

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 1. çeyrek dönemine (01.01.2025- 31.03.2025)** ait iş ve işlemler ile bunlara ilişkin harcama ve kayıtlar, 15.04.2025 tarihinde Denetim Kurulu'na 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.

2025 (1.ÇEYREK DÖNEM, 3 AY) YAPILAN HARCAMALAR		YAPILAN HARCAMA TUTARI
1	PERSONEL ÜCRET GİDERLERİ (MAAŞ, SGK, MUHTASAR, MESAİ, YOL, YEMEK)	904.465,00 ₺
2	PERSONEL İŞ ELBİSESİ GİDERLERİ	9.735,00 ₺
3	HUZUR HAKKI ÖDEMELERİ	138.000,00 ₺
4	TEMİZLİK HİZMETİ ÖDEMELERİ	753.417,60 ₺
5	HUKUK DANIŞMANLIK HİZMET ÖDEMELERİ	36.000,00 ₺
6	MALİ MÜŞAVİRLİK HİZMET ÖDEMELERİ	10.500,00 ₺
7	İSG HİZMET ÖDEMELERİ	3.918,60 ₺
8	SİTE ORTAK ALAN MUHTELİF TAMİR VE BAKIM GİDERLERİ	44.052,32 ₺
9	KAMERA BARIYER VE BLOK KAPILARI ONARIM GİDERLERİ	19.950,00 ₺
10	ELEKTRİK SARF MALZEME ÖDEMELERİ	71.413,20 ₺
11	PEYZAJ BAKIM VE MALZEME GİDERLERİ	3.060,00 ₺
12	ASANSÖR BAKIM HİZMETİ ÖDEMELERİ	60.000,00 ₺
13	ORTAK ALAN İLAÇLAMA ÖDEMELERİ	6.480,00 ₺
14	YÖNETİM, GÜVENLİK, OFİS KIRTASIYE, TEMİZLİK, İÇME SUYU VE SAİR MALZ.ALIM GİDERLERİ	6.403,25 ₺
15	TELEFON, HABERLEŞME VE APSİYON PROGRAMI GİDERLERİ	20.333,63 ₺
16	MUHTELİF NALBURİYE MALZEME GDERLERİ	6.690,01 ₺
17	İNŞAAT MALZEME GİDERLERİ	13.979,99 ₺
18	MUHTELİF SARF GİDERLERİ	10.248,85 ₺
19	SİTE İŞLERİ İÇİN KULLANILAN BENZİN MASRAF GİDERLERİ	10.248,00 ₺
20	ORTAK ALAN SİGORTA TAKSİT ÖDEMELERİ	30.000,00 ₺
21	ORTAK ALAN VE BAHÇE AYDINLATMA ELEKTRİK GİDERİ	104.573,00 ₺
22	ORTAK ALAN VE BAHÇE SULAMA GİDERİ	3.044,73 ₺
23	İSU KAÇAK SU GİDERLERİ	100.000,00 ₺
24	AYLIK DOĞALGAZ FATURASI ÖDEMELERİ	6.982,00 ₺
25	HUKUK GİDERLERİ	1.500,00 ₺
26	BANKA İŞLEM VE PROVİZYON GİDERLERİ	410,23 ₺
27	NOTER MASRAF GİDERLERİ	2.731,03 ₺
28	POSTA KARGO VE NAKLİYE GİDERLERİ	3.714,00 ₺
GENEL AİDAT BÜTÇESİNDEN YAPILAN HARCAMALARIN TOPLAMI		2.381.850,44 ₺

