi icap etmektedir.

### 17-İŞ MEVZUATI UYGULAMALARI

Sitemizde an itibariyle 38 civarında personel istihdam edilmektedir. Her yıl yüklü miktarda kıdem tazminatı ödemekle karşı karşıya kalınmaktadır. İş mevzuatı gereğince günlük 11 saati aşan çalışmaların 2025 Kasım ayında yasal sınırlara çekilmesi memnuniyetle karşılanmıştır. Ancak halen devam etmekte olan aykırılıklar aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır;

17.1-Site personelinin çalışma saatlerinin haftalık 45 saat esasına göre düzenlenmediği,

17.2-Blok Görevlilerinin çalışma saatlerinin ve ara dinlenmelerinin Blok ilan panosuna asılmadığı,

17.3-Ara dinlenmelerinin mevzuata göre düzenlenmediği ve kullanılmadığı,

17.4-Fazla mesai saatlerinin yıllık yasal sınır olan 270 saati aştığı,

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

17.5-İstifa eden personele mevzuata aykırı ve sitenin zararına olacak şekilde kıdem tazminatı ödendiği (Örneğin; Muhasebe Personeli Derya Kahraman),

Tespit edilmiştir. 2025 yılındaki yönetim yukarıda maddeler halinde sıralanan konularda sözlü ve yazılı olarak uyarılmalarına rağmen hatalı uygulamalara devam etmiştir.

Bundan böyle Sitenin iş mevzuatına aykırılıklar nedeniyle idari para cezalarına ve tazminatlara daha fazla muhatap olmaması için yukarıda sıralanan hususların ivedilikle düzeltilmesi gerekmektedir.

### 18-MALZEME VE DEMİRBAŞ KAYITLARI

Sitede mevcut demirbaş ve malzemelerin kayıt altına alınmadığı, şimdiye kadar bu konuda bir sistemin olmadığı belirlenmiştir.

Sitede bulunan ve ekonomik değeri bulunan tüm malzemelerin ve demirbaşların Malzeme ve Demirbaş Kayıt Defterine kayıt edilmesi daha fazla geciktirilmemelidir.

### 19-İNTERNET SİTESİNİN DURUMU

İnternet sitesinin mevcut durum itibariyle kullanışlı olmadığı, tanıtıcı resimlerin görselliğinin zayıf olduğu, öte yandan bölüm tasniflerinin çok karışık olduğu;

Örneğin; Site yönetimi sekmesi altında site personeli, bilgilendirme, mali raporlar, faaliyet raporları bölümlerinin olduğu, bilgilendirme bölümünde kat mülkiyeti kanunu, yönetim planı, hukuki görüş ile temsilciler kurulu kararlarının olduğu,

Yine Mali raporlar bölümünde gelir-gider tabloları ile denetim kurulu raporlarının olduğu, görülmektedir. Site yönetimi tarafından gerçekleştirilen hiçbir satın alınan internet sitesinden duyurusunun yapılmadığı görülmektedir.

İnternet sitesinin gözden geçirilerek daha etkin ve verimli bir şekilde kullanışlı hale getirilmesi, satın alınmaların ilan edilmesi yararlı olacaktır.

### 20-BLOKLARIN SORUNLARINA SİSTEM

Sitemizde yönetim tarafından bloklarda yaptırılan işlere ait harcamalarla ilgili ödeme belgelerine bakıldığında, şimdiye kadar olduğu gibi yıl boyunca Blok Temsilcisinin (Yokluğunda Blok Temsilci Yardımcısının) herhangi bir imzası veya parafının olmadığı, doğrudan yönetim tarafından muhasebeleştirilerek ödenmeye devam edildiği görülmüştür.

Geçmişten bugüne kadar 26 Bloğun her dönem farklı farklı hizmetler aldığı, genel olarak Yönetimde olan Temsilcilerin Bloklarının öncelikli olarak hizmet aldığı, bu sorunun 2025 yılında da devam ettiği, objektif ve tutarlı bir sistemin olmadığı, Temsilciler Kurulu toplantılarında da zaman zaman bu konunun tartışılmasına neden olduğu müşahade edilmiştir.

