

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 2. çeyrek dönemine (01.04.2026- 30.06.2026)** ait iş ve işlemler ile ilgili harcama ve kayıtlar, 17.09.2026 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 (2. Çeyrek / 3 Ay) toplanan aidatlar ile yapılan harcamalar incelenmiş olup, denetim sonucunda bu kapsamda gerçekleşen mali durumun aşağıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

2026 (2. ÇEYREK DÖNEM, 3 AY) YAPILAN HARCAMALAR		YAPILAN HARCAMA TUTARI
1	PERSONEL ÜCRET GİDERLERİ (MAAŞ, SGK, MUHTASAR, MESAİ, YOL, YEMEK)	1.811.465,38 TL
2	HUZUR HAKKI ÖDEMELERİ	126.000,00 TL
3	TEMİZLİK MALZEMESİ ÖDEMELERİ	13.465,85 TL
4	HUKUK MÜŞAVİRLİK HİZMET ÖDEMELERİ	32.000,00 TL
5	MALİ MÜŞAVİRLİK HİZMET ÖDEMELERİ	10.000,00 TL
6	İSG HİZMET ÖDEMELERİ	6.840,00 TL
7	SİTE ORTAK ALAN MUHTELİF TAMİR VE BAKIM GİDERLERİ	21.900,00 TL
8	ELEKTRİK SARF MALZEME ÖDEMELERİ	94.660,00 TL
9	ASANSÖR BAKIM HİZMETİ ÖDEMELERİ	56.940,00 TL
10	ORTAK ALAN İLAÇLAMA ÖDEMELERİ	28.200,00 TL
11	YÖNETİM, GÜVENLİK, OFİS KIRTASIYE, TEMİZLİK, İÇME SUYU VE SAİR MALZ.ALIM GİDERLERİ	28.808,62 TL
12	TELEFON, HABERLEŞME GİDERLERİ, APSİYON PROGRAMI GİDERLERİ	33.299,62 TL
13	MUHTELİF NALBURİYE MALZEME GİDERLERİ	19.098,23 TL
14	SİTE İŞLERİ İÇİN KULLANILAN BENZİN GİDERİ	11.520,00 TL
15	ORTAK ALAN VE BAHÇE AYDINLATMA ELEKTRİK GİDERİ	145.178,00 TL
16	ORTAK ALAN VE BAHÇE SULAMA GİDERİ	151.600,23 TL
17	İSU KAÇAK SU GİDERLERİ	191.054,80 TL
18	AYLIK DOĞALGAZ FATURASI ÖDEMELERİ	6.861,00 TL
19	BANKA İŞLEM VE PROVİZYON GİDERLERİ	1.151,32 TL
20	ORTAK ALAN HAVUZ BAKIM GİDERLERİ	76.667,50 TL
GENEL AİDAT BÜTÇESİNDEN YAPILAN HARCAMALARIN TOPLAMI		2.866.710,55 TL

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

2026 2.ÇEYREK EK ÖDEME BÜTÇESİNDEN YAPILAN HARCAMALAR		HARCAMA TARİHİ	ÖDENEN ÜCRET
1	10 ADET WALLWASHER ALIM ÖDEMESİ	07.04.2026	12.600,00 TL
2	SİTE ORTAK ALAN TAMİR BAKIM ÖDEMESİ	07.04.2026	160.000,00 TL
3	ŞARJLI MATKAP ALIM ÖDEMESİ	20.04.2026	3.599,01 TL
4	SPOR SAHALARI BOYA-MALZEME ALIM ÖDEMESİ	27.04.2026	192.000,00 TL
5	B BLOKLAR WALLWASHER YAPIM İŞLEM ÖDEMESİ	30.04.2026	40.549,44 TL
6	SİTE ORTAK ALANLAR TAMİR BAKIM MALZEMELERİ ALIM ÖDEMESİ	30.04.2026	45.000,00 TL
7	YÜZME HAVUZU YALITIM İŞLEMİ ÖDEMESİ	04.05.2026	136.576,22 TL
8	VİLLARIN ALT ALANI PANEL ÇİT YAPIM ÖDEMESİ	08.05.2026	22.200,00 TL
9	HAVUZ SOSYAL TESİS SAYAÇ KOYMA İŞLEMLERİ VE ABONELİK ÖDEMESİ	20.05.2026	24.423,57 TL
10	TELEFON SANTRALİ ALIM ÖDEMESİ	09.06.2026	16.500,00 TL
11	HAVUZ İÇİN AYDINLATMA İŞİ YAPIM ÖDEMESİ	15.06.2026	92.520,00 TL
12	3 ADET AYDINLATMA DİREĞİ ALIM ÖDEMESİ	15.06.2026	25.020,00 TL
EK ÖDEME BÜTÇESİNDEN YAPILAN HARCAMALARIN TOPLAMI			770.988,24 TL

30.06.2026 ANA KASA	238.276,40 TL
30.06.2026 KIDEM TAZMİNATI KASASI	692.840,29 TL
30.06.2026 FON KASASI	3.134.037,78 TL

TOPLAM GİDERLER		TOPLAM GELİRLER	
GİDER KALEMİ	TUTAR (TL)	GELİR KALEMİ	TUTAR (TL)
AİDAT GİDERLERİ	2.866.710,55 TL	AİDAT + EK ÖDEME GELİRLERİ	4.642.690,80 TL
YATIRIM FONUNA AKTARILAN	2.412.380,99 TL	YATIRIM FONUNDAN GELEN	1.116.983,85 TL
EK ÖDEME BÜTÇESİ HARCAMALARI	770.988,24 TL	ELEKTRİKLİ ŞARJ İSTASYONU KOMİSYON GELİRİ	6.906,03 TL
TOPLAM GİDERLER	6.050.079,78 TL	SİGORTA HASAR GELİRLERİ	10.500,00 TL
		PUDO GELİRLERİ	9.056,79 TL
		KIDEM TAZMİNATI HESABI KAR	34.341,79 TL
		YATIRIM HESABI KÂR	207.551,75 TL
		TOPLAM GELİRLER	6.028.031,01
GELİR/GİDER FARKI		-22.048,77 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 bulunulduğu gözlemlenmiştir.

6- Yatırım hesabı kârı, ay sonu itibarıyla hesapta bulunan tüm fonların o günkü piyasa fiyatından satıldığı düşünülmüş hesaplanmıştır.

SONUÇ : Site yönetiminin 2026 yılı 2. 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.

17.09.2026

DENETLEME KURULU BAŞKANI

•AYSUN SAĞIR