

# NAYLA KONAKLARI SİTE DENETİM RAPORU 01.01.2025 - 31.12.2025

## 1. RAPORUN AMACI

Bu denetim raporu, site yönetiminin mali, idari ve operasyonel faaliyetlerinin incelenmesi, kayıtların doğruluğunun ve mevzuata uygunluğunun tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

## 2. DENETİM KAPSAMI

Denetim kapsamında aşağıdaki hususlar incelenmiştir:

- \* Aidat ve alacak-borç durumu
- \* Banka ve fon hesapları
- \* Gelir ve gider kayıtları
- \* Personel işlemleri
- \* Hizmet alım sözleşmeleri
- \* Hukuki süreçler
- \* Bakım, onarım ve teknik kontroller
- \* Yönetim karar ve yazışmaları

## 3. TESPİTLER

### 3.1 Mali Durum ve Kayıtlar

- \* Aidat ödemeyen site sakinlerinin toplam borcunun \*\*172.121,27 TL\*\* olduğu, bu alacaklara ilişkin \*\*209.733,65 TL\*\* tutarında icra takibinin bulunduğu tespit edilmiştir.
- \* Site misafirhanesinden elde edilen \*\*12 aylık 359.400,00 TL\*\* kira gelirinin defter kayıtlarına işlendiği görülmüştür.
- \* Kafeterya hasılatı olarak \*\*127.450,00 TL\*\* gelir kaydı yapıldığı tespit edilmiştir.
- \* Gecikme faizi kapsamında \*\*59.579,94 TL\*\* tahsilat yapıldığı ve gelir olarak kaydedildiği belirlenmiştir.

### 3.2 Banka ve Fon Hesapları

- \* 31/12/2025 tarihi itibarıyla site banka hesabında \*\*1.070.129,83 TL\*\* bulunduğu,
- \* Fon hesabında ise \*\*1.294.694,01 TL\*\* tutarında bakiye olduğu tespit edilmiştir.
- \* Yıl sonu kayıtlarına göre sitenin toplam borcunun \*\*1.401.558,86 TL\*\* olduğu belirlenmiştir.
- \* Yıl içerisinde devir dahil olmak üzere banka hesaplarına toplam \*\*9.722.811,59 TL\*\* giriş olduğu tespit edilmiştir.

### 3.3 Personel ve Ücret İşlemleri

- \* Personel maaşlarının zamanında ödendiği, bordro ve ödeme makbuzlarının usulüne uygun şekilde dosyalandığı görülmüştür.
- \* Yönetim kurulu başkanına genel kurul kararı doğrultusunda toplam \*\*254.332,56 TL\*\* ücret ödendiği tespit edilmiştir.

### 3.4 Hizmet Alımları ve Sözleşmeler

- \* Asansörlerin periyodik muayenelerinin yapıldığı, 29/06/2025 tarihinde AKREDİTEST firması tarafından kontrol edilerek \*\*Mavi Etiket\*\* verildiği belirlenmiştir.
- \* Açık havuz açılmadan önce gerekli testlerin yapıldığı ve herhangi bir uygunsuzluk bulunmadığı tespit edilmiştir.
- \* Görüntülü diafon sistemi için Miafon firması ile \*\*12 aylık sözleşme\*\* yapıldığı görülmüştür.
- \* 2025 yılı itibarıyla çalışılan güvenlik firması ile ilgili olarak kıdem ve ihbar yükümlülüklerinin aylık faturafardan mahsup edildiği anlaşılmıştır.

### 3.5 Hukuki Süreçler

- \* Eski güvenlik firmasıyla sözleşmenin feshi sonrasında açılan davalarda; bazı çalışanların işe iade hakkı kazandığı, ancak fiilen işe başlatılmadığı tespit edilmiştir.
- \* Bu kapsamda \*\*72.859,95 TL\*\* tutarında ilamsız icra takibi yapıldığı ve gerekli itirazların gerçekleştirildiği belirlenmiştir.
- \* Eski yöneticilere karşı açılan davanın reddedildiği, karşı taraf vekalet ücreti olan \*\*39.434,14 TL\*\*'nin site hesaplarına haciz yoluyla tahsil edildiği tespit edilmiştir.

### 3.6 Yönetim ve İdari Kayıtlar

- \* Yönetim karar defterinin düzenli tutulduğu,
- \* Resmi yazışmaların, bakım-onarım raporlarının, asansör ve bahçe bakım evraklarının usulüne uygun şekilde dosyalandığı tespit edilmiştir.
- \* Taşınma tutanaklarının düzenli olarak kayıt altına alındığı görülmüştür.

### 4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Yapılan denetim sonucunda; site yönetiminin mali ve idari işlemlerinin genel olarak mevzuata uygun şekilde yürütüldüğü, gelir ve giderlerin kayıt altına alındığı, banka ve fon hesaplarının şeffaf olduğu tespit edilmiştir. Devam eden hukuki süreçlerin yakından takip edilmesi ve aidat alacaklarının tahsiline yönelik işlemlerin sürdürülmesi önerilmektedir.

### 5. İMZA

Denetçi

MERHMET HAKAN  
KONSEZ

Hasan Kemal Çiftçi



Ad Soyad:



Mihriban

İmza:

Doponkuz



Tarih:

2/2/2026