Ayrıca, şimdiye kadar geline süreçte blokların site yönetimi tarafından sistemli bir şekilde periyodik olarak kontrol edilmediği, her bloğun farklı sorunu olduğu gibi ortak sorunlarının da olduğu, blokların sorunlarının dosyalanmadığı, kısa, orta ve uzun vade olarak bir planlama yapılmadığı, gözlemlenmiştir. Site Yönetimi tarafından;

20.1-Bundan böyle 2026 yılında bloklarla ilgili yapılan harcamalarda ve ödemelerde Blok Temsilcisinin imzasının alınarak muhasebeleştirilmesi,

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

20.2-İlgililerin talep ve önerileri alınarak ve sahada yerinde kontroller yapılarak blokların sorunlarının belirlenmesi, yapılacak işlerin, yapılan işlerin ve harcamaların bloklar olarak sınıflandırılması ve periyodik olarak raporlanması,

Önerilmektedir.

### 21-SOSYAL TESİS VE SPOR ALANLARI

Sosyal Tesislere özellikle gençler tarafından yoğun bir ilgi olduğu görülmektedir. Fitness salonundaki aletlerde geçmiş dönemlerden devam eden arızaların bu dönemde giderilmesi memnuniyet vericidir. Yine site sakinlerine yönelik sportif etkinliklerde geçen dönemlere göre artışın olduğu göze çarpmaktadır. Örneğin; Bayanlara yönelik Pilates kursu, Kişiyeye Özel Fitness dersi (Personel Training) gibi. Bu konudaki başarılı çalışmaların devamı temenni olunur. Öte yandan sosyal tesis çevresinde birçok inşaat malzemelerinin gelişigüzel bir şekilde konulduğu, aylarca ve yıllarca kalarak çirkin görünüm arz ettiği, bu durumun sitenin prestijini olumsuz etkilediği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte Halil İncalcık Parkının yukarı bölümünde yer alan çocuk parkının yanına Basketbol sahası, Halı saha gibi spor ve oyun alanlarının yapılmasına ihtiyaç vardır.

21.1-Fitness Salonundaki aletlerin devam surette bakımına özen gösterilmesi,

21.2-Sosyal tesise dışardan izinsiz girişlerin önlenmesi için kontrolün artırılması, kart ile girişlerin istikrara kavuşturulması, misafirlerden gerekirse her giriş için ücret alınması,

21.3-Sosyal tesisimizden site sakinlerinin daha fazla yararlanabilmesi için; çocuklara, gençlere yüzme, jimnastik gibi branşlarda yıl boyunca veya belirli bir dönem örneğin; yaz okulu vb kursların düzenlenmesi, belli bir yaşın üzerinde olan sakinlerimizin, yaşlılarımızın egzersiz yapabilmelerine yönelik grup derslerinin düzenlenmesi,

21.4-Sosyal ve kültürel etkinliklerin artırılması,

21.5-Sosyal tesisin ön tarafından inşaat malzemelerinin arındırılması, çevre düzenlemesine önem verilmesi,

21.6-Sitemiz için önemli bir yer olan Halil İncalcık Parkının daha kullanışlı hale getirilmesi ve yukarı bölümde Caminin karşısında yer alan bölgeye mevcut çocuk parkının yanına Basketbol sahası, Halı saha gibi spor ve oyun alanlarının yapılması için Ankara Büyükşehir Belediyesi nezdinde girişimde bulunulması,

Önerilmektedir.

### 22-SİTEMİZDE SON 5 YILDAKİ BÜTÇE ÇALIŞMALARI

#### **(01.02.2022-31.01.2023) Ortak Gider Aidat ve Sosyal Tesis İşletme Projesi**

İşletme Projesi : 9.033.416,76 TL  
Sosyal Tesis İşletme Projesi : 1.788.638,64 TL  
Toplam Bütçe : 10.822.055,40 TL

2021 yılı aidatı 620 TL idi

T2-3 3+1 daire aidatı 826,00 TL oldu. Önceki yıla göre artış % 33 oldu. Temmuzda %52 ye çıktı.

