



**KONUT TESİS
YÖNETİMİ A.Ş.**
"Site Yönetiminde Öncü Kuruluş"



06/03/2026

1

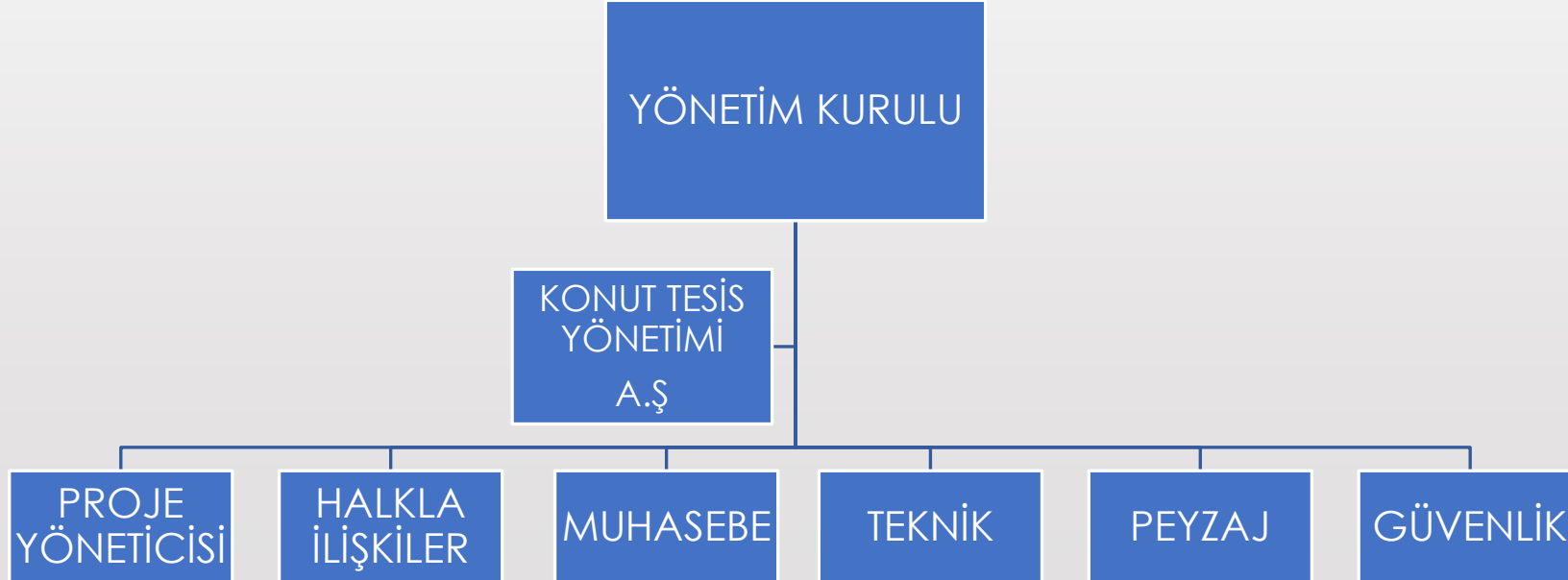
DENETİM KEŞİF RAPORU



KONUT TESİS YÖNETİMİ A.Ş.

"Site Yönetiminde Öncü Kuruluş"

ORGANİZASYON ŞEMASI



İÇİNDEKİLER:

MALİ TESPİTLER

İNSAN KAYNAKLARI VE HALKLA
İLİŞKİLER TESPİTLER

GÜVENLİK DENETİM

TEKNİK GENEL ALAN TESPİTLER

ORTAK ALAN PEYZAJ VE İLAÇLAMA

PROJE BAĞIMSIZ BÖLÜM VE ARSA PAYLI DAĞILIM

4

1342 ada 1 parsel üzerinde;

- A1 adlı blok yapıda, 128 adet bağımsız bölüm ve 21.032,00 m² arsa payı.
- A2 adlı blok yapıda, 128 adet bağımsız bölüm ve 21.032,00 m² arsa payı.
- A3 adlı blok yapıda, 128 adet bağımsız bölüm ve 21.032,00 m² arsa payı.
- A4 adlı blok yapıda, 128 adet bağımsız bölüm ve 21.032,00 m² arsa payı.
- A5 adlı blok yapıda, 128 adet bağımsız bölüm ve 21.032,00 m² arsa payı.
- A6 adlı blok yapıda, 128 adet bağımsız bölüm ve 21.032,00 m² arsa payı.
- B1 adlı blok yapıda, 298 adet bağımsız bölüm ve 24.994,00 m² arsa payı.
- B2 adlı blok yapıda, 216 adet bağımsız bölüm ve 19.784,00 m² arsa payı.
- B3 adlı blok yapıda, 187 adet bağımsız bölüm ve 17.150,00 m² arsa payı.
- B4 adlı blok yapıda, 298 adet bağımsız bölüm ve 24.994,00 m² arsa payı.
- B5 adlı blok yapıda, 216 adet bağımsız bölüm ve 19.784,00 m² arsa payı.
- B6 adlı blok yapıda, 187 adet bağımsız bölüm ve 17.150,00 m² arsa payı.
- V1-10 adlı blok niteliğinde olmayan yapıda, 40 adet bağımsız bölüm ve 4.520,00 m² arsa payı.
- D1 adlı blok yapıda, 16 adet bağımsız bölüm ve 3.594,00 m² arsa payı.
- D2 adlı blok yapıda, 12 adet bağımsız bölüm ve 2.646,00 m² arsa payı.
- D3 adlı blok yapıda, 16 adet bağımsız bölüm ve 3.594,00 m² arsa payı.
- D4, D5, D6 adlı blok niteliğinde olmayan yapıda, 3 adet bağımsız bölüm ve 510,00 m² arsa payı.
- D7 adlı blok niteliğinde olmayan yapıda, 1 adet bağımsız bölüm ve 880,00 m² arsa payı.

1343 ada 1 parsel üzerinde;

- C1 adlı blok yapıda, 178 adet bağımsız bölüm ve 22.900,00 m² arsa payı.
- C2 adlı blok yapıda, 178 adet bağımsız bölüm ve 22.900,00 m² arsa payı.
- C3 adlı blok yapıda, 178 adet bağımsız bölüm ve 22.900,00 m² arsa payı.
- C4 adlı blok yapıda, 178 adet bağımsız bölüm ve 22.900,00 m² arsa payı.
- C5 adlı blok yapıda, 178 adet bağımsız bölüm ve 22.900,00 m² arsa payı.
- D8 adlı blok niteliğinde olmayan yapıda, 1 adet bağımsız bölüm ve 702,00 m² arsa payı.

olmak üzere toplam 3.149 adet bağımsız bölüme 380.994-m² arsa payı ayrılmıştır.

Projemizde 3059 Daire 40 Villa 50 Çarşı Dükkanı Bulunmaktadır.

Toplam 3149 Bağımsız Bölüm Bulunmaktadır.

SİTE YÖNETİMİ PERSONEL KADRO TANITIMI

Sitemizde ;

- 1 Proje Yönetim Müdürü,
 - 3 Muhasebe,
 - 5 Halkla İlişkiler,
 - 1 Servis Personeli,
 - 49 Temizlik,
 - 1 Teknik Müdür,
 - 7 Teknik Mekanik,
 - 6 Teknik Elektrik,
 - 3 Teknik İnşaat,
 - 1 Teknik Zayıf Akım,
 - 1 Havuz Personeli,
 - 8 Peyzaj Personeli,
 - 2 Marangoz personeli,
 - 47 Güvenlik personeli,
- Toplamda **135** personel ile hizmet almaktadır.



**KONUT TESİS
YÖNETİMİ A.Ş.**

"Site Yönetiminde Öncü Kuruluş"

Ağaoğlu

MY WORLD
EUROPE

2021 -2022 -2023 -2024-2025

DÖNEMLERİNE AİT

YÖNETİM HESAP

KAYITLARINA YÖNELİK

MALİ TESPİTLER

DENETİM RAPORU

AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Denetimi

1. Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Site Yönetimin aşağıda açıklandığı üzere belirlenen 2021-2022-2023-2024-2025 Dönemi finansal durumu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını başta Vergi Usul Kanunu, Borçlar Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer yasal yükümlülükler dikkate alınarak tüm önemli yönleriyle değerlendirilmektedir.

1. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Site yönetimi; finansal tabloların Kat Mülkiyeti Kanunu, Vergi Kanunları ve Diğer Yasal yükümlülüklerine uygun olarak hazırlanmasından ve hata hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanması sağlamak için gerekli görüldüğü için kontrolden sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar; finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur

1. SİTENİN KONUMU VE ORGANİZASYON YAPISI



YÖNETİM PLANINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE;

I-Blok kat malikleri kurulu

MADDE 88- AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE adlı Toplu Yapı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi,

İkitelli-2 Mahallesi, 1343 Ada, 1 Parsel, 1342 Ada, 1 Parsel üzerinde, ekteki planlarda belirtilmiş yetkili belediyesince onaylı ekli yerleşim planı ve uygulama projesine göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis, hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı, 1342 Ada, 1 Parsel'deki A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, B2, B3, B4, B5, B6, adlı bloklar yapılar ve 1343 Ada,1 parseldeki C1, C2, C3, C4, C5 adlı blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca seçilecek

blok yöneticisi tarafından yönetilir.**(KMK.Md.69)**

II- Blok niteliğinde olmayan villaların kat malikleri kurulu

MADDE 89- AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE adlı Toplu Yapı da'ki, V1, V2, V3, V4, V5, V6,V7, V8, V9 ve V10 adlı blok niteliğinde olmayan yapılar, anılan yapıların tümüyle ilgili sorunlarına ve

tümüyle ilgili olan ortak yerlerine ilişkin olarak, V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8, V9 ve V10 adlı blok

niteliğinde olmayan yapılarda bulunan bağımsız bölüm malikleri tarafından oluşturulan kat malikleri kurulu tarafından seçilecek temsilci tarafından yönetilir.

III-Ticari alanlardaki yapıların kat malikleri kurulu

MADDE 90- AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE adlı Toplu Yapı'daki ticari alanlar olan, D1, D2, ve D3 adlı blok yapılar ile D4, D5, D6, D7 ve D8 adlı blok niteliğinde olmayan yapılarda bulunan bağımsız bölümlerin malikleri tarafından oluşturulan kat malikleri kurulu tarafından seçilecek blok yöneticisi/yapı temsilcisi tarafından yönetilir. Bu bağımsız bölümlerin kendi aralarından 2 yıllık süre için seçeceği birer temsilci, Ticari Alanlar Temsilciler Kurulu şeklinde toplanır ve anılan yapıların tümüyle ilgili sorunlarına ve tümüyle ilgili olan ortak yerlerine ilişkin olarak kendi aralarından bir ticari alanlar yöneticisi/temsilcisi seçerler. Seçilen bu 1 temsilci Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda bu yapıları temsil eder.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

11

YÖNETİM KURULU VE DENETİM KURULU ;

Görev	İsim
Yönetim Kurulu Üyesi	HAKAN SİLİNMEZ
Yönetim Kurulu Üyesi	ŞEYDA PİRİM
Yönetim Kurulu Üyesi	SONGÜL MUŞTU
Yönetim Kurulu Üyesi	AYDIN ÇELİK
Yönetim Kurulu Üyesi	ERDAL KÖSELİ
Denetim Kurulu Üyesi	UFUK CENGİZOĞLU
Denetim Kurulu Üyesi	ÖZKAN KIRACIOĞLU
Denetim Kurulu Üyesi	MEHMET KAYA
Denetim Kurulu Üyesi	ŞEREF KARAHAN
Denetim Kurulu Üyesi	MEHMET SÜLEYMAN SARIGÖZ

1. Profesyonel Yönetim Geçişi (06/03/2026): Yönetim ve Denetim Kurullarının ortak kararı doğrultusunda; Ağaoğlu My World Europe sitesinin 2021-2025 yıllarını kapsayan 5 yıllık finansal ve evraksal geçmişinin incelenmesi ve mevcut yönetimi için **Konut Tesis Yönetimi A.Ş.** ile anlaşma sağlanmıştır. Bu stratejik adım, site yönetiminin kurumsal bir kimliğe bürünmesini ve operasyonel süreçlerin profesyonel standartlara taşınmasını hedeflemektedir.

2. Denetim Güvence Oranının Yükseltilmesi: Dışarıdan alınan bağımsız profesyonel hizmet, denetim süreçlerinde aşağıdaki kritik avantajları beraberinde getirmiştir:

- **Çıkar Çatışmalarının Önlenmesi:** Çok taraflı menfaat çatışmalarının ortadan kaldırılmasıyla, denetim faaliyetleri tamamen objektif ve tarafsız bir zemine oturtulmuştur.
- **Adil Gelir Modeli:** Kat maliklerinden toplanan aidat ve diğer gelirlerin, yasal mevzuata ve yönetim planına uygun, adil ölçülerde tahsil edilmesi güvence altına alınmıştır.
- **Kayırmacılıktan Uzak Harcama Yönetimi:** Sitenin gider kalemlerinde "kayırmacılık" ve "subjektif kriterlerin" dışlanması, harcamaların sadece teknik ihtiyaçlar ve verimlilik esaslarına göre yapılmasını sağlamıştır.

3. Stratejik Kazanımlar: Profesyonel yönetim desteğiyle yürütülen bu denetim süreci; geçmişe dönük mali kayıtların doğrulanmasını sağladığı gibi, geleceğe yönelik "**Şeffaf Yönetim**" modelinin de temelini atmıştır. Bu durum, kat malikleri nezdinde sarsılan güven ortamının yeniden tesis edilmesinde en güçlü faktör olarak değerlendirilmektedir.

2. DENETİMİN KAPSAMI VE DÖNEMLERİ

Ağaoğlu My World Europe Yönetimi'nin (Yönetim) faaliyetinin, belirtildiği üzere muhasebe sistemi üzerinde 2021 yılı itibarıyla başladığı görölmektedir. 2021 yılı öncesine ilişkin muhasebe sistemi üzerinde herhangi bir kayıt bulunup bulunmadığına dair bir veriye rastlanmamıştır. Ayrıca 2021 yılına ait işletme bütçesinin muhasebe sistemi üzerine yüklenmediği tespit edilmiştir.

İlk bütçe döneminin ise 01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 tarihleri arasını kapsadığı anlaşılmaktadır. Bu dönem sonrasında faaliyetlerin 2023, 2024 ve 2025 bütçe dönemleri ile devam ettiği görölmüştür.

Yapılan ön değerlendirme çalışmaları sırasında dönem aralıkları aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir. Raporlama ve okuma kolaylığı sağlamak amacıyla dönemler belirtilecektir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

14

No	Dönem Adı	Tarih Aralığı
1.	2021	01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021
2.	2022	01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022
3.	2023	01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023
4.	2024	01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024
5.	2025	01 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025

Bu nedenle inceleme dönemimiz 5 yıl süreyi kapsamaktadır. Çalışmalarımız 2021/ 2022 /2023/2024/2025 dönemlerine ilişkin muhasebe işlemlerini, bu döneme ait finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait Gelir – Gider tablolarını, muhasebe kayıtları, Kat Mülkiyeti Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Sosyal Güvenlik Kanunu, Organizasyonun diğer Politika ve Tahminlerini denetlemiş bulunuyoruz.

Yine 2021/2022/2023/2024/2025 Dönemlerini içeren işletme bütçesi ve yatırım bütçesi ile bütçe gerçekleştirmelerinin analizi ile satın alma süreçleri analiz edilmiş ve denetim sonrasında elde edilen tespitler bir özet şeklinde yönetime sunulmuştur.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

15

3. KANUNİ DEFTER TASDİKİ VE MÜKELLEFIYET TESCİLİNE İLİŞKİN TESPİTLER

Tespit talebinde bulunan site yönetimine ait resmi kayıtları üzerinde gerekli incelemeler yapılmış ve kayıtların usulüne uygun olmadığı tespit edilmiştir. Müşavirliğimize tespiti amacıyla ibraz edilen, yasal defterin tasdikine ilişkin bilgileri aşağıdaki gibidir;

2020 HESAP DÖNEMİ

Defterin Adı	Tasdik Makamı	Açılış Tasdik Tarih ve No	Kapanış Tasdik Tarih ve No
Yevmiye Defteri	BAKIRKÖY 39. NOTERLİĞİ	12.12.2019 48467	-----
Yönetim Kurulu Karar Defteri	-----	----	-----

2021 HESAP DÖNEMİ

Defterin Adı	Tasdik Makamı	Açılış Tasdik Tarih ve No	Kapanış Tasdik Tarih ve No
Yevmiye Defteri	BAKIRKÖY 39 NOTERLİĞİ	10.12.2020 37019	-----
Yönetim Kurulu Karar Defteri	-----	----	-----

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

16

2022 HESAP DÖNEMİ

Defterin Adı	Tasdik Makamı	Açılış Tasdik Tarih ve No	Kapanış Tasdik Tarih ve No
Yevmiye Defteri	BAKIRKÖY 39 NOTERLİĞİ	09.12.2021 37585	-----
Yönetim Kurulu Karar Defteri	BAKIRKÖY 39 NOTERLİĞİ	-----	31.01.2023 03981

2023 HESAP DÖNEMİ

Defterin Adı	Tasdik Makamı	Açılış Tasdik Tarih ve No	Kapanış Tasdik Tarih ve No
Yevmiye Defteri	BAKIRKÖY 39 NOTERLİĞİ	26.12.2022 39530	26.06.2023 010325
Yevmiye Defteri	BAKIRKÖY 19 NOTERLİĞİ	22.12.2023 32684	30.04.2024 10632
Yönetim Kurulu Karar Defteri	-----	-----	-----

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

17

2024 HESAP DÖNEMİ

Defterin Adı	Tasdik Makamı	Açılış Tasdik Tarih ve No	Kapanış Tasdik Tarih ve No
Yevmiye Defteri	BAKIRKÖY 19 NOTERLİĞİ	22.12.2023	24.06.2025
	BAKIRKÖY 19 NOTERLİĞİ	32683	11359
Yönetim Kurulu Karar Defteri	----	----	----

2025 HESAP DÖNEMİ

Defterin Adı	Tasdik Makamı	Açılış Tasdik Tarih ve No	Kapanış Tasdik Tarih ve No
Yevmiye Defteri			-
Yönetim Kurulu Karar Defteri			

- 2020 yılına ait yevmiye defterinin incelenmesi sonucunda, defterin yazdırılmadığı tespit edilmiştir. 2020 yılına ait yevmiye defterinin, izleyen yılın ilk altı ayı içerisinde, en geç 30.06.2021 tarihine kadar noter kapanış tasdiğinin yapılması gerekmekte olup, söz konusu defterin basılmadığı ve kapanış tasdikinin yapılmadığı anlaşılmıştır. Ayrıca muhasebe sistemi üzerinde 2020 yılına ilişkin herhangi bir muhasebe kaydına da rastlanmamıştır. Bu durum, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 36. maddesinde yer alan yöneticinin gelir ve gider hesaplarını tutma ve belgeye bağlama yükümlülüğüne aykırılık teşkil etmekte olup, mevzuata uygunluk açısından eksiklik olarak değerlendirilmiştir.
- 2022 yılına ait yevmiye defterinin de boş olduğu görülmüştür. Yapılan incelemelerde, 2022 yılına ait yevmiye kayıtlarının 26.12.2022 tarihli ve 39530 yevmiye numarası ile 2023 yılına ait deftere basıldığı tespit edilmiştir. Bu durum muhasebesel ve dönemsel açıdan hatalı olup, gelir ve giderlerin ait olduğu mali dönem içerisinde kayıt altına alınması gerekliliğine aykırılık teşkil etmektedir. Ayrıca bu uygulama, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 36. maddesi kapsamında düzenli ve dönemsel kayıt tutulması zorunluluğuna uygun değildir.
- 2023 yılına ilişkin olarak, 22.12.2023 tarihinde ilk işe başlama şeklinde dönem açılışı yapıldığı, daha sonra bu işlemin iptal edilerek yeniden düzenlendiği görülmüştür. Yapılan noter evraklarında bu işlemin hatalı olduğu ve mevzuata uygun bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu durum, resmi defterlerin düzenli ve doğru şekilde tutulması yükümlülüğüne aykırılık teşkil etmektedir.



- 2024 yılına ait yevmiye defterinin basıldığı, ancak dönem kapanışı yapılmadan defter basımının gerçekleştirildiği ve sonrasında 2024 yılı kapanış tasdiğinin yapıldığı görülmüştür. Bu uygulama muhasebe düzeni ve defter tasdik süreçleri açısından usule uygun değildir. Defterlerin dönemsel kapanışlarının yapılması ve ardından tasdik işlemlerinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.
- Yönetim Kurulu Karar Defteri incelendiğinde ise, defterin 2022 yılında açıldığı ancak herhangi bir karar kaydının bulunmadığı, 191 sayfalık karar defteri 31.01.2023 tarihinde 101 sayfası dolu 90 sayfa boş bırakılarak diğer karar defterine geçiş yapılmıştır. sonraki dönemlere ait Yönetim Kurulu Karar Defterinin ise mevcut olmadığı tespit edilmiştir. Bu durum, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca alınan kararların karar defterine yazılması ve saklanması zorunluluğuna aykırılık teşkil etmektedir. Ayrıca aynı Kanun'un 36. maddesi kapsamında yönetim faaliyetlerine ilişkin kayıtların düzenli tutulması yükümlülüğü açısından da eksiklik olduğu değerlendirilmiştir. Bununla birlikte, ilgili mevzuat hükümleri gereğince yönetim kurulu karar defterlerinin her faaliyet yılı sonunda kapatılması ve izleyen faaliyet yılı için yeniden açılış tasdiki yapılması gerekmekte olup, söz konusu karar defterinin düzenli olarak kapatılmadığı ve takip eden dönemlere ait karar defterlerinin bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu durum mevzuata aykırılık teşkil etmektedir.

4. DENETİM TESPİTLERİ

Yaptığımız özel amaçlı denetim odaklı olmaktan çok iç denetime odaklı dış denetim hizmeti şeklinde sunulmuştur. Site yönetimi Kat Mülkiyeti Kanunu mevzuat hükümlerine tabi olduğu için; öncelikle kat mülkiyeti kanununa göre oluşturulan yönetim planı incelenmiş ve daha sonra da sitenin kendi içinde uyguladığı oto kontrol sistemlerine yönelik prosedürlerinin olup olmadığı sorgulanmıştır. Her ne kadar süreçleri kalın çerçeveler ile çizilmiş bir prosedürleri olmasa da site işlemlerinin takibinde uygulanan genel bir uygulama bütünlüğü görülmüştür. Bu çerçevede öncelikle genel uygulama bütünlüğü maddeler halinde belirlenmiş ve denetimimiz genel kabul gören uygulamalar çerçevesinde yoğunlaştırılmıştır. Tespit edilen genel uygulamalar özetle aşağıdaki gibidir.

4.1. SITE YÖNETİMİNİN ORGANİZASYONU VE İŞLEYİŞİNE İLİŞKİN TESPİTLER

1. KLASÖR VE DOSYA DÜZENİ

1.1 Klasör Oluşturulması:

Yıl içerisinde kullanılması ve arşivlenmesi gereken klasörlerin genel olarak düzenli olduğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda; fatura, faaliyet raporu, bütçe, mali rapor, satın alma, duyuru ve organizasyon, firma sözleşmeleri ve servis formu klasörleri ,POS klasörleri kontrol edilmiştir.



SÖZLEŞME DEĞERLENDİRME RAPORU

22



PROJE SÖZLEŞME DEĞERLENDİRME RAPORU



S.N.	HİZMET ALINAN FİRMALAR	SÖZLEŞMENİN KONUSU	SÖZLEŞME BAŞANGIÇ	SÖZLEŞME BİTİŞ	AYLIK HİZMET FİYATI	YILLIK HİZMET FİYATI	GELİR /GİDER	AÇIKLAMA
1.	YEDİTEPE JENERATÖR	JENERATÖR BAKIMI	1 Ekim 2025 Çarşamba	1 Ekim 2026 Perşembe	₺ 16.666,67	₺ 200.000,00	GİDER	
2.	MONEPAY	YEMEK KARTI	4 Şubat 2025 Salı	4 Şubat 2026 Çarşamba			GİDER	SÖZLEŞMESİ BİTMİŞTİR.
3.	METAY KİMYA	HAVUZ	1 Temmuz 2025 Salı	30 Haziran 2026 Salı	₺ 99.000,00	₺ 1.188.000,00	GİDER	
4.	GÖK-HAN CAM İNŞAAT	OTO KİRALAMA	6 Nisan 2025 Pazar	6 Nisan 2026 Pazartesi	₺ 41.040,00	₺ 492.480,00	GİDER	
5.	AKBANK	PERSONEL MAAŞ PROMOSYON	17 Kasım 2025 Pazartesi	17 Kasım 2028 Cuma		₺ 3.200.000,00	GELİR	
6.	CÖZÜM İLAÇLAMA	HAŞERİ İLAÇLAMA	1 Mart 2025 Cumartesi	31 Aralık 2025 Çarşamba	₺ -	₺ -	GİDER	SÖZLEŞME BİTMİŞTİR
7.	SARIGÜL İLAÇLAMA	HAŞERİ İLAÇLAMA	23 Aralık 2025 Salı	31 Aralık 2026 Perşembe	₺ -	₺ -	GİDER	
9.	MAKSİ CEVRE SAĞLIK	HAŞERİ İLAÇLAMA	23 Aralık 2025 Salı	31 Aralık 2026 Perşembe	₺ 98.400,00	₺ 1.180.800,00	GİDER	SÖZLEŞME FESH EDİLMİŞ FAKAT EVRAK GÖNDERİLMEMİŞ
10.	SENKRON	PARMAK OKUMA	1 Ocak 2025 Çarşamba	31 Aralık 2025 Çarşamba	₺ 2.700,00	₺ 32.400,00	GİDER	SÖZLEŞME BİTMİŞTİR.
11.	SON OSGB	İSG	11 Şubat 2025 Salı	11 Şubat 2026 Çarşamba	₺ 178,80	₺ 15.555,60	GİDER	SÖZLEŞME BİTMİŞTİR.
13.	YAMAN SERBEST MALİ MÜŞAVİR	MALİ MÜŞAVİR	1 Ocak 2024 Pazartesi	31 Aralık 2025 Çarşamba	₺ 7.200,00	₺ 86.400,00	GİDER	SÖZLEŞME BİTMİŞTİR.
14.	TKE	ASANSÖR	1 Mayıs 2025 Perşembe	30 Nisan 2026 Perşembe	₺ 129.980,00	₺ 1.559.760,00	GİDER	
15.	BY AJANS	REKLAM	1 Haziran 2024 Cumartesi	31 Mayıs 2026 Pazar		₺ 264.000,00	GELİR	
16.	DAF	SAYAÇ OKUMA	1 Mayıs 2025 Perşembe	30 Nisan 2026 Perşembe				

YAPILMASI GEREKEN SÖZLEŞMELER :İSG , PARMAC OKUMA , MALİ MÜŞAVİR, HAŞERE İLAÇLAMA , YEMEK KARTI , HİDRAFOR KAZAN BAKIM , YANGIN ALGILAMA , GÜVENLİK SÖZLEŞME

SÖZLEŞME YÖNETİMİ VE HUKUKİ RİSK DEĞERLENDİRME RAPORU

Mevcut Durum ve Sözleşme Statüsü: Ağaoğlu My World Europe bünyesinde hizmet veren dış tedarikçi ve taşıeron firmalara ait mevcut iş akdi dosyaları üzerinde yapılan incelemede; yürürlükte olan birçok hizmet sözleşmesinin **takvimsel süresinin dolduğu** ve bu süreyi uzatan herhangi bir "**Ek Protokol**" veya "**Zeyilname**" tanzim edilmediği saptanmıştır.

Kritik Bulgular ve Hukuki Eksiklikler: Yapılan detaylı inceleme neticesinde dosyalanmış mevcut sözleşmelerde aşağıdaki teknik ve hukuki eksiklikler tespit edilmiştir:

- Yenileme Maddesi Eksikliği:** İncelenen sözleşmelerin hiçbirinde, süre bitiminde tarafların itirazı olmaması durumunda sözleşmenin aynı şartlarla (veya belirlenen bir endeksle) otomatik olarak yenileneceğine dair bir "**Rücu/Yenileme Maddesi**" bulunmamaktadır.
- Belgesiz Çalışma Süreci:** Sözleşme süreleri dolmasına rağmen hizmet alımına fiilen devam edilmesi, taraflar arasındaki ticari ilişkiyi "sözlü mutabakat" zeminine taşımıştır. Bu durum, olası bir uyuşmazlıkta yönetimin elindeki yazılı ispat gücünü zayıflatmaktadır.



Öngörülen Hukuki ve Mali Riskler: Mevcut "sözleşmesiz" çalışma düzeni, site yönetimi için şu riskleri doğurmaktadır:

•**Tazminat ve Rücu Riskleri:** İş kazası, üçüncü şahıslara verilen zararlar veya teknik kusurlarda; yüklenici firmanın sorumluluklarını düzenleyen güncel bir metin olmaması, tüm mali yükümlülüğün doğrudan **Site Yönetimi'ne** rücu etmesine neden olabilir.

•**Fiyat İstikrarsızlığı:** Sözleşmede fiyat artış oranlarının (TÜFE/ÜFE vb.) güncel protokollerle bağlanmamış olması, hizmet bedellerinde tek taraflı ve kontrolsüz artış taleplerine zemin hazırlamaktadır.

•**SGK ve Vergi Sorumlulukları:** Alt işveren sözleşmelerinin güncel olmaması, SGK nezdindeki müteselsil sorumlulukların takibini zorlaştırmakta ve olası bir denetimde idari para cezası riskini artırmaktadır.

Acil Eylem Önerileri: Hukuki boşlukların ivedilikle kapatılması ve yönetimin koruma altına alınması için:

Sözleşme Tadili: Mevcut tüm firmalarla, güncel tarihli ve revize edilmiş bedelli yeni sözleşmeler imzalanmalıdır.

Otomatik Yenileme Şerhi: Yeni hazırlanacak metinlere; *"Taraflar sözleşme bitiminden 30 gün önce fesih ihbarında bulunmadığı sürece, sözleşme [X] endeksi oranında artışla 1 yıl süreyle yenilenmiş sayılır"* ibaresi eklenmelidir.

Hizmet Standartları : Yeni sözleşmelere mutlaka "Hizmet Seviyesi Taahhütleri" ve "Cezai Şartlar" eklenerek, teknik denetim raporunda belirtilen eksikliklerin giderilmesi bir sözleşme yükümlülüğü haline getirilmelidir.

Yapılan fiziki incelemelerde; muhasebe evraklarının saklandığı dosyalama alanında düzenli ve sistematik bir arşivleme yapılmadığı tespit edilmiştir. Evrakların klasörlenmeden, karışık şekilde kutular içerisinde muhafaza edildiği, belgelerin kronolojik veya konu bazlı bir düzene göre ayrıştırılmadığı görülmüştür.

