

VADI İZMİT SİTESİ

SİTE YÖNETİMİ DENETİM RAPORU

İzmit Fatih Mahallesi (Gültepe Mevkii) 4868 Ada 5 ve 6 numaralı parseller ile 4869 Ada 16 numaralı parsel üzerinde yer alan, toplam 424 konut 9 villa ve 18 dükkandan oluşan Vadi İzmit Sitesi'nin site yönetimi tarafından, **2026 yılı 1. çeyrek dönemine (01.01.2026- 31.03.2026)** ait iş ve işlemler ile ilgili harcama ve kayıtlar, 21.04.2026 tarihinde denetçiye sunulan belgeler doğrultusunda denetlenmiştir. Yapılan denetim sonucuna ilişkin bilgiler, işbu raporda yer almaktadır.

Gereğini bilgilerinize sunarız.

A-MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME

1- İlgili dönemde (1. Çeyrek / 3 Ay) toplanan aidatlar ile yapılan harcamalar incelenmiş olup, denetim sonucunda bu kapsamda gerçekleşen mali durumun aşağıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

2026 (1. ÇEYREK DÖNEM, 3 AY) YAPILAN HARCAMALAR		YAPILAN HARCAMA TUTARI
1	PERSONEL ÜCRET GİDERLERİ (MAAŞ, SGK, MUHTASAR, MESAİ, YOL, YEMEK)	2.016.187,93 TL
2	HUZUR HAKKI ÖDEMELERİ	189.000,00 TL
3	TEMİZLİK MALZEMESİ ÖDEMELERİ	8.160,00 TL
4	HUKUK DANIŞMANLIK HİZMET ÖDEMELERİ	48.000,00 TL
5	MALİ MÜŞAVİRLİK HİZMET ÖDEMELERİ	15.000,00 TL
6	İSG HİZMET ÖDEMELERİ	10.260,40 TL
7	SİTE ORTAK ALAN MUHTELİF TAMİR VE BAKIM GİDERLERİ	38.500,00 TL
8	ELEKTRİK SARF MALZEME ÖDEMELERİ	64.728,50 TL
9	MUHTELİF SARF ÖDEMELERİ	4.720,00 TL
10	ASANSÖR BAKIM HİZMETİ ÖDEMELERİ	92.300,00 TL
11	ORTAK ALAN İLAÇLAMA ÖDEMELERİ	7.200,00 TL
12	YÖNETİM, GÜVENLİK, OFİS KIRTASIYE, TEMİZLİK, İÇME SUYU VE SAİR MALZ.ALIM GİDERLERİ	22.085,52 TL
13	TELEFON, HABERLEŞME GİDERLERİ, APSİYON PROGRAMI GİDERLERİ	38.607,53 TL
14	MUHTELİF NALBURİYE MALZEME GİDERLERİ	36.340,34 TL
15	SİTE İŞLERİ İÇİN KULLANILAN BENZİN GİDERİ	17.172,00 TL
16	ORTAK ALAN VE BAHÇE AYDINLATMA ELEKTRİK GİDERİ	154.023,00 TL
17	ORTAK ALAN VE BAHÇE SULAMA GİDERİ	5.466,00 TL
18	İSU KAÇAK SU GİDERLERİ	183.919,69 TL
19	AYLIK DOĞALGAZ FATURASI ÖDEMELERİ	9.020,00 TL
20	BANKA İŞLEM VE PROVİZYON GİDERLERİ	184,06 TL
21	ORTAK ALAN HAVUZ BAKIM GİDERLERİ	49.800,00 TL
GENEL AİDAT BÜTÇESİNDEN YAPILAN HARCAMALARIN TOPLAMI		3.010.674,97 TL

2- İlgili dönemde (1.çeyrek/3 Ay) Ek Ödeme bütçesinden gerçekleşen harcamaların, yapılan inceleme sonucu aşağıdaki gibi gerçekleştiği tespit edilmiştir.