Bu dönem temmuz ayında asgari ücrete gelen zam ile aidatlara ilave olarak daire başı 120 TL artış yapılarak aidat 946 TL ye çıkmıştır. Bir önceki yıla göre aidat artış oranı, %52 olmuştur. Ayrıca 4.413.000

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

TL ortak alan avans bütçesi toplanmaya çalışılmış, yönetimin görevi bırakması ve mahkeme süreçleri ile çalışmalar yarıda kalmış, harcanmayan 1.042.000 TL tutarındaki avans bütçesi 2025 yılı ortasına kadar vadeli hesaplarda tutulmuştur.

### **(01.02.2023-31.01.2024) Ortak Gider Aidat ve Sosyal Tesis İşletme Projesi**

İşletme Projesi : 14.534.642,76 TL  
Sosyal Tesis İşletme Projesi : 3.123.374,03 TL  
Toplam Bütçe : 17.658.016,79 TL

2022 yılı işletme bütçesine göre artış : %63 T2-3 3+1 daire aidat 1.350 TL oldu. Artış oranı %63 Ağustosta asgari ücrete gelen zam ile 05.08.2023 tarihli toplantısında bütçe 19.497.393,54 TL ye çıktı. Aidat 1.693 TL oldu (22 temsilciden 1 karşı oy ile).

İşletme Bütçesi, 25.01.2023 günü yapılan Olağanüstü Temsilciler Kurulu Toplantısında 19 Temsilci ve 794 malikin oy birliği ile kabul edildi. Her iki bütçede yönetimin dışında oluşturulan Muhasebe Komisyonunun çalışmaları ile belirlenmiştir. Yılsonunda bu bütçeden 5 milyon TL banka fazlası olarak yeni yönetime devredilmiştir.

### **(01.02.2024-31.01.2025) Ortak Gider Aidat ve Sosyal Tesis İşletme Projesi**

İşletme Projesi : 27.156.738,39 TL  
Sosyal Tesis İşletme Projesi : 5.611.458,27 TL  
Toplam Bütçe : 32.768.196,66 TL

2023 yılı başındaki bütçeye göre artış : %85,5 3+1 daire aidat 2.513,00 TL oldu. Aidat artış oranı: % 86 2023 Eylül zamlı bütçesine göre artış ise %68 olmuştur. Yönetim yılsonunda yeni döneme 6 milyon TL banka bakiyesi devretmiştir. Bu dönemde son 5 yılın en yüksek işçi çıkarmalarının olduğu ve toplam çalışan sayısının 30'lara kadar düştüğü görülmektedir. İşçi çıkarmaların yüksek olduğu bu dönem yüksek miktarda kıdem tazminatı yükü olarak 2025 yılına yansımıştır.

İşletme Bütçesi, 21 Ocak 2024 tarihli toplantıda yeni yönetim seçildikten sonra yeni yönetim bütçe teklifini sundu. Kurulda 22 asil blok temsilcisinin 939 Maliki Temsilen oybirliği ile kabul edildi.

### **(01.02.2025-31.01.2026) Ortak Gider Aidat ve Sosyal Tesis İşletme Projesi**

İşletme Projesi : 34.740.346,87 TL  
Sosyal Tesis İşletme Projesi : 7.619.346,87 TL  
Toplam Bütçe : 42.359.349,98 TL

2024 yılına göre işletme bütçesi artışı : %29,27  
T2-3 3+1 daire aidat 3.240,00 TL oldu. Aidat artış oranı : % 29 (Oy çokluğu ile kabul edildi)

Yönetim Yeni döneme bankalarda 4.419.487,14 bakiye bırakmıştır.

### **(01.02.2026-31.01.2027) Ortak Gider Aidat ve Sosyal Tesis İşletme Projesi**

18.01.2026 tarihli toplantıda yeni seçilen Yönetim Kurulunun, sitemizde yıllardır biriken idari ve teknik sorunlarına köklü çözümler bulmak ve sistemi arzulanan seviyeye getirmek amacıyla kısa bir sürede **Ortak Gider Aidat ve Sosyal Tesis İşletme Projesi** hazırlamak zorunda kaldıkları ve 30.01.2026 tarihli toplantıda oy çokluğu ile kabul edilen bütçenin getirdiği aidatlar malikler tarafından çok yüksek bulunduğu için yoğun talep üzerine revize edilmesi ihtiyacı duyulmuştur. Yönetim, öngördüğü personel sayısını ve ortak avans bütçesi gerektiren bazı kalem giderlerini azaltarak yaklaşık toplam bütçeyi ise 2025 yılı

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

gerçekleşen gider toplamına göre %36,70 oranında artış olacak şekilde revize etmiş olup, nihai bütçe 21.02.2026 tarihli olağan toplantıda görüşülerek bir karara bağlanacaktır.