Bu durum;

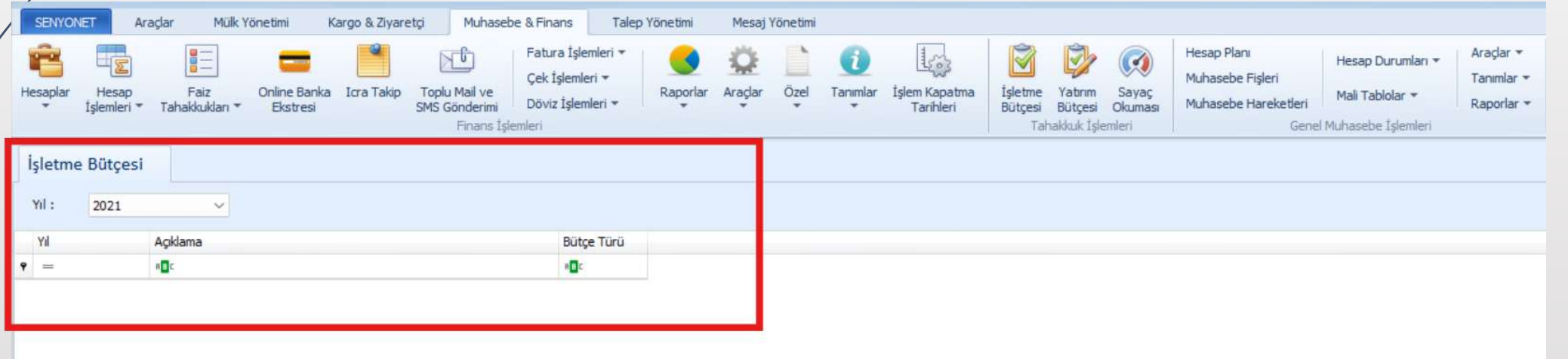
- İlgili belgelere erişimin zorlaşmasına,
- Denetim süreçlerinde zaman kaybına ve kontrol zafiyetine,
- Evrakların kaybolma, zarar görme veya eksik ibraz edilme riskine,
- Muhasebe kayıtları ile fiziki belgeler arasında eşleştirme güçlüğüne neden olmaktadır.

4.2. MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

4.2.1 İşletme Bütçesi

Dönem bazında işletme bütçeleri muhasebe sistemi üzerinden incelendiğinde, 2021 yılına ait işletme bütçesinin muhasebe sistemi üzerinde tanımlı olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca 2021 yılı öncesine ilişkin muhasebe sistemi üzerinde herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Bununla birlikte, ilgili dönemde daireler bazında tahakkuk işlemlerinin gerçekleştirildiği görülmüştür. Bu durum, tahakkuk işlemlerinin muhasebe sistemi üzerinde tanımlı bir işletme bütçesine dayanmadan gerçekleştirildiğini göstermektedir.



Yıl	Açıklama	Bütçe Türü
2021	≡	≡

Bu durum muhasebe kayıtlarında sadece tahakkuk bazlı gelir olarak nitelendirilmektedir. Muhasebe kayıt hesap karşılığı oluşmadığından mali raporlarda hataya sebebiyet verebilmektedir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

27

Borç Tahakkuku

Tarih : 1.01.2021 Vade : 1.02.2021
Fiş No : 62

Cari Hesap
Hesap No : 120.A1.005.M.1
Hesap : Zainab Alnesef
Döviz : TL Tutar : **372,00**
Kur : 1.00000000

Gelir Kalemi
Kodu : 600.01
Adı : Aidat Tahakkukları

Masraf Merkezi
Kodu : 01
Adı : AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE SITE YÖNETİMİ

Açıklama
Aidat Gelirleri Tahakkuku

Kapat

Yukarıda belirtilen 2021 dönemine ilişkin işletme bütçesinin muhasebe sistemi üzerinde tanımlı olmadığı görülmesine rağmen, muhasebe sistem kayıtları incelendiğinde ilgili döneme ait aidat gelir tutarının 14.718.996,00 TL olduğu ve aylık bütçe tutarının (14.718.996,00 TL / 12 Ay) hesaplaması üzerinden sistemde gösterildiği tespit edilmiştir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

28

DÖNEM	TUTAR
01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 Dönemi	14.718.996,00
01 Ocak 2022 – 30 Haziran 2022 Dönemi	10.788.648,00
01 Temmuz 2022 – 31 Aralık 2022 Dönemi	13.570.494,00
01 Ocak 2023 – 30 Haziran 2023 Dönemi	23.001.678,00
01 Temmuz 2023 – 31 Aralık 2023 Dönemi	30.822.900,00
01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2025 Dönemi	97.712.232,00
01 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 Dönemi	165.693.000,00
TOPLAM	356.307.948,00

Yukarıdaki verilere göre site yönetiminin gelirleri incelendiğinde, yönetim tarafından her yıl aidatlara artış uygulandığı görülmektedir. Ayrıca 2022 ve 2023 yıllarında yıl içerisinde ara zam yapıldığı da tespit edilmiştir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

29

4.1.2 Bütçelenen Gelirler, Tahakkuk ve Tahsilatlarına yönelik Tespitler

Yukarıda izah edilen Gelir Bütçesinde yer verilen 356.307.948,00 TL'nin dağılımı ve planlanan 2021-2022-2023-2024-2025 Dönemlerine ilişkin hesaplar şu şekildedir;

2021 Dönemi;	GELİR TÜRÜ	2021 Dönemi (12 Ay)
Aidat Tahakkukları		14.718.996,00
Cari Hesap Mutabakat Gelirleri		0,03
Dergi Reklam Geliri		11.000,00
Diğer Gelirler		149.479,61
Gecikme Bedeli Tahakkukları		997.787,37
Havuz Misafir Geliri		5.875,00
İcra Dosya Geliri		136.597,22
İdari Ceza Gelirleri		249.268,62
Kart Ve Ogs Satış Gelirleri		38.913,00
Kira Ve Aidat Geliri		1.006.882,70
Ortak Alan İşgaliye Ecrimisil Gelirleri		735.455,39
Reklam Gelirleri		118.752,00
Sgk İndirim Gelirleri		391.600,50
Sıcak Ve Soğuk Su Sayaç Gecikme Tazminatları Hesabı		20.063,90
Sigorta Hasar Gelirleri		116.268,21
Sosyal Tesis Gelirleri		34.759,00
2019 Yılı Gelir Gider Farkı		-0,05
2020 Yılı Gelir Gider Farkı		7.931.232,60
TOPLAM		26.662.931,10



Yönetim tarafından oluşturulan bütçe kalemleri incelendiğinde; dairelere ilişkin **ısınma, su, idari cezalar, ortak alan ısınma ve su tüketimleri ile bunlara ait hizmet bedellerine** bütçe planlaması içerisinde yer verilmediği görülmüştür.

Oysa söz konusu bedellerin gelir ve giderlerinin bütçe içerisinde ayrı bir kalem olarak yer alması ve bu tutarların dağılımlarının izlenebilir olması, finansal kontrol ve şeffaflık açısından önem arz etmektedir. Her ne kadar bu tutarlar bütçe dışında bırakılmış olsa da yönetim tarafından dairelere ilişkin **ısınma, su, ortak alan ısınma ve su tüketimlerine** ait kayıtların **340 muhasebe hesabı** altında takip edildiği görülmüştür. Ancak 340 hesabın muhasebe sistematığında **pasif karakterli bir hesap** olmasına rağmen, söz konusu işlemlerin muhasebe uygulamalarına uygun şekilde kayıt altına alınmadığı tespit edilmiştir.

Bu tür işlemlerin muhasebe kayıtlarında **gelir tarafında 602 – Diğer Gelirler hesabı**, ilgili fatura giderlerinin ise **770 – Genel Yönetim Giderleri hesabı** altında takip edilmesi muhasebe uygulamaları açısından daha uygun olacaktır.

Ayrıca **2021 dönemi 340 hesap hareketleri** incelendiğinde, ortak alan sayaç değişimleri kapsamında yapılan **yatırım taksitlerinin** de bu hesaba yansıtıldığı görülmüştür. Söz konusu hesapların doğru ve sistematik şekilde kullanılmaması, finansal kontrollerin sağlıklı yapılmasını zorlaştırmakta olup hata veya zarar oluşma riskini artırabilecek niteliktedir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

31

2022 Dönemi;	GELİR TÜRÜ	2022 Dönemi (12 Ay)
Aidat Tahakkukları		24.358.436,05
Banka Promosyon Ve Masraf İade Gelirleri		550.000,00
Diğer Gelirler		91.654,07
Gecikme Bedeli Tahakkukları		1.028.154,46
Havuz Misafir Geliri		13.320,00
Hurda Geliri		40.214,00
İcra Dosya Geliri		126.882,03
İdari Ceza Gelirleri		378.362,04
Kart Ve Ogs Satış Gelirleri		680.560,00
Kira Ve Aidat Geliri		1.229.828,77
Ortak Alan İşgaliye Ecrimisil Gelirleri		1.351.929,58
Reklam Gelirleri		110.933,40
Sgk İndirim Gelirleri		70.861,45
Sgk Teşvikleri		283.177,35
Sıcak Ve Soğuk Su Sayaç Gecikme Tazminatları Hesabı		192.516,34
Sosyal Tesis Gelirleri		11.119,00
Yatırım Site Alt Yapı Hesabı		550.000,00
TOPLAM		31.067.948,54



Yönetim tarafından oluşturulan bütçe kalemleri incelendiğinde; dairelere ilişkin **ısınma, su, idari cezalar, ortak alan ısınma ve su tüketimleri ile bunlara ait hizmet bedellerine** bütçe planlaması içerisinde yer verilmediği görülmüştür.

Oysa söz konusu bedellerin gelir ve giderlerinin bütçe içerisinde ayrı bir kalem olarak yer alması ve bu tutarların dağılımlarının izlenebilir olması, finansal kontrol ve şeffaflık açısından önem arz etmektedir.

Her ne kadar bu tutarlar bütçe dışında bırakılmış olsa da yönetim tarafından dairelere ilişkin **ısınma, su, ortak alan ısınma ve su tüketimlerine** ait kayıtların **340 muhasebe hesabı** altında takip edildiği görülmüştür. Ancak 340 hesabın muhasebe sistematığında **pasif karakterli bir hesap** olmasına rağmen, söz konusu işlemlerin muhasebe uygulamalarına uygun şekilde kayıt altına alınmadığı tespit edilmiştir.

Bu tür işlemlerin muhasebe kayıtlarında **gelir tarafında 602 – Diğer Gelirler hesabı**, ilgili fatura giderlerinin ise **770 – Genel Yönetim Giderleri hesabı** altında takip edilmesi muhasebe uygulamaları açısından daha uygun olacaktır.

Ayrıca **2022 dönemi 340 hesap hareketleri** incelendiğinde, ortak alan sayaç değişimleri kapsamında yapılan **yatırım taksitlerinin** de bu hesaba yansıtıldığı görülmüştür. Söz konusu hesapların doğru ve sistematik şekilde kullanılmaması, finansal kontrollerin sağlıklı yapılmasını zorlaştırmakta olup hata veya zarar oluşma riskini artıracak niteliktedir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

33

2023 Dönemi;	GELİR TÜRÜ	2023 Dönemi (12 Ay)
AİDAT TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı		53.826.264,84
Aidat Bedeli Gecikme Tazminatı Hesabı		1.641.134,12
Fatura Bedelleri Gecikme Tazminatı Hesabı		971.047,35
FATURA TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı		34.089.767,73
YATIRIM TAHAKKUK Hesabı		7.858.414,00
Diğer Gelirler		2,39
Gecikme Bedeli Tahakkukları		45.292,92
Kira Ve Aidat Geliri		476.285,17
Ortak Alan İşgaliye Ecrimisil Gelirleri		868.225,00
Reklam Gelirleri		25.000,02
BANKA GELİRLERİ Hesabı		80.172,08
KART ve OGS GELİRLERİ Hesabı		98.430,05
ELEKTRİK SÜZME SAYAÇ GELİRLERİ		209.437,57
SİGORTA HASAR İADE GELİRLERİ Hesabı		351.288,44
İCRA DOSYA GELİRLERİ Hesabı		111.797,92
REKLAM GELİRLERİ Hesabı		85.000,06
KİRA GELİRLERİ Hesabı		1.504.601,33
TEŞVİK GELİRLERİ		813.955,71
İHLALLERE İLİŞKİN CEZA GELİRLERİ		827.317,88
HAVUZ - BONE GELİRLERİ		43.050,00
ORTAK ALAN İŞGALİYE BEDELİ		2.157.250,58
DİĞER GELİRLER		2.062.271,41
TOPLAM		108.146.006,56



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

34

GELİR TÜRÜ YATIRIM BÜTÇESİ	2023 Dönemi
2023 /02 AYI YATIRIM BÜTÇESİ GELİRİ	3.929.207,00
2023/03 AYI YATIRIM BÜTÇESİ GELİRİ	3.929.207,00
TOPLAM	7.858.414,00

Yönetim tarafından oluşturulan bütçe kalemleri incelendiğinde; dairelere ilişkin **ısınma, su, idari cezalar, ortak alan ısınma ve su tüketimleri ile bunlara ait hizmet bedellerine** bütçe planlaması içerisinde yer verilmediği görülmüştür.

Oysa söz konusu bedellerin gelir ve giderlerinin bütçe içerisinde ayrı bir kalem olarak yer alması ve bu tutarların dağılımlarının izlenebilir olması, finansal kontrol ve şeffaflık açısından önem arz etmektedir.

Her ne kadar bu tutarlar bütçe dışında bırakılmış olsa dahi yönetimce bu tutarların kayıtları ve muhasebe uygulamalarına uygun bir şekilde kayıt altına alınmış, ödenen tutarlar dairelere belirlenen ölçülere göre dağıtılarak tahakkuk ettirilmiş ve tahsilatları da bu esaslara uygun olarak yapılmış, bir zarara sebebiyet verilmemiştir.

2023 yılı Şubat ve Mart aylarına ait yatırım bütçesi gelirleri incelendiğinde, her iki ayda da 3.929.207,00 TL olmak üzere toplam 7.858.414,00 TL tutarında gelirin yatırım bütçesi adı altında kaydedildiği görülmüştür. Ancak yapılan incelemelerde, önceki dönemler olan 2021 ve 2022 yıllarında söz konusu yatırım bütçesine ilişkin tahsilatların 340 Alınan Sipariş Avansları hesabında taksitler halinde izlendiği, bu nedenle ilgili tutarların doğrudan gelir olarak kaydedilmesinin muhasebe uygulamaları açısından hatalı olduğu değerlendirilmiştir. Yatırım bütçesine ait tahsilatların, gerçekleşme durumuna göre ilgili hesaplarda izlenmesi ve dönemsel olarak gelirleştirilmesi gerekirken, 2023 yılında doğrudan gelir hesaplarına alınmasının mali tabloların doğruluğunu etkileyebileceği tespit edilmiştir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

35

2024 Dönemi;	GELİR TÜRÜ	2024 Dönemi (12 Ay)
AİDAT TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı		97.714.976,79
Aidat Bedeli Gecikme Tazminatı Hesabı		3.416.591,79
Fatura Bedelleri Gecikme Tazminatı Hesabı		1.397.629,58
FATURA TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı		40.976.778,66
2023 YILI DÖNEM DEVİR FARKLARI		9.288.077,30
A4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		320.267,34
C2 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		3.169.116,70
A1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		92.592,12
A2 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		296.484,09
A5 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		296.484,09
A6 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		296.484,09
Gecikme Bedeli Tahakkukları		41.596,76
Kira Ve Aidat Geliri		5.215,00
Reklam Gelirleri		66.000,00
BANKA GELİRLERİ Hesabı		34.471,42
KART ve OGS GELİRLERİ Hesabı		206.200,00
ELEKTRİK SÜZME SAYAÇ GELİRLERİ		668.920,60
SİGORTA HASAR İADE GELİRLERİ Hesabı		95.165,04
REKLAM GELİRLERİ Hesabı		27.666,68
KİRA GELİRLERİ Hesabı		3.692.073,02
İHLALLERE İLİŞKİN CEZA GELİRLERİ		1.138.379,80
HAVUZ - BONE GELİRLERİ		74.100,00
ORTAK ALAN İŞGALİYE BEDELİ		4.438.511,14
DİĞER GELİRLER		374.129,96
TOPLAM		168.127.911,95



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

36

GELİR TÜRÜ YATIRIM BÜTÇESİ	2024 Dönemi
2023 Dönem Devir Farkı	9.288.077,19 (TEK)
A4 Blok Sıhhi Tesisat Borusu Tamir Giderleri	320.267,34 (3 TAKSİT)
C2 Blok Sıhhi Tesisat Borusu Tamir Giderleri	3.169.116,66 (3 TAKSİT)
A1 Blok Sıhhi Tesisat Borusu Tamir Giderleri	92.592,12 (TEK)
A2 Blok Sıhhi Tesisat Borusu Tamir Giderleri	296.484,04 (2 TAKSİT)
A5 Blok Sıhhi Tesisat Borusu Tamir Giderleri	296.484,04 (2 TAKSİT)
A6 Blok Sıhhi Tesisat Borusu Tamir Giderleri	296.484,04 (2 TAKSİT)
TOPLAM	13.759.505,37



2024 yılı yatırım bütçesi gelirleri incelendiğinde, toplam 13.759.505,37 TL tutarın 9.288.077,19 TL'lik kısmının 2023 dönem devir farkı adı altında toplandığı görülmüştür. Ancak yapılan incelemelerde, söz konusu 2023 dönem devir farkının hangi gider kalemlerinden oluştuğu, nasıl hesaplandığı ve kat maliklerine hangi gerekçeyle yansıtıldığına ilişkin herhangi bir açıklayıcı belge ve yönetim kurulu kararı bulunamadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle 2023 dönem devir farkının yatırım bütçesi kapsamında tahsil edilmesinin gerekçesinin net olmadığı ve muhasebe kayıtları açısından belirsizlik oluşturduğu değerlendirilmiştir. Ayrıca önceki yıllarda yatırım bütçesine ilişkin tahsilatların 340 Alınan Sipariş Avansları hesabında izlenmesine rağmen, söz konusu tutarın doğrudan yatırım bütçesi geliri olarak toplanmasının dönemler arası uygulama farklılığına neden olduğu ve mali tabloların doğruluğunu etkileyebileceği görülmüştür.

Yönetim tarafından oluşturulan bütçe kalemleri incelendiğinde; dairelere ilişkin **ısınma, su, idari cezalar, ortak alan ısınma ve su tüketimleri ile bunlara ait hizmet bedellerine** bütçe planlaması içerisinde yer verilmediği görülmüştür.

Oysa söz konusu bedellerin gelir ve giderlerinin bütçe içerisinde ayrı bir kalem olarak yer alması ve bu tutarların dağılımlarının izlenebilir olması, finansal kontrol ve şeffaflık açısından önem arz etmektedir.

Her ne kadar bu tutarlar bütçe dışında bırakılmış olsa dahi yönetimce bu tutarların kayıtları ve muhasebe uygulamalarına uygun bir şekilde kayıt altına alınmış, ödenen tutarlar dairelere belirlenen ölçülere göre dağıtılarak tahakkuk ettirilmiş ve tahsilatları da bu esaslara uygun olarak yapılmış, bir zarara sebebiyet verilmemiştir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

38

2025 Dönemi;	GELİR TÜRÜ	2025 Dönemi (12 Ay)
AİDAT TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı		165.693.200,01
Aidat Bedeli Gecikme Tazminatı Hesabı		5.802.803,55
Fatura Bedelleri Gecikme Tazminatı Hesabı		2.621.432,92
FATURA TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı		73.393.266,70
YATIRIM TAHAKKUK Hesabı		27.467.379,37
A4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		48.000,42
C2 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		966.186,96
A1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		51.600,00
A6 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		1.321.711,31
A3 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		1.369.018,63
C4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		422.398,97
C5 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		540.239,88
B1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		1.313.997,90
B3 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		754.799,91
B6 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		1.260.000,35
B4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri		1.246.322,41
B1-B2-B3-B4-B5-B6-C1-C2-C3-C4-C5 EŞANJÖR CONTA DEĞİŞİMİ VE EŞANJÖR TEMİZLİĞİ GELİRİ		4.680.004,51
Gecikme Bedeli Tahakkukları		47.982,54
Reklam Gelirleri		132.000,00
BANKA GELİRLERİ Hesabı		128,00
KART ve OGS GELİRLERİ Hesabı		374.500,00
ELEKTRİK SÜZME SAYAÇ GELİRLERİ		799.686,82
SİGORTA HASAR İADE GELİRLERİ Hesabı		276.154,99
İCRA DOSYA GELİRLERİ Hesabı		369.806,72
KİRA GELİRLERİ Hesabı		6.140.542,02
İHLALLERE İLİŞKİN CEZA GELİRLERİ		-58.242,39
HAVUZ - BONE GELİRLERİ		72.000,00
ORTAK ALAN İŞGALİYE BEDELİ		6.736.091,34
DİĞER GELİRLER		4.991.755,78
İHALE KATILIM BEDELİ		10.000,00
TOPLAM		308.844.769,60



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

39

GELİR TÜRÜ YATIRIM BÜTÇESİ	2025 Dönemi
YATIRIM TAHAKKUK Hesabı	27.467.379,37
A4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	48.000,42
C2 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	966.186,96
A1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	51.600,00
A6 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	1.321.711,31
A3 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	1.369.018,63
C4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	422.398,97
C5 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	540.239,88
B1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	1.313.997,90
B3 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	754.799,91
B6 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	1.260.000,35
B4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	1.246.322,41
B1-B2-B3-B4-B5-B6-C1-C2-C3-C4-C5 EŞANJÖR CONTA DEĞİŞİMİ VE EŞANJÖR TEMİZLİĞİ GELİRİ	4.680.004,51



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

40

Yıl :	2025
Yıl	Açıklama
=	B C
2025	YATIRIM BÜTÇESİ B VE C BLOK
2025	2025 - C5 BLOK
2025	2025 - C4 BLOK
2025	2025 - C2 BLOK
2025	2025 - B4 BLOK
2025	2025 - B1 BLOK
2025	2025 - A4 BLOK
2025	2025 - A3 BLOK
2025	2025 - A1 BLOK
2025	YATIRIM BÜTÇESİ
2025	A3 BLOK YATIRIM BÜTÇESİ
2025	B3 BLOK YATIRIM BÜTÇESİ
2025	B1 BLOK YATIRIM BÜTÇESİ
2025	B6 BLOK YATIRIM BÜTÇESİ
2025	B4 BLOK YATIRIM BÜTÇESİ
2025	C4 BLOK YATIRIM BÜTÇESİ
2025	A6 BLOK YATIRIM BÜTÇESİ



2025 yılı yatırım tahakkuk hesapları incelendiğinde, toplam 27.467.379,37 TL tutarında yatırım tahakkuku oluşturulduğu, ayrıca blok bazlı tamir, bakım ve onarım giderlerine ilişkin kat maliklerine çeşitli tutarlarda tahakkuk yapıldığı görülmüştür. Bu kapsamda A4, C2, A1, A6, A3, C4, C5, B1, B3, B6 ve B4 bloklarına ilişkin toplam 9.294.276,74 TL tutarında tamir, bakım ve onarım gelir tahakkuku ile birlikte, B1-B2-B3-B4-B5-B6-C1-C2-C3-C4-C5 bloklarını kapsayan eşanjör conta değişimi ve eşanjör temizliği için 4.680.004,51 TL tahakkuk yapıldığı tespit edilmiştir. Ancak yapılan incelemelerde, 2025 yılı yatırım tahakkuk hesabının hangi teknik rapor, keşif özeti, yönetim kurulu kararı veya bütçe planlamasına istinaden oluşturulduğuna dair yeterli açıklayıcı belgeye rastlanılmadığı, ayrıca önceki yıllarda olduğu gibi tahsilatların avans niteliğinde değerlendirilip değerlendirilmediğinin net olmadığı görülmüştür. Bu durumun, yatırım tahakkuklarının muhasebeleştirilmesi ve dönemsel gelir-gider dengesinin sağlıklı şekilde izlenmesi açısından belirsizlik oluşturduğu değerlendirilmiştir.

Yönetim tarafından oluşturulan bütçe kalemleri incelendiğinde; dairelere ilişkin **ısınma, su, idari cezalar, ortak alan ısınma ve su tüketimleri ile bunlara ait hizmet bedellerine** bütçe planlaması içerisinde yer verilmediği görülmüştür.

Oysa söz konusu bedellerin gelir ve giderlerinin bütçe içerisinde ayrı bir kalem olarak yer alması ve bu tutarların dağılımlarının izlenebilir olması, finansal kontrol ve şeffaflık açısından önem arz etmektedir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

42

TAOGLU MY WORLD EUROPE SITE YONETIMI - İşletme Bütçesi - Değiştir

Tahakkuk Edecek Plan Yılı : 2025 Açıklama : Aİdat Borçlandırması Otomatik Tahakkuk Otomatik Tahakkuk
Hizmet Bedeli Oranı (%) : 0,0000 Bütçe Türü : Bütçe Tahakkuk Günü : 1
Vade Günü : 20
Masraf Kalemi : AİDAT TAHAKKUK GELİRLERİ H ..

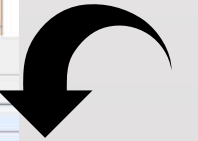
Tüm satıra uygula (Tahakkuk etmiş ve mevcut aydan önce ki satır değerlerine uygulanmaz.)

raf Kalemleri ve Dağılımları Bütçenin Bölümlere Dağılımları Gerçekleşenlerin Bölümlere Dağılımı

Excelden Oku Edenmemis Bölüm Ekle Kuruş Hassasiyeti 2 Hane Olacak Şekilde => Tüm Tutarları Yuvarla Tüm Tutarları Aşağı Yuvarla Tüm Tutarları Yukarı Yuvarla Yeni

Bölüm	Blok	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık Toplam	Açıklama
001	A1	2.721,00	2.721,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	51.162,00	
002	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
003	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
004	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
005	A1	2.721,00	2.721,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	4.572,00	51.162,00	
006	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
007	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
008	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
009	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
010	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
011	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
012	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
013	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
014	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
015	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
016	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
017	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
018	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
019	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
020	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
021	A1	2.780,00	2.780,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	4.648,00	52.040,00	
		8.142.686,00	8.142.686,00	13.807.75...	13.807.75...	13.807.750,00	13.807.75...	13.807.75...	13.807.75...	13.807.75...	13.807.75...	13.807.75...	13.807.75...		

13 / 3201



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

43

Cari Hesap Hareketleri İşletme Bütçesi

Hesap Kodu : ... X Dönem Bakiyesi : Ekstre Raporu Dönem : 1.03.2025 1.03.2025 ...

Hesap Adı : Genel Bakiye :

...	Fiş No	Tarih	Vade	Fiş Türü	Gelir/Gider Kalemi	AltHesap Türü	C. Hesap No	C. Hesap	Cari Borç	Gecikme	Cari Alacak	Açıklama
		=	=	BORÇ		AİDAT	120		=	=	=	
	74	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A1.081.M.2	Bilal Uygur	4.526,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	75	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A1.040.M.2	Abdulrahman Alzarooni	4.648,00	7,75	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	76	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.064.M.2	Arzu Yılmaz	4.526,00	37,72	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	77	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A1.104.M.2	ALİ VEZİROĞLU	4.526,00	143,31	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	78	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A1.103.M.3	Bilal Uygur	4.526,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	79	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A1.127.M.3	Abdulaziz Mohammed Alhossien	4.435,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	80	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.018.M.2	Kurtuluş Tuncay	4.648,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	81	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.068.M.1	Kadir Topçu	4.526,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	82	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.070.M.1	Vesile Kadayıfçı	4.648,00	337,65	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	83	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.071.M.1	Güler Uzun	4.526,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	84	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.074.M.1	Faruk Tokatlıoğlu	4.648,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	85	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.075.M.1	Gül Yılmaz	4.526,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	86	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.078.M.1	Ürküş Ülgen Öğüt	4.648,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	87	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.086.M.1	Züleyha Avcuoğlu	4.526,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	88	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.092.M.1	Üzeyir Özcan	4.526,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	89	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.102.M.1	Bağdan Tanjeviç	4.526,00	505,38	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	90	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.103.M.1	Serap Eryaşar	4.526,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	91	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.107.M.1	Süleyman Bulut	4.526,00	165,94	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
	92	01.03.2025	20.03.2025	Borç Tahakkuku	AİDAT TAHAKKUK ...	AİDAT	120.A2.109.M.1	Kemal Yerli	4.526,00	0,00	0,00	2025/3 Aidat Borçlandırma
									13.805.268,00	514.780,79	0,00	

2 / 3130



Yapılan incelemelerde, site yönetimine ait işletme bütçesi kapsamında ilgili döneme ilişkin toplam 13.807.750,00 TL tutarında aidat tahakkuku yapılması gerekirken, cari hesap hareketleri incelendiğinde sistem üzerinden fiilen 13.805.268,00 TL tutarında tahakkuk yansıtıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu iki tutar arasında 2.482,00 TL tutarında eksik tahakkuk bulunduğu anlaşılmıştır.

Bu durum, tahakkuk işlemlerinin bütçe verileri ile tam uyumlu şekilde gerçekleştirilmediğini ve sistemsel ya da manuel müdahale kaynaklı hataların bulunduğunu göstermektedir.

Aidat tahakkuklarının eksik yapılması; Site gelirlerinin gerçeği yansıtmamasına, Mali tabloların doğruluğunun bozulmasına, Kat maliklerine eşit ve doğru borç dağılımı yapılmamasına sebebiyet verebilecek niteliktedir.

Mevzuat açısından değerlendirildiğinde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca kat maliklerinin ortak giderlere arsa payları oranında katılması zorunlu olup, tahakkukların eksik veya hatalı yapılması bu yükümlülüğün hatalı dağıtılmasına yol açmaktadır.

Ayrıca, muhasebe kayıtlarının gerçeği doğru ve eksiksiz yansıtmaya zorunluluğu kapsamında Vergi Usul Kanunu'nun 3/B maddesi gereği işlemlerin mahiyetine uygun şekilde kaydedilmesi gerekirken, mevcut durumda kayıtların bu ilkeye aykırılık teşkil ettiği değerlendirilmektedir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

45

600.03.01	FATURA TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı	Gelir	FATURA	
-----------	----------------------------------	-------	--------	--

Yapılan incelemelerde, 600 Gelirler hesabı altında “Fatura Tahakkuk Gelirleri” adıyla genel bir gelir kalemi oluşturulduğu, ancak bu hesap altında doğalgaz, elektrik, su gibi gider türlerine ilişkin detaylı kırılmaların bulunmadığı tespit edilmiştir. İlgili gelir kayıtlarının tek bir başlık altında toplu olarak izlenmesi nedeniyle, tahakkuk eden gelirlerin hangi hizmet veya gider kalemine ait olduğunun ayrıştırılmadığı, dolayısıyla muhasebe kayıtlarının yeterli düzeyde detay ve açıklık içermediği görülmüştür.

Bu durum, gelirlerin doğru analiz edilmesini ve mali tabloların sağlıklı yorumlanmasını zorlaştırmaktadır.

