GÖLDE KENT SİTESİ
OCAK 2026 - HAZİRAN 2026 ARASI DENETİM KURULU RAPORU

Gölde Kent Sitesi Denetim Kurulu, Eylül ayı içerisinde muhtelif gün ve saatlerde Yönetim Odasında toplanarak Site Yönetim Kurulunun, Ocak 2026 – Haziran 2026 dönemi İdari ve Mali Denetimini tamamlamıştır.

İDARİ DENETİM

Yönetim planına göre tutulması gereken;

1- Yönetim Kurulu Karar Defteri
2- Denetim Kurulu Karar Defteri
3- Evrak Kayıt Defteri

Her bir Defterin Site Müdürü tarafından düzenli olarak tutulduğu, karar ve evrakların sırasıyla defterlere kaydedildiği ve dosyalandığı görülmüştür.

1- Kat maliklerine sunulan 2026 yılı Tahmini Bütçesinin kabul edildiği, 2026 Mart ayından itibaren aidatların 3+1 daireler için 3.500,00.-TL, Dublex Daireleri için 3.600,00.- TL, G blok için 153.425,00-.TL olarak belirlendiği görülmüştür.

2- A blok görevlisi Bayram Ertek'in görevinden ayrıldığı, yerine A blok görevlisi olarak Ali Hacıoğlu'nun işe başladığı görülmüştür.

3- B blok görevlisi İbrahim Onat'ın görevinden ayrıldığı, yerine B blok görevlisi olarak Satılmış Demirel'in işe başladığı görülmüştür

4- F blok görevlisi İsmail Kaya'nın görevinden ayrıldığı, yerine F blok görevlisi olarak Abdullah Demir'in işe başladığı görülmüştür

5- Site banka hesaplarına bir tek site müdürünün erişim yetkisinin olduğu bunun dışında site Yönetim Kurulu üyeleri dahil hiç kimsenin bu yetkiye sahip olmadığı kendi beyanlarından anlaşılmıştır.

6- Site yönetim programı olarak kullanılan Armoni programının günümüzün teknolojik şartlarında ihtiyacımız olan hizmetleri veremediği görülmüştür. Otomatik aidat ödemeleri hariç EFT yoluyla aidat ödeyen site sakinlerinin banka ve cari hesap takiplerinin manuel yapıldığı bunun zahmetli, zaman alan ve hataya açık bir süreç olduğu görülmüştür. Yine aynı şekilde aidatlarını aksatanların da takibinin manuel yapıldığı ve kişilere telefon ile ulaşılıp hatırlatmalar yapıldığı tespit edilmiştir. Site yönetimlerinde en önemli görev öncelikle aidat gelirlerinin tahsili, takibi ve kontrolüdür. Günümüz dünyasında artık aidat takibi, cari hesap takibi, otomatik banka entegrasyonu, sanal pos altyapısı , gelişmiş raporlamalar, aplikasyon üzerinden site sakinlerinin kendi cari hesap takipleri ile tüm dairelere her türlü bilgilendirme mesajları (bayram mesajları, özel günlere ait mesajlar, borç bildirimleri ve her türlü genel bilgilendirmeler) ve daha bir çok hizmeti sağlayan yapay zeka destekli gelişmiş site yönetim programları vardır. Bu konuda gerekirse site sakinlerinden bir komisyon oluşturularak araştırma yapılması ve sitemize en uygun yönetim programının bir an evvel satın alınarak hizmete sokulması kanaatimizce elzemdir.

7- Güvenlik hizmetleriyle alakalı olarak ilk altı aylık dönemde firmaya **3.185.796,00 TL** ödeme yapılmıştır. Her ne kadar Yönetim planı 37.3 maddesinde en az 9 güvenlik personeli çalıştırılır yazsa da yıllık harcama bütçesinin neredeyse yarısının güvenlik hizmetine gittiği düşünüldüğünde bu konuda 1(bir) kişilik tasarrufa gidilmesi ve vardiyaların 8 kişi ile döndürülmesi sonucunda sitemiz yıllık olarak yaklaşık 600.000,00 TL tasarruf sağlayacaktır.

Bu konu Yönetim Kuruluna bir tavsiye olarak sunulmamış olup sayın site sakinlerinin bilgisine sunulmak maksadıyla rapora yazılmıştır. İlk Olağan genel kurulda bu ve buna benzer sitemize tasarruf sağlayabilecek konuların tartışılması yerinde olacaktır.