### III-SONUÇ VE ÖNERİLER

Denetim sırasında özellikle mali verilerin elde edilmesi uzun zaman almakta olup, bilgilerin, verilerin ve tabloların sağlıklı olmasında da ciddi zorluklar yaşanmaktadır. Sadece tahsilata ve tediye dayanan bir muhasebe işleyişi çok eski klasik çalışma yöntemidir. Mevcut işleyiş 1061 Konutun ve 26 Bloğun ihtiyaçlarına cevap vermekten uzaktır. Sitemizde kurumsal yapının oluşturulması zorunludur. Aksi takdirde bugüne kadar olduğu gibi günlük rutin işler içerisinde boğulur, her dönem sorunlar giderek büyür, maliyetler giderek artar. Sitemizin potansiyel yüksektir ve bu sorunları aşacak kapasitesi vardır. Ancak sorunları belirleyerek çözüm önerilerini ortaya koymak ve bunu bir plan ve program çerçevesinde yürütmek gerekmektedir. Sitemizde gelirlerin artırılmasına ve giderlerin azaltılmasına yönelik etkin adımlar atılmalıdır. Özetlemek gerekirse; Stratejik Yönetim sisteminin yöntemlerini uygulayarak, analiz ve değerlendirmeler yapmak, sürekli iyileştirmek ilkesini benimsemek gerekmektedir.

1-Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu, Temsilciler Kurulu ve Komisyonların etkin ve verimli bir şekilde çalışması için üyelerin her birinin toplantılara, tüm süreçlere aktif katılım sağlaması önemlidir. 2025 yılında bazı Temsilciler uzun bir süre toplantılara katılmamışlardır. Bundan böyle, Site Yönetimi tarafından Temsilciler Kuruluna katılmayan Blok Temsilcisine huzur hakkı ödenmemesi, toplantıya katılmadığına ilişkin bloğunun bilgilendirilmesi gibi çeşitli önlemler alınmasının yararlı olacağı değerlendirilmektedir.

2-İncek Vadi Sitesi tarafından 2024-2026 yılları arasındaki işten çıkanlar/çıkarılmalar nedeniyle şimdiye kadar 2.516.442,16 TL ödenmiş ve 577.120,15 TL'de ödeyecek olup, toplam 3.093.442,16 TL'lik yüksek bir maliyet ile karşı karşıya kalınmıştır. Yönetim hataları, iş mevzuatına aykırı uygulamalar, kurumsallıktan uzak bir yapı gibi nedenlerin bu sorunun büyümesine neden olduğu düşünülmektedir. Sitemizin bundan böyle daha fazla işçi tazminatları ile karşı karşıya kalmaması ve sağlıklı bir personel politikası oluşturabilmesi için;

2.1-Mevcut personelin iş sözleşmelerinin gözden geçirilmek suretiyle çalışma saatleri, puantajlar, yıllık izinler, işçi özlük dosyaları, ücret tahakkuk ve ödemeleri konusundaki eksikliklerin iş mevzuatı doğrultusunda tamamlanması,

2.2- Site Yönetiminin Avukat, Mali Müşaviri ile daha yakın çalışması, davaların kaybedilme nedenleri ve alınması gereken önlemler konusunda rapor talep edilmesi,

2.3-Bundan böyle Site Yönetiminin eski kötü uygulamaları terk ederek işçi alımlarını/işten çıkarmaları 2026 yılında oluşturulan Personel Komisyonu ile birlikte yapması, önerilmektedir.