Yıl :	2026									
Sayaç Türü :	Tümü									
Tahakkuk Oluşturuldu	Sayaç Türü	Yıl	Ay	İlk Okuma Tarihi	Son Okuma Tarihi	Birim Fiyatı (TL)	Dağıtlacak Tutar (TL)	Dağıtılan Tutar (TL)	Yansıtma Tarihi	
		=	=	=	=	=	=	=	=	
	ISINMA-SU- ORTAK ALAN ELEKTRİK (Kwh)	2026		1 11.01.2026	10.02.2026	1,00	11.037.157,34	11.280.176,12	10.02.2026	

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

46

Tahakkuk Oluşturuldu	Sayaç Türü	Yıl	Ay	İlk Okuma Tarihi	Son Okuma Tarihi	Birim Fiyatı (TL)	Dağıtılacak Tutar (TL)	Dağıtılan Tutar (TL)	Yansıtma Tarihi
		=	=	=	=	=	=	=	=
<input checked="" type="checkbox"/>	ISINMA-SU- ORTAK ALAN ELEKTRİK (Kwh)	2026		1 11.01.2026	10.02.2026	1,00	11.037.157,34	11.280.176,12	10.02.2026

Yapılan incelemelerde, sayaç okuma dağılım tablolarının incelenmesi sonucunda, ilgili dönemlere ait “dağıtılacak tutar” ile “dağıtılan tutar” arasında farklılıklar bulunduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu kayıtlarda, sayaç okuma verilerine istinaden hesaplanan toplam tutar ile bağımsız bölümlere yansıtılan toplam tutarın birbirini karşılamadığı, dolayısıyla dağıtım işlemlerinde 243.018,78₺ fazla yansıtma yapıldığı görülmüştür.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

47

4.1.2 TAHSİLATLAR

2021 Dönemi;

Masraf Kalemi Kodu	Masraf Kalemi Adı	Ay	Tahakkuk Tutarı	Tahsilat Tutarı	Kalan Tutar	Tahsil Edilemeyen (%)	Tahsilat Oranı (%)
340.001	Su , Doğalgaz Ve Elektrik Avans Hesabı	Devir					
		Ocak	1.257.156,95	1.257.156,95	0,00	0,00	100,00
		Şubat	1.486.661,08	1.486.661,08	0,00	0,00	100,00
		Mart	1.515.658,08	1.515.658,08	0,00	0,00	100,00
		Nisan	1.519.206,05	1.519.206,05	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	1.158.871,18	1.158.871,18	0,00	0,00	100,00
		Haziran	662.216,15	662.216,15	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	812.974,37	812.974,37	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	925.424,37	925.424,37	0,00	0,00	100,00
		Eylül	861.185,39	861.185,39	0,00	0,00	100,00
		Ekim	876.266,27	876.266,27	0,00	0,00	100,00
		Kasım	1.274.429,67	1.274.429,67	0,00	0,00	100,00
		Aralık	1.428.907,21	1.428.907,21	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	13.778.956,77	13.778.956,77	0,00	0,00	100,00
340.002	Isı Sayaç Değişim Emanet Hesabı	Devir					
		Mart	354,00	354,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	354,00	354,00	0,00	0,00	100,00
340.004	Sıcak Ve Soğuk Su Sayaç Emanet Hesabı	Devir					
		Kasım	813.729,81	789.589,28	24.140,53	2,97	97,03
		Aralık	813.729,81	788.778,23	24.951,58	3,07	96,93
		TOPLAM	1.627.459,62	1.578.367,51	49.092,11	3,02	96,98



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

48

600.01	Aidat Tahakkukları	Devir					
		Ocak	1.111.183,00	1.109.875,30	1.307,70	0,12	99,88
		Şubat	1.341.983,00	1.340.655,00	1.328,00	0,10	99,90
		Mart	1.226.583,00	1.225.404,00	1.179,00	0,10	99,90
		Nisan	1.226.583,00	1.225.404,00	1.179,00	0,10	99,90
		Mayıs	1.226.583,00	1.225.404,00	1.179,00	0,10	99,90
		Haziran	1.226.583,00	1.225.404,00	1.179,00	0,10	99,90
		Temmuz	1.226.583,00	1.225.404,00	1.179,00	0,10	99,90
		Ağustos	1.226.583,00	1.225.404,00	1.179,00	0,10	99,90
		Eylül	1.226.583,00	1.225.404,00	1.179,00	0,10	99,90
		Ekim	1.226.583,00	1.225.404,00	1.179,00	0,10	99,90
		Kasım	1.226.583,00	1.225.044,00	1.539,00	0,13	99,87
		Aralık	1.226.583,00	1.225.014,00	1.569,00	0,13	99,87
		TOPLAM	14.718.996,00	14.703.820,30	15.175,70	0,10	99,90
600.12	Diğer Gelirler	Devir					
		Ocak	650,00	650,00	0,00	0,00	100,00
		Şubat	450,00	450,00	0,00	0,00	100,00
		Mart	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	100,00
		Nisan	300,00	300,00	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	600,00	600,00	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	60.912,00	60.912,00	0,00	0,00	100,00
		Ekim	1.125,00	1.125,00	0,00	0,00	100,00
		Kasım	54.716,00	54.716,00	0,00	0,00	100,00
		Aralık	936,00	936,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	120.689,00	120.689,00	0,00	0,00	100,00

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

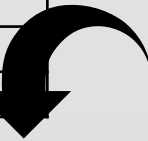
49

600.15	Gecikme Bedeli Tahakkukları	Devir					
		Ocak	86.994,17	82.913,27	4.080,90	4,69	95,31
		Şubat	67.041,15	65.642,02	1.399,13	2,09	97,91
		Mart	83.097,27	81.363,62	1.733,65	2,09	97,91
		Nisan	90.818,48	89.054,03	1.764,45	1,94	98,06
		Mayıs	106.037,49	104.153,78	1.883,71	1,78	98,22
		Haziran	96.170,06	93.564,64	2.605,42	2,71	97,29
		Temmuz	94.155,98	90.525,90	3.630,08	3,86	96,14
		Ağustos	92.145,81	90.029,18	2.116,63	2,30	97,70
		Eylül	76.144,26	73.994,40	2.149,86	2,82	97,18
		Ekim	67.689,39	65.406,97	2.282,42	3,37	96,63
		Kasım	66.431,81	64.066,30	2.365,51	3,56	96,44
		Aralık	71.067,73	68.506,84	2.560,89	3,60	96,40
		TOPLAM	997.793,60	969.220,95	28.572,65	2,86	97,14
600.18	İcra Dosya Geliri	Devir					
		Ocak	18.177,32	5,60	18.171,72	99,97	0,03
		Şubat	9.334,81	0,00	9.334,81	100,00	0,00
		Mart	19.865,92	0,00	19.865,92	100,00	0,00
		Nisan	10.515,37	0,00	10.515,37	100,00	0,00
		Mayıs	812,89	0,00	812,89	100,00	0,00
		Haziran	4.176,60	0,00	4.176,60	100,00	0,00
		Temmuz	3.912,68	0,00	3.912,68	100,00	0,00
		Ağustos	17.452,51	0,00	17.452,51	100,00	0,00
		Eylül	7.767,11	0,00	7.767,11	100,00	0,00
		Ekim	5.522,05	0,00	5.522,05	100,00	0,00
		Kasım	9.371,52	0,00	9.371,52	100,00	0,00
		Aralık	29.688,44	0,00	29.688,44	100,00	0,00
		TOPLAM	136.597,22	5,60	136.591,62	100,00	0,00

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

50

600.19	İdari Ceza Gelirleri	Devir					
		Ocak	10.373,64	10.373,64	0,00	0,00	100,00
		Şubat	63.655,12	61.365,31	2.289,81	3,60	96,40
		Mart	27.394,48	26.939,47	455,01	1,66	98,34
		Nisan	8.159,25	8.159,25	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	2.123,36	1.971,69	151,67	7,14	92,86
		Haziran	8.059,24	8.059,24	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	26.162,78	26.011,11	151,67	0,58	99,42
		Ağustos	31.952,49	31.952,49	0,00	0,00	100,00
		Eylül	20.954,42	20.786,47	167,95	0,80	99,20
		Ekim	20.500,52	20.500,52	0,00	0,00	100,00
		Kasım	43.891,08	43.272,18	618,90	1,41	98,59
		Aralık	50.600,00	50.600,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	313.826,38	309.991,37	3.835,01	1,22	98,78
600.22	Kart Ve Ogs Satış Gelirleri	Devir					
		Ocak	1.395,00	1.395,00	0,00	0,00	100,00
		Şubat	3.270,00	3.270,00	0,00	0,00	100,00
		Mart	2.256,00	2.241,00	15,00	0,66	99,34
		Nisan	1.732,00	1.732,00	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	1.500,00	1.485,00	15,00	1,00	99,00
		Haziran	2.325,00	2.325,00	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	3.255,00	3.240,00	15,00	0,46	99,54
		Ağustos	1.080,00	1.080,00	0,00	0,00	100,00
		Eylül	11.550,00	11.550,00	0,00	0,00	100,00
		Ekim	6.125,00	6.125,00	0,00	0,00	100,00
		Kasım	4.425,00	4.425,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	38.913,00	38.868,00	45,00	0,12	99,88



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

51

600.23	Kira Ve Aidat Geliri	Devir					
		Ocak	110.391,46	110.391,46	0,00	0,00	100,00
		Şubat	72.661,00	72.661,00	0,00	0,00	100,00
		Mart	69.182,00	69.182,00	0,00	0,00	100,00
		Nisan	70.647,00	70.647,00	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	69.261,00	69.261,00	0,00	0,00	100,00
		Haziran	73.023,00	73.023,00	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	89.212,15	89.212,15	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	101.687,84	101.687,84	0,00	0,00	100,00
		Eylül	75.242,00	75.242,00	0,00	0,00	100,00
		Ekim	77.302,00	77.302,00	0,00	0,00	100,00
		Kasım	78.939,00	78.939,00	0,00	0,00	100,00
		Aralık	119.334,25	119.334,25	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	1.006.882,70	1.006.882,70	0,00	0,00	100,00
600.27	Ortak Alan İşgaliye Ecrimisil Gelirleri	Devir					
		Ocak	69.724,50	69.724,50	0,00	0,00	100,00
		Şubat	70.724,50	70.724,50	0,00	0,00	100,00
		Mart	83.225,00	83.225,00	0,00	0,00	100,00
		Nisan	83.225,00	83.225,00	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	83.225,00	83.225,00	0,00	0,00	100,00
		Haziran	83.225,00	83.225,00	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	83.225,00	83.225,00	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	23.713,00	23.713,00	0,00	0,00	100,00
		Eylül	83.225,00	83.225,00	0,00	0,00	100,00
		Ekim	83.225,00	83.225,00	0,00	0,00	100,00
		Kasım	29.509,00	29.509,00	0,00	0,00	100,00
		Aralık	83.225,00	83.225,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	859.471,00	859.471,00	0,00	0,00	100,00



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

52

600.30	Reklam Gelirleri	Devir					
		Ocak	9.896,00	9.896,00	0,00	0,00	100,00
		Şubat	9.896,00	9.896,00	0,00	0,00	100,00
		Mart	9.896,00	9.896,00	0,00	0,00	100,00
		Nisan	9.896,00	9.896,00	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	9.896,00	9.896,00	0,00	0,00	100,00
		Haziran	9.896,00	9.896,00	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	9.896,00	9.896,00	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	9.896,00	9.896,00	0,00	0,00	100,00
		Eylül	9.896,00	9.896,00	0,00	0,00	100,00
		Ekim	9.896,00	9.896,00	0,00	0,00	100,00
		Kasım	9.896,00	9.896,00	0,00	0,00	100,00
		Aralık	9.896,00	9.896,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	118.752,00	118.752,00	0,00	0,00	100,00
600.33	Sıcak Ve Soğuk Su Sayaç Gecikme Tazminatları Hesabı	Devir					
		Aralık	20.063,90	18.804,40	1.259,50	6,28	93,72
		TOPLAM	20.063,90	18.804,40	1.259,50	6,28	93,72
690.004	2020 Yılı Gelir Gider Farkı	Devir					
		Ocak	4.443.358,72	3.376.325,92	1.067.032,80	24,01	75,99
		TOPLAM	4.443.358,72	3.376.325,92	1.067.032,80	24,01	75,99
GENEL TOPLAM	GENEL TOPLAM		38.182.113,91	36.880.509,52	1.301.604,39	3,41	96,59

2021 yılı genelinde yapılan incelemeler sonucunda, tahsilat performansının yüksek seviyede gerçekleştiği görülmüştür. Yıl boyunca tahsilat oranlarının büyük ölçüde %98- %99 bandında seyrettiği, yalnızca Ocak ayında diğer aylara kıyasla daha düşük bir tahsilat oranının olduğu tespit edilmiştir.

Ocak ayı dışında yılın geri kalan döneminde tahsilat performansının istikrarlı bir şekilde devam ettiği ve tahakkuk eden tutarların büyük ölçüde tahsil edildiği görülmektedir.

Sonuç olarak, 2021 yılı tahsilat performansının başarılı ve sürdürülebilir olduğu, tahsil edilemeyen tutarların ise toplam tahakkuka oranla düşük seviyede kaldığı değerlendirilmiştir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

54

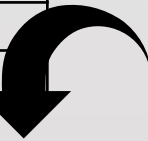
2022 Dönemi;

Masraf Kalemi Kodu	Masraf Kalemi Adı	Ay	Tahakkuk Tutarı	Tahsilat Tutarı	Kalan Tutar	Tahsil Edilemeyen (%)	Tahsilat Oranı (%)
340.001	Su , Doğalgaz Ve Elektrik Avans Hesabı	Devir	13.778.956,77	13.778.956,77	0,00	0,00	100,00
		Ocak	1.955.710,34	1.955.710,34	0,00	0,00	100,00
		Şubat	3.244.185,55	3.244.185,55	0,00	0,00	100,00
		Mart	2.815.896,21	2.815.896,21	0,00	0,00	100,00
		Nisan	2.784.374,36	2.784.374,36	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	2.472.791,04	2.472.791,04	0,00	0,00	100,00
		Haziran	1.702.447,02	1.702.447,02	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	1.887.620,88	1.887.620,88	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	1.931.221,10	1.931.221,10	0,00	0,00	100,00
		Eylül	1.965.302,67	1.965.302,67	0,00	0,00	100,00
		Ekim	2.219.264,14	2.219.264,14	0,00	0,00	100,00
		Kasım	3.190.242,94	3.190.242,94	0,00	0,00	100,00
		Aralık	3.825.158,96	3.825.158,96	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	29.994.215,21	29.994.215,21	0,00	0,00	100,00
340.004	Sıcak Ve Soğuk Su Sayaç Emanet Hesabı	Devir	1.627.459,62	1.578.936,67	48.522,95	2,98	97,02
		Ocak	813.729,81	788.259,55	25.470,26	3,13	96,87
		TOPLAM	813.729,81	788.259,55	25.470,26	3,13	96,87
600.01	Aidat Tahakkukları	Devir	14.718.996,00	14.703.820,30	15.175,70	0,10	99,90
		Ocak	1.798.108,00	1.796.202,00	1.906,00	0,11	99,89
		Şubat	1.798.202,00	1.796.296,00	1.906,00	0,11	99,89
		Mart	1.798.108,00	1.795.982,34	2.125,66	0,12	99,88
		Nisan	1.798.108,00	1.796.374,00	1.734,00	0,10	99,90
		Mayıs	1.798.108,00	1.796.374,00	1.734,00	0,10	99,90
		Haziran	1.798.108,00	1.796.353,13	1.754,87	0,10	99,90
		Temmuz	2.261.012,00	2.257.942,71	3.069,29	0,14	99,86
		Ağustos	2.261.207,00	2.257.617,00	3.590,00	0,16	99,84
		Eylül	2.261.944,00	2.258.933,94	3.010,06	0,13	99,87
		Ekim	2.261.749,00	2.259.570,00	2.179,00	0,10	99,90
		Kasım	2.262.064,47	2.258.005,41	4.059,06	0,18	99,82
		Aralık	2.261.749,00	2.256.992,08	4.756,92	0,21	99,79
		TOPLAM	24.358.467,47	24.326.642,61	31.824,86	0,13	99,87

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

55

600.12	Diğer Gelirler	Devir	120.689,00	120.689,00	0,00	0,00	100,00
		Şubat	13.499,80	13.499,80	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	2.000,00	2.000,00	0,00	0,00	100,00
		Haziran	2.750,00	2.750,00	0,00	0,00	100,00
		Ekim	490,98	490,98	0,00	0,00	100,00
		Kasım	19.631,90	19.509,71	122,19	0,62	99,38
		Aralık	42.823,01	42.378,16	444,85	1,04	98,96
		TOPLAM	81.195,69	80.628,65	567,04	0,70	99,30
600.15	Gecikme Bedeli Tahakkukları	Devir	997.793,60	969.220,95	28.572,65	2,86	97,14
		Ocak	81.910,87	79.270,67	2.640,20	3,22	96,78
		Şubat	76.791,63	74.328,53	2.463,10	3,21	96,79
		Mart	99.939,42	97.150,76	2.788,66	2,79	97,21
		Nisan	128.576,03	125.661,71	2.914,32	2,27	97,73
		Mayıs	146.009,04	142.874,96	3.134,08	2,15	97,85
		Haziran	138.776,26	135.482,18	3.294,08	2,37	97,63
		Temmuz	131.482,38	128.047,20	3.435,18	2,61	97,39
		Ağustos	17.116,36	16.359,37	756,99	4,42	95,58
		Eylül	39.855,82	38.214,78	1.641,04	4,12	95,88
		Ekim	62.413,40	60.390,25	2.023,15	3,24	96,76
		Kasım	51.627,06	49.495,56	2.131,50	4,13	95,87
		Aralık	53.656,19	51.279,65	2.376,54	4,43	95,57
		TOPLAM	1.028.154,46	998.555,62	29.598,84	2,88	97,12
600.16	Havuz Misafir Geliri	Devir					
		Temmuz	600,00	600,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	600,00	600,00	0,00	0,00	100,00



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

56

600.17	Hurda Geliri	Devir					
		Mart	20.000,00	0,00	20.000,00	100,00	0,00
		Mayıs	13.300,00	0,00	13.300,00	100,00	0,00
		TOPLAM	33.300,00	0,00	33.300,00	100,00	0,00
600.18	İcra Dosya Geliri	Devir	136.597,22	5,60	136.591,62	100,00	0,00
		Ocak	27.843,44	524,36	27.319,08	98,12	1,88
		Şubat	3.913,55	0,00	3.913,55	100,00	0,00
		Mart	3.142,45	0,00	3.142,45	100,00	0,00
		Mayıs	524,08	0,00	524,08	100,00	0,00
		Haziran	765,68	0,00	765,68	100,00	0,00
		Temmuz	3.396,36	0,00	3.396,36	100,00	0,00
		Ağustos	77.586,34	58.458,58	19.127,76	24,65	75,35
		Kasım	73,52	73,52	0,00	0,00	100,00
		Aralık	9.636,61	9.636,61	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	126.882,03	68.693,07	58.188,96	45,86	54,14
		600.19	İdari Ceza Gelirleri	Devir	313.826,38	309.991,37	3.835,01
Ocak	32.713,55			32.183,06	530,49	1,62	98,38
Mart	50.439,55			50.439,55	0,00	0,00	100,00
Nisan	33.067,14			33.067,14	0,00	0,00	100,00
Mayıs	41.466,57			36.161,67	5.304,90	12,79	87,21
Haziran	40.825,83			40.825,83	0,00	0,00	100,00
Eylül	87.482,89			87.258,56	224,33	0,26	99,74
Ekim	32.842,97			32.842,97	0,00	0,00	100,00
Kasım	124.048,76			124.048,76	0,00	0,00	100,00
Aralık	15.217,04			15.217,04	0,00	0,00	100,00
TOPLAM	458.104,30			452.044,58	6.059,72	1,32	98,68

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

57

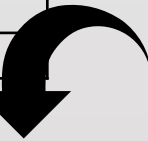
600.22	Kart Ve Ogs Satış Gelirleri	Devir	38.913,00	38.868,00	45,00	0,12	99,88
		Ocak	1.500,00	1.500,00	0,00	0,00	100,00
		Şubat	6.400,00	6.375,00	25,00	0,39	99,61
		Mart	5.775,00	5.775,00	0,00	0,00	100,00
		Nisan	3.475,00	3.475,00	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	3.900,00	3.900,00	0,00	0,00	100,00
		Haziran	7.750,00	7.725,00	25,00	0,32	99,68
		Temmuz	12.175,00	12.175,00	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	9.175,00	9.175,00	0,00	0,00	100,00
		Eylül	5.000,00	4.973,10	26,90	0,54	99,46
		Ekim	2.975,00	2.975,00	0,00	0,00	100,00
		Kasım	5.225,00	5.225,00	0,00	0,00	100,00
		Aralık	4.125,00	4.125,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	67.475,00	67.398,10	76,90	0,11	99,89
600.23	Kira Ve Aidat Geliri	Devir	1.006.882,70	1.006.882,70	0,00	0,00	100,00
		Ocak	103.507,10	103.507,10	0,00	0,00	100,00
		Şubat	78.264,00	78.264,00	0,00	0,00	100,00
		Mart	105.591,00	105.591,00	0,00	0,00	100,00
		Nisan	84.422,35	84.422,35	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	88.333,54	88.333,54	0,00	0,00	100,00
		Haziran	89.234,00	89.234,00	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	110.910,03	110.910,03	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	90.167,00	90.167,00	0,00	0,00	100,00
		Eylül	145.135,75	145.135,75	0,00	0,00	100,00
		Ekim	93.525,00	93.525,00	0,00	0,00	100,00
		Kasım	138.185,00	138.185,00	0,00	0,00	100,00
		Aralık	102.554,00	102.554,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	1.229.828,77	1.229.828,77	0,00	0,00	100,00



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

58

600.27	Ortak Alan İşgaliye Ecrimisil Gelirleri	Devir	859.471,00	859.471,00	0,00	0,00	100,00
		Ocak	99.475,00	99.475,00	0,00	0,00	100,00
		Şubat	99.475,00	99.475,00	0,00	0,00	100,00
		Mart	100.475,00	100.475,00	0,00	0,00	100,00
		Nisan	100.475,00	100.475,00	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	119.832,96	119.832,96	0,00	0,00	100,00
		Haziran	119.832,96	119.832,96	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	119.832,96	119.832,96	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	119.832,96	119.832,96	0,00	0,00	100,00
		Eylül	122.991,73	122.991,73	0,00	0,00	100,00
		Ekim	120.991,73	120.991,73	0,00	0,00	100,00
		Kasım	120.991,73	120.991,73	0,00	0,00	100,00
		Aralık	120.991,73	120.991,73	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	1.365.198,76	1.365.198,76	0,00	0,00	100,00
600.30	Reklam Gelirleri	Devir	118.752,00	118.752,00	0,00	0,00	100,00
		Mart	8.333,34	8.333,34	0,00	0,00	100,00
		Nisan	8.333,34	8.333,34	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	8.333,34	8.333,34	0,00	0,00	100,00
		Haziran	8.333,34	8.333,34	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	8.333,34	8.333,34	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	8.333,34	8.333,34	0,00	0,00	100,00
		Eylül	8.333,34	8.333,34	0,00	0,00	100,00
		Ekim	8.333,34	8.333,34	0,00	0,00	100,00
		Kasım	8.333,34	127,82	8.205,52	98,47	1,53
		Aralık	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		TOPLAM	83.333,40	66.794,54	16.538,86	19,85	80,15



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

59

600.33	Sıcak Ve Soğuk Su Sayaç Gecikme Tazminatları Hesabı	Devir	20.063,90	18.818,90	1.245,00	6,21	93,79
		Ocak	32.339,49	29.773,25	2.566,24	7,94	92,06
		Şubat	36.923,15	33.372,48	3.550,67	9,62	90,38
		Mart	29.168,57	25.258,08	3.910,49	13,41	86,59
		Nisan	25.454,13	21.685,88	3.768,25	14,80	85,20
		Mayıs	24.714,33	20.821,03	3.893,30	15,75	84,25
		Haziran	22.102,49	18.335,43	3.767,06	17,04	82,96
		Temmuz	20.123,74	16.475,98	3.647,76	18,13	81,87
		Aralık	1.690,44	1.690,44	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	192.516,34	167.412,57	25.103,77	13,04	86,96
		600.40	Yatırım Site Alt Yapı Hesabı	Devir			
Mart	550.000,00			515.000,00	35.000,00	6,36	93,64
TOPLAM	550.000,00			515.000,00	35.000,00	6,36	93,64
GENEL TOPLAM	GENEL TOPLAM		60.383.001,24	60.121.272,03	261.729,21	0,43	99,57

2022 yılı genelinde yapılan incelemeler sonucunda, tahsilat performansının **yüksek seviyede** gerçekleştiği görülmüştür. Yıl boyunca tahsilat oranlarının büyük ölçüde **%99 bandında** seyrettiği, yalnızca **Ocak ayında** diğer aylara kıyasla nispeten daha düşük bir tahsilat oranının olduğu tespit edilmiştir.

Ocak ayı dışında yılın geri kalan döneminde tahsilat performansının oldukça **istikrarlı ve yüksek seviyede** devam ettiği, özellikle yılın son çeyreğinde tahsilat oranlarının daha da yükseldiği görülmektedir.

Genel değerlendirme kapsamında 2022 yılı toplam tahsilat oranının **%99,53** seviyesinde gerçekleştiği ve tahakkuk eden tutarların büyük bölümünün tahsil edildiği anlaşılmaktadır.

Sonuç olarak, 2022 yılı tahsilat performansının **başarılı ve sürdürülebilir** olduğu, tahsil edilemeyen tutarların ise **çok düşük seviyede** kaldığı değerlendirilmiştir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

60

2023 Dönemi;

Masraf Kalemi Kodu	Masraf Kalemi Adı	Ay	Tahakkuk Tutarı	Tahsilat Tutarı	Kalan Tutar	Tahsil Edilemeyen (%)	Tahsilat Oranı (%)
600.01	AİDAT TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı	Devir					
		Ocak	3.833.613,00	3.828.611,26	5.001,74	0,13	99,87
		Şubat	3.833.613,00	3.828.074,50	5.538,50	0,14	99,86
		Mart	3.833.613,00	3.828.633,00	4.980,00	0,13	99,87
		Nisan	3.833.575,00	3.828.595,00	4.980,00	0,13	99,87
		Mayıs	3.833.613,00	3.828.633,00	4.980,00	0,13	99,87
		Haziran	3.833.613,00	3.828.051,29	5.561,71	0,15	99,85
		Temmuz	5.139.321,39	5.131.101,04	8.220,35	0,16	99,84
		Ağustos	5.137.150,00	5.127.568,01	9.581,99	0,19	99,81
		Eylül	5.137.150,00	5.130.491,51	6.658,49	0,13	99,87
		Ekim	5.137.150,00	5.130.503,00	6.647,00	0,13	99,87
		Kasım	5.137.150,00	5.128.866,00	8.284,00	0,16	99,84
		Aralık	5.137.150,00	5.128.036,11	9.113,89	0,18	99,82
		TOPLAM		53.826.711,39	53.747.163,72	79.547,67	0,15
600.02.01	Aidat Bedeli Gecikme Tazminatı Hesabı	Devir					
		Ocak	55.713,33	51.999,04	3.714,29	6,67	93,33
		Şubat	76.833,24	73.596,79	3.236,45	4,21	95,79
		Mart	118.747,70	115.518,45	3.229,25	2,72	97,28
		Nisan	125.629,41	122.289,70	3.339,71	2,66	97,34
		Mayıs	143.820,20	140.106,66	3.713,54	2,58	97,42
		Haziran	142.609,89	138.545,59	4.064,30	2,85	97,15
		Temmuz	149.795,80	145.369,14	4.426,66	2,96	97,04
		Ağustos	161.493,84	156.731,57	4.762,27	2,95	97,05
		Eylül	160.235,04	157.479,10	2.755,94	1,72	98,28
		Ekim	171.802,86	168.531,08	3.271,78	1,90	98,10
		Kasım	163.649,96	160.058,28	3.591,68	2,19	97,81
		Aralık	170.802,85	166.509,04	4.293,81	2,51	97,49
		TOPLAM		1.641.134,12	1.596.734,44	44.399,68	2,71

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

61

600.02.02	Fatura Bedelleri Gecikme Tazminatı Hesabı	Devir					
		Ocak	85,04	66,19	18,85	22,17	77,83
		Şubat	32.764,77	32.460,43	304,34	0,93	99,07
		Mart	83.626,77	82.476,86	1.149,91	1,38	98,62
		Nisan	109.327,85	106.987,51	2.340,34	2,14	97,86
		Mayıs	133.501,78	130.525,03	2.976,75	2,23	97,77
		Haziran	112.960,24	110.252,50	2.707,74	2,40	97,60
		Temmuz	101.942,99	99.953,60	1.989,39	1,95	98,05
		Ağustos	86.436,55	84.319,58	2.116,97	2,45	97,55
		Eylül	78.798,14	76.485,89	2.312,25	2,93	97,07
		Ekim	81.127,81	78.445,72	2.682,09	3,31	96,69
		Kasım	76.210,29	73.349,17	2.861,12	3,75	96,25
		Aralık	74.265,12	71.230,43	3.034,69	4,09	95,91
		TOPLAM	971.047,35	946.552,91	24.494,44	2,52	97,48
600.03.01	FATURA TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı	Devir					
		Ocak	4.493.901,04	4.488.918,36	4.982,68	0,11	99,89
		Şubat	4.937.935,93	4.933.281,41	4.654,52	0,09	99,91
		Mart	4.418.581,24	4.412.063,45	6.517,79	0,15	99,85
		Nisan	3.997.437,13	3.992.917,81	4.519,32	0,11	99,89
		Mayıs	1.450.277,34	1.447.075,96	3.201,38	0,22	99,78
		Haziran	2.673.333,36	2.663.694,66	9.638,70	0,36	99,64
		Temmuz	1.649.146,55	1.642.317,55	6.829,00	0,41	99,59
		Ağustos	2.021.059,39	2.016.053,36	5.006,03	0,25	99,75
		Eylül	1.773.770,27	1.769.591,97	4.178,30	0,24	99,76
		Ekim	1.786.069,95	1.783.235,40	2.834,55	0,16	99,84
		Kasım	1.642.532,03	1.640.621,03	1.911,00	0,12	99,88
		Aralık	3.260.868,34	3.255.076,10	5.792,24	0,18	99,82
		TOPLAM	34.104.912,57	34.044.847,06	60.065,51	0,18	99,82

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

62

600.04	YATIRIM TAHAKKUK Hesabı	Devir					
		Şubat	3.929.207,00	3.740.304,86	188.902,14	4,81	95,19
		Mart	3.929.207,00	3.728.570,64	200.636,36	5,11	94,89
		TOPLAM	7.858.414,00	7.468.875,50	389.538,50	4,96	95,04
600.12	Diğer Gelirler	Devir	201.884,69	201.317,65	567,04	0,28	99,72
		Eylül	2,39	2,39	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	2,39	2,39	0,00	0,00	100,00
600.15	Gecikme Bedeli Tahakkukları	Devir	2.025.948,06	1.967.776,57	58.171,49	2,87	97,13
		Eylül	12.783,18	10.338,74	2.444,44	19,12	80,88
		Ekim	10.716,71	8.160,87	2.555,84	23,85	76,15
		Kasım	10.638,90	8.055,84	2.583,06	24,28	75,72
		Aralık	11.154,13	8.598,29	2.555,84	22,91	77,09
		TOPLAM	45.292,92	35.153,74	10.139,18	22,39	77,61
600.23	Kira Ve Aidat Geliri	Devir	2.236.711,47	2.236.711,47	0,00	0,00	100,00
		Ekim	151.497,39	151.497,39	0,00	0,00	100,00
		Kasım	156.771,39	156.771,39	0,00	0,00	100,00
		Aralık	168.016,39	168.016,39	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	476.285,17	476.285,17	0,00	0,00	100,00
600.27	Ortak Alan İşgaliye Ecrimisil Gelirleri	Devir	2.224.669,76	2.224.669,76	0,00	0,00	100,00
		Ekim	289.408,33	289.408,33	0,00	0,00	100,00
		Kasım	289.408,33	289.408,33	0,00	0,00	100,00
		Aralık	289.408,33	289.408,33	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	868.224,99	868.224,99	0,00	0,00	100,00