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

2025 1.ÇEYREK EK ÖDEME BÜTÇESİNDEN YAPILAN HARCAMALAR		HARCAMA TARİHİ	ÖDENEN ÜCRET
1	VİLLALAR-C-D-E-F BLOKLARI İÇME SUYU ŞEBEKE HATTI YENİLEME – MALZEME ALIM (1)	03.01.2025	11.094,00 ₺
2	VİLLALAR-C-D-E-F BLOKLARI İÇME SUYU ŞEBEKE HATTI YENİLEME – MALZEME ALIM (2)	03.01.2025	138.564,01 ₺
3	16.12.2024 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN VİLLALAR-C-D-E-F BLOKLARI İÇME SUYU HATTI YENİLEME ÖDEMESİ-1.ÖDEME	8.01.2025	180.000,00 ₺
4	GÜVENLİK NOKTALARI İÇİN 2 ADET KOLTUK ALIM	22.01.2025	6.600,00 ₺
5	ALTYAPI İÇİN FİBER KABLO ALIM	22.01.2025	10.800,00 ₺
6	YÖNETİM OFİSİ – BURGAZ MARKA ÇELİK SU ISITICISI ALIM	30.01.2025	414,00 ₺
7	YÖNETİM OFİSİ – ARZUM MARKA TÜRK KAHVESİ MAKİNESİ ALIM	30.01.2025	1.304,90 ₺
8	İÇME SUYU ŞEBEKE HATTI YENİLEME KAPSAMINDA BETON DÖKÜM HİZMETİ-2.ÖDEME	30.01.2025	30.000,00 ₺
9	BLOK VE ORTAK ALANLAR TADİLAT VE BAKIMI – 1. ÖDEME	10.02.2025	25.000,00 ₺
10	16.12.2024 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN VİLLALAR-C-D-E-F BLOKLARI İÇME SUYU HATTI YENİLEME ÖDEMESİ-3.ÖDEME	10.02.2025	190.000,00 ₺
11	BLOK VE ORTAK ALANLAR TADİLAT VE BAKIMI – 2. ÖDEME	5.03.2025	10.000,00 ₺
12	16.12.2024 TARİHLİ SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN VİLLALAR -C-D-E-F BLOKLARI İÇME SUYU HATTI YENİLEME ÖDEMESİ-4.ÖDEME	10.03.2025	190.000,00 ₺
13	BLOK GİRİŞLERİNE POSTA KUTUSU YAPTIRILMASI ÜCRETİ	11.03.2025	12.000,00 ₺
14	FISKARS MARKA ÇÖP TOPLAMA APARATI ALIM	13.03.2025	823,99 ₺
15	BLOK YANGIN MERDİVENLERİ VE KAPALI OTOYOL ALANLARI İÇİN UYARI STİCKER VE LEVHALARIN YAPTIRILMASI ÜCRETİ	19.03.2025	21.200,00 ₺
16	BLOK VE ORTAK ALANLAR TADİLAT VE BAKIMI – 3. ÖDEME	19.03.2025	25.000,00 ₺
17	YÖNETİM OFİSİ – DİJİTAL DB-100 MİNİ BUZDOLABI ALIM	21.03.2025	6.499,00 ₺
18	BLOK VE ORTAK ALANLAR TADİLAT VE BAKIMI – 4. ÖDEME	28.03.2025	30.000,00 ₺
EK ÖDEME BÜTÇESİNDEN YAPILAN HARCAMALARIN TOPLAMI			889.299,90 ₺

2024 YILINDAN ANA KASA DEVİR	115.354,60 ₺
31.03.2025 ANA KASA	57.381,51 ₺
31.03.2025 KIDEM TAZMİNATI KASASI	169.661,11 ₺
31.03.2025 FON KASASI	1.165.036,08 ₺

TOPLAM GİDERLER		TOPLAM GELİRLER	
GİDER	TUTAR (TL)	GELİR	TUTAR (TL)
AİDAT BÜTÇESİ HARCAMALARI	2.381.850,44 ₺	AİDAT + EK ÖDEME GELİRLERİ	3.609.294,11 ₺
EK ÖDEME BÜTÇESİ HARCAMALARI	889.299,90 ₺	SİGORTA HASAR ÖDEMELERİ	20.700,00 ₺
TOPLAM GİDERLER	3.271.150,34 ₺	HUKUK GELİRLERİ	3.417,75 ₺
		KİRA GELİRİ	19.774,00 ₺
		KIDEM TAZMİNATI FAİZ GELİRİ	15.961,85 ₺
		YATIRIM HESABI KÂR	76.186,86 ₺
		TOPLAM GELİRLER	3.745.334,57 ₺
GELİR/GİDER FARKI		474.184,23 ₺	

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 uyanlarda bulunulduğu gözlemlenmiştir.
- 6- Yatırım hesabı kârı, ay sonu itibarıyla hesapta bulunan tüm fonların o günkü **piyasa fiyatından satıldığı** düşünülmektedir.

SONUÇ : 2025 yılı 1. çeyrek dönemi site yönetiminin gerçekleştirdiği iş ve işlemler ile bunlara ilişkin yapılan harcama ve kayıtlar üzerinde yapılan inceleme sonucunda, mali ve idari hususlar açısından herhangi bir eksiklik ya da uyumsuzluk tespit edilmemiştir. Ayrıca, bu döneme ilişkin diğer tüm çalışmaların başarılı bir şekilde gerçekleştirildiği, vergi kanunları ve muhasebe usul ve esaslarına uygun hareket edildiği, diğer kanunlar ve ilgili mevzuatlara aykırı bir durumla karşılaşılmadığı sonucuna varılmıştır.

Kat malikleri kuruluna arz olunur.

15.04.2025

DENETİM KURULU BAŞKANI

AYSUN SAĞIR