3-Denetim sırasında satın alma ile ilgili dosyalara bakıldığında, sürecin sağlıklı ve güvenilir bir şekilde sürdürülmesi için gerekli olan önemli hususların bulunmadığı görülmüştür. Özetlemek gerekirse; büyük meblağlı alımlarda yaklaşık maliyet araştırmasının yapılmadığı, site internet sitesinden veya başka platformlarda satın alma duyurusunun yapılmadığı, satın alma tutanaklarında ve fiyat tekliflerinde tarihlerin olmadığı, sözleşme imzalanan yüklenicinin yetkilisinin tespiti amacıyla Vekaletname, İmza Sirkülerinin alınmadığı, işyerinin resmi faaliyet konusu, tüzel kişiliği, ortakları ve adresinin yer aldığı Ticaret Sicil Gazetesinin alınmadığı, büyük meblağlı işlerde yükleniciden Teminat alınmadığı, sözleşmenin genellikle firmadan temin edildiği, teknik şartnamenin olmadığı veya yükleniciden alındığı, fiyat teklifleri veren firmalarla pazarlık yapıldığına dair bir bilgi veya tutanağın olmadığı, doğrudan alınan fiyat teklifleri üzerinden karar verildiği, uygun rekabet şartlarının oluşturularak en uygun teklifin alınması yoluna gidilmesi

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

gerekirken, bazı alımlarda sadece 2 teklif alınarak satın alma sürecinin gerçekleştirildiği, sitenin sözleşmeli avukatından ve mali müşavirinden teknik destek alınmadan sürecin yürütüldüğü, tespit edilmiştir.

Sitemizde satın alımların komisyon marifetiyle yapılması şartıyla 2025 yılı bütçesinin kabulü yönünde oy kullanılmasına rağmen, geline süreçte şimdiye kadar böyle bir yonteme başvurulmamıştır. 40.000.000 TL'den fazla bir bütçesi olan Site Yönetim Kurulunun yetkisi sınırsız olmayıp, hatalı ve yanlış işlemlerinden dolayı sorumlu oldukları açıktır. Bu nedenle;

3.1-2025 yılı içerisindeki satın almaların blok temsilcilerinden teşkil olunacak komisyon tarafından tarama suretiyle incelenmesi,

3.2-Sitemiz için Satın Alma ve Kabul Yönergesi oluşturulması,

3.3-2026 yılında yapılacak olan belli bir limitin üzerindeki mal, hizmet ve yapım işlerinin yönerge doğrultusunda Satın Alma ve Kabul Komisyonu ile birlikte yapılması, önerilmektedir.

4-İncek Vadi Konutlarında uzun süredir aidat takibi ve muhasebe işlemleri APSİYON programı ile yürütülmektedir. Siteye ait muhasebe işlemlerinin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi için banka hesaplarının eş zamanlı olarak Banka hesapları birlikte çalışması gerektiği açıktır. Ancak 2024 ve 2025 yılından bu zamana kadar yukarıda tabloda yer verilen 4 adet banka hesabının APSİYON programı ile uyumlu olmadığı, entegre olmadığı, söz konusu 4 adet banka hesabının şimdiye kadar ön muhasebe tarafından el ile işlendiği, denetim esnasında tespit edilmiştir.

BANKA	HESAP NO	APSİYON DURUMU
YAPIKREDİ (KIDEM FONU HESABI)	6187	ENTEGRE DEĞİL
YAPIKREDİ (PROMOSYON)	4561	ENTEGRE DEĞİL
YAPIKREDİ	2355	ENTEGRE DEĞİL
ZİRAAT	5036	ENTEGRE DEĞİL

Söz konusu banka hesaplarının Apsiyon programı ile entegre/uyumlu olmaması yüksek riskleri de beraberinde getirmektedir. Bu nedenle;

4.1-Apsiyon programı ile entegre/tanımlı olmayan 4 adet banka hesabının ivedilikle sisteme dahil edilmesi,

4.2-Bu konuda uzmanlığı veya yeterliliği olan kişilerden oluşturulacak bir komisyon tarafından 2024 yılından başlamak suretiyle inceleme yapılması,

4.3-Profesyonel bir denetim şirketi tarafından entegre olmayan hesapları da kapsayacak şekilde 01.01.2024 tarihinden bu zamana kadar özellikle bankacılık işlemlerinin, muhasebe sisteminin (Apsiyon dahil), satın almaların, kısacası yönetimin tüm iş ve işlemlerinin tarama yöntemiyle incelenmesi,

4.4-Muhasebe sistemin iyileştirilmesi, gerekmektedir.