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

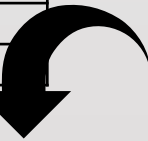
63

600.30	Reklam Gelirleri	Devir	202.085,40	185.546,54	16.538,86	8,18	91,82
		Ekim	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		Kasım	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		Aralık	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		TOPLAM	25.000,02	0,00	25.000,02	100,00	0,00
602.02	KART ve OGS GELİRLERİ Hesabı	Devir					
		Ocak	2.625,00	2.625,00	0,00	0,00	100,00
		Şubat	1.450,00	1.450,00	0,00	0,00	100,00
		Mart	3.075,00	3.075,00	0,00	0,00	100,00
		Nisan	1.550,00	1.550,00	0,00	0,00	100,00
		Haziran	10.900,00	10.802,57	97,43	0,89	99,11
		Temmuz	31.200,00	31.100,00	100,00	0,32	99,68
		Ağustos	19.850,00	19.850,00	0,00	0,00	100,00
		Eylül	8.500,00	8.500,00	0,00	0,00	100,00
		Ekim	6.500,00	6.500,00	0,00	0,00	100,00
		Kasım	6.980,05	6.980,05	0,00	0,00	100,00
		Aralık	5.800,00	5.800,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	98.430,05	98.232,62	197,43	0,20	99,80
		602.03	ELEKTRİK SÜZME SAYAÇ GELİRLERİ	Devir			
Ağustos	44.316,91			44.316,91	0,00	0,00	100,00
Eylül	46.210,76			46.210,76	0,00	0,00	100,00
Ekim	40.320,35			40.320,35	0,00	0,00	100,00
Kasım	35.556,90			35.556,90	0,00	0,00	100,00
Aralık	43.032,65			43.032,65	0,00	0,00	100,00
TOPLAM	209.437,57			209.437,57	0,00	0,00	100,00

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

64

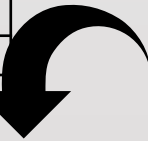
602.05	İCRA DOSYA GELİRLERİ Hesabı	Devir					
		Ocak	8.060,18	8.060,18	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	1.979,51	0,00	1.979,51	100,00	0,00
		TOPLAM	10.039,69	8.060,18	1.979,51	19,72	80,28
602.06	REKLAM GELİRLERİ Hesabı	Devir					
		Ocak	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		Şubat	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		Mart	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		Nisan	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		Mayıs	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		Haziran	18.333,34	10.000,00	8.333,34	45,45	54,55
		Temmuz	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		Ağustos	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		Eylül	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		TOPLAM	85.000,06	10.000,00	75.000,06	88,24	11,76
		602.07	KİRA GELİRLERİ Hesabı	Devir			
Ocak	158.106,00			158.106,00	0,00	0,00	100,00
Şubat	159.479,10			159.479,10	0,00	0,00	100,00
Mart	123.313,77			123.313,77	0,00	0,00	100,00
Nisan	125.063,77			125.063,77	0,00	0,00	100,00
Mayıs	129.316,41			129.316,41	0,00	0,00	100,00
Haziran	139.111,41			139.111,41	0,00	0,00	100,00
Temmuz	168.569,64			164.080,17	4.489,47	2,66	97,34
Ağustos	201.893,54			188.073,54	13.820,00	6,85	93,15
Eylül	240.071,69			240.071,69	0,00	0,00	100,00
Ekim	3.950,00			3.950,00	0,00	0,00	100,00
Kasım	66.776,00			66.776,00	0,00	0,00	100,00
Aralık	3.950,00			3.950,00	0,00	0,00	100,00
TOPLAM	1.519.601,33	1.501.291,86	18.309,47	1,20	98,80		



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

65

602.10	İHLALLERE İLİŞKİN CEZA GELİRLERİ	Devir					
		Ocak	66.724,57	52.721,76	14.002,81	20,99	79,01
		Şubat	22.706,66	22.706,66	0,00	0,00	100,00
		Mart	75.822,24	75.822,24	0,00	0,00	100,00
		Nisan	24.014,30	24.014,30	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	20.900,00	20.900,00	0,00	0,00	100,00
		Haziran	93.544,07	93.306,30	237,77	0,25	99,75
		Ağustos	202.974,14	202.405,02	569,12	0,28	99,72
		Eylül	329.996,70	329.996,70	0,00	0,00	100,00
		Ekim	83.718,09	83.718,09	0,00	0,00	100,00
		Kasım	95.633,65	94.080,52	1.553,13	1,62	98,38
		Aralık	16.501,27	15.636,46	864,81	5,24	94,76
		TOPLAM	1.032.535,69	1.015.308,05	17.227,64	1,67	98,33
602.11	HAVUZ - BONE GELİRLERİ	Devir					
		Haziran	2.600,00	2.600,00	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	23.650,00	23.650,00	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	16.050,00	16.050,00	0,00	0,00	100,00
		Eylül	750,00	750,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	43.050,00	43.050,00	0,00	0,00	100,00
602.12	ORTAK ALAN İŞGALİYE BEDELİ	Devir					
		Ocak	195.991,73	195.991,73	0,00	0,00	100,00
		Şubat	195.991,73	195.991,73	0,00	0,00	100,00
		Mart	195.991,73	195.991,73	0,00	0,00	100,00
		Nisan	195.991,73	195.991,73	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	270.968,83	270.968,83	0,00	0,00	100,00
		Haziran	270.968,83	270.968,83	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	270.968,83	270.968,83	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	270.968,83	270.968,83	0,00	0,00	100,00
		Eylül	289.408,33	289.408,33	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	2.157.250,57	2.157.250,57	0,00	0,00	100,00



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

66

		Devir					
602.13	DİĞER GELİRLER	Ocak	5.100,53	4.975,74	124,79	2,45	97,55
		Şubat	2.747,85	2.628,30	119,55	4,35	95,65
		Mart	2.579,49	2.497,67	81,82	3,17	96,83
		Nisan	2.187,06	2.187,06	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	2.168,96	2.168,96	0,00	0,00	100,00
		Haziran	6.111,20	6.111,20	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	1.500,00	1.500,00	0,00	0,00	100,00
		Ekim	5.500,00	5.500,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	27.895,09	27.568,93	326,16	1,17	98,83
		GENEL TOPLAM	GENEL TOPLAM	105.000.264,97	104.254.039,70	746.225,27	0,71

2023 yılı genelinde yapılan incelemeler sonucunda, tahsilat performansının **yüksek seviyede** gerçekleştiği görülmüştür. Yıl boyunca tahsilat oranlarının büyük ölçüde **%99 bandında** seyrettiği, bazı aylarda ise sınırlı düşüşler yaşandığı tespit edilmiştir.

Yılın genelinde tahsilat performansının **istikrarlı bir şekilde devam ettiği**, tahakkuk eden tutarların büyük bölümünün tahsil edildiği görülmektedir. Özellikle yılın ikinci yarısında tahsilat oranlarının daha stabil bir yapıya ulaştığı dikkat çekmektedir.

Genel değerlendirme kapsamında 2023 yılı tahsilat performansının **başarılı ve sürdürülebilir** olduğu, tahsil edilemeyen tutarların ise toplam tahakkuka oranla **düşük seviyede** kaldığı anlaşılmaktadır.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

67

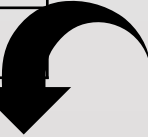
2024 Dönemi;

Masraf Kalemi Kodu	Masraf Kalemi Adı	Ay	Tahakkuk Tutarı	Tahsilat Tutarı	Kalan Tutar	Tahsil Edilemeyen (%)	Tahsilat Oranı (%)
600.01	AİDAT TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı	Devir	53.826.711,39	53.747.163,72	79.547,67	0,15	99,85
		Ocak	8.145.430,79	8.132.600,21	12.830,58	0,16	99,84
		Şubat	8.142.686,00	8.132.091,97	10.594,03	0,13	99,87
		Mart	8.142.686,00	8.130.399,00	12.287,00	0,15	99,85
		Nisan	8.142.686,00	8.126.457,00	16.229,00	0,20	99,80
		Mayıs	8.142.686,00	8.123.622,52	19.063,48	0,23	99,77
		Haziran	8.142.686,00	8.121.890,00	20.796,00	0,26	99,74
		Temmuz	8.142.686,00	8.128.320,01	14.365,99	0,18	99,82
		Ağustos	8.142.686,00	8.129.004,00	13.682,00	0,17	99,83
		Eylül	8.142.686,00	8.121.570,68	21.115,32	0,26	99,74
		Ekim	8.142.686,00	8.113.398,36	29.287,64	0,36	99,64
		Kasım	8.142.686,00	8.110.901,00	31.785,00	0,39	99,61
		Aralık	8.142.686,00	8.115.203,11	27.482,89	0,34	99,66
		TOPLAM		97.714.976,79	97.485.457,86	229.518,93	0,23
600.02.01	Aidat Bedeli Gecikme Tazminatı Hesabı	Devir	1.641.134,12	1.596.734,44	44.399,68	2,71	97,29
		Ocak	191.156,20	183.596,37	7.559,83	3,95	96,05
		Şubat	216.756,92	209.133,57	7.623,35	3,52	96,48
		Mart	306.793,09	297.992,82	8.800,27	2,87	97,13
		Nisan	308.164,68	298.435,00	9.729,68	3,16	96,84
		Mayıs	317.970,59	307.931,46	10.039,13	3,16	96,84
		Haziran	289.430,19	281.275,37	8.154,82	2,82	97,18
		Temmuz	325.218,45	315.154,81	10.063,64	3,09	96,91
		Ağustos	317.909,13	307.109,31	10.799,82	3,40	96,60
		Eylül	296.818,91	283.241,99	13.576,92	4,57	95,43
		Ekim	277.496,39	262.418,56	15.077,83	5,43	94,57
		Kasım	282.007,32	265.750,72	16.256,60	5,76	94,24
		Aralık	286.869,90	268.897,94	17.971,96	6,26	93,74
		TOPLAM		3.416.591,77	3.280.937,92	135.653,85	3,97

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

68

600.02.02	Fatura Bedelleri Gecikme Tazminatı Hesabı	Devir	971.047,35	946.552,91	24.494,44	2,52	97,48
		Ocak	88.664,43	85.264,49	3.399,94	3,83	96,17
		Şubat	105.700,91	102.241,67	3.459,24	3,27	96,73
		Mart	141.382,36	137.285,56	4.096,80	2,90	97,10
		Nisan	142.591,94	138.187,49	4.404,45	3,09	96,91
		Mayıs	141.297,20	136.726,74	4.570,46	3,23	96,77
		Haziran	125.388,11	120.484,50	4.903,61	3,91	96,09
		Temmuz	128.811,24	123.424,66	5.386,58	4,18	95,82
		Ağustos	114.151,06	108.053,30	6.097,76	5,34	94,66
		Eylül	102.098,55	95.484,30	6.614,25	6,48	93,52
		Ekim	95.790,44	88.187,99	7.602,45	7,94	92,06
		Kasım	99.569,27	91.585,10	7.984,17	8,02	91,98
		Aralık	112.184,07	103.080,36	9.103,71	8,12	91,89
		TOPLAM	1.397.629,58	1.330.006,16	67.623,42	4,84	95,16
600.03.01	FATURA TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı	Devir	34.104.912,57	34.044.847,06	60.065,51	0,18	99,82
		Ocak	3.840.366,35	3.832.050,50	8.315,85	0,22	99,78
		Şubat	4.409.054,74	4.398.805,66	10.249,08	0,23	99,77
		Mart	3.722.635,79	3.716.167,91	6.467,88	0,17	99,83
		Nisan	3.691.360,19	3.684.243,61	7.116,58	0,19	99,81
		Mayıs	2.837.876,37	2.829.402,40	8.473,97	0,30	99,70
		Haziran	2.744.028,30	2.736.150,92	7.877,38	0,29	99,71
		Temmuz	2.190.778,45	2.184.179,94	6.598,51	0,30	99,70
		Ağustos	2.709.704,02	2.697.272,79	12.431,23	0,46	99,54
		Eylül	2.447.563,72	2.436.787,31	10.776,41	0,44	99,56
		Ekim	2.763.351,51	2.751.644,40	11.707,11	0,42	99,58
		Kasım	4.295.201,68	4.271.093,16	24.108,52	0,56	99,44
		Aralık	5.325.669,28	5.293.948,59	31.720,69	0,60	99,40
		TOPLAM	40.977.590,40	40.831.747,19	145.843,21	0,36	99,64
600.07	2023 YILI DÖNEM DEVİR FARKLARI	Devir					
		Şubat	9.288.077,19	8.610.459,79	677.617,40	7,30	92,70
		TOPLAM	9.288.077,19	8.610.459,79	677.617,40	7,30	92,70



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

69

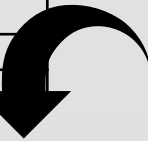
600.08.01	A4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Haziran	106.755,78	104.309,21	2.446,57	2,29	97,71
		Temmuz	106.755,78	102.624,02	4.131,76	3,87	96,13
		Ağustos	106.755,78	100.776,40	5.979,38	5,60	94,40
		TOPLAM	320.267,34	307.709,63	12.557,71	3,92	96,08
600.08.02	C2 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Haziran	1.056.372,22	1.011.072,76	45.299,46	4,29	95,71
		Temmuz	1.056.372,22	1.004.403,57	51.968,65	4,92	95,08
		Ağustos	1.056.372,22	991.740,91	64.631,31	6,12	93,88
		TOPLAM	3.169.116,66	3.007.217,24	161.899,42	5,11	94,89
600.08.03	A1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Ekim	92.592,12	86.745,68	5.846,44	6,31	93,69
		TOPLAM	92.592,12	86.745,68	5.846,44	6,31	93,69
600.08.04	A2 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Ekim	148.242,04	132.947,00	15.295,04	10,32	89,68
		Kasım	148.242,04	131.617,80	16.624,24	11,21	88,79
		TOPLAM	296.484,08	264.564,80	31.919,28	10,77	89,23
600.08.05	A5 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Ekim	148.242,04	139.248,28	8.993,76	6,07	93,93
		Kasım	148.242,04	139.248,28	8.993,76	6,07	93,93
		TOPLAM	296.484,08	278.496,56	17.987,52	6,07	93,93
600.08.06	A6 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Ekim	148.242,04	137.824,50	10.417,54	7,03	92,97
		Kasım	148.242,04	137.654,94	10.587,10	7,14	92,86
		TOPLAM	296.484,08	275.479,44	21.004,64	7,08	92,92



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

70

600.15	Gecikme Bedeli Tahakkukları	Devir	2.071.240,98	2.002.930,31	68.310,67	3,30	96,70
		Haziran	6.459,33	4.019,88	2.439,45	37,77	62,23
		Temmuz	6.377,85	3.788,82	2.589,03	40,59	59,41
		Ağustos	6.215,25	3.662,33	2.552,92	41,08	58,92
		Eylül	5.828,74	3.363,03	2.465,71	42,30	57,70
		Ekim	5.775,95	3.228,36	2.547,59	44,11	55,89
		Kasım	5.475,59	3.009,88	2.465,71	45,03	54,97
		Aralık	5.464,05	2.928,85	2.535,20	46,40	53,60
		TOPLAM	41.596,76	24.001,15	17.595,61	42,30	57,70
		600.23	Kira Ve Aidat Geliri	Devir	2.712.996,64	2.712.996,64	0,00
Temmuz	5.215,00			5.215,00	0,00	0,00	100,00
TOPLAM	5.215,00			5.215,00	0,00	0,00	100,00
600.30	Reklam Gelirleri	Devir	227.085,42	185.546,54	41.538,88	18,29	81,71
		Temmuz	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Ağustos	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Eylül	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Ekim	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Kasım	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Aralık	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		TOPLAM	66.000,00	0,00	66.000,00	100,00	0,00
602.02	KART ve OGS GELİRLERİ Hesabı	Devir	98.430,05	98.232,62	197,43	0,20	99,80
		Ocak	15.500,00	15.500,00	0,00	0,00	100,00
		Şubat	13.800,00	13.800,00	0,00	0,00	100,00
		Mart	8.700,00	8.700,00	0,00	0,00	100,00
		Nisan	11.600,00	11.600,00	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	10.100,00	10.100,00	0,00	0,00	100,00
		Haziran	23.900,00	23.600,00	300,00	1,26	98,74
		Temmuz	46.900,00	46.900,00	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	23.100,00	22.900,00	200,00	0,87	99,13
		Eylül	15.900,00	15.900,00	0,00	0,00	100,00
		Ekim	12.600,00	12.600,00	0,00	0,00	100,00
		Kasım	10.800,00	10.800,00	0,00	0,00	100,00
		Aralık	13.200,00	13.100,00	100,00	0,76	99,24
		TOPLAM	206.100,00	205.500,00	600,00	0,29	99,71



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

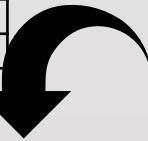
71

602.03	ELEKTRİK SÜZME SAYAÇ GELİRLERİ	Devir	209.437,57	209.437,57	0,00	0,00	100,00
		Ocak	46.366,49	46.366,49	0,00	0,00	100,00
		Şubat	47.926,59	47.926,59	0,00	0,00	100,00
		Mart	42.292,36	42.292,36	0,00	0,00	100,00
		Nisan	43.831,48	43.831,48	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	37.468,15	37.468,15	0,00	0,00	100,00
		Haziran	41.643,27	41.643,27	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	59.290,28	59.290,28	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	79.260,08	79.260,08	0,00	0,00	100,00
		Eylül	85.589,82	85.589,82	0,00	0,00	100,00
		Ekim	72.432,93	72.432,93	0,00	0,00	100,00
		Kasım	65.416,64	65.416,64	0,00	0,00	100,00
		Aralık	47.402,51	41.161,54	6.240,97	13,17	86,83
		TOPLAM	668.920,60	662.679,63	6.240,97	0,93	99,07
602.06	REKLAM GELİRLERİ Hesabı	Devir	85.000,06	10.000,00	75.000,06	88,24	11,76
		Ocak	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		Şubat	8.333,34	0,00	8.333,34	100,00	0,00
		Haziran	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		TOPLAM	27.666,68	0,00	27.666,68	100,00	0,00
602.07	KİRA GELİRLERİ Hesabı	Devir	1.519.601,33	1.501.291,86	18.309,47	1,20	98,80
		Ocak	328.982,98	328.982,98	0,00	0,00	100,00
		Şubat	204.769,39	204.769,39	0,00	0,00	100,00
		Mart	212.544,39	212.544,39	0,00	0,00	100,00
		Nisan	223.861,39	223.861,39	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	230.821,75	230.821,75	0,00	0,00	100,00
		Haziran	232.782,75	232.782,75	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	293.883,75	293.883,75	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	358.353,32	358.353,32	0,00	0,00	100,00
		Eylül	315.108,08	315.108,08	0,00	0,00	100,00
		Ekim	471.641,41	471.641,41	0,00	0,00	100,00
		Kasım	453.160,81	453.160,81	0,00	0,00	100,00
		Aralık	366.163,00	366.163,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	3.692.073,02	3.692.073,02	0,00	0,00	100,00

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

72

602.10	İHLALLERE İLİŞKİN CEZA GELİRLERİ	Devir	1.032.535,69	1.015.308,05	17.227,64	1,67	98,33
		Ocak	71.556,81	71.556,81	0,00	0,00	100,00
		Şubat	76.562,55	71.556,77	5.005,78	6,54	93,46
		Mart	94.897,17	78.465,59	16.431,58	17,32	82,68
		Nisan	77.387,27	74.737,02	2.650,25	3,42	96,58
		Mayıs	127.015,67	119.750,59	7.265,08	5,72	94,28
		Haziran	180.861,42	179.181,58	1.679,84	0,93	99,07
		Temmuz	130.444,99	121.040,41	9.404,58	7,21	92,79
		Ağustos	158.556,73	151.080,85	7.475,88	4,72	95,29
		Eylül	184.314,95	179.278,09	5.036,86	2,73	97,27
		Ekim	285.390,97	285.390,97	0,00	0,00	100,00
		Kasım	67.673,63	67.253,69	419,94	0,62	99,38
		Aralık	63.317,65	60.977,73	2.339,92	3,70	96,30
		TOPLAM	1.517.979,81	1.460.270,10	57.709,71	3,80	96,20
602.11	HAVUZ - BONE GELİRLERİ	Devir	43.050,00	43.050,00	0,00	0,00	100,00
		Haziran	9.200,00	9.200,00	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	36.500,00	36.500,00	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	24.800,00	24.800,00	0,00	0,00	100,00
		Eylül	3.600,00	3.600,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	74.100,00	74.100,00	0,00	0,00	100,00
602.12	ORTAK ALAN İŞGALİYE BEDELİ	Devir	2.157.250,57	2.157.250,57	0,00	0,00	100,00
		Ocak	322.437,28	322.437,28	0,00	0,00	100,00
		Şubat	307.946,83	307.946,83	0,00	0,00	100,00
		Mart	307.946,83	307.946,83	0,00	0,00	100,00
		Nisan	307.946,83	307.946,83	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	387.443,19	387.443,19	0,00	0,00	100,00
		Haziran	387.443,19	387.443,19	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	387.443,19	387.443,19	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	417.276,36	417.276,36	0,00	0,00	100,00
		Eylül	411.456,36	411.456,36	0,00	0,00	100,00
		Ekim	411.456,36	411.456,36	0,00	0,00	100,00
		Kasım	411.456,36	411.456,36	0,00	0,00	100,00
		Aralık	411.456,36	411.456,36	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	4.471.709,14	4.471.709,14	0,00	0,00	100,00



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

73

602.13	DİĞER GELİRLER	Devir	27.895,09	27.568,93	326,16	1,17	98,83
		Şubat	15.901,53	15.901,53	0,00	0,00	100,00
		Nisan	55.698,72	55.698,72	0,00	0,00	100,00
		Eylül	16.500,00	16.500,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	88.100,25	88.100,25	0,00	0,00	100,00
GENEL TOPLAM	GENEL TOPLAM		168.125.755,35	166.442.470,56	1.683.284,79	1,00	99,00

2024 yılı genelinde yapılan incelemeler sonucunda, tahsilat performansının **yüksek seviyede** gerçekleştiği görülmüştür. Yıl boyunca tahsilat oranlarının büyük ölçüde **%99 bandında** seyrettiği tespit edilmiştir.

Yılın genelinde tahsilat performansının **istikrarlı bir şekilde devam ettiği**, tahakkuk eden tutarların büyük bölümünün tahsil edildiği görülmektedir.

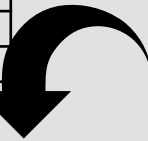
Genel değerlendirme kapsamında 2024 yılı tahsilat performansının **başarılı ve sürdürülebilir** olduğu, tahsil edilemeyen tutarların ise toplam tahakkuka oranla **düşük seviyede** kaldığı anlaşılmaktadır.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

74

2025 Dönemi,

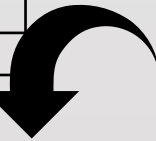
Masraf Kalemi Kodu	Masraf Kalemi Adı	Ay	Tahakkuk Tutarı	Tahsilat Tutarı	Kalan Tutar	Tahsil Edilemeyen (%)	Tahsilat Oranı (%)
600.01	AİDAT TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı	Devir	151.541.688,18	151.232.621,58	309.066,60	0,20	99,80
		Ocak	13.808.090,00	13.723.518,26	84.571,74	0,61	99,39
		Şubat	13.808.090,01	13.721.684,19	86.405,82	0,63	99,37
		Mart	13.807.750,00	13.719.788,98	87.961,02	0,64	99,36
		Nisan	13.807.750,00	13.691.667,36	116.082,64	0,84	99,16
		Mayıs	13.807.750,00	13.671.172,45	136.577,55	0,99	99,01
		Haziran	13.807.750,00	13.638.128,77	169.621,23	1,23	98,77
		Temmuz	13.807.750,00	13.595.680,72	212.069,28	1,54	98,46
		Ağustos	13.807.750,00	13.534.443,78	273.306,22	1,98	98,02
		Eylül	13.807.750,00	13.440.116,34	367.633,66	2,66	97,34
		Ekim	13.807.750,00	13.301.159,31	506.590,69	3,67	96,33
		Kasım	13.807.750,00	13.118.627,58	689.122,42	4,99	95,01
		Aralık	13.807.950,00	12.745.103,65	1.062.846,35	7,70	92,30
		TOPLAM		165.693.880,01	161.901.091,39	3.792.788,62	2,29
600.02.01	Aidat Bedeli Gecikme Tazminatı Hesabı	Devir	5.057.725,89	4.877.672,36	180.053,53	3,56	96,44
		Ocak	291.357,30	268.308,17	23.049,13	7,91	92,09
		Şubat	266.814,89	243.346,66	23.468,23	8,80	91,20
		Mart	405.449,20	373.597,15	31.852,05	7,86	92,14
		Nisan	524.839,79	483.447,66	41.392,13	7,89	92,11
		Mayıs	565.863,06	520.816,54	45.046,52	7,96	92,04
		Haziran	527.512,75	477.748,33	49.764,42	9,43	90,57
		Temmuz	575.209,70	513.513,83	61.695,87	10,73	89,27
		Ağustos	572.012,91	496.455,21	75.557,70	13,21	86,79
		Eylül	520.264,13	432.737,03	87.527,10	16,82	83,18
		Ekim	570.131,02	452.415,70	117.715,32	20,65	79,35
		Kasım	517.266,78	375.317,91	141.948,87	27,44	72,56
		Aralık	466.082,01	288.980,67	177.101,34	38,00	62,00
		TOPLAM		5.802.803,54	4.926.684,86	876.118,68	15,10



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

75

600.02.02	Fatura Bedelleri Gecikme Tazminatı Hesabı	Devir	2.368.676,93	2.276.559,07	92.117,86	3,89	96,11
		Ocak	131.392,79	119.362,20	12.030,59	9,16	90,84
		Şubat	137.555,19	124.707,44	12.847,75	9,34	90,66
		Mart	189.233,14	171.960,73	17.272,41	9,13	90,87
		Nisan	234.358,49	213.834,55	20.523,94	8,76	91,24
		Mayıs	269.836,24	245.915,41	23.920,83	8,87	91,14
		Haziran	254.037,75	227.089,41	26.948,34	10,61	89,39
		Temmuz	271.274,05	237.755,29	33.518,76	12,36	87,64
		Ağustos	240.218,94	200.526,93	39.692,01	16,52	83,48
		Eylül	214.997,11	171.200,22	43.796,89	20,37	79,63
		Ekim	232.183,87	174.325,58	57.858,29	24,92	75,08
		Kasım	223.903,55	154.613,99	69.289,56	30,95	69,05
		Aralık	222.469,15	135.380,59	87.088,56	39,15	60,85
		TOPLAM	2.621.460,27	2.176.672,34	444.787,93	16,97	83,03
600.03.01	FATURA TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı	Devir	75.082.502,97	74.876.594,25	205.908,72	0,27	99,73
		Ocak	6.212.832,55	6.164.754,52	48.078,03	0,77	99,23
		Şubat	6.668.241,85	6.603.029,77	65.212,08	0,98	99,02
		Mart	8.358.945,21	8.286.249,66	72.695,55	0,87	99,13
		Nisan	6.911.470,49	6.823.656,39	87.814,10	1,27	98,73
		Mayıs	6.684.290,83	6.594.785,43	89.505,40	1,34	98,66
		Haziran	5.405.666,13	5.313.968,51	91.697,62	1,70	98,30
		Temmuz	4.465.311,83	4.362.995,29	102.316,54	2,29	97,71
		Ağustos	4.619.387,62	4.470.600,18	148.787,44	3,22	96,78
		Eylül	5.303.341,38	5.100.055,32	203.286,06	3,83	96,17
		Ekim	5.277.326,46	5.007.540,80	269.785,66	5,11	94,89
		Kasım	6.834.238,79	6.382.070,01	452.168,78	6,62	93,38
		Aralık	6.658.129,36	5.900.510,32	757.619,04	11,38	88,62
		TOPLAM	73.399.182,50	71.010.216,20	2.388.966,30	3,25	96,75



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

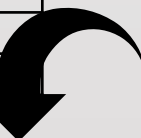
76

600.04	YATIRIM TAHAKKUK Hesabı	Devir	7.858.414,00	7.468.875,50	389.538,50	4,96	95,04
		Eylül	9.155.793,13	6.720.868,24	2.434.924,89	26,59	73,41
		Ekim	9.155.793,13	6.325.415,39	2.830.377,74	30,91	69,09
		Kasım	9.155.793,13	5.919.676,69	3.236.116,44	35,35	64,65
		TOPLAM	27.467.379,39	18.965.960,32	8.501.419,07	30,95	69,05
600.08.01	A4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir	320.267,34	307.709,63	12.557,71	3,92	96,08
		Mart	16.000,14	14.638,40	1.361,74	8,51	91,49
		Nisan	16.000,14	14.638,40	1.361,74	8,51	91,49
		Mayıs	16.000,14	14.638,40	1.361,74	8,51	91,49
		TOPLAM	48.000,42	43.915,20	4.085,22	8,51	91,49
600.08.02	C2 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir	3.169.116,66	3.007.217,24	161.899,42	5,11	94,89
		Mart	322.062,32	280.517,75	41.544,57	12,90	87,10
		Nisan	322.062,32	282.514,74	39.547,58	12,28	87,72
		Mayıs	322.062,32	281.052,10	41.010,22	12,73	87,27
		TOPLAM	966.186,96	844.084,59	122.102,37	12,64	87,36
600.08.03	A1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir	92.592,12	86.745,68	5.846,44	6,31	93,69
		Mart	17.200,00	15.477,71	1.722,29	10,01	89,99
		Nisan	17.200,00	15.477,71	1.722,29	10,01	89,99
		Mayıs	17.200,00	15.354,84	1.845,16	10,73	89,27
		TOPLAM	51.600,00	46.310,26	5.289,74	10,25	89,75
600.08.06	A6 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir	296.484,08	275.479,44	21.004,64	7,08	92,92
		Aralık	1.321.711,32	824.896,63	496.814,69	37,59	62,41
		TOPLAM	1.321.711,32	824.896,63	496.814,69	37,59	62,41
600.08.07	A3 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Mart	249.565,62	225.928,56	23.637,06	9,47	90,53
		Nisan	249.565,62	225.928,56	23.637,06	9,47	90,53
		Mayıs	249.565,62	224.831,54	24.734,08	9,91	90,09
		Aralık	620.321,74	389.547,70	230.774,04	37,20	62,80
		TOPLAM	1.369.018,60	1.066.236,36	302.782,24	22,12	77,88

