

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 ve 9 villadan oluşan Vadi İzmit Sitesi'nin site yönetimi tarafından, **2025 yılı 3. çeyrek dönemine (01.07.2025- 30.09.2025)** ait iş ve işlemler ile ilgili harcama ve kayıtlar, 15.10.2025 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 (3. Çeyrek / 3 Ay) toplanan aidatlar ile yapılan harcamalar incelenmiş olup, denetim sonucunda bu kapsamda gerçekleşen mali durumun aşağıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

2025 (3.ÇEYREK DÖNEM, 3 AY) YAPILAN HARCAMALAR		YAPILAN HARCAMA TUTARI
1	PERSONEL ÜCRET GİDERLERİ (MAAŞ, SGK, MUHTASAR, MESAİ, YOL, YEMEK)	1.089.614,57 TL
2	HUZUR HAKKI ÖDEMELERİ	138.000,00 TL
3	TEMİZLİK HİZMETİ ÖDEMELERİ	759.000,00 TL
4	HUKUK DANIŞMANLIK HİZMET ÖDEMELERİ	36.000,00 TL
5	MALİ MÜŞAVİRLİK HİZMET ÖDEMELERİ	10.500,00 TL
6	İSG HİZMET ÖDEMELERİ	4.291,80 TL
7	SİTE ORTAK ALAN MUHTELİF TAMİR VE BAKIM GİDERLERİ	94.370,00 TL
8	MUHTELİF SARF GİDERLERİ	19.628,93 TL
9	ELEKTRİK SARF MALZEME ÖDEMELERİ	101.089,00 TL
10	PEYZAJ BAKIM, YAKIT VE MALZEME GİDERLERİ	1.280,00 TL
11	ASANSÖR BAKIM HİZMETİ ÖDEMELERİ	81.000,50 TL
12	ASANSÖR FENNİ MUAYENE GİDERLERİ	26.406,40 TL
13	ORTAK ALAN İLAÇLAMA ÖDEMELERİ	6.480,00 TL
14	YÖNETİM, GÜVENLİK, OFİS KIRTASIYE, TEMİZLİK, İÇME SUYU VE SAİR MALZ.ALIM GİDERLERİ	14.603,02 TL
15	TELEFON, HABERLEŞME GİDERLERİ, APSİYON PROGRAMI GİDERLERİ	36.719,16 TL
16	MUHTELİF NALBURİYE MALZEME GİDERLERİ	38.718 ,79TL
17	İNŞAAT MALZEME GİDERLERİ	2.780,00TL
18	SIHHİ TESİSAT MALZEME GİDERLERİ	240,00 TL
19	YANGIN TESİSATI, ALARM VE TÜPLERİN BAKIM GİDERLERİ	3.024,00 TL
20	SİTE İŞLERİ İÇİN KULLANILAN BENZİN GİDERİ	11.700,00 TL
21	ORTAK ALAN VE BAHÇE AYDINLATMA ELEKTRİK GİDERİ	189.513,00 TL
22	ORTAK ALAN VE BAHÇE SULAMA GİDERİ	297.895,06 TL
23	İSU KAÇAK SU GİDERLERİ	164.257,56 TL
24	AYLIK DOĞALGAZ FATURASI ÖDEMELERİ	665,00 TL
25	ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	45.000,00 TL
26	BANKA İŞLEM VE PROVİZYON GİDERLERİ	51,29 TL
27	POSTA,KARGO VE NAKLİYE GİDERLERİ	5.375,93 TL
28	ORTAK ALAN HAVUZ BAKIM GİDERLERİ	134.514,65 TL
GENEL AİDAT BÜTÇESİNDEN YAPILAN HARCAMALARIN TOPLAMI		3.312.718,66 TL

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

	2025 3.ÇEYREK EK ÖDEME BÜTÇESİNDEN YAPILAN HARCAMALAR	HARCAMA TARİHİ	ÖDENEN ÜCRET
1	ÇOCUK OYUN ALANLARI YENİLEME – 2. ÖDEME	15.08.2025	200.000,00 TL
2	ÇOCUK OYUN ALANLARI YENİLEME – 3.ÖDEME	25.08.2025	125.000,00 TL
3	ÇOCUK OYUN PARKLARI ALANLARI İÇİN İLAVE KAUÇUK ZEMİN VE YAPIŞTIRICI ALIM	25.08.2025	60.000,00 TL
EK ÖDEME BÜTÇESİNDEN YAPILAN HARCAMALARIN TOPLAMI			385.000,00 TL

30.09.2025 ANA KASA	487.339,26 TL
30.09.2025 KIDEM TAZMİNATI KASASI	197.056,10 TL
30.09.2025 FON KASASI	916.332,58TL

TOPLAM GİDERLER		TOPLAM GELİRLER	
GİDER KALEMİ	TUTAR (TL)	GELİR KALEMİ	TUTAR (TL)
AİDAT GİDERLERİ	3.312.718,66 TL	AİDAT + EK ÖDEME GELİRLERİ	3.035.460,86 TL
EK ÖDEME BÜTÇESİ HARCAMALARI	385.000,00 TL	SİGORTA HASAR ÖDEMELERİ	2.500,00 TL
TOPLAM GİDERLER	3.697.718,66 TL	HASAR TAHSİLATI	750,00 TL
		ELEKTRİKLİ ŞARJ İSTASYONU KOMİSYON GELİRİ	2.281,00 TL
		HAVUZ KAFETERYA GELİRLERİ	12.000,00 TL
		KIDEM TAZMİNATI FAİZ GELİRİ	17.031,98 TL
		YATIRIM HESABI KÂR	135.030,00TL
		TOPLAM GELİRLER	3.205.053,84 TL
GELİR/GİDER FARKI		-492.664,82 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 2025 yılı 3. 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 karşılaşılmadığı sonucuna varılmıştır.

Kat malikleri kuruluna arz olunur.

15.10.2025

DENETLEME KURULU BAŞKANI

AYSUN SAĞIR