5-Site yönetimi ile personel arasındaki koordinasyonu sağlamak, personelin etkin ve verimli bir şekilde çalışmasını koordine etmek üzere bir Site Müdürünün istihdam edilmesine ihtiyaç vardır.

Bu nedenle acilen insan kaynakları ve inşaat işleri konusunda deneyimli 1 Site Müdürü, ön muhasebe konusunda yetkin ve deneyimli 1 Büro Personeli, en az 4 Güvenlik Görevlisi ve 2 Teknik Personelin daha istihdam edilmesi gerekmektedir.

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

**6-**Denetim sırasında özellikle mali verilerin elde edilmesi uzun zaman almakta olup, bilgilerin, verilerin ve tabloların sağlıklı olmasında da ciddi zorluklar yaşanmaktadır. Sadece tahsilata ve tediye dayanan muhasebe işleyişi çok eski ve klasiktir. Verilere göre değerlendirmeler yapılması bir gerekliliktir. Bu nedenle;

6.1-Sitenin halen 3 personel tarafından yürütülen büro bölümünde; acilen muhasebe konusunda yetkinliği ve deneyimi olan en az 1 personelin daha istihdam edilmesi,

6.2-Aylık yayınlanan gelir ve gider tablolarının ana kalemlerinde yer alan alt bölümlerin detaylandırılması,

6.3-İş ilişkisi sona ermiş olan .....'dan dizüstü bilgisayarın (laptop) geri alınması, aksi takdirde müsebbiplerinden bedelinin tahsil edilmesi,

6.4-İş ve işlemlerin hukuka mevzuata uygun bir şekilde yürütülmesi, gerekmektedir.

**7-**Personelin 2024 ve 2025 yılından kalan yıllık izinlerinin olduğu tespit edilmiştir. İş mevzuatına göre işçilerin yıllık izinlerinin o yıl içerisinde kullanılması gerekmekte olup, ertesi yıla devretmemesi yasal zorunluluktur.

Bundan böyle Site Yönetimi tarafından personelin yıllık izin planlaması yapılarak yıl içerisinde kullanılması, ertesi yıla devretmemesi ve mevzuata aykırılığın giderilmesi icap etmektedir.

**8-**Sitemizde an itibariyle 38 civarında personel istihdam edilmektedir. Her yıl yüklü miktarda kıdem tazminatı ödemekle karşı karşıya kalınmaktadır. İş mevzuatı gereğince günlük 11 saati aşan çalışmaların 2025 Kasım ayında yasal sınırlara çekilmesi memnuniyetle karşılanmıştır. Ancak, site personelinin çalışma saatlerinin haftalık 45 saat esasına göre düzenlenmediği, blok Görevlilerinin çalışma saatlerinin ve ara dinlenmelerinin Blok ilan panosuna asılmadığı, ara dinlenmelerinin mevzuata göre düzenlenmediği ve kullanılmadığı, fazla mesai saatlerinin yıllık yasal sınır olan 270 saati aştığı, istifa eden personele mevzuata aykırı ve sitenin zararına olacak şekilde kıdem tazminatı ödendiği (Örneğin; Muhasebe Personeli .....), tespit edilmiştir. 2025 yılındaki yönetim, yukarıda maddeler halinde sıralanan konularda sözlü ve yazılı olarak uyarılmalarına rağmen hatalı uygulamalara devam etmiştir.

Bundan böyle Sitenin iş mevzuatına aykırılıklar nedeniyle idari para cezalarına ve tazminatlara daha fazla muhatap olmaması için yukarıda sıralanan hususların ivedilikle düzeltilmesi gerekmektedir.

**9-**Sitede mevcut demirbaş ve malzemeler kayıt altına alınmamaktadır. Sitede ekonomik değeri bulunan tüm demirbaşların ve malzemelerin, Malzeme ve Demirbaş Kayıt Defterine kayıt edilmesi daha fazla geciktirilmemelidir.

**10-**İnternet sitesinin gözden geçirilerek daha etkin ve verimli bir şekilde kullanışlı hale getirilmesi, satın almaların ilan edilmesi yararlı olacaktır.