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

77

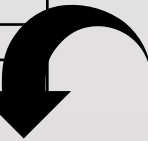
600.08.10	C4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Mart	15.999,68	14.466,78	1.532,90	9,58	90,42
		Nisan	15.999,68	14.466,78	1.532,90	9,58	90,42
		Mayıs	15.999,68	14.563,20	1.436,48	8,98	91,02
		Aralık	374.399,94	223.823,70	150.576,24	40,22	59,78
		TOPLAM	422.398,98	267.320,46	155.078,52	36,71	63,29
600.08.11	C5 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Mart	180.079,96	143.749,41	36.330,55	20,17	79,83
		Nisan	180.079,96	143.749,41	36.330,55	20,17	79,83
		Mayıs	180.079,96	141.276,80	38.803,16	21,55	78,45
		TOPLAM	540.239,88	428.775,62	111.464,26	20,63	79,37
600.08.12	B1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Mart	36.499,35	30.922,64	5.576,71	15,28	84,72
		Nisan	36.499,35	30.766,15	5.733,20	15,71	84,29
		Mayıs	36.499,35	30.663,93	5.835,42	15,99	84,01
		Aralık	1.204.499,83	773.334,34	431.165,49	35,80	64,20
		TOPLAM	1.313.997,88	865.687,06	448.310,82	34,12	65,88
600.08.14	B3 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Aralık	754.799,91	423.620,62	331.179,29	43,88	56,12
		TOPLAM	754.799,91	423.620,62	331.179,29	43,88	56,12
600.08.16	B6 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Aralık	1.260.000,36	770.070,26	489.930,10	38,88	61,12
		TOPLAM	1.260.000,36	770.070,26	489.930,10	38,88	61,12
600.08.17	B4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Gelirleri	Devir					
		Mart	99.440,80	85.386,40	14.054,40	14,13	85,87
		Nisan	99.440,80	85.255,42	14.185,38	14,27	85,73
		Mayıs	99.440,80	84.993,02	14.447,78	14,53	85,47
		Aralık	948.000,01	543.842,39	404.157,62	42,63	57,37
		TOPLAM	1.246.322,41	799.477,23	446.845,18	35,85	64,15



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

78

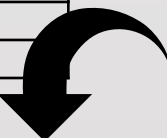
600.08.18	B1-B2-B3-B4-B5-B6-C1-C2-C3-C4-C5 EŞANJÖR CONTA DEĞİŞİMİ VE EŞANJÖR TEMİZLİĞİ GELİRİ	Devir					
		Mart	1.560.001,50	1.341.312,10	218.689,40	14,02	85,98
		Nisan	1.560.001,50	1.337.753,22	222.248,28	14,25	85,75
		Mays	1.560.001,50	1.325.791,67	234.209,83	15,01	84,99
		TOPLAM	4.680.004,50	4.004.856,99	675.147,51	14,43	85,57
600.15	Gecikme Bedeli Tahakkukları	Devir	2.112.837,74	2.026.931,46	85.906,28	4,07	95,93
		Ocak	5.408,51	2.895,84	2.512,67	46,46	53,54
		Şubat	4.843,61	2.583,79	2.259,82	46,66	53,34
		Mart	5.343,06	2.860,61	2.482,45	46,46	53,54
		Nisan	4.703,91	2.088,74	2.615,17	55,60	44,40
		Mayıs	4.264,68	1.782,23	2.482,45	58,21	41,79
		Haziran	3.785,75	1.383,09	2.402,66	63,47	36,53
		Temmuz	3.782,27	1.299,82	2.482,45	65,63	34,37
		Ağustos	3.602,12	1.081,02	2.521,10	69,99	30,01
		Eylül	3.433,88	1.031,22	2.402,66	69,97	30,03
		Ekim	3.518,76	1.039,54	2.479,22	70,46	29,54
		Kasım	2.821,18	444,36	2.376,82	84,25	15,75
		Aralık	2.474,81	31,25	2.443,56	98,74	1,26
				TOPLAM	47.982,54	18.521,51	29.461,03
600.30	Reklam Gelirleri	Devir	293.085,42	185.546,54	107.538,88	36,69	63,31
		Ocak	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Şubat	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Mart	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Nisan	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Mayıs	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Haziran	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Temmuz	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Ağustos	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Eylül	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Ekim	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Kasım	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
		Aralık	11.000,00	0,00	11.000,00	100,00	0,00
				TOPLAM	132.000,00	0,00	132.000,00



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

79

602.02	KART ve OGS GELİRLERİ Hesabı	Devir	304.530,05	303.732,62	797,43	0,26	99,74
		Ocak	10.900,00	10.900,00	0,00	0,00	100,00
		Şubat	30.200,00	30.000,00	200,00	0,66	99,34
		Mart	8.600,00	8.600,00	0,00	0,00	100,00
		Nisan	37.600,00	37.600,00	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	31.200,00	30.800,00	400,00	1,28	98,72
		Haziran	31.400,00	30.600,00	800,00	2,55	97,45
		Temmuz	77.200,00	74.800,00	2.400,00	3,11	96,89
		Ağustos	37.000,00	34.600,00	2.400,00	6,49	93,51
		Eylül	35.200,00	33.800,00	1.400,00	3,98	96,02
		Ekim	27.000,00	26.200,00	800,00	2,96	97,04
		Kasım	23.800,00	22.000,00	1.800,00	7,56	92,44
		Aralık	24.400,00	22.400,00	2.000,00	8,20	91,80
		TOPLAM	374.500,00	362.300,00	12.200,00	3,26	96,74
602.03	ELEKTRİK SÜZME SAYAÇ GELİRLERİ	Devir	878.358,17	872.117,20	6.240,97	0,71	99,29
		Ocak	45.802,75	45.802,75	0,00	0,00	100,00
		Şubat	42.585,99	42.585,99	0,00	0,00	100,00
		Mart	48.460,52	48.460,52	0,00	0,00	100,00
		Nisan	55.543,06	55.543,06	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	61.678,94	61.678,94	0,00	0,00	100,00
		Haziran	67.190,27	67.190,27	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	73.852,52	73.852,52	0,00	0,00	100,00
		Ağustos	95.823,92	95.823,92	0,00	0,00	100,00
		Eylül	86.879,96	86.879,96	0,00	0,00	100,00
		Ekim	75.510,26	75.510,26	0,00	0,00	100,00
		Kasım	69.254,20	69.254,20	0,00	0,00	100,00
		Aralık	77.104,43	77.104,43	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	799.686,82	799.686,82	0,00	0,00	100,00
602.05	İCRA DOSYA GELİRLERİ Hesabı	Devir	10.039,69	8.060,18	1.979,51	19,72	80,28
		Eylül	666,59	666,59	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	666,59	666,59	0,00	0,00	100,00



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

80

602.07	KİRA GELİRLERİ Hesabı	Devir	5.211.674,35	5.193.364,88	18.309,47	0,35	99,65
		Ocak	610.367,74	610.367,74	0,00	0,00	100,00
		Şubat	399.864,00	399.864,00	0,00	0,00	100,00
		Mart	421.234,66	421.234,66	0,00	0,00	100,00
		Nisan	434.706,00	434.706,00	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	442.853,00	442.853,00	0,00	0,00	100,00
		Haziran	447.558,00	441.020,00	6.538,00	1,46	98,54
		Temmuz	604.775,00	507.179,63	97.595,37	16,14	83,86
		Ağustos	471.037,00	430.794,48	40.242,52	8,54	91,46
		Eylül	667.443,62	589.054,80	78.388,82	11,74	88,26
		Ekim	468.309,00	438.990,00	29.319,00	6,26	93,74
		Kasım	650.971,00	611.810,59	39.160,41	6,02	93,98
		Aralık	521.423,00	452.963,00	68.460,00	13,13	86,87
		TOPLAM	6.140.542,02	5.780.837,90	359.704,12	5,86	94,14
602.10	İHLALLERE İLİŞKİN CEZA GELİRLERİ	Devir	2.550.515,50	2.475.578,15	74.937,35	2,94	97,06
		Ocak	26.980,98	25.301,14	1.679,84	6,23	93,77
		Nisan	7.581,30	7.581,30	0,00	0,00	100,00
		Mayıs	13.301,93	13.301,93	0,00	0,00	100,00
		Haziran	77.214,31	45.057,43	32.156,88	41,65	58,35
		Temmuz	13.002,75	7.801,65	5.201,10	40,00	60,00
		Eylül	24.705,25	13.002,76	11.702,49	47,37	52,63
		Ekim	128.727,24	106.622,56	22.104,68	17,17	82,83
		Kasım	40.313,54	29.911,34	10.402,20	25,80	74,20
		Aralık	57.212,10	18.203,85	39.008,25	68,18	31,82
		TOPLAM	389.039,40	266.783,96	122.255,44	31,43	68,58
602.11	HAVUZ - BONE GELİRLERİ	Devir	117.150,00	117.150,00	0,00	0,00	100,00
		Temmuz	51.650,00	50.810,08	839,92	1,63	98,37
		Ağustos	19.650,00	19.300,00	350,00	1,78	98,22
		Eylül	700,00	700,00	0,00	0,00	100,00
		TOPLAM	72.000,00	70.810,08	1.189,92	1,65	98,35

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

81

602.12	ORTAK ALAN İŞGALİYE BEDELİ	Devir	6.628.959,71	6.628.959,71	0,00	0,00	100,00	
		Ocak	497.101,40	497.101,40	0,00	0,00	100,00	
		Şubat	497.101,40	497.101,40	0,00	0,00	100,00	
		Mart	497.101,40	497.101,40	0,00	0,00	100,00	
		Nisan	497.101,40	497.101,40	0,00	0,00	100,00	
		Mayıs	587.720,40	587.720,40	0,00	0,00	100,00	
		Haziran	587.720,40	574.500,67	13.219,73	2,25	97,75	
		Temmuz	587.720,40	574.500,67	13.219,73	2,25	97,75	
		Ağustos	587.720,40	574.500,67	13.219,73	2,25	97,75	
		Eylül	602.304,28	589.084,55	13.219,73	2,19	97,81	
		Ekim	590.847,55	577.627,82	13.219,73	2,24	97,76	
		Kasım	601.826,15	560.457,32	41.368,83	6,87	93,13	
		Aralık	601.826,15	489.998,73	111.827,42	18,58	81,42	
		TOPLAM		6.736.091,33	6.516.796,43	219.294,90	3,26	96,74
		602.13	DİĞER GELİRLER	Devir	115.995,34	115.669,18	326,16	0,28
Ocak	6.000,00			6.000,00	0,00	0,00	100,00	
Ağustos	1.800,00			1.800,00	0,00	0,00	100,00	
Eylül	43.100,00			0,00	43.100,00	100,00	0,00	
Kasım	2.030,00			0,00	2.030,00	100,00	0,00	
TOPLAM				52.930,00	7.800,00	45.130,00	85,26	14,74
GENEL TOPLAM	GENEL TOPLAM		303.704.425,63	283.190.079,68	20.514.345,95	6,75	93,25	

2025 yılı itibarıyla, yönetim kayıtlarına göre toplam borç tutarı **303.704.425,63 TL** olarak belirlenmiş olup, yıl boyunca gerçekleştirilen tahsilatlar sonucunda **283.190.079,68 TL** tahsil edilmiştir. Bu tutarlar, yıl genelinde tahsilat oranının **%93,25** seviyesinde gerçekleştiğini ortaya koymaktadır. Söz konusu dönemde tahsil edilemeyen bakiye ise **20.514.345,95 TL** olarak kayıtlara geçmiş olup, bu bakiye gelecek dönemlerde yapılacak tahsilat işlemleri kapsamında takip edilmek üzere finansal süreçler içerisinde değerlendirilmiştir.

4.1.3. İşletme Bütçesi Harcamaları ve Yatırım Bütçesi Harcamaları Hakkında Tespitler

2021-2025 yılları arasındaki işletme bütçesi ve yatırım bütçesi harcamaları incelendiğinde; gider kalemlerinin yıllar itibarıyla farklı alt başlıklar altında ve çok sayıda hesapta muhasebeleştirildiği, benzer nitelikteki harcamaların ayrı kalemlerde takip edildiği ve bazı yıllarda bütçelerin sistem üzerinden yüklenmemesi nedeniyle bütçe ile gerçekleşen giderlerin karşılaştırılması sağlanamadığı tespit edilmiştir. Ayrıca yatırım niteliği taşıyan bazı harcamaların işletme giderleri altında kaydedildiği, gider kalemlerinde sınıflandırma ve açıklama eksiklikleri bulunduğu görülmüştür. Bu kapsamda, yıllar itibarıyla işletme ve yatırım bütçesi giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki tablolar doğrultusunda değerlendirilmiştir.

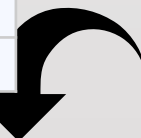
MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

83

İşletme ve Yatırım Bütçesi Harcamaları;

2021 Dönemi;

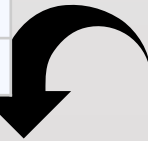
GİDER TÜRÜ	2021 Dönemi (12 Ay)
Danışmanlık Personeli Yönetim Binası Gid	-486.291,42
Güvenlik Hizmet Alım Giderleri	-5.299.970,31
Güvenlik Personeli Kıdem Tazminatı Fonu	-151.097,14
İdari Personel Kıdem Tazminatı	-830.303,11
İş Sağlığı Ve Güvenliği (isg) Hizmet Gideri	-5.448,06
Muhtasar Giderleri	-12.387,43
Personel Elbise Giderleri	-81.092,34
Personel Ücret Giderleri	-5.042.752,32
Sgk Primleri	-1.139.005,50
Asansör Bakım Onarım Ve Yıllık Denetim Gideri	-242.437,30
Asansör Fenni Muayene Giderleri	-69.928,03
Asansör Sarf Malzeme Giderleri	-152.824,81
Banka, pos, eft Masrafı Ve Kur Farkı Giderleri	-82,10
Bilişim Giderleri	-7.033,80
Bina Bakım Onarım Gideri	-31.624,35
Büro Giderleri	-206,35
Bütçe Tebligat Giderleri	-25.983,00
Diğer Çeşitli Giderler	-78.971,84
Havuz Bakım Ve Onarım Gideri	-121.880,96



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

84

Hidrofor Ve Dalgıç Pompa Bakımları	-73.341,96
Hukuk Dan.ve Mah.masrafları	-53.712,42
İlaçlama Giderleri	-43.424,00
Jeneratör Bakım Onarım Gideri	-121.552,12
Jeneratör Yakıt Giderleri	-252.550,09
Kamera Bakım Onarım Giderleri	-35.158,17
Kazan Bakım Giderleri	-121.197,73
Kırtasiye Giderleri	-51.720,59
Kurum Gecikme Bedelleri	-114,49
Mali Müşavir	-2.400,00
Muhasebe Programı Hizmet Alım Giderleri	-45.300,00
Mutfak Giderleri (su,çay,şeker Vs.)	-21.962,54
Noter Giderleri	-1.835,05
Ortak Alan Bina Bakım Gideri	-1.000,00
Ortak Alan Elektrik Gideri	-774.508,70
Ortak Alan İşveren Mali Mes. Sigorta Giderleri	-318.686,86
Peyzaj Bakım Ve Malzeme Giderleri (yakıt,gübre Vs)	-158.130,13
Pos Masrafları Ve Komisyon Giderleri,	-158.168,03
Posta, Kargo Ve Tebligat Giderleri	-43.132,47
Site İçi Aktivite Ve Organizasyon Giderleri	-3.737,40
Sosyal Tesis İşletme Giderleri	-17.495,50



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

85

Su Depo Temizliği Ve Su Analiz Giderleri	-4.130,00
Teknik Bakım Onarım Ve Malzeme Gid.(inş,elektrik Vs)	-626.923,50
Teknik Ekipman	-132.924,02
Telefon Ve Haberleşme Giderleri	-26.356,90
Temizlik Çöp Aracı Giderleri	-51.084,16
Temizlik Hizmetleri Araç Gereç Ve Amortisman Gider	-8.122,65
Temizlik Malzeme Gideri	-380.099,61
Temsil İkram Ve Ağırılama Giderleri	-2.139,20
Yangın Alarm / İntercom (zayıf Akım) Bakım Onarım Gideri	-92.006,90
Yangın Tesisatı	-14.514,00
Yönetim Hizmet Aracı Yakıt-hgs Giderleri	-780,00
Yönetim Hizmet Giderleri	-379.172,00
TOPLAM	-17.796.701,36

2021 mali dönemi kapsamında Ağaoğlu My World Europe Site Yönetimi'nin toplam **17.796.701,36 TL** tutarındaki çok sayıda kalem üzerinden kaydedildiği tespit edilmiştir. Ancak 2022 yılı bütçesi muhasebe sistemi üzerinden yüklenmediği için gider kalemlerinin bütçe ile uyumlu olup olmadığı kesin olarak tespit edilememiştir. Giderlerin büyük kısmı personel, güvenlik ve teknik bakım-onarım kalemlerinden oluşmakta olup, diğer giderler arasında ortak alan, peyzaj, temizlik, sosyal tesis, hukuki ve idari giderler yer almaktadır. Yapılan incelemede, giderlerin çoğunluğu muhasebe kayıtları ve bazı küçük harcama kalemlerinde sınıflama ve açıklama eksiklikleri tespit edilmiştir. Genel olarak, 2021 yılı gider yönetimi uygun olmakla birlikte, tüm giderlerin doğru alt hesaplara atanması ve ayrıntılı belgelerle desteklenmesi mali tabloların şeffaflığı ve denetlenebilirliği açısından önem taşımaktadır.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

86

2022 Dönemi;

GİDER TÜRÜ	2022 Dönemi (12 Ay)
Asansör Onarım / Malzeme Giderleri	-1.390,00
Peyzaj Onarım / Malzeme Giderleri / Yakıt Bedeli	-5.893,86
Temizlik Makineleri Bakım ve Onarım Giderleri	-80,00
Çöp Arabası Yakıt ve Masraf Giderleri	-5.824,00
Öngörülemeyen Giderler	-27.986,80
Havuz Bakım Onarım Malzeme Gideri	-19.489,87
Sosyal Etkinlik Ve Dayanışma Gideri Hesabı	-472,00
Danışmanlık Personeli Yönetim Binası Gid	-732.421,56
Güvenlik Hizmet Alım Giderleri	-8.759.550,25
Güvenlik Personeli Kıdem Tazminatı Fonu	-122.211,38
İdari Personel Kıdem Tazminatı	-169.103,31
İş Sağlığı Ve Güvenliği (isg) Hizmet Gideri	-19.839,40
Mevsimlik Cankurtaran Hizmet Alım Giderleri	-227.761,85
Muhtasar Giderleri	-239.198,11
Personel Elbise Giderleri	-164.487,02
Personel Ücret Giderleri	-8.473.474,53
Sgk Primleri	-2.041.549,83
Teknik Personeli Kıdem Tazminatı Fonu	-25.344,75
Asansör Bakım Onarım Ve Yıllık Denetim Gideri	-336.615,79
Asansör Sarf Malzeme Giderleri	-465.824,44
Banka,pos,eft Masrafı Ve Kur Farkı Giderleri	-9.368,71
Bilgisayar Bakım Ve Malzeme Giderleri	-14.500,01
Bilişim Giderleri	-29.806,84

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

87

Diğer Çeşitli Giderler	-269.894,27
Havuz Bakım Ve Onarım Gideri	-300.951,93
Havuz Malz.	-273.521,95
Hukuk Dan.ve Mah.masrafları	-81.613,00
İcra Dosya Giderleri	-17.110,40
İlaçlama Giderleri	-48.144,00
Jeneratör Bakım Onarım Gideri	-129.564,00
Jeneratör Yakıt Giderleri	-336.536,00
Kazan Bakım Giderleri	-1.649.639,94
Kırtasiye Giderleri	-118.411,13
Mali Müşavir	-6.200,01
Muhasebe Programı Hizmet Alım Giderleri	-37.050,00
Mutfak Giderleri (su,çay,şeker Vs.)	-97.263,87
Noter Giderleri	-4.467,56
Ogs/site Giriş Kartı	-35.440,00
Ortak Alan Elektrik Gideri	-120.804,25
Ortak Alan İşveren Mali Mes. Sigorta Giderleri	-780.816,61
Peyzaj Bakım Ve Malzeme Giderleri (yakıt,gübre Vs)	-775.587,17
Pos Masrafları Ve Komisyon Giderleri,	-304.229,07
Posta, Kargo Ve Tebligat Giderleri	-185.841,20
Site İçi Aktivite Ve Organizasyon Giderleri	-89.048,91
Sosyal Tesis İşletme Giderleri	-9.139,58
Su Depo Temizliği Ve Su Analiz Giderleri	-35.400,00
Teknik Bakım Onarım Ve Malzeme Gid.(inş,elektrik Vs)	-4.534.373,88



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

88

Teknik Ekipman	-40.246,00
Telefon Ve Haberleşme Giderleri	-30.050,28
Temizlik Çöp Aracı Giderleri	-83.535,00
Temizlik Çöp Aracı Yakıt Giderleri	-40.071,31
Temizlik Hizmetleri Araç Gereç Ve Amortisman Gider	-45.904,66
Temizlik Malzeme Gideri	-835.198,09
Temsil İkrâm Ve Ağır lama Giderleri	-2.319,57
Yangın Tesisatı	-148.680,00
Yönetim Hizmet Aracı Yakıt-hgs Giderleri	-1.249,46
Yönetim Hizmet Giderleri	-460.600,04
TOPLAM	-33.821.097,44

2022 mali dönemi kapsamında Ağaoğlu My World Europe Site Yönetimi'nin gider harcamaları incelenmiş olup, toplam **33.821.097,44 TL** tutarında çok sayıda kalem üzerinden kaydedildiği tespit edilmiştir. Ancak 2022 yılı bütçesi muhasebe sistemi üzerinden yüklenmediği için gider kalemlerinin bütçe ile uyumlu olup olmadığı kesin olarak tespit edilememiştir. Giderler personel, güvenlik, teknik bakım-onarım, ortak alan, peyzaj, temizlik, sosyal tesis, hukuk ve idari hizmetler gibi farklı alt kalemler üzerinden dağıtılmıştır; bu durum, benzer giderlerin farklı alt hesaplarda tekrarlandığını ve muhasebe kayıtları ile bütçe uyumunun doğrulanmasını güçleştirmektedir. Özellikle teknik bakım, temizlik, personel ve sosyal tesis giderleri birden fazla alt kalemde yer almakta, bazı kayıtların açıklamasız veya yanlış alt hesaplarda olması da gözlemlenmiştir. Bu nedenle, gider kalemlerinin tek kalem altında toplanması, bütçenin sisteme yüklenmesi ve belgelerle desteklenmesi, mali tabloların şeffaflığı ve denetlenebilirliği açısından önem taşımaktadır.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

89

2023 Dönemi;

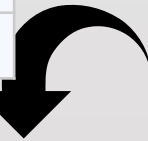
GİDER TÜRÜ	2023 Dönemi (12 Ay)
Yönetim Ofisi Personel Gideri	-2.417.939,88
Teknik Personel Giderleri	-4.513.368,02
Güvenlik Personel Giderleri	-19.280.182,41
Danışman Personel Gideri	-2.271.428,80
Peyzaj Personel Giderleri	-1.799.407,61
Sosyal Tesis Personel Giderleri	-826.960,80
Temizlik Personel Giderleri	-7.892.891,09
Ek Bordro-Tazminat Gideri	-1.480.872,44
Sgk ve Damga Vergisi Gideri	-6.254.152,05
İş Güvenliği ve İş Yeri Hekimi Gideri	-42.881,90
Personel Kıyafet Giderleri	-123.603,84
Asansör Bakım Giderleri	-391.025,40
Asansör Onarım / Malzeme Giderleri	-1.064.499,00
Asansör Yıllık Muayene Giderleri	-216.210,16
Peyzaj Bakım ve İlaçlama Gideri	-258.240,85
Peyzaj Onarım / Malzeme Giderleri / Yakıt Bedeli	-733.198,90
Sarf Malzeme giderleri	-1.052.105,18



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

90

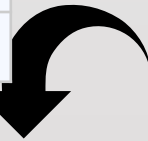
Temizlik Makineleri Bakım ve Onarım Giderleri	-307.091,97
Çöp Arabası Yakıt ve Masraf Giderleri	-216.708,47
Ortak Alan Bakım, Onarım ve Malzeme Gideri	-1.864.233,69
Hidroforlar Yedek Parça ve Arıza Bakım	-348.699,87
Kazan, Eşanjör, Brülör ve Boiler Bakımları	-5.016.279,01
Kartlı Geçiş Sistemleri	-125.187,92
Yangın Algılama ve İhbar Sistemleri	-63.067,30
Bariyer Bakım ve Onarım Giderleri	-16.729,92
Yangın Pompaları Bakımı Gideri	-122.679,37
Yangın Tüpleri Bakım ve Dolumu	-91.509,00
Blok Bina Bakım Onarım Malzeme Giderleri	-461.453,57
Ortak Alan İlaçlama Giderleri	-81.691,00
Su Depoları Bakım ve Dezenfeksiyon	-16.607,62
Çevre Bakım Onarım Malzeme Gideri	-734.055,35
Kırtasiye Giderleri	-151.096,52
Telefon-SMS-İnternet Giderleri	-69.627,70
PTT+Kargo+Posta Giderleri	-369.940,79
Yazılım, Muhasebe Programı	-68.152,98



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

91

Araç, Yakıt ve Ulaşım Giderleri	-4.155,45
Ofis İaşe Giderleri	-37.378,48
Banka Giderleri	-688.516,38
Noter Giderleri	-17.318,70
Öngörülemeyen Giderler	-9.229.714,30
Tüm Ortak Alan Sigortası Poliçe Bedeli	-1.140.031,77
Jenaratör Bakım Gideri	-153.195,00
Havuz Analiz Gideri	-48.000,00
Havuz Bakım Onarım Malzeme Gideri	-653.193,93
Sosyal Etkinlik Ve Dayanışma Gideri Hesabı	-9.000,00
Hukuk Danışmanı Gideri	-140.796,00
Hukuki Giderler	-88.841,44
Mali Müşavirlik Hizmet Bedeli	-9.681,36
Yönetim Şirketi Hizmet Bedeli	-1.385.160,00
Ortak Alan Elektrik Gideri	-13.391.965,00
Blok Doğalgaz Giderleri	-14.611.882,00
Merkezi Sistem Sayaç Okuma Giderleri	-202.460,77

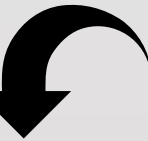


MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

92

Ortak Alan Su Gideri	-5.670.428,30
Peyzaj Makina Ekipmanları	-182.228,09
Kamera Sistemleri	-1.562.888,19
Kayar Kapı Sistemleri	-1.306.920,38
Sıcak Su ve Isıtma Sistemleri Tamirleri	-3.925.685,77
Asansör Halat Değişimleri	-313.822,75
Tanpera Eşanjörleri Bakımları	-1.365.204,13
Demirbaş Giderleri	-551.838,17
TOPLAM	-117.434.086,73

2023 yılı işletme bütçesi harcamaları incelendiğinde, giderlerin büyük ölçüde personel giderleri, teknik bakım ve onarım giderleri, enerji ve ortak alan giderleri ile hizmet alımlarından oluştuğu görülmüştür. Yönetim ofisi, teknik, güvenlik, temizlik, peyzaj ve sosyal tesis personellerine ait giderlerin önemli bir yer tuttuğu, ayrıca SGK ve vergi giderlerinin de yüksek tutarlara ulaştığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte, teknik bakım ve onarım giderleri kapsamında asansör, kazan, hidrofor, yangın sistemleri, sıcak su ve ısıtma sistemleri gibi benzer nitelikteki giderlerin çok sayıda alt kalem altında muhasebeleştirildiği görülmüş olup, bu durum giderlerin analiz edilmesini ve bütçe takibini zorlaştırmaktadır. Aynı şekilde peyzaj, temizlik, ortak alan bakım ve sarf malzemesi giderlerinin de farklı hesaplar altında dağınık şekilde kaydedildiği tespit edilmiştir. Ayrıca ortak alan elektrik, doğalgaz ve su giderlerinin toplam giderler içerisinde önemli bir paya sahip olduğu görülmüş, öngörülemeyen giderler kaleminin yüksek tutarda olması dikkat çekmiştir. Bu kapsamda, benzer nitelikteki gider kalemlerinin tek başlık altında toplanması, yatırım ve işletme giderlerinin ayrıştırılması ve bütçe takibinin daha sağlıklı yapılabilmesi açısından gider sınıflandırmalarının sadeleştirilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

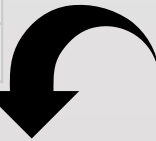


MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

93

2024 Dönemi;

GİDER TÜRÜ	2024 Dönemi (12 Ay)
Yönetim Ofisi Personel Gideri	-3.911.393,59
Teknik Personel Giderleri	-7.814.939,80
Güvenlik Personel Giderleri	-34.273.604,50
Danışman Personel Gideri	-2.901.850,73
Peyzaj Personel Giderleri	-2.809.808,22
Sosyal Tesis Personel Giderleri	-1.241.520,12
Temizlik Personel Giderleri	-14.093.124,23
Ek Bordro-Tazminat Gideri	0,00
Sgk ve Damga Vergisi Gideri	-11.653.137,40
İş Güvenliği ve İş Yeri Hekimi Gideri	-71.672,00
Personel Kıyafet Giderleri	-612.225,36
Asansör Bakım Giderleri	-974.879,51
Asansör Onarım / Malzeme Giderleri	-791.339,62
Asansör Yıllık Muayene Giderleri	-343.167,81
Peyzaj Bakım ve İlaçlama Gideri	-27.439,80
Peyzaj Onarım / Malzeme Giderleri / Yakıt Bedeli	-1.429.305,17
Sarf Malzeme giderleri	-1.362.638,26
Çöp Arabası Yakıt ve Masraf Giderleri	-456.305,68
Ortak Alan Bakım, Onarım ve Malzeme Gideri	-2.775.957,49



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

94

Hidroforlar Yedek Parça ve Arıza Bakım	-280.657,31
Kazan, Eşanjör, Brülör ve Boiler Bakımları	-2.610.758,14
Kartlı Geçiş Sistemleri	0,01
Yangın Algılama ve İhbar Sistemleri	-645.377,44
Bariyer Bakım ve Onarım Giderleri	-251.819,59
Yangın Pompaları Bakımı Gideri	-336.000,00
Yangın Tüpleri Bakım ve Dolumu	-233.318,20
Blok Bina Bakım Onarım Malzeme Giderleri	-2.161.819,75
Ortak Alan İlaçlama Giderleri	-295.536,00
Su Depoları Bakım ve Dezenfeksiyon	-34.375,00
Çevre Bakım Onarım Malzeme Gideri	-660.042,25
Kırtasiye Giderleri	-209.858,38
Telefon-SMS-İnternet Giderleri	-56.950,12
PTT+Kargo+Posta Giderleri	-265.127,10
Yazılım, Muhasebe Programı	-150.857,04
Araç, Yakıt ve Ulaşım Giderleri	-3.727,57
Banka Giderleri	-2.601.951,04
Noter Giderleri	-19.987,15



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

95

Öngörülemeyen Giderler	-3.057.945,07
Tüm Ortak Alan Sigortası Poliçe Bedeli	-1.200.000,31
Jenaratör Bakım Gideri	-649.170,00
Havuz Bakım Onarım Malzeme Gideri	-1.758.389,36
Hukuk Danışmanı Gideri	-456.973,16
Hukuki Giderler	43.247,56
Mali Müşavirlik Hizmet Bedeli	-35.400,00
Yönetim Şirketi Hizmet Bedeli	-1.889.336,18
Ortak Alan Elektrik Gideri	-15.625.395,00
Blok Doğalgaz Giderleri	-12.466.432,00
Merkezi Sistem Sayaç Okuma Giderleri	-6.068.352,60
Ortak Alan Su Gideri	-6.786.480,91
Peyzaj Makina Ekipmanları	-76.076,88
Kayar Kapı Sistemleri	-150.000,00
Yangın İhbar Sistemleri Bakımları	-312.300,00
Sıcak Su ve Isıtma Sistemleri Tamirleri	-88.872,00
Asansör Halat Değişimleri	-1.585.067,84
Demirbaş Giderleri	-249.894,48
BLOK TAMİR - BAKIM - ONARIM GİDERLERİ	-7.784,39
A4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-320.268,00