2026 1.ÇEYREK EK ÖDEME BÜTÇESİNDEN YAPILAN HARCAMALAR		HARCAMA TARİHİ	ÖDENEN ÜCRET
1	VİLLALAR ALTI VE F BLOKLAR PANEL ÇİT YAPTIRIM ÖDEMESİ	29.01.2026	104.520,00 TL
2	541296888 NOLU DÜKKANLAR SU ABONELİĞİ ÖDEMESİ	18.02.2026	17.569,43 TL
3	DEMİR KAPILARIN OTOMATİK AÇILMA SİSTEMİ YAPILMASI İŞİ ÖDEMESİ	27.02.2026	56.000,00 TL
5	30 ADET AYDINLATMA DİREĞİ ALIM ÖDEMESİ	09.03.2026	10.800,00 TL
6	24 ADET WALLWASHER LAMBA ALIM ÖDEMESİ	16.03.2026	43.200,00 TL
7	HIZ, KASİS, YAN KAPAK, ARAÇ STOPPERİ ALIM ÖDEMESİ	16.03.2026	33.030,00 TL
8	YÜZME HAVUZU YALITIM İŞLERİ İLK ÖDEME	16.03.2026	97.555,00 TL
9	B BLOKLAR VE VİLLALAR ALTI İŞKLANDIRMA MALZEME VE İŞÇİLİK ÖDEMESİ	16.03.2026	138.264,00 TL
10	WALLWASHER LAMBALAR İÇİN 10 ADET PROFİL DEMİR ALIM ÖDEMESİ	25.03.2026	1.500,00 TL
EK ÖDEME BÜTÇESİNDEN YAPILAN HARCAMALARIN TOPLAMI			502.438,43 TL

31.03.2026 ANA KASA	260.325,17
31.03.2026 KIDEM TAZMİNATI KASASI	658.498,50
31.03.2026 FON KASASI	1.891.475,40

TOPLAM GİDERLER		TOPLAM GELİRLER	
GİDER KALEMİ	TUTAR (TL)	GELİR KALEMİ	TUTAR (TL)
AİDAT GİDERLERİ	3.010.674,97 TL	AİDAT + EK ÖDEME GELİRLERİ	4.923.996,05
EK ÖDEME BÜTÇESİ HARCAMALARI	502.438,43 TL	ELEKTRİKLİ ŞARJ İSTASYONU KOMİSYON GELİRİ	6.582,02 TL
TOPLAM GİDERLER	6.316.844,46 TL	KIDEM TAZMİNATI HESABI KAR	45.826,50 TL
		YATIRIM HESABI KÂR	113.006,87 TL
		TOPLAM GELİRLER	6.560.112,08
GELİR/GİDER FARKI			243.267,62 TL

B- İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME

- 1- Yönetim Kurulu Defteri ve diğer resmi defterlerin, ilgili mevzuat ve düzenlemelere uygun şekilde düzenli olarak tutulduğu, yapılan işlemlerin doğru bir şekilde kaydedildiği tespit edilmiştir.
- 2- Harcamalara ilişkin belge ve makbuzların, harcama türlerine göre ayrı dosyalar halinde düzenli bir şekilde arşivlendiği, gerektiğinde denetim için erişilebilir olduğu ve belgelerin doğru şekilde saklandığı gözlemlenmiştir.
- 3- Hesap dönemine ait banka bakiyelerinin, ilgili banka ekstreleriyle tam olarak örtüştüğü ve mutabakatın sağlandığı belirlenmiştir.
- 4- Muhasebe kayıtlarının dayanağı, resmi banka ekstrelerinin esas alındığı, yapılan giderlerin banka havalesi ve EFT yoluyla gerçekleştirildiği, işlemlerin tamamının belgelerle desteklendiği tespit edilmiştir.
- 5- Ek ödeme talepleri kapsamında yapılan teknik revizyon harcamalarının, uygun teklif alma yöntemiyle yapıldığı, geçmiş denetimlerde belirtilen açık teklif prosedürlerine uygun olarak işlemlerin gerçekleştirilmiş olduğu ve ödemesini yapmayan dairelere Apsiyon üzerinden yazılı uyarılarda bulunduğu gözlemlenmiştir.
- 6- Yatırım hesabı kârı, ay sonu itibariyle hesapta bulunan tüm fonların o günkü piyasa fiyatından satıldığı düşünüerek hesaplanmıştır.

SONUÇ : Site yönetiminin 2026 yılı 1. çeyrek dönemi iş ve işlemleri ile bunlara ilişkin harcama ve kayıtları üzerinde yapılan inceleme neticesinde, yukarıda belirtilen mali ve idari hususlar dışında kalan tüm çalışma ve faaliyetlerinin başarılı olduğu, vergi kanunları ve muhasebe usul ve esaslarına uygun hareket edildiği, ayrıca diğer kanunlar ve ilgili mevzuatlara aykırı bir durumla karşılaşmadığı sonucuna varılmıştır.

Kat malikleri kuruluna arz olunur.

21.04.2026

DENETLEME KURULU BAŞKANI

AYSUN SAĞIR