**11-**Geçmişten bugüne kadar 26 Bloğun her dönem farklı farklı hizmetler aldığı, genel olarak Yönetimde olan Temsilcilerin Bloklarının öncelikli olarak hizmet aldığı, bu sorunun 2025 yılında da devam ettiği, objektif ve tutarlı bir sistemin olmadığı, Temsilciler Kurulu toplantılarında da zaman zaman bu konunun tartışılmasına neden olduğu müşahade edilmiştir. Ayrıca, şimdiye kadar geline süreçte blokların site yönetimi tarafından sistemli bir şekilde periyodik olarak kontrol edilmediği, her bloğun farklı sorunu olduğu gibi ortak sorunlarının da olduğu, blokların sorunlarının dosyalanmadığı, kısa, orta ve uzun vade olarak bir planlama yapılmadığı, gözlemlenmiştir. Site Yönetimi tarafından;

11.1-Bundan böyle 2026 yılında bloklarla ilgili yapılan harcamalarda ve ödemelerde Blok Temsilcisinin imzasının alınarak muhasebeleştirilmesi,

## İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU

11.2-İlgililerin talep ve önerileri alınarak ve sahada yerinde kontroller yapılarak blokların sorunlarının belirlenmesi, yapılacak işlerin, yapılan işlerin ve harcamaların bloklar olarak sınıflandırılması ve periyodik olarak raporlanması, önerilmektedir.

**12-Sosyal Tesislere** özellikle gençler tarafından yoğun bir ilgi olduğu görülmektedir. Fitness salonundaki aletlerde geçmiş dönemlerden devam eden arızaların bu dönemde giderilmesi memnuniyet vericidir. Yine site sakinlerine yönelik sportif etkinliklerde geçen dönemlere göre artışın olduğu göze çarpmaktadır. Örneğin; Bayanlara yönelik Pilates kursu, Kişiyeye Özel Fitness dersi (Personel Training) gibi. Bu konudaki başarılı çalışmaların devamı temenni olunur. Öte yandan sosyal tesis çevresinde birçok inşaat malzemelerinin gelişigüzel bir şekilde konulduğu, aylarca ve yıllarca kalarak çirkin görünüm arz ettiği, bu durumun sitenin prestijini olumsuz etkilediği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte Halil İncalcık Parkının yukarı bölümünde yer alan çocuk parkının yanına Basketbol sahası, Halı saha gibi spor ve oyun alanlarının yapılmasına ihtiyaç vardır. Bu nedenle;

12.1-Fitness Salonundaki aletlerin devam surette bakımına özen gösterilmesi,

12.2-Sosyal tesise dışardan izinsiz girişlerin önlenmesi için kontrolün artırılması, kart ile girişlerin istikrara kavuşturulması, misafirlere gerekirse her giriş için ücret alınması,

12.3-Sosyal tesisimizden site sakinlerinin daha fazla yararlanabilmesi için; çocuklara, gençlere yüzme, jimnastik gibi branşlarda yıl boyunca veya belirli bir dönem örneğin; yaz okulu vb kursların düzenlenmesi, belli bir yaşın üzerinde olan sakinlerimizin, yaşlılarımızın egzersiz yapabilmelerine yönelik grup derslerinin düzenlenmesi,

12.4-Sosyal ve kültürel etkinliklerin artırılması,

12.5-Sosyal tesisin ön tarafından inşaat malzemelerinin arındırılması, çevre düzenlemesine önem verilmesi,

12.6-Sitemiz için önemli bir yer olan Halil İncalcık Parkının daha kullanışlı hale getirilmesi ve yukarı bölümde Caminin karşısında yer alan bölgeye mevcut çocuk parkının yanına Basketbol sahası, Halı saha gibi spor ve oyun alanlarının yapılması için Ankara Büyükşehir Belediyesi nezdinde girişimde bulunulması,

Önerilmektedir.

## DENETİM KURULU ÜYELERİ

**Orhan ERBİZ**  
(İMZA LIDIR)

**Hüseyin Seza ŞENGÜNER**  
(İMZA LIDIR)

**Selahattin BULUT**  
(İMZA LIDIR)