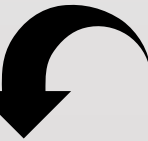


MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

96

C2 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-3.503.064,00
A1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-92.592,00
A2 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-296.484,00
A5 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-296.484,00
A6 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-296.484,00
A3 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-250.704,00
B1-B2-B3-B4-B5-B6-C1-C2-C3-C4-C5 EŞANJÖR CONTA DEĞİŞİMİ VE EŞANJÖR TEMİZLİĞİ GİDERLERİ	-1.736.000,00
TOPLAM	-157.575.173,98

2024 yılı işletme bütçesi harcamaları incelendiğinde giderlerin ağırlıklı olarak personel giderleri, enerji giderleri, teknik bakım ve onarım giderleri ile hizmet alımlarından oluştuğu görülmüştür. Yönetim ofisi, teknik, güvenlik, temizlik, peyzaj ve sosyal tesis personeline ilişkin giderlerin toplam bütçe içerisinde önemli bir paya sahip olduğu, buna ek olarak SGK ve yasal yükümlülük giderlerinin de yüksek tutarlara ulaştığı tespit edilmiştir. Teknik bakım ve onarım giderleri kapsamında asansör, yangın sistemleri, hidrofor, kazan, eşanjör ve sıcak su sistemlerine ilişkin harcamaların farklı alt kalemlerde muhasebeleştirildiği, ayrıca blok bazlı tamir bakım giderlerinin ayrı ayrı açıldığı ve benzer nitelikteki giderlerin çok sayıda kalem altında takip edildiği görülmüştür. Ortak alan elektrik, doğalgaz ve su giderlerinin bütçe içerisinde önemli bir büyüklüğe ulaştığı, banka giderleri ve öngörülemeyen giderler kalemlerinin yüksek tutarlara ulaştığı da tespit edilmiştir. Bununla birlikte benzer nitelikteki giderlerin farklı hesaplarda yer alması, gider kalemlerinin fazla sayıda ve dağınık şekilde oluşturulması nedeniyle bütçe takibinin zorlaştığı değerlendirilmiş olup, benzer giderlerin tek başlık altında toplanması, işletme ve yatırım giderlerinin ayrıştırılması ve bütçe takibinin daha sağlıklı yapılabilmesi adına muhasebe hesap planının sadeleştirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

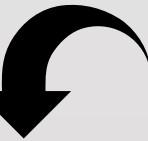


MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

97

2025 Dönemi,

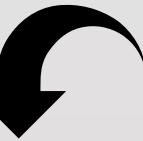
GİDER TÜRÜ	2025 Dönemi (12 Ay)
Yönetim Ofisi Personel Gideri	-4.814.150,46
Teknik Personel Giderleri	-11.339.696,61
Güvenlik Personel Giderleri	-59.268.421,38
Danışman Personel Gideri	-7.287.040,80
Peyzaj Personel Giderleri	-3.730.121,46
Sosyal Tesis Personel Giderleri	-478.573,39
Temizlik Personel Giderleri	-17.427.646,49
Ek Bordro-Tazminat Gideri	277.194,94
Sgk ve Damga Vergisi Gideri	-19.012.442,79
İş Güvenliği ve İş Yeri Hekimi Gideri	-146.804,10
Personel Kıyafet Giderleri	-466.067,67
Personel Yol-Yemek Giderleri	-9.251.649,56
Asansör Bakım Giderleri	-1.703.994,47
Asansör Onarım / Malzeme Giderleri	-740.564,54
Asansör Yıllık Muayene Giderleri	-513.549,22
Peyzaj Onarım / Malzeme Giderleri / Yakıt Bedeli	-1.432.643,20
Sarf Malzeme giderleri	-1.965.605,51
Temizlik Makineleri Bakım ve Onarım Giderleri	-5.400,00
Çöp Arabası Yakıt ve Masraf Giderleri	-548.491,40
Ortak Alan Bakım, Onarım ve Malzeme Gideri	-5.974.960,48



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

98

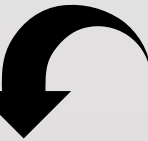
Kazan, Eşanjör, Brülör ve Boiler Bakımları	-186.974,26
Kartlı Geçiş Sistemleri	-10.072,51
Bariyer Bakım ve Onarım Giderleri	-51.180,48
Yangın Tüpleri Bakım ve Dolumu	-156.960,00
Blok Bina Bakım Onarım Malzeme Giderleri	-2.293.239,13
Ortak Alan İlaçlama Giderleri	-341.520,00
Çevre Bakım Onarım Malzeme Gideri	-2.142.247,89
Kırtasiye Giderleri	-472.546,86
Telefon-SMS-İnternet Giderleri	-217.820,15
PTT+Kargo+Posta Giderleri	-778.787,59
Yazılım, Muhasebe Programı	-308.775,00
Araç, Yakıt ve Ulaşım Giderleri	-6.990,00
Banka Giderleri	-5.256.872,54
Noter Giderleri	-6.030,58
Öngörülemeyen Giderler	-5.031.559,17
Tüm Ortak Alan Sigortası Poliçe Bedeli	-3.493.395,81
Jenaratör Bakım Gideri	-693.434,00
Havuz Bakım Onarım Malzeme Gideri	-1.923.070,13



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

99

Sosyal Etkinlik Ve Dayanışma Gideri Hesabı	-38.773,80
Hukuk Danışmanı Gideri	-734.616,33
Hukuki Giderler	-201.141,43
Mali Müşavirlik Hizmet Bedeli	-86.400,00
Yönetim Şirketi Hizmet Bedeli	-2.880.000,00
Ortak Alan Elektrik Gideri	-37.496.674,59
Blok Doğalgaz Giderleri	-7.899.752,00
Merkezi Sistem Sayaç Okuma Giderleri	-23.619.014,90
Ortak Alan Su Gideri	-9.118.520,50
Peyzaj Makina Ekipmanları	-106.660,80
Kamera Sistemleri	-79.463,87
Yangın İhbar Sistemleri Bakımları	-75.600,00
Demirbaş Giderleri	-3.031.375,17
BLOK TAMİR - BAKIM - ONARIM GİDERLERİ	-336.191,94
A4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-390.000,00
C2 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-2.023.885,55
A1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-195.600,00
A2 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-601.356,00



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

100

A5 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-72.000,00
A6 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-4.071.097,60
A3 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-1.175.915,75
C1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-158.400,11
C3 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-207.480,71
C4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-764.280,71
C5 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-636.240,11
B1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-2.710.500,00
B2 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-1.067.204,13
B3 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-1.533.600,06
B6 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-2.616.000,00
B4 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-1.885.677,59
B1-B2-B3-B4-B5-B6-C1-C2-C3-C4-C5 EŞANJÖR CONTA DEĞİŞİMİ VE EŞANJÖR TEMİZLİĞİ GİDERLERİ	-2.944.001,00
Tüm Bloklar, Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-13.845.737,74
A-B Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	-374.850,00
TOPLAM	-292.180.117,10



2025 yılı işletme bütçesi harcamaları incelendiğinde giderlerin büyük bölümünün personel giderleri, enerji giderleri, teknik bakım ve onarım giderleri ile blok bazlı bakım ve yenileme harcamalarından oluştuğu görülmüştür. Yönetim ofisi, teknik, güvenlik, temizlik, peyzaj ve danışman personel giderlerinin toplam bütçe içerisinde önemli bir paya sahip olduğu, ayrıca SGK, yol-yemek ve yan haklara ilişkin giderlerin de yüksek tutarlara ulaştığı tespit edilmiştir. Ortak alan elektrik, merkezi sistem sayaç okuma, doğalgaz ve su giderlerinin bütçe içerisinde önemli büyüklüklere ulaştığı, özellikle enerji ve merkezi sistem giderlerinde artış olduğu görülmüştür. Bununla birlikte blok tamir, bakım ve onarım giderlerinin blok bazlı çok sayıda ayrı kalem altında muhasebeleştirildiği, aynı nitelikteki giderlerin farklı hesaplarda takip edildiği ve bu durumun gider kalemlerinde yoğunluk ve dağınıklığa neden olduğu tespit edilmiştir. Teknik bakım ve onarım giderleri kapsamında asansör, yangın sistemleri, eşanjör, çevre bakım, ortak alan bakım ve sarf malzeme giderlerinin farklı alt başlıklarda yer aldığı, öngörülemeyen giderler, banka giderleri ve demirbaş giderlerinin de dikkat çeken tutarlara ulaştığı görülmüştür. Bu kapsamda benzer nitelikteki giderlerin tek başlık altında toplanması, blok bazlı bakım giderlerinin ana kalemler altında sınıflandırılması, işletme ve yatırım giderlerinin ayrıştırılması ve bütçe takibinin daha sağlıklı yapılabilmesi amacıyla muhasebe hesap planının sadeleştirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

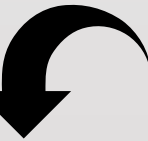
102

4.1.4 AĞAOĞLU MY WORLD – Finansal Performans Özeti (2021-2025)

2021, 2022, 2023, 2024 ve 2025 yılları, yukarıda belirtilen hususların özet hâli olarak aşağıda sunulmuştur:

AĞAOĞLU MY WORLD ÖZET TABLO					
Yıl	Toplam Gelir (Tahakkuk)	Tahsilat	Tahsilat Oranı %	Toplam Gider	Net Gelir (Gelir-Gider)
2021	26.662.931,10	36.880.509,52	138%	17.796.701,36	8.866.229,74
2022	31.067.948,54	60.121.272,03	194%	33.821.097,47	-2.753.148,93
2023	108.146.006,56	104.254.039,70	96%	117.434.086,73	-9.288.080,17
2024	168.127.911,95	166.442.470,56	99%	157.575.173,98	10.552.737,97
2025	308.844.769,60	283.190.079,68	92%	292.180.117,10	16.664.652,50
TOPLAM	642.849.567,75	650.888.371,49	101%	618.807.176,64	24.042.391,11

2021-2025 döneminde Ağaoğlu My World Europe projelerinde gelir ve gider performansları incelenmiştir. Bu dönemde toplam tahakkuk geliri **642.849.567,75 TL**, tahsilat tutarı ise **650.888.371,49 TL** olarak gerçekleşmiş ve tahakkuk gelirini aşarak **%101 tahsilat oranı** elde edilmiştir. Bu sonuç, projede gelirlerin genel olarak etkin bir şekilde toplandığını göstermektedir.



- **2021:** Tahsilat tahakkuk gelirinin üzerinde (%138) gerçekleşmiş ve net gelir **8.866.229,74 TL** olarak pozitif bir sonuç vermiştir. **Tahsilat oranının yüksek çıkma sebebi geçmiş dönemden gelen alacaklardır.**
- **2022:** Tahsilat oranı yüksek (%194) olmasına rağmen giderlerin artışı neticesinde net zarar **-2.753.148,93 TL** olarak kaydedilmiştir. Bu durum, gider yönetimi ve mali planlama eksikliklerini ortaya koymaktadır. **Tahsilat oranının yüksek çıkma sebebi geçmiş dönemden gelen alacaklardır.**
- **2023:** Tahsilat oranı (%96) gerçekleşmiş gelirler yüksek olmasına rağmen giderler tahsilatı aşmış ve net zarar **-9.288.080,17 TL** olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu zarar, 2024 yılı yatırım bütçesine yansıtılmıştır.
- **2024:** Tahsilat %99 seviyesinde gerçekleşmiş ve giderler dengelenerek net gelir **10.552.737,97 TL** pozitif bir değer elde edilmiştir.
- **2025:** Tahsilat gelire kıyasla %92 oranında gerçekleşmiş, gider yönetimiyle net gelir **16.664.652,50 TL** olarak kaydedilmiştir.

Dönem toplamında, 2021-2025 yılları arasında net gelir **24.042.391,11 TL** olarak hesaplanmıştır.

- 2022 ve 2023 yıllarında görülen net zararlar, gider yönetimi ve mali planlamadaki eksiklikleri göstermektedir.
- Elektrik, su ve doğalgaz gibi bazı tahakkuk kalemlerinin **gelir-gider tablolarına yansıtılmaması**, muhasebe süreçlerinde tutarsızlık oluşturmuştur.
- 2023 yılı net zararının 2024 yatırım bütçesine aktarılması, dönemsellik ve mali tabloların doğru yorumlanması açısından dikkat edilmesi gereken bir husustur.



Genel olarak, proje toplamda pozitif bir net gelir elde etmiş ve tahsilat performansı güçlüdür; ancak bazı yıllarda gider yönetimi ve muhasebe kayıtlarının eksiklikleri, ilgili tarafların sorumluluğunu ortaya koymaktadır. Süreçlerin standardize edilmesi ve tabloların dönemsel uyumunun sağlanması önerilmektedir.

MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

105

4.1.6 MUHASEBE İŞLEMLERİ İNCELEMESİ

1. 100, 101, 102, 108 ,120,127 ve 255 Hesaplar ile İlgili İncelemeler

- 100 KASA HESABI

Hesap No :	100.001	Tarih :	1.01.2000	31.03.2026				
Hesap :	Merkez Kasa							
Fiş No	Tarih	Hareket Türü	Açıklama	Borç	Alacak	Bakiye	Bakiye Durumu	
47	08.08.2021	Kasa Gelir	04.05.06.07.08.08.2021 TARİHİNDE YAPILAN TAHAT	2.270,00	0,00	8.925,84	B	
72	08.08.2021	Masraf	04.05.06.07.08/08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KA...	0,00	249,70	8.676,14	B	
73	08.08.2021	Masraf	04.05.06.07.08/08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KA...	0,00	330,58	8.345,56	B	
74	08.08.2021	Masraf	04.05.06.07.08/08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KA...	0,00	22,00	8.323,56	B	
75	08.08.2021	Masraf	04.05.06.07.08/08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KA...	0,00	85,60	8.237,96	B	
76	08.08.2021	Masraf	04.05.06.07.08/08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KA...	0,00	104,23	8.133,73	B	
3	13.08.2021	Nakit Ödeme	13.08.2021 TARİHLİ TUTANAĞA İSTİNADEN KASADAN İŞ AVANSI ÖDEMESİ	0,00	3.000,00	5.133,73	B	
77	14.08.2021	Masraf	10.11.12.14.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPA...	0,00	232,85	4.900,88	B	
78	14.08.2021	Masraf	10.11.12.14.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPA...	0,00	180,64	4.720,24	B	
79	14.08.2021	Masraf	10.11.12.14.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPA...	0,00	257,88	4.462,36	B	
80	14.08.2021	Masraf	10.11.12.14.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPA...	0,00	13,50	4.448,86	B	
52	15.08.2021	Kasa Gelir	10.11.12.13.14.15.08.2021 TARİHİNDE YAPILAN TAHAT	1.759,00	0,00	6.207,86	B	
81	22.08.2021	Masraf	17.19.20.21.22.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KA...	0,00	267,11	5.940,75	B	
82	22.08.2021	Masraf	17.19.20.21.22.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KA...	0,00	200,00	5.740,75	B	
83	22.08.2021	Masraf	17.19.20.21.22.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KA...	0,00	249,35	5.491,40	B	
84	22.08.2021	Masraf	17.19.20.21.22.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KA...	0,00	11,92	5.479,48	B	
85	22.08.2021	Masraf	17.19.20.21.22.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KA...	0,00	22,35	5.457,13	B	
58	23.08.2021	Kasa Gelir	17.18.19.20.21.22.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN...	865,00	0,00	6.322,13	B	
4	26.08.2021	Nakit Ödeme	26.08.2021 TARİHLİ TUTANAĞA İSTİNADEN KASADAN İŞ AVANSI ÖDEMESİ	0,00	3.000,00	3.322,13	B	
5	28.08.2021	Nakit Ödeme	28.08.2021 TARİHLİ TUTANAĞA İSTİNADEN KASADAN İŞ AVANSI ÖDEMESİ	0,00	300,00	3.022,13	B	
69	29.08.2021	Kasa Gelir	24.25.26.27.28.29.08.2021 TARİHİNDE YAPILAN TAHAT	1.707,00	0,00	4.729,13	B	
86	29.08.2021	Masraf	24.27.28.29.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPA...	0,00	18,68	4.710,45	B	
87	29.08.2021	Masraf	24.27.28.29.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPA...	0,00	393,48	4.316,97	B	
88	29.08.2021	Masraf	24.27.28.29.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPA...	0,00	83,05	4.233,92	B	
89	29.08.2021	Masraf	24.27.28.29.08.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPA...	0,00	24,90	4.209,02	B	
6	06.09.2021	Nakit Ödeme	06.09.2021 TARİHLİ TUTANAĞA İSTİNADEN KASADAN İŞ AVANSI ÖDEMESİ	0,00	3.000,00	1.209,02	B	
70	12.09.2021	Kasa Gelir	31.08-.01.02.03.04.1112.09.2021 TARİHİNDE YAPILAN TAHAT	868,00	0,00	2.077,02	B	
90	13.09.2021	Masraf	31.08-01.04.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATIL...	0,00	89,40	1.987,62	B	
91	13.09.2021	Masraf	31.08-01.04.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATIL...	0,00	46,80	1.940,82	B	

43.935,08

43.935,08



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

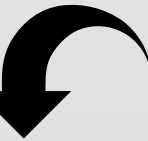
106

121	Nakit Ödeme	sosyal tesis gelirlerinden iş avansı ödemesi	0,00	3.000,00	6.883,15	B
121	Nakit Ödeme	04.08.2021 TARİHLİ MAİLE İSTİNADEN KASADAN İŞ AVANSI	0,00	3.000,00	6.655,84	B
121	Nakit Ödeme	13.08.2021 TARİHLİ TUTANAĞA İSTİNADEN KASADAN İŞ AVANSI ÖDEMESİ	0,00	3.000,00	5.133,73	B
121	Nakit Ödeme	26.08.2021 TARİHLİ TUTANAĞA İSTİNADEN KASADAN İŞ AVANSI ÖDEMESİ	0,00	3.000,00	3.322,13	B
121	Nakit Ödeme	28.08.2021 TARİHLİ TUTANAĞA İSTİNADEN KASADAN İŞ AVANSI ÖDEMESİ	0,00	300,00	3.022,13	B
121	Nakit Ödeme	06.09.2021 TARİHLİ TUTANAĞA İSTİNADEN KASADAN İŞ AVANSI ÖDEMESİ	0,00	3.000,00	1.209,02	B
121	Nakit Ödeme	23.09.2021 TARİHLİ TUTANAĞA İSTİNADEN KASADAN İŞ AVANSI ÖDEMESİ	0,00	1.000,00	1.091,61	B
121	Nakit Ödeme	24.09.2021 TARİHLİ TUTANAĞA İSTİNADEN KASADAN İŞ AVANSI ÖDEMESİ	0,00	1.000,00	91,61	B

- Yapılan incelemelerde, 100 Kasa (Merkez Kasa) hesabının aktif olarak kullanıldığı, ilgili hesapta “kasa geliri” adı altında çeşitli tahsilat kayıtlarının işlendiği tespit edilmiştir.

Ancak söz konusu kayıtların incelenmesinde, açıklama alanlarında “24.08.2021/ 25.08.2021/ 26.08.2021/27.08.2021/28.08.2021/29.08.2021 tarihlerinde yapılan tahsilat” şeklinde genel ve toplu ifadeler kullanıldığı, tahsilatların hangi kişiden, hangi bağımsız bölümden veya hangi alacağa istinaden yapıldığının açık ve izlenebilir şekilde belirtilmediği görülmüştür.

Bu durum, muhasebe kayıtlarında bulunması gereken açıklık ve izlenebilirlik ilkesine aykırılık teşkil etmekte olup, yapılan tahsilatların kaynağının ve mahiyetinin sağlıklı bir şekilde takip edilmesini engellemektedir. Ayrıca, söz konusu uygulama mali kayıtların denetlenebilirliğini zayıflatmakta ve hata veya usulsüzlük riskini artırmaktadır.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

107

Hesap No : 100.001

Tarih : 1.01.2000 31.03.2026 ..

Hesap : Merkez Kasa

Fiş No	Tarih	Hareket Türü	Açıklama	Borç	Alacak	Bakiye	Bakiye Durumu
	=			=	=	=	
23	03.07.2021	Masraf	SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	162,05	5.519,82	B
24	07.07.2021	Masraf	SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	376,85	6.036,97	B
25	07.07.2021	Masraf	SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	123,55	5.913,42	B
26	07.07.2021	Masraf	SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	34,00	5.879,42	B
27	08.07.2021	Masraf	08.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	35,65	6.525,77	B
28	08.07.2021	Masraf	08.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	44,65	6.481,12	B
29	08.07.2021	Masraf	08.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	219,71	6.261,41	B
30	08.07.2021	Masraf	08.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	14,15	6.247,26	B
31	08.07.2021	Masraf	08.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	240,00	6.007,26	B
32	09.07.2021	Masraf	09.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	40,60	6.207,66	B
33	10.07.2021	Masraf	10.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	114,90	6.637,76	B
34	11.07.2021	Masraf	11.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	81,75	7.594,01	B
35	11.07.2021	Masraf	11.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	98,26	7.495,75	B
36	11.07.2021	Masraf	11.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	11,15	7.484,60	B
37	11.07.2021	Masraf	11.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	306,00	7.178,60	B
38	11.07.2021	Masraf	11.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	17,00	7.161,60	B
39	12.07.2021	Masraf	12.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	107,65	8.772,95	B
40	12.07.2021	Masraf	12.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	669,45	8.103,50	B
41	12.07.2021	Masraf	12.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	33,50	8.070,00	B
42	12.07.2021	Masraf	12.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	28,40	8.041,60	B
43	12.07.2021	Masraf	12.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	46,13	7.995,47	B
44	13.07.2021	Masraf	13.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	8,95	9.351,52	B
45	13.07.2021	Masraf	13.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	24,05	9.327,47	B
46	13.07.2021	Masraf	13.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	73,19	9.254,28	B
47	13.07.2021	Masraf	13.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	82,21	9.172,07	B
48	13.07.2021	Masraf	13.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	57,02	9.115,05	B
49	13.07.2021	Masraf	13.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	199,18	8.915,87	B
50	14.07.2021	Masraf	14.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	51,00	9.422,87	B
51	14.07.2021	Masraf	14.07.2021 TARİHLİ SOSYAL TESİS GELİRLERİNDEN GİDERİN KAPATILMASI	0,00	49,25	9.373,62	B
				43.935,08	43.935,08		



Yapılan incelemelerde, 100 Kasa hesabı üzerinden gerçekleştirilen işlemlerde, “sosyal tesis gelirlerinden giderin kapatılması” açıklaması ile çeşitli nakit masraf kayıtlarının işlendiği tespit edilmiştir.

İlgili kayıtların incelenmesinde, yapılan giderlerin doğrudan kasa üzerinden çıkış yapılarak muhasebeleştirildiği, ancak bu işlemlerin gelir-gider ilişkilendirmesi adı altında kayıt altına alındığı ve muhasebe sistematığına uygun şekilde ayrı hesaplar üzerinden izlenmediği görülmüştür.

Bu durum, muhasebenin temel ilkeleri gereği olması gereken gelir ve giderlerin ayrı ayrı izlenmesi (brüt kayıt esası) ilkesine aykırılık teşkil etmekte olup, gelir ve gider hesaplarının birbirinden mahsuplaştırılması sonucunu doğurarak mali tabloların gerçeği doğru ve şeffaf bir şekilde yansıtmasını engellemektedir.

Ayrıca, söz konusu uygulama gelir ve gider hareketlerinin sağlıklı analiz edilmesini zorlaştırmakta ve kayıtların izlenebilirliğini azaltarak hata ve usulsüzlük riskini artırmaktadır.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

109

- 101 ALINAN ÇEKLER HESABI

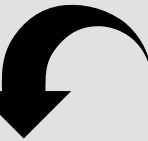
Kasa Hesap Ekstresi

Hesap No : 101.001 Tarih : 1.01.2000 31.03.2026

Hesap : Portföydeki Çekler Hesabi

Fiş No	Tarih	Hareket Türü	Açıklama	Borç	Alacak	Bakiye	Bakiye Durumu
	01.01.2000	Devir				0,00	
0000958	08.11.2021	Çek Giriş	8.11.2021 00:00:00 tarihli çek giriş bordrosu	44.000,00	0,00	44.000,00	B
386	09.11.2021	Çek Çıkış Cari Hesaba		0,00	44.000,00	0,00	A
0000959	07.02.2022	Çek Giriş		40.000,00	0,00	40.000,00	B
387	08.02.2022	Çek Çıkış Cari Hesaba		0,00	40.000,00	0,00	A
0000960	08.02.2022	Çek Giriş		200.000,00	0,00	200.000,00	B
388	09.02.2022	Çek Çıkış Cari Hesaba		0,00	40.000,00	160.000,00	B
389	10.02.2022	Çek Çıkış Cari Hesaba		0,00	40.000,00	120.000,00	B
390	11.02.2022	Çek Çıkış Cari Hesaba		0,00	40.000,00	80.000,00	B
391	12.02.2022	Çek Çıkış Cari Hesaba		0,00	80.000,00	0,00	A
1	10.06.2022	Nakit Tahsilat	Z1055818; By Ajans Bülent Göydağ; çek giriş bordrosu fişi	40.000,00	0,00	40.000,00	B
9	14.06.2022	Nakit Ödeme	Z1055818; Ecs Özel Güvenlik Hizmetleri Ticaret Ltd Şti; cari hesaba çek çıkış bordrosu fişi	0,00	40.000,00	0,00	A
2	26.12.2022	Nakit Tahsilat	ÇEK NO: 8013404; By Ajans Bülent Göydağ; çek giriş bordrosu fişi	62.546,54	0,00	62.546,54	B
3	26.12.2022	Nakit Tahsilat	ÇEK NO: 0022852; By Ajans Bülent Göydağ; çek giriş bordrosu fişi	39.000,00	0,00	101.546,54	B
10	26.12.2022	Nakit Ödeme	ÇEK NO:8013404 Ecs Özel Güvenlik Hizmetleri Ticaret Ltd Şti; cari hesaba çek çıkış bordrosu fişi	0,00	62.546,54	39.000,00	B
11	26.12.2022	Nakit Ödeme	ÇEK NO:0022852 Ecs Özel Güvenlik Hizmetleri Ticaret Ltd Şti; cari hesaba çek çıkış bordrosu fişi	0,00	39.000,00	0,00	A
12	14.02.2023	Nakit Ödeme	ÇEK NO: 7162081 Renk Dekorasyon İnşaat ve Turizm San. Tic. LTD ŞTİ ; cari hesaba çek çıkış bordrosu f	0,00	78.408,54	78.408,54	A
13	17.02.2023	Nakit Ödeme	ÇEK NO: 7162082 Alp Mekanik Doğalgaz Sıhhi Tesizat Fahrettin KARATAŞ ; cari hesaba çek çıkış bordrosu	0,00	50.000,00	128.408,54	A
14	17.02.2023	Nakit Ödeme	ÇEK NO: 7162083 Alp Mekanik Doğalgaz Sıhhi Tesizat Fahrettin KARATAŞ ; cari hesaba çek çıkış bordrosu	0,00	50.000,00	178.408,54	A
15	17.02.2023	Nakit Ödeme	ÇEK NO: 7162084 Alp Mekanik Doğalgaz Sıhhi Tesizat Fahrettin KARATAŞ ; cari hesaba çek çıkış bordrosu	0,00	50.000,00	228.408,54	A
16	17.02.2023	Nakit Ödeme	ÇEK NO: 7162085 Alp Mekanik Doğalgaz Sıhhi Tesizat Fahrettin KARATAŞ ; cari hesaba çek çıkış bordrosu	0,00	75.000,00	303.408,54	A
17	17.02.2023	Nakit Ödeme	ÇEK NO: 7162086 Alp Mekanik Doğalgaz Sıhhi Tesizat Fahrettin KARATAŞ ; cari hesaba çek çıkış bordrosu	0,00	75.000,00	378.408,54	A
18	17.02.2023	Nakit Ödeme	ÇEK NO: 7162087 Alp Mekanik Doğalgaz Sıhhi Tesizat Fahrettin KARATAŞ ; cari hesaba çek çıkış bordrosu	0,00	86.591,46	465.000,00	A
19	17.02.2023	Nakit Ödeme	ÇEK NO: 7162088 Alp Mekanik Doğalgaz Sıhhi Tesizat Fahrettin KARATAŞ ; cari hesaba çek çıkış bordrosu	0,00	75.000,00	540.000,00	A
00001184	17.02.2023	Çek Giriş		540.000,00	0,00	0,00	A
4	23.05.2023	Nakit Tahsilat	ÇEK NO: 0661377; By Ajans Bülent Göydağ; çek giriş bordrosu fişi (31.05.2024)	50.000,00	0,00	50.000,00	B
20	23.05.2023	Nakit Ödeme	ÇEK NO:0661377 CK Tesizat Mekanik İnş. Taahhüt San. ve Tic. LTD ŞTİ ; cari hesaba çek çıkış bordrosu	0,00	50.000,00	0,00	A
00001978	31.05.2024	Çek Giriş	31.05.2024 MERSİS NO:0608068351600014 ÇEK SERİ NO:6384088 ÇEK GİRİŞİ	77.596,00	0,00	77.596,00	B
21	31.05.2024	Nakit Ödeme	31.05.2024 MERSİS NO:0608068351600014 ÇEK SERİ NO:6384088 ÇEK ÇIKIŞI	0,00	77.596,00	0,00	A

3.172.261,30 3.172.261,30

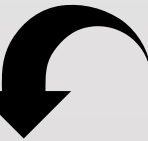


- Yapılan incelemelerde, 101 Alınan Çekler hesabına ilişkin hareketlerin incelenmesi sonucunda, ilgili hesabın dönem içerisinde zaman zaman alacak bakiye verdiği (ters bakiye olduğu) tespit edilmiştir.

Alınan Çekler hesabı, işletmenin tahsil etmek üzere elinde bulundurduğu çekleri ifade eden aktif karakterli bir hesap olup, normal işleyişi gereği borç bakiye vermesi beklenmektedir. Ancak mevcut durumda hesabın bazı dönemlerde alacak bakiye verdiği, bu durumun ise işletme portföyünde bulunmayan çekler üzerinden çıkış işlemleri yapıldığını gösterdiği anlaşılmaktadır.

Başka bir ifadeyle, ilgili hesapta fiilen mevcut olmayan çeklere ilişkin çıkış kayıtlarının oluşturulduğu ve muhasebe kayıtlarının fiili durumu yansıtmadığı görülmektedir.