8- Yine güvenlik firmasıyla alakalı olarak firma yetkililerinin sitemizde görev yapan personellerini sık aralıklarla denetlemediği tespit edilmiş olup bu konuda güvenlik firmasının uyarılması, Joker eleman olarak sitemize gönderilen personel seçiminde daha hassas davranılması konusunda firmanın dikkatinin çekilmesi Yönetim Kurulu üyelerine tavsiye edilmiştir.

9- Yönetim Kurulu Kararlarının, Site Yönetim Planının 22.02 Maddesine uygun olarak alındığı görülmüştür

GÖLDE KENT SİTESİ
OCAK 2026 - HAZİRAN 2026 ARASI DENETİM KURULU RAPORU

MALİ DENETİM

1- Kasadan yapılan nakit harcamalar için kasa defteri olmadığı kayıtların excell ortamında tutulduğu Görülmüştür. Kasa defteri alınması ve nakit harcamaların kasa defterine günlük işlenmesi yönünde tavsiyede bulunulmuştur.

2- Sitemize ait aylık Muhtasar vergi ödemelerinin site müdürünün kredi kartı ile ödendiği görülmüştür. Bu verginin ödenebilmesi için bir kamu bankasında banka hesabımızın olması gereğinden dolayı Ziraat Bankasında sitemiz adına bir hesap açılması ve vergi ödemelerinin sitemiz adına olan hesaptan yapılmasının uygun olacağı tavsiye edilmiştir.

3- Site çalışanlarına maaş avansı adı altında ödemeler yapıldığı ancak bu ödemelerde bir üst sınır olmadığı ve ay sonunda maaşlarından kesilmediği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu olarak bu konuda bir YK kararı alınmasının ve ödemelerin bu karar doğrultusunda bir kurala bağlanarak (avans miktarı aylık maaşının % 50 sinden fazla olamaz ve ay sonunda maaşından kesilir gibi) yapılmasının uygun olacağı tavsiye edilmiştir.

4- Yapılan 6 aylık gelir ve gider hesap incelemeleri sonucunda Mayıs ayında **5.000,00 TL** lik fark saptanmıştır. Mayıs ayındaki gelir ve giderdeki 5.000,00 TL lik fark 06.05.2026 tarihinde Ali Çiçek'ten gelen 5.000 TL lik personel avans iadesinin aidat geliri yazılmasıdır. 5.000 TL lik avans iadesi gelir hesaplarından çıkılıp personel maaş hesabında gider kalemlerine dahil edilirse (benzer işlemler bu şekilde kayıtlandığından dolayı) tüm aylarda gelir ve gider hesaplarında tam mutabakat sağlanmış olacaktır.

01.01.2026-30.06.2026 TARİHLERİ ARASI GELiR / GİDER ÇİZELGESİ

GELİRLER

2026 Yılı Kasa Devir Tutarı	2.720,23.- TL
2026 Yılı Banka Devir Tutarı	190.321,67.- TL
OCAK 2026 AİDAT GELİRİ	1.008.884,82.- TL
ŞUBAT 2026 AİDAT GELİRİ	1.037.883,71.- TL
MART 2026 AİDAT GELİRİ	1.183.072,54.- TL
NİSAN 2026 AİDAT GELİRİ	1.286.878,30.- TL
MAYIS 2026 AİDAT GELİRİ	1.375.452,43.- TL
HAZİRAN 2026 AİDAT GELİRİ	1.433.397,14.- TL
TEMMUZ 2026 AİDAT GELİRİ	0,00.- TL
AĞUSTOS 2026 AİDAT GELİRİ	0,00.-TL
EYLÜL 2026 AİDAT GELİRİ	0,00.- TL
EKİM 2026 AİDAT GELİRİ	0,00.- TL
KASIM 2026 AİDAT GELİRİ	0,00.- TL
ARALIK 2026 AİDAT GELİRİ	0,00.- TL
TOPLAM	**7.518.610,84.- TL**