Bu durum, muhasebenin temel ilkeleri olan gerçeğe uygunluk, doğruluk ve izlenebilirlik ilkelerine aykırılık teşkil etmekte olup, mali tabloların güvenilirliğini zedelemekte ve hata riskini artırmaktadır.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

111

- 102 BANKA HESAPLARI

- Banka hesapları üzerinde yapılan incelemelerde, muhasebe kayıtlarının doğruluğunu ve güvenilirliğini zedeleyebilecek nitelikte, fiili banka hareketleri ile uyumsuz, kayıt düzenine aykırı ve mali tabloların gerçeği yansıtmasını engelleyebilecek aşağıdaki usulsüz ve hatalı uygulamaların mevcut olduğu tespit edilmiştir:

Banka Hesap Ekstresi

Hesap No : 108.002 Tarih : 1.03.2020 31.03.2026

Hesap : Geçici

Listele

Fiş No	Tarih	Hareket Türü	Açıklama	Borç	Alacak	Bakiye
	01.03.2020	Devir				
986	01.01.2022	Virman	28.02.2022 SANAL POS DÜZELTME KAYDI	0,00	64,69	
987	01.01.2022	Virman	31.12.2020 TARİHLİ 400,39 TL ÖDEMESİ BİLİNMEYEN...	0,00	400,39	
47	01.01.2022	Kredi Kartı	28.02.2022 SANAL POS DÜZELTME KAYDI	64,69	0,00	
48	01.01.2022	Kredi Kartı	31.12.2020 TARİHLİ 400,39 TL ÖDEMESİ BİLİNMEYEN...	400,39	0,00	
				465,08	465,08	

2 / 5



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

113

Banka Hesap Ekstresi

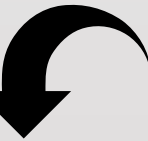
Hesap No : 102.006 Tarih : 1.01.2000 31.03.2026

Hesap : Akbank Usd Hesabi 41444

Listele

Fiş No	Tarih	Hareket Türü	Açıklama	Borç	Alacak	Bakiye	Bakiye Durumu
	=	≡	≡	=	=	=	≡
	01.01.2000	Devir				0,00	
451363	28.08.2024	Virman	DÖVİZ ALIM - ANLIK DÖVİZ	4.108,24	0,00	4.108,24	B
916052	29.08.2024	Virman	DÖVİZ SATIM - ANLIK DÖ...	0,00	4.102,65	5,59	B
456523	29.08.2024	Masraf	masraf	0,00	5,59	0,00	A

- Yapılan incelemelerde, sistem üzerinde “Akbank USD Hesabi” olarak tanımlanan banka hesabının döviz hesabı olmasına rağmen hesap tanımlama ekranında para biriminin TL olarak seçildiği görülmüştür. Bu durum nedeniyle hesap üzerinde gerçekleştirilen işlemlerde dönemsel kur hesaplamalarının doğru şekilde oluşmadığı ve muhasebe kayıtlarında kur farklarının sağlıklı şekilde yansıtılmadığı tespit edilmiştir.



- 108 POS HESAPLARI

Fiş No	Tarih	Hareket Türü	Açıklama	Borç	Alacak	Bakiye	Bakiye Durumu
	01.03.2000	Devir				0,00	
1	01.01.2021	Borç Tahakkuku	Banka devir	0,18	0,00	0,18	B
136	02.01.2022	Masraf	Pos Masrafı	0,00	0,18	0,00	A

- Yapılan incelemelerde, sistem üzerinde TEB Bankası POS hesabının açıldığı ancak hesap içerisinde yer alan kayıtların fiili banka hareketlerini yansıtmadığı görülmüştür. Hesap içerisinde “banka devri” açıklaması ile borç tahakkuku ve masraf kayıtlarının işlendiği, söz konusu kayıtların banka bakiyesini düzeltmek ve sistem bakiyesi ile uyum sağlamak amacıyla yapıldığı anlaşılmış olup bu kayıtların gerçek banka hareketleri ile örtüşmediği tespit edilmiştir.



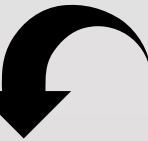
MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

115

- 120 ALICILAR HESABI

Hesap Türü	Hesap No	Blok No	Bölüm No	Hesap Adı	Bakiye	Bakiye Du...	Dosya Var	Açıklama
Daire	120.A3.004.M.1	A3	004	Najeeb Alfularj	-192.332,09	A		
Daire	120.C5.045.M.1	C5	045	Ibrahim Mohamed H Aljabr	-127.894,90	A		
Daire	120.C5.020.M.1	C5	020	Mohamed Farouk Attia Abdou	-117.102,16	A		
Daire	120.A5.055.M.2	A5	055	Essa Abdulrahman Abdulla Al Ateek ...	-97.094,50	A		
Daire	120.B2.103.M.2	B2	103	Shaika Wejdan Alkhalifa	-95.892,42	A		
Daire	120.B1.138.M.1	B1	138	Ibrahim Abdulaziz Alquraishi	-95.843,58	A		
Daire	120.B1.139.M.2	B1	139	Sarah Abdulrahman R. Alqurashi	-91.222,69	A		
Daire	120.A6.013.M.2	A6	013	Abdullah Showaiter	-77.872,87	A		
Daire	120.B3.060.M.1	B3	060	Rashid Almuhammad	-75.135,16	A		
Daire	120.B1.162.M.1	B1	162	Hamad Abdulaziz H Alkhorayef	-70.607,20	A		
Daire	120.B5.191.M.2	B5	191	Issam Albaradie-Nareman Higazi	-64.411,85	A		
Daire	120.B1.006.M.5	B1	006	Raja Abbas	-61.445,20	A		
Daire	120.B1.165.M.2	B1	165	Abdulrahman Saad A Alfozan	-49.435,23	A		
Daire	120.B3.069.K.2	B3	069	Meshael Alamri	-48.894,11	A		
Daire	120.B2.165.M.3	B2	165	Hassan Abdulrahman Alamoudi	-48.154,90	A		
Daire	120.C3.063.M.1	C3	063	Ahmed M A Almailam	-48.140,90	A		
Daire	120.C3.060.M.2	C3	060	Munther Almailam	-47.115,31	A		
Daire	120.A3.126.M.4	A3	126	ABDULRAHMAN ALBASSAM	-46.488,98	A		
Daire	120.A6.055.M.3	A6	055	Adel Aljabr	-46.455,67	A		

- Yapılan incelemelerde, site yönetimine ait muhasebe kayıtları ile bağımsız bölüm bazlı üye cari hesap hareketleri karşılaştırılmalı olarak değerlendirilmiş olup bazı bağımsız bölüm maliklerinden, mevcut borç bakiyeleri bulunmamasına rağmen borç tutarının üzerinde ödeme tahsil edildiği tespit edilmiştir. İnceleme sonucunda, borcu bulunmayan bazı dairelerden ödeme alınmaya devam edildiği ve bu durumun ilgili bağımsız bölümlerin cari hesaplarında yüksek tutarlı alacak bakiyeleri oluşmasına neden olduğu görülmüştür.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

116

No :	120.A3.004.M.1	Tarih :	1.01.2026	31.12.2026	GSM :	0996*****14	SMS Gönder
:	Najeeb Alfulaaj	Alt Hesap :	Tümü	Email :	alfulaaj7@ya*****om	Email Gönder	
İye :	192.332,09 TL A	Başlangıç - Bitiş Tarihi : 01.06.2013				Aktivite Gir	Aktivite GÖr

Tarih	Vade	Fiş No	Fiş Türü	Alt-Hesap Türü	Açıklama	Borç	Alacak	Bakiye	Bakiye Durumu
03.03.2024	15.04.2024	903202419...	Borç Tahakkuku	FATURA	11.02.2024- 10.03.2024 Arası tarihleri arası Isınm...	1.849,29	0,00	-21.357,90	A
1.04.2024	20.04.2024	106	Borç Tahakkuku	AİDAT	2024/4 Aıdat Borçlandırması	2.780,00	0,00	-18.577,90	A
04.04.2024	15.05.2024	3242	Borç Tahakkuku	FATURA	11.03.2024- 10.04.2024 Arası tarihleri arası Isınm...	1.623,13	0,00	-16.954,77	A
1.05.2024	20.05.2024	106	Borç Tahakkuku	AİDAT	2024/5 Aıdat Borçlandırması	2.780,00	0,00	-14.174,77	A
05.05.2024	08.05.2024	284951	Virman	FATURA	FATURADAKİ FAZLA BAKİYEDEN GELİR KALEMİNE ...	4.446,70	0,00	-9.728,07	A
05.05.2024	08.05.2024	284951	Virman	GELİR	FATURADAKİ FAZLA BAKİYEDEN GELİR KALEMİNE ...	0,00	4.446,70	-14.174,77	A
05.05.2024	15.06.2024	106	Borç Tahakkuku	FATURA	11.04.2024- 10.05.2024 Arası tarihleri arası Isınm...	1.488,41	0,00	-12.686,36	A
1.05.2024	21.05.2024	210520241...	Kredi Kartı	FATURA	TAHSİLAT	0,00	5.000,00	-17.686,36	A
1.05.2024	21.05.2024	210520241...	Kredi Kartı	AİDAT	TAHSİLAT	0,00	15.000,00	-32.686,36	A
1.06.2024	20.06.2024	106	Borç Tahakkuku	AİDAT	2024/6 Aıdat Borçlandırması	2.780,00	0,00	-29.906,36	A
06.06.2024	15.07.2024	3492	Borç Tahakkuku	FATURA	11.05.2024- 10.06.2024 Arası tarihleri arası Isınm...	984,68	0,00	-28.921,68	A
1.07.2024	20.07.2024	107	Borç Tahakkuku	AİDAT	2024/7 Aıdat Borçlandırması	2.780,00	0,00	-26.141,68	A
07.07.2024	15.08.2024	3599	Borç Tahakkuku	FATURA	11.06.2024- 10.07.2024 Arası tarihleri arası Isınm...	846,09	0,00	-25.295,59	A
1.08.2024	20.08.2024	106	Borç Tahakkuku	AİDAT	2024/8 Aıdat Borçlandırması	2.780,00	0,00	-22.515,59	A
08.08.2024	15.09.2024	103	Borç Tahakkuku	FATURA	11.07.2024- 10.08.2024 Arası tarihleri arası Isınm...	1.062,25	0,00	-21.453,34	A
1.09.2024	20.09.2024	104	Borç Tahakkuku	AİDAT	2024/9 Aıdat Borçlandırması	2.780,00	0,00	-18.673,34	A
09.09.2024	05.09.2024	050920241...	Kredi Kartı	FATURA	TAHSİLAT	0,00	80.000,00	-98.673,34	A
09.09.2024	05.09.2024	050920241...	Kredi Kartı	AİDAT	TAHSİLAT	0,00	120.000,00	-218.673,34	A
09.09.2024	15.10.2024	105	Borç Tahakkuku	FATURA	11.08.2024- 10.09.2024 Arası tarihleri arası Isınm...	965,74	0,00	-217.707,60	A
1.10.2024	20.10.2024	105	Borç Tahakkuku	AİDAT	2024/10 Aıdat Borçlandırması	2.780,00	0,00	-214.927,60	A
1.03.2025	31.03.2025	130	Borç Tahakkuku	YATIRIM	2025/3 A3 Blok Sıhhi Tesisat Borusu Tamir Giderleri...	2.159,61	0,00	-212.767,99	A
1.04.2025	30.04.2025	3261	Borç Tahakkuku	YATIRIM	2025/4 A3 Blok Sıhhi Tesisat Borusu Tamir Giderleri...	2.159,61	0,00	-210.608,38	A
1.05.2025	31.05.2025	3131	Borç Tahakkuku	YATIRIM	2025/5 A3 Blok Sıhhi Tesisat Borusu Tamir Giderleri...	2.159,61	0,00	-208.448,77	A
09.09.2025	20.09.2025	153	Borç Tahakkuku	YATIRIM	YATIRIM BÜTÇESİ 1. TAKSİT	3.578,29	0,00	-204.870,48	A
09.10.2025	20.10.2025	151	Borç Tahakkuku	YATIRIM	YATIRIM BÜTÇESİ 2. TAKSİT	3.578,29	0,00	-201.292,19	A
1.11.2025	20.11.2025	150	Borç Tahakkuku	YATIRIM	YATIRIM BÜTÇESİ 3. TAKSİT	3.578,29	0,00	-197.713,90	A
1.12.2025	20.12.2025	19	Borç Tahakkuku	YATIRIM	2025/12 Boyler serpantin değişimi ve ısıtma donuş ...	5.381,81	0,00	-192.332,09	A

Bu kapsamda yapılan kontrollerde; örnek 120.A3.004.M.1 hesap kodlu, A3 Blok 004 nolu bağımsız bölüm maliki Najeeb Alfulaaj carisi incelenmiş olup herhangi bir borç bakiyesi bulunmamasına rağmen daire sakininden düzenli şekilde kredi kartı ile ödemeler tahsil edildiği gün sonunda ise totalde 192.332,09 TL tutarında alacak bakiyesi olduğu görülmüştür. Bu ve bunun gibi birçok daire sakininin alacak bakiyesi verdiği tespit edilmiştir.



634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca kat malikleri, ana taşınmazın ortak giderlerine ve yönetim giderlerine yalnızca kendilerine düşen pay oranında katılmakla yükümlüdür. Aynı zamanda **Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 37. maddesi** gereğince site yönetimi tarafından tutulan muhasebe kayıtlarının doğru, düzenli ve fiili durumu yansıtacak şekilde tutulması zorunludur. Bu husus, Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında kat maliklerinden yalnızca yasal yükümlülükleri kadar tahsilat yapılması gerektiği ilkesi ile birlikte ele alındığında önem arz etmektedir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

118

- 127 İCRA ALACAKLARI

Blok No	Bölüm No	Hesap Türü	Hesap No	Hesap Adı	Bakiye	Bakiye Durumu	Do
#B/C	#B/C	#B/C	#B/C 127.	#B/C	=	#B/C A	
D1	004	İcra	127.D1.004.K.2	Oğuzhan Gevrek	-703,75	A	
B2	050	İcra	127.B2.050.M.2_4	Muhammed Mansur Abdul Majid	-52.059,00	A	

- Yapılan incelemelerde, icra takibine konu edilen bağımsız bölümde icra dosyasına bildirilen borç tutarının üzerinde tahsilat yapıldığı tespit edilmiştir. İcra dosyalarında yer alan borç tutarının tahsil edilmesi ile birlikte dosya bakiyesinin kapanmış olması gerekirken, tahsilat işlemlerinin devam ettiği ve bu nedenle ilgili icra hesaplarının alacak bakiyesine geçtiği görülmüştür. Bu durum, icra dosyasına konu edilen borç tutarı ile yapılan tahsilatlar arasında uyumsuzluk oluşmasına ve icra hesaplarında fiili durumu yansıtmayan alacak bakiyeleri oluşmasına neden olmuştur. Yapılan kontrollerde benzer durumun birden fazla bağımsız bölümde bulunduğu ve icra takip tutarı üzerinde tahsilat gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

119

- 195 İŞ AVANSLARI

AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE SİTE YÖNETİMİ - Alacak Tahakkuku - ...

Alacak Tahakkuku Detay Dosya

Alacak Tahakkuku

Tarih : 30.10.2025 Vade : 31.10.2025
Fiş No : 20251185

Cari Hesap
Hesap No : 195.008
Hesap : TULAY TEKİN İŞ AVANSI
Döviz : TL Tutar **6.250,00**
Kur : 1.00000000

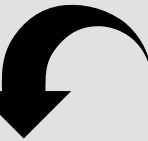
Gider Kalemi
Kodu : 740.19.09
Adı : Demirbaş Giderleri

Masraf Merkezi
Kodu : 01
Adı : AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE SİTE YÖNETİMİ

Açıklama
30.10.2025 FATURA NO:EAI2025000005379 HEPİPLUS YİĞİT EMİN
ASLANOĞLU (HBCV00002FAL30 REEDER S19 MAX PRO 256 GB 6 GB RAM
WHATSAP KULLANIMI İÇİN TELEFON ALIMİ)

Kaydet Kapat

39.450,26 0,00 1.621



Yapılan incelemelerde, Yiğit Emin Aslanoğlu firmasından 6.250,00 TL tutarında HBCV00002FAL30 seri numaralı REEDER S19 MAX marka cep telefonu alımına ilişkin faturanın AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE Site Yönetimi adına düzenlendiği, ancak ilgili işlemin muhasebe kayıtlarında 195.008 Hesap Kodlu Tülay Tekin İş Avansı hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu işlemde, fatura site yönetimi adına düzenlenmiş olmasına rağmen, muhasebe kaydının personel iş avansı hesabı üzerinden yürütüldüğü, ayrıca ödemenin de Tülay Tekin tarafından şahsi olarak gerçekleştirildiği anlaşılmıştır.

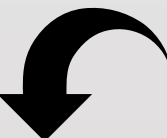
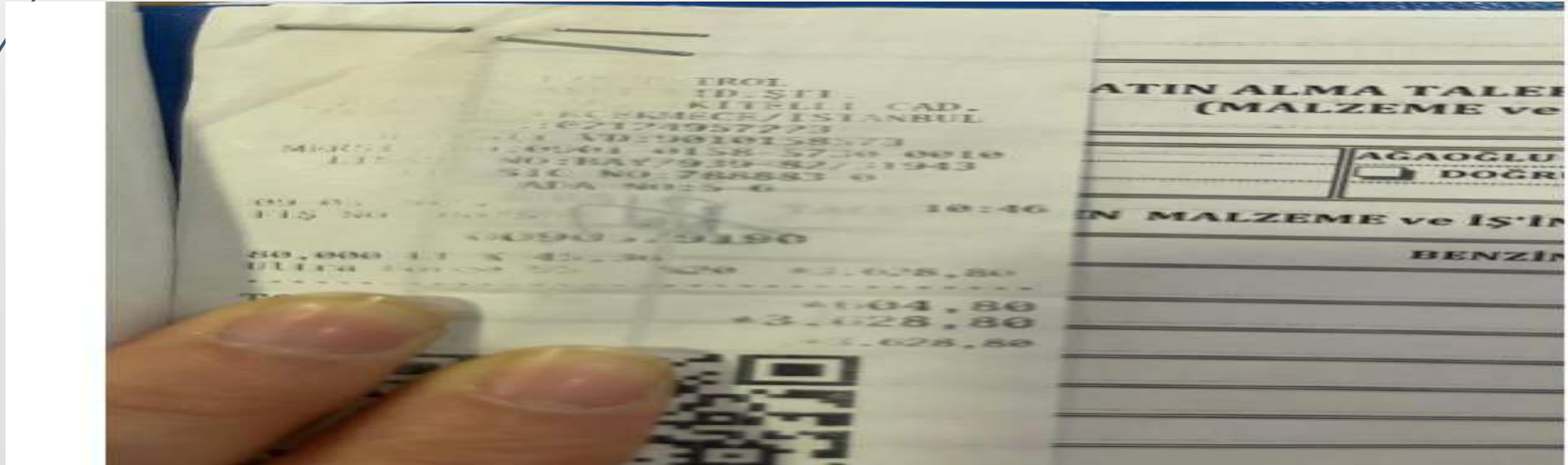
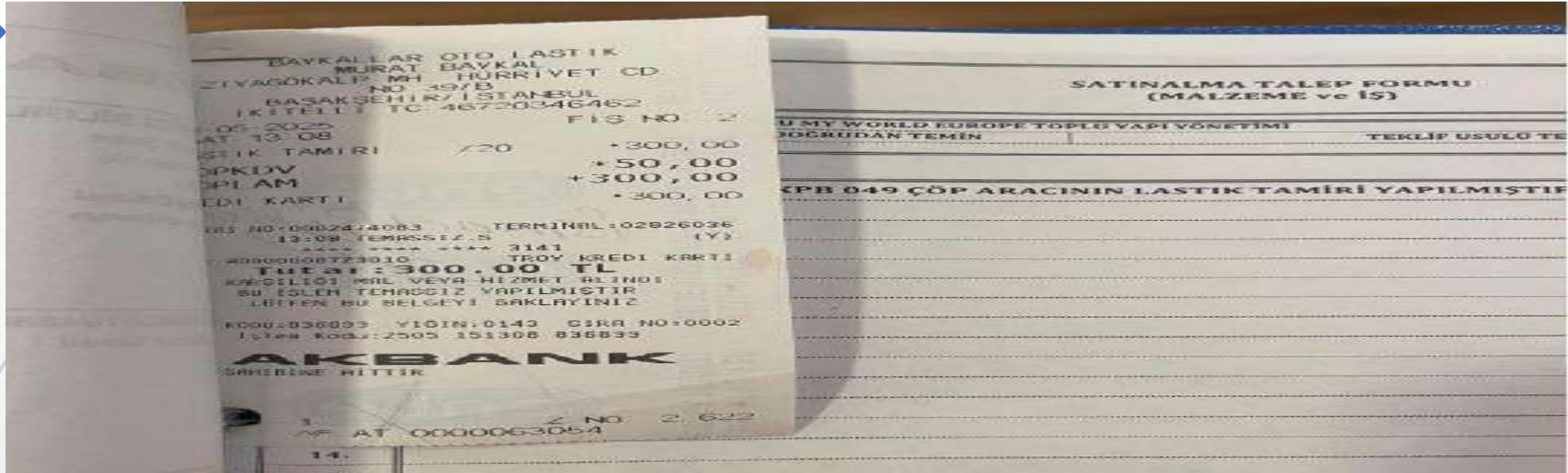
Bu durum, yapılan işlemin mahiyeti ile muhasebe kaydının uyumsuz olduğunu, dolayısıyla muhasebe kayıtlarının gerçeği doğru ve açık bir şekilde yansıtmadığını göstermektedir.

Bu uygulama, işlemlerin yanlış hesaplarda izlenmesine neden olmakta ve mali tabloların güvenilirliğini zedelemektedir. Ayrıca, personel hesapları üzerinden işlem yürütülmesi kontrol zafiyeti ve usulsüzlük riski oluşturmaktadır.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

123



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

125

- 255 DEMİRBAŞLAR

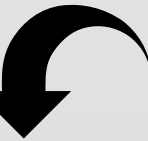
Hesap No	Hesap Adı	Bakiye	Bakiye Durumu
255		—	
255.093	İg 16-44/16-nbr-tl Plakalı Eşanjör 1 Adet C1 Blok	0,00	-
255.094	İp Telefon	0,00	-
255.095	Isıtıcı	0,00	-
255.096	İgdaş Abonelik Ve Güvence Bedeli	0,00	-
255.097	İtfaiye Teçhizatı Balta-dolap-kova-kanca Vb	0,00	-
255.098	Jiletli Tel	0,00	-
255.099	Kamera	0,00	-
255.100	Kamera Kayıt Cihazı, Ses Çipi Ve Kablo Bedeli	0,00	-
255.101	Kamera Revizyonları, Kayıt Cihazları, Alt Yapı Yenileme	0,00	-
255.102	Kamera Sistemi İçin Cctv Merkezi	0,00	-
255.103	Karmod / Villa Bölgesi Moba	0,00	-
255.104	Kart Basma Mak.ve Malz.	0,00	-
255.105	Kaspersky İnternet Security 2 Kullanıcı Kodu 2 Adet	0,00	-
255.106	Kayın Ağacı (Halk Eğitim Merkezi İçin 8 Adet Masa Yapılması İçin Ağaç...	0,00	-
255.107	Klima	0,00	-
255.108	Küpeşte	0,00	-
255.109	Laminasyon Makinesi A4 (Sayaçların Kart Yapımı İçin)	0,00	-
255.110	Let Tabele 2 Adet A-b -2 Otopark Geçişinde Kullanılmak Üzere	0,00	-
255.111	Logitech Halkla İlişkiler Birimine Kamera	0,00	-
		0,00	



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

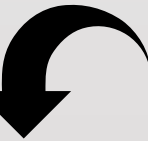
126

BC 255	NC	=	NC
255.111	Logitech Halkla İlişkiler Birimine Kamera	0,00	-
255.112	Lrs 200110 Genleşme Tankı	0,00	-
255.113	Mac Allister Boya Makinası	0,00	-
255.114	Manyetik Kilit	0,00	-
255.115	Masa Üstü Bilgisayar (Kartlı Geçiş Sisteminde Kullanılmak üzere)(halk...	0,00	-
255.116	Micro Sdhc Uhs - 1 C10 Thn 45 Adet (Asansör Kayıtlarında Kullanılma...	0,00	-
255.117	Mini Tek Demlikli Çay Makinası	0,00	-
255.118	Mutlu Teknik Devir Alınan Demirbaşlar	0,00	-
255.119	Naturel Kapı Pompası (Ts 89 Kapı Pompası)	0,00	-
255.120	Ofis Mobilyaları	0,00	-
255.121	Oleomac Bv250 Yaprak Üfleme Makinesi	0,00	-
255.122	Otomatik Kapı	0,00	-
255.123	Özkan Bilgisayar / Pc	0,00	-
255.124	Panel Çit 100 Mt, Düzlemsel Jiletli Tel 50 Mt, Kanatlı Kapalı 1 Adet	0,00	-
255.125	Panel Çit 75m2, Kapı 6 Adet, Jiletli Tel 25 Mt, 190 Cm Direk 3 Adet	0,00	-
255.126	Parmak İzi Okuma Cihazı	0,00	-
255.127	Parmak İzi Personel Takip Sistemi	0,00	-
255.128	Parmak Ve Kart Şifre Okuyucu 593073	0,00	-
255.129	Personel Soyunma Dolabı	0,00	-
		0,00	



- Yapılan incelemelerde, muhasebe kayıtlarında 255 Muhasebe kodu Demirbaşlar hesabı altında çeşitli alt hesapların (demirbaş kartlarının) açıldığı, ancak söz konusu demirbaşlara ilişkin fatura kayıtlarının ve ödeme hareketlerinin sisteme işlenmediği tespit edilmiştir.

İlgili hesapların incelenmesinde, demirbaşların edinimine dair herhangi bir alış faturası kaydı, ödeme kaydı veya muhasebe fişi bulunmadığı, bu nedenle hesapların yalnızca tanımlama amaçlı açıldığı ve hesap hareketlerinin boş olduğu görülmüştür.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

128

320 SATICILAR

Tümü

Tarih : 1.02.2025 28.02.2025 Fatura Türü : Alış Faturası

Aktarıldı	Fiş No	Tarih	Vade	Türü	C. Hesap No	Cari Hesap	Fatura Tutar	Cari Tutar	Cari Döviz	Cari Kur	Açıklama	Masraf Kalemleri
	000000...	14.02.2025	24.02.2025	Alış Faturası	320.096	Bedaş Elektrik Faturaları	211.521,18 TL	211.521,18 TL	TL		1 Bedaş Elektrik Faturaları - 000000066	Ortak Alan Elektr
	000000...	01.02.2025	11.02.2025	Alış Faturası	320.096	Bedaş Elektrik Faturaları	1.708.580,00 TL	1.708.580,00 TL	TL		1 Bedaş Elektrik Faturaları - 000000065	Ortak Alan Elektr
	AS2025...	11.02.2025	21.02.2025	Alış Faturası	320.267	İgdaş Doğalgaz Faturası	4.250.092,00 TL	4.250.092,00 TL	TL		1 İgdaş Doğalgaz Faturası - AS20250005...	Merkezi Sistem Sı
	00000066	28.02.2025	10.03.2025	Alış Faturası	320.274	İski	167.965,00 TL	167.965,00 TL	TL		1 İski - 00000066	Ortak Alan Su Gic
	00000065	27.02.2025	10.03.2025	Alış Faturası	320.274	İski	294.198,00 TL	294.198,00 TL	TL		1 İski - 00000065	Ortak Alan Su Gic
	301455...	03.02.2025	13.02.2025	Alış Faturası	320.274	İski	11.479,00 TL	11.479,00 TL	TL		1 İski - 3014552270	Ortak Alan Su Gic

6.643.835,18 6.643.835,18

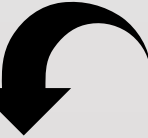
Yıl : 2025 Sayaç Türü : Tümü

Tahakkuk Oluşturuldu	Sayaç Türü	Yıl	Ay	İlk Okuma Tarihi	Son Okuma Tarihi	Birim Fiyatı (TL)	Dağıtılabilecek Tutar (TL)	Dağıtılan Tutar (TL)	Yansıtma Tarihi
	ISINMA-SU- ORTAK ALAN ELEKTRİK (Kwh)	2025	2	1.02.2025	10.03.2025	1,00	8.266.769,26	8.266.769,26	10.03.2025

- Yapılan incelemelerde, İSKİ, BEDAŞ ve İGDAŞ gibi kurumlara ait fatura kayıtları ile fatura dağılım tablolarının karşılaştırılması sonucunda, ilgili döneme ait gelen faturalar ile bağımsız bölümlere dağıtılan tutarlar arasında uyumsuzluklar bulunduğu tespit edilmiştir.

İlgili kayıtlarda; söz konusu kurumlardan gelen faturaların toplam tutarları ile sistem üzerinden yapılan dağıtım tutarlarının birbirini karşılamadığı, bazı dönemlerde eksik veya fazla dağıtım yapıldığı görülmüştür.

Bu durum, muhasebenin temel ilkeleri gereği olması gereken doğruluk, tutarlılık ve gerçeğe uygunluk ilkelerine aykırılık teşkil etmekte olup, gelir ve giderlerin hatalı yansıtılmasına neden olmaktadır. Ayrıca, söz konusu uyumsuzluklar nedeniyle site sakinlerine eksik veya fazla borç yansıtılması riski olmaktadır.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

129

Detaylı Cari Hesap Ekstresi

Hesap No : 320.877 Tarih : 1.01.2026 31.12.2026 GSM : SMS Gönder

Hesap : BİROL ÇAKIR Email : Email Gönder

G. Bakiye : 0,00 TL Aktivite Gir Aktiviteleri Gör

M	Tarih	Vade	Fiş No	Fiş Türü	AltHesap Türü	Açıklama	Borç	Alacak	Bakiye	Bakiye Durumu
	14.08.2025	14.08.2025	GIB202500...	Alış Faturası	GENEL	BİROL ÇAKIR - GIB202500000013 BİROL ÇAKIR ...	0,00	20.110,00	-20.110,00	A
	15.08.2025	15.08.2025	543363	Gönderilen Ha...	GENEL	AĞAOĞLU MY - BİROL ÇAKIR - CARİ H0853543	20.110,00	0,00	0,00	-
	16.09.2025	19.09.2025	GIB202500...	Alış Faturası	GENEL	BİROL ÇAKIR (GÜVENLİK OTOMASYONA CCTV BÖ...	0,00	28.568,00	-28.568,00	A
	19.09.2025	19.09.2025	926996	Gönderilen Ha...	GENEL	AĞAOĞLU MY - BİROL ÇAKIR - CARİ H5059386	28.568,00	0,00	0,00	-
	26.09.2025	26.09.2025	667865	Gönderilen Ha...	GENEL	AĞAOĞLU MY - BİROL ÇAKIR - CARİ H6857393	15.850,00	0,00	15.850,00	B
	21.10.2025	21.10.2025	GIB202500...	Alış Faturası	GENEL	BİROL ÇAKIR - GIB202500000020 BİROL ÇAKIR ...	0,00	15.850,00	0,00	-

- Yapılan incelemelerde, Birol Çakır cari hesabına ilişkin hareketlerin incelenmesi sonucunda, firmaya fatura düzenlenmeden önce ödeme yapıldığı, ilgili ödemelere ait faturaların ise daha sonraki tarihlerde muhasebeleştirildiği tespit edilmiştir.

Cari hesap hareketlerinde, ödeme işlemlerinin fatura kaydı olmaksızın gerçekleştirildiği, bu durumun ise ödeme ile belge (fatura) arasında zaman uyumsuzluğu oluşturduğu görülmüştür.

Bu uygulama, muhasebenin temel ilkeleri gereği olması gereken belgelendirme, dönemsellik ve doğruluk ilkelerine aykırılık teşkil etmekte olup, yapılan ödemelerin dayanağının işlem anında açık ve net şekilde izlenmesini engellemektedir.

Ayrıca, fatura olmaksızın ödeme yapılması, işlemin mahiyetinin tam olarak belirlenememesi nedeniyle hatalı işlem, usulsüz ödeme ve kontrol zafiyeti riski doğurmaktadır.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

130

MAHSUP FİŞİ

Fiş No : GIB2025000019
Fiş Tarihi : 16.09.2025
Basım Tarihi : 19.09.2025

AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE SİTE YÖNETİMİ

Açıklama : BİROL ÇAKIR (GÜVENLİK OTOMASYONA CCTV BÖLÜMÜNE ANA BİLGİSAYAR KASASI TALEP EDİLDİ)

H.Kodu	Hesap Adı	Açıklama	Borç	Alacak
320.577	BİROL ÇAKIR	BİROL ÇAKIR (GÜVENLİK OTOMASYONA CCTV BÖLÜMÜNE ANA BİLGİSAYAR KASASI TALEP EDİLDİ)	0,00	28.568,00
740.05.04	Öngörülemeyen Giderler	BİROL ÇAKIR (GÜVENLİK OTOMASYONA CCTV BÖLÜMÜNE ANA BİLGİSAYAR KASASI TALEP EDİLDİ)	28.568,00	0,00
TOPLAM			28.568,00	28.568,00

e-Argiv Fatura

QR Kodu

SAYIN AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE TOPLU YAPILAR SİTESİ
Ziya Gökalp (Göztepe) 22. Mah. Ayazma Menteşe 0-3 Kısım Yarıpül
Etiler/Beşiktaş / İstanbul No:
/ Türkiye
Web Sayfesi:
E-Posta:
Tic. Sic. No:
Vergi Adresi: Dİ TELLİ VERGİ DAİRESİ MÜD.
Tic Sic No: 0090579490
Tic Sic No: 2718557-7063-4428-ab94-47437-ds1bse

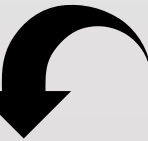
Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto/ Artırım Oranı	İskonto/ Artırım Tutarı	İskonto/ Artırım %Oranı	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
1	İntel Core i7-12700KF	1 Adet	7.582,5 TL	%0,00	0,00 TL	İskonto	%20,00	1.516,50 TL		7.582,50 TL
2	İngotBot Pury Bead KF432CUBB1 37 GB DDR4 RAM	1 Adet	3.431,33 TL	%0,00	0,00 TL	İskonto	%20,00	766,67 TL		3.833,33 TL
3	İngotBot 16T3 5N6/35/10000 M2	1 Adet	2.358,33 TL	%0,00	0,00 TL	İskonto	%20,00	471,67 TL		2.358,33 TL
4	Gigabyte GT730 GV44CT3000 2GB RAM	1 Adet	2.008,33 TL	%0,00	0,00 TL	İskonto	%20,00	401,67 TL		2.008,33 TL
5	3Yararını İptisarı Sını Sogutması	1 Adet	2.027,5 TL	%0,00	0,00 TL	İskonto	%20,00	405,50 TL		2.027,50 TL
6	3400 RAM 2 TB Hard Disk	1 Adet	2.263,33 TL	%0,00	0,00 TL	İskonto	%20,00	452,67 TL		2.263,33 TL
7	Pass Transperit Cam 100W Kasa	1 Adet	2.275 TL	%0,00	0,00 TL	İskonto	%20,00	455,00 TL		2.275,00 TL
	Toplam ve Kurulumlar	1 Adet	2.458,33 TL	%0,00	0,00 TL	İskonto	%20,00	291,67 TL		2.458,33 TL

Mal Hizmet Toplam Tutar	23.806,55 TL
Toplam İskonto	0,00 TL
Hesaplanan KDV(%20)	4.761,75 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar	28.568,00 TL
Ödenecek Tutar	28.568,00 TL



Yapılan incelemelerde; Birol Çakır tarafından düzenlenen e-Arşiv faturasında; Intel i7 işlemci, RAM, ekran kartı, SSD disk, sıvı soğutma, power supply ve kasa gibi bilgisayar donanımlarının teminine ilişkin toplam 23.806,65 TL mal hizmet bedeli ve 4.761,35 TL KDV olmak üzere 28.568,00 TL tutarında harcama gerçekleştirildiği, söz konusu alımın muhasebe kayıtlarında 740.08.04 Muhasebe kodlu – Öngörülemeyen Giderler hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

İlgili harcamanın niteliği incelendiğinde; alınan ekipmanların tüketim malzemesi olmayıp, belirli bir kullanım süresine sahip yönetim ekipman/demirbaş kapsamında değerlendirilmesi gerektiği, buna rağmen öngörülemeyen giderler hesabında izlenmesinin muhasebe kayıtlarında sınıflandırma hatasına neden olduğu, bu durumun mali tabloların gerçeği doğru ve şeffaf şekilde yansıtmasını olumsuz etkileyebilecek nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

132

AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE SİTE YÖNETİMİ - Alış Faturası - İncele

Fatura Bilgileri Detay Dosya

Alış Faturası

Cari Hesap

Fatura Bilgileri

Fat. No : GIB2023000115 Fiyatlandırma Döviz : TL
Tarih : 7.08.2023 Fiyatlandırma Kuru : 1.00000
Vade : 15 22.08.2023 Depo :
Seri No : Adres :

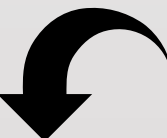
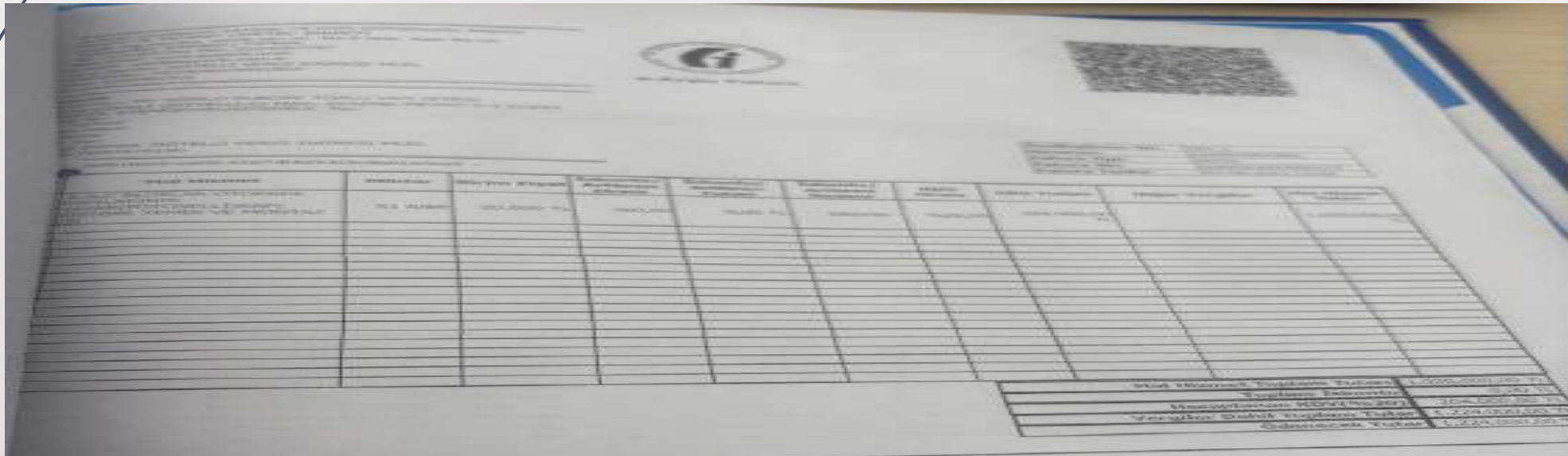
Hesap No : 320.693
Firma : AYPENK OTOMATİK KEPEK VE K
Döviz : TL
Kur : 1.00000
Alt Hesap Türü : GENEL

Hizmet: Excelden Oku

Fis No	Kodu	Adı	Miktarı	Birimi	Liste Fiyatı	Tutar	...	Toplam Tutar	...	Açıklama	Masra
	740.19.04	Kayar Kapı Sistemleri	1	ADET	1.224.000	1.224.000,00 TL		1.224.000,00 TL			01

Tutar : TL 1.224.000,00 KDV Tutarı : TL 0,00 Tevkifatlı KDV Tutarı : TL 0,00 Toplam Tutar : TL 1.224.000,00
Dövizli Tutar : TL 1.224.000,00 Dövizli KDV Tutarı : TL 0,00 Dövizli Tevkifatlı KDV Tutarı : TL 0,00 Dövizli Toplam Tutar : TL 1.224.000,00
Miktar : 1

Kapat



Yapılan incelemelerde; Aypenk Otomatik Kepenk ve Kapı Sistemleri tarafından gerçekleştirilen ve içeriğinde kayar kapı sistemleri imalat, montaj ve kurulum işlemlerini kapsayan alımlara ilişkin giderlerin muhasebe kayıtlarında “740.19.04 – Kayar Kapı Sistemleri Gideri” hesabı altında doğrudan giderleştirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu harcamanın niteliği ve tutarı (1.224.000,00 TL) birlikte değerlendirildiğinde; yapılan işlemin mevcut bir varlığın basit bakım-onarımından ziyade, yeni bir sistem kurulumu ve kalıcı nitelikte fayda sağlayan bir yatırım olduğu anlaşılmaktadır. Bu tür harcamalar, işletmeye uzun vadeli ekonomik fayda sağladığından muhasebe uygulamaları açısından demirbaş (sabit kıymet) olarak değerlendirilmesi gereken işlemler kapsamında yer almaktadır. Bu kapsamda ilgili harcamanın;

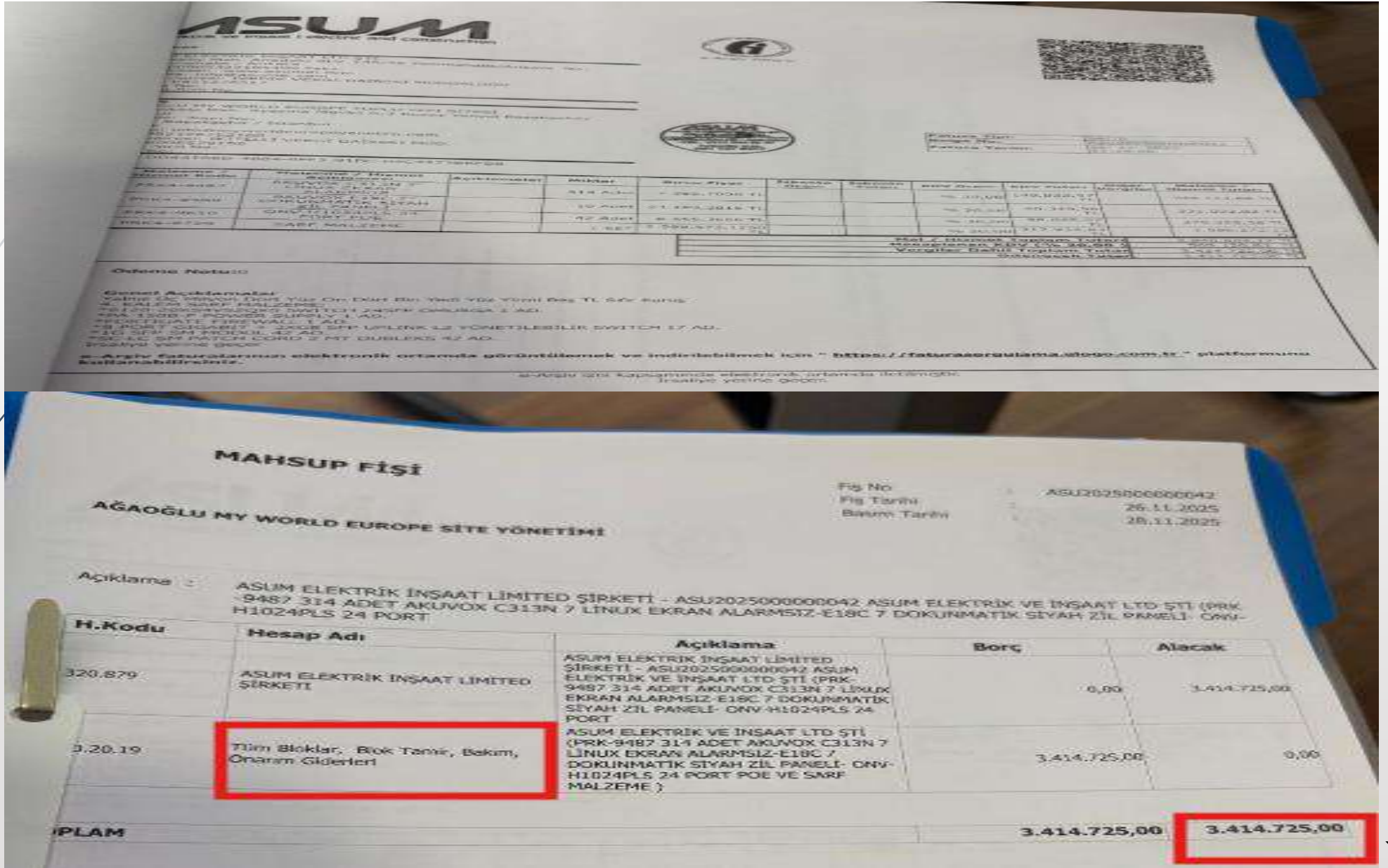
Demirbaş olarak aktifleştirilmesi ve amortismanına tabi tutulması, veya site bütçesi kapsamında ayrıca planlanarak yatırım / ek bütçe olarak değerlendirilmesi gereken bir gider niteliğinde olduğu, ancak buna rağmen doğrudan giderleştirilmesinin muhasebe ilkeleri ve bütçe disiplinine aykırı bir sınıflandırmaya neden olduğu tespit edilmiştir.

Bu durum, Tekdüzen Hesap Planı ve muhasebenin temel ilkeleri gereği olması gereken maliyetlerin doğru sınıflandırılması, aktifleştirme ve gerçeğe uygunluk ilkelerine aykırılık teşkil etmekte olup, söz konusu varlığın mali tablolarda eksik veya hatalı gösterilmesine neden olmaktadır.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

134



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

135

AGAOĞLU MY WORLD EUROPE SİTE YÖNETİMİ - Alış Faturası - Değiştir

Fatura Bilgileri Detay Dosya

Alış Faturası

Cari Hesap

Fatura Bilgileri

Fat. No : ASU202500000042 Fiyatlandırma Döviz : TL
Tarih : 26.11.2025 Fiyatlandırma Kuru : 1,00000
Vade : 0 26.11.2025 Depo :
Seri No : Adres :

Hesap No : 320.879
Firma : ASUM ELEKTRİK İNŞAAT LİMİTE...
Döviz : TL
Kur : 1,00000
Alt Hesap Türü : GENEL

Hizmet

Fis No	Kodu	Adı	Miktarı	Birimi	Liste Fiyatı	Tutar	Toplam Tutar	Açıklama	Masra
	740.20.19	Tüm Bloklar, Blok Tamir...	1	ADET	3.414.725	3.414.725,00 TL	3.414.725,00 TL	ASUM ELEKTRİK VE İNŞAAT LTD STI (PR...	01

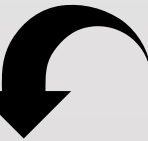
Tutar : TL 3.414.725,00 KDV Tutarı : TL 0,00 Tevkifatlı KDV Tutarı : TL 0,00 Toplam Tutar : TL 3.414.725,00
Dövizli Tutar : TL 3.414.725,00 Dövizli KDV Tutarı : TL 0,00 Dövizli Tevkifatlı KDV Tutarı : TL 0,00 Dövizli Toplam Tutar : TL 3.414.725,00
Miktar : 1

Kaydet Kapat

Yapılan incelemelerde; ASUM Elektrik İnşaat Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilen ve içeriğinde güvenlik sistemi ekipmanları (IP kamera, NVR cihazı, switch, ekran vb.) bulunan alımlara ilişkin giderlerin muhasebe kayıtlarında “740.20.19 Muhasebe kodlu – Tüm Bloklar, Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri” hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu harcamaların niteliği ve tutarı (3.414.725,00 TL) birlikte değerlendirildiğinde; yapılan işlemin basit bakım-onarım kapsamında değerlendirilemeyecek ölçüde yüksek tutarlı olduğu, mevcut varlığın korunmasından ziyade yeni ekipman alımı ve sistem kurulumu niteliği taşıdığı anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda ilgili harcamanın; Demirbaş (sabit kıymet) olarak aktifleştirilmesi, veya site bütçesi kapsamında ayrıca değerlendirilerek ek bütçe oluşturulması gereken bir yatırım niteliğinde olduğu, ancak buna rağmen doğrudan giderleştirilerek bakım-onarım hesabında izlenmesinin muhasebe ve bütçe ilkeleri açısından hatalı sınıflandırmaya neden olduğu tespit edilmiştir.

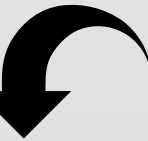


Yapılan incelemelerde; ASUM Elektrik İnşaat Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilen ve içeriğinde akıllı alarm sistemleri ve güvenlik ekipmanları (AVUX C313N 7 Linux ekran alarmsız sistem vb.) bulunan alımlara ilişkin giderlerin muhasebe kayıtlarında “740.20.19 Muhasebe kodlu – Tüm Bloklar, Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri” hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu harcamanın tutarının (6.829.450,00 TL) oldukça yüksek olduğu ve yapılan işlemin basit bakım-onarım kapsamında değerlendirilemeyeceği, mevcut sistemin korunmasından ziyade yeni sistem kurulumu ve ekipman temini niteliği taşıdığı anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda ilgili harcamanın;

Demirbaş (sabit kıymet) olarak değerlendirilmesi, veya site bütçesi kapsamında ayrıca planlanarak ek bütçe ile karşılanması gereken yatırım niteliğinde olduğu, ancak buna rağmen doğrudan giderleştirilerek bakım-onarım hesabında izlenmesinin muhasebe ve bütçe ilkeleri açısından hatalı sınıflandırmaya neden olduğu tespit edilmiştir.



Yapılan incelemeler neticesinde; Güney Group Gıda ve Organizasyon firmasından temin edilen ve içeriğinde çay, şeker, kahve, temizlik malzemeleri vb. günlük tüketim ürünlerinin bulunduğu alımlara ilişkin faturaların muhasebe kayıtlarında “740.08.04 Muhasebe kodlu – Öngörülemeyen Giderler” hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu harcamaların niteliği incelendiğinde; ilgili giderlerin süreklilik arz eden, rutin işletme faaliyetleri kapsamında ortaya çıkan ve bütçelenebilir nitelikte giderler olduğu açıktır. Bu kapsamda çay, şeker, kahve ve benzeri sarf malzemeleri ile temizlik ürünleri, muhasebe ve bütçe disiplini açısından öngörülebilir giderler kapsamında değerlendirilmelidir.

Ancak yapılan muhasebe kayıtlarında bu giderlerin “öngörülemeyen giderler” hesabı altında izlenmesi; Giderlerin yanlış sınıflandırılmasına yol açmakta, bütçe gerçekleştirmelerinin gerçeği yansıtmamasına neden olmakta, mali tabloların analiz edilebilirliğini zayıflatmakta ve buna bağlı olarak yönetsel karar alma süreçlerinin sağlıklı yürütülmesini olumsuz etkilemektedir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

140

multinet

MULTINET KURUMSAL HİZMETLER A.Ş.
KENTEPPE MAHALLESİ AKGÖZ 35841200 CAD. 08000
KAYSERİ
SİPAŞI EKİMANLARI
TAN: 27.12.2019 99 00
WEB: WWW.MULTINET.COM.TR
Vergi Dairesi: KAYSERİ VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
VKN: 41200000002
TICARET Sicil No: 422049
MERSİNO: 08230000000000000000

e-Argv FATURA

SAĞIN
AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE TOPLU YAK
YÖNETİMİ
AYAZLAR HENKEL KAMACABEY SOK. Q-3 KÜLTÜR
YANI YD 299 ÇELEBİ
BASKAŞEHİR İSTANBUL
E-Posta: info@multinet.com.tr
Tic: 2126688888
Vergi Dairesi: İSTANBUL
VKN: 0830579190
MÜSTERİ NO: 0000000000

ETTIN : 00505683-12AA-1EDF-84D9-EF5E7:008156

Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto Tutarı	Mal Hizmet Tutarı	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler
1	Diğer Ayrı Tutarlı Bedel	1 Adet	9.090,91 TL		9.090,91 TL	%10,00	909,09 TL	

Mal Hizmet Toplam Tutar: 9.090,91 TL
Toplam İskonto: 909,09 TL
Hesaplanan KDV (%10,00): 909,09 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar: 10.000,00 TL
Ödenecek Tutar: 10.000,00 TL

Notlar
Yükü ÖMİN TGR. Ürün SEFER Kurum
Çözümler ŞİRK. ELEKTRONİK
*Maliye Bakanlığı 309 Seri No'lu Gelir Vergisi Tebliği ile 2005 yılında uygulanacak vergiden istisna günlük yemek bedeli 290 TL + KDV olarak belirlenmiştir.
*Ödeme tarihinde "Fatura Başları" ile birlikte "Fatura No/Müşteri No" bilgilerinden birinin açıklama kısmında yer alması gerekmektedir.

Banka / Şube
AKBANK-ÇA YRETTEPE
GARANTİ - MECİDİYEKÖY TİCARİ
İSBANKSİ-ZİNCİRLİKÜYÜ TİCARİ
FIBANSBANK-MARMARA

Para Birimi TL
Hesap No/IBAN
TR25 0004 5007 5508 5000 0503 96
TR45 0006 2000 1190 0006 2597 39
TR57 0006 4000 0011 2500 0103 54
TR58 0011 1000 9000 0001 9471 27

MAHSUP Fişi

Fiş No : MA22025000005473
Fiş Tarihi : 14.01.2025
Basım Tarihi : 16.01.2025

AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE SİTE YÖNETİMİ

Açıklama : MULTINET KURUMSAL HİZMETLER A.Ş. - MA22025000005473

H.Kodu	Hesap Adı	Açıklama	Borç	Alacak
320.590	MULTINET KURUMSAL HİZMETLER A.Ş.	MULTINET KURUMSAL HİZMETLER A.Ş. - MA22025000005473	0,00	10.000,00
740.08.04	Öngörülemeyen Giderler	MULTINET KURUMSAL HİZMETLERİ A.Ş. (MESAIYE KALAN PERSONELLERİN YEMEK BEDELİ)	10.000,00	0,00
TOPLAM			10.000,00	10.000,00



Yapılan incelemelerde; Multinet Kurumsal Hizmetler A.Ş. tarafından düzenlenen ve personellere ait yemek bedellerini içeren faturaların muhasebe kayıtlarında “740.08.04 Muhasebe kodlu – Öngörülemeyen Giderler” hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

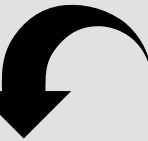
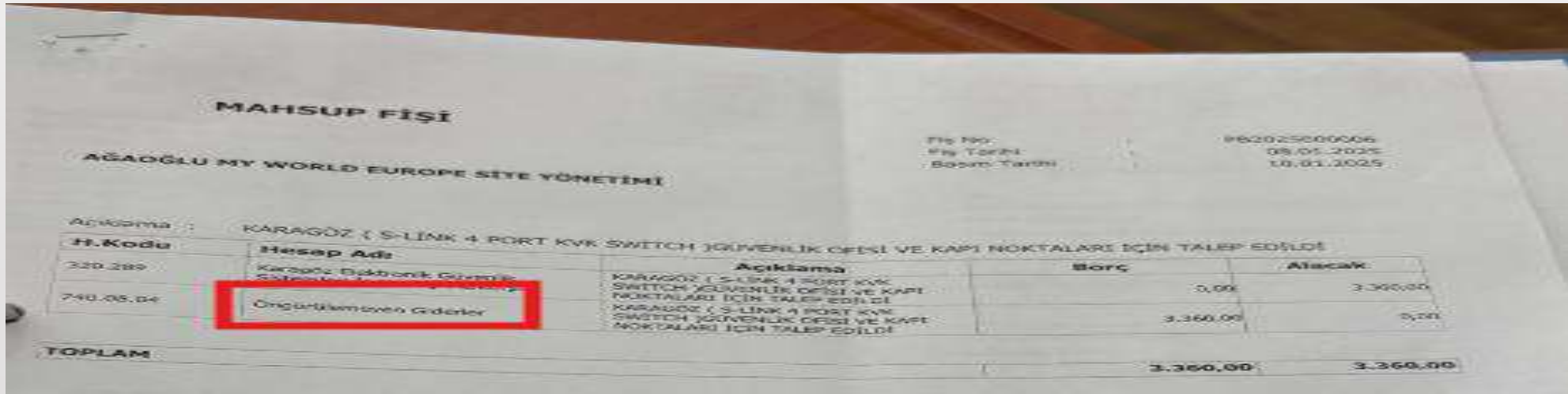
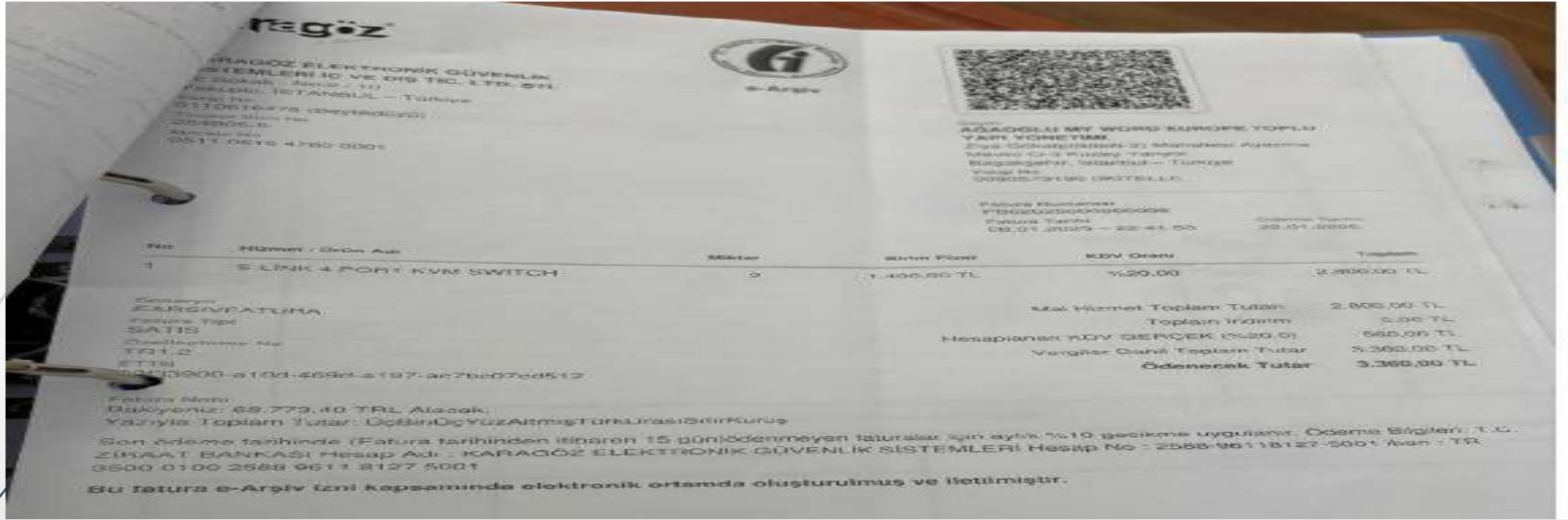
Söz konusu harcamaların niteliği gereği, personellere sağlanan yemek hizmetleri düzenli, süreklilik arz eden ve önceden planlanabilir giderler kapsamında olup, muhasebe kayıtlarında yemek giderleri / personel yan hakları gibi ilgili gider hesaplarında izlenmesi gerekmektedir.

Ancak bu giderlerin “öngörülemeyen giderler” hesabında muhasebeleştirilmesi; giderlerin niteliğine uygun şekilde sınıflandırılmamasına neden olmakta ve bütçe disiplini ile mali raporlamanın doğruluğunu olumsuz etkilemektedir



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

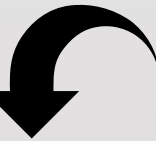
142



Yapılan incelemelerde; Karagöz Elektronik Güvenlik Sistemleri tarafından temin edilen ve içeriğinde S-Link 4 Port KVM Switch gibi teknik ekipmanların bulunduğu alımlara ilişkin faturaların muhasebe kayıtlarında “740.08.04 Muhasebe kodlu – Öngörülemeyen Giderler” hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

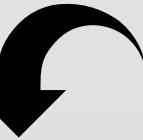
Söz konusu harcamaların niteliği incelendiğinde; ilgili alımların güvenlik ve teknik altyapıya yönelik ekipman temini kapsamında olduğu, dolayısıyla teknik bakım, onarım ve ekipman (teknik malzeme) giderleri kapsamında değerlendirilmesi gerektiği açıktır.

Ancak bu giderlerin “öngörülemeyen giderler” hesabında muhasebeleştirilmesi; giderlerin mahiyetine uygun şekilde sınıflandırılmamasına, mali tabloların gerçeği yansıtmamasına ve bütçe kalemleri bazında sağlıklı analiz yapılmasını engelleyen hatalı bir uygulamaya neden olmaktadır.



Yapılan incelemelerde; dosyalama kapsamında yer alan mahsup fişi ile eki olan serbest meslek makbuzu arasında tutar uyumsuzluğu bulunduğu tespit edilmiştir. Mahsup fişinde toplam tutar 38.160,00 TL olarak yer almakta olup, ekinde bulunan serbest meslek makbuzunda ise ödenecek tutarın 31.800,00 TL olduğu görülmektedir.

İnceleme sonucunda; aradaki farkın %20 gelir vergisi stopajı (6.360,00 TL) tutarından kaynaklandığı ve muhasebe kaydında 360 Muhasebe kodlu – Ödenecek Vergi ve Fonlar (Muhtasar) hesabının kullanıldığı anlaşılmıştır. Ancak, dosyalama ve belge düzeni açısından değerlendirildiğinde, mahsup fişi ile ekli belgenin tutarlarının birebir örtüşmemesi, kayıtların izlenebilirliği ve kontrolü açısından uyumsuzluk yaratmaktadır.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

146

SAROS SU
KURUMSAL DENETİM

SAĞLIKLI YAŞAM

QR KODU

Denetim No: 2022/00000043

Denetim Tarihi: 30.06.2025

Denetim No	Denetim Tarihi	Denetim Türü	Denetim Alanı	Denetim Sonuçları
2022/00000043	30.06.2025	Yıllık	SAROS SU (SAKA SU 19 LT DAMACANA 131 ADET BİRİM FİYATI 99 TL)	

Denetim Sonuçları Tablosu:

Denetim No	Denetim Tarihi	Denetim Türü	Denetim Alanı	Denetim Sonuçları
2022/00000043	30.06.2025	Yıllık	SAROS SU (SAKA SU 19 LT DAMACANA 131 ADET BİRİM FİYATI 99 TL)	

Denetim Sonuçları Tablosu:

Denetim No	Denetim Tarihi	Denetim Türü	Denetim Alanı	Denetim Sonuçları
2022/00000043	30.06.2025	Yıllık	SAROS SU (SAKA SU 19 LT DAMACANA 131 ADET BİRİM FİYATI 99 TL)	

MAHSUP FİŞİ

Fiş No: SR520210000043

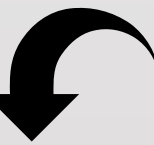
Fiş Tarihi: 30.06.2025

Bakiye Tarihi: 18.07.2025

AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE SİTE YÖNETİMİ

Açıklama : SAROS SU (SAKA SU 19