GİDERLER

OCAK 2026 GİDERLERİ	878.308,96.- TL
ŞUBAT 2026 GİDERLERİ	1.077.411,67.- TL
MART 2026 GİDERLERİ	1.463.984,29.- TL
NİSAN 2026 GİDERLERİ	946.274,32.- TL
MAYIS 2026 GİDERLERİ	1.333.899,70.- TL
HAZİRAN 2026 GİDERLERİ	1.346.239,90.- TL
TEMMUZ 2026 GİDERLERİ	0,00.- TL
AĞUSTOS 2026 GİDERLERİ	0,00.- TL
EYLÜL 2026 GİDERLERİ	0,00.- TL
EKİM 2026 GİDERLERİ	0,00.- TL
KASIM 2026 GİDERLERİ	0,00.- TL
ARALIK 2026 GİDERLERİ	0,00.- TL
TOPLAM	**7.046.118,84.- TL**

30.06.2026 TARİHLİ VARLIKLAR

KASA MEVCUDU	4.447,93.- TL
BANKA MEVCUDU	468.044,07.- TL
TOPLAM	**472.492,00.- TL**

KIDEM TAZMİNATI HESABI

2025 YILI DEVİR		0,00.- TL
2026 YILINDA AKTARILAN		0,00.- TL
2026 YILI FAİZ GELİRİ		0,00.- TL
2026 YILINDA ÖDENEN (-)	(-)	0,00.- TL
TOPLAM		**0.00.- TL**

Gelirlerin Tahsil edildiği ve Gelir hesaplarına kayıt edildiği tespit edilmiştir.

Aidat Gelirlerine ilaveten;

Faiz Geliri: **43.273,35.- TL**, Elektrik Şarj İstasyonu Geliri **164.151,86.- TL**, Hurda Satış Geliri **6.000,00.- TL** olmak üzere **toplamda 213.425,21 TL** ilave gelir elde edildiği ve hesaplara kayıt edildiği tespit edilmiştir.

Gider Hesapları incelendiğinde rutin yapılan giderler haricinde;

1- 01.01.2026 Tarihinde 42.256,20.- TL ödenerek Halil Kılınç firmasından muhtelif malzemeler alındığı görülmüştür.
2- PEK Temizlik Firmasına 03.02.2026 tarihinde 14.780,50.- TL, 03.04.2026 tarihinde 15.827,56.- TL 10.06.2026 tarihinde 29.851,05 TL ödenerek temizlik malzemeleri alındığı görülmüştür.
3- 13.03.2026 Tarihinde Hacer Aldemir firmasına 45.600,00.- TL ödenerek 3 adet hidrofor pompa tamiri Yaptırıldığı görülmüştür
4- Ak Metal asansör firmasının 08.05.2026 tarihli 815.400,00 TL lik faturası ile tüm blokların asansörlerinin kabin askı halatlarının değişimi yapılmış ve bu tutarın 5 taksit ile ödenecek şekilde bir ödeme takvimine bağlandığı görülmüştür.
5- 30.06.2026 Tarihinde 40.590,00.- TL ödenerek Halil Kılınç firmasından muhtelif hırdavat malzemeleri alındığı görülmüştür
6- Nisan ve haziran aylarında toplamda 64.532,68 TL ödenerek havuz için 2 adet cam-kimyasal madde alımları ve havuz motor değişimi yapılmıştır.

Mal ve Hizmet alımlarının Site Müdürü tarafından araştırılarak ve fiyat teklifleri alınarak yapıldığı, alımların fatura karşılığı yapıldığı tespit edilmiştir.

Mali Denetim sonucunda gelir ve gider kalemlerinin usulüne uygun olarak hesaplara kayıt edildiği, aidat tahsilatlarının takip edildiği, tahsilat ve ödemelerin banka hesabı kullanılarak yapıldığı görülmüştür.

Sonuç:

Site Denetim Kurulu, Site Yönetim planı madde:24' deki yetkilerine istinaden, Site Yönetim Kurulunun, 2026 Yılı Ocak – Haziran dönemine ait İdari ve Mali Denetimini tamamlamıştır.

Yapılan denetim sonucunda Site Yönetim Kurulunun Genel Kurul kararlarını uyguladığı idari, mali ve diğer işlemlerde Site Yönetim Planına ve Kat Mülkiyeti Kanununa uygun hareket ettiği görülmüştür.

Site Kat Maliklerinin bilgisine sunarız.

Saygılarımızla,

Burhan ERSEN	Alaattin Pekgöz	Yavuz Akoğlu
Denetim Kurulu Üyesi	Denetim Kurulu Üyesi	Denetim Kurulu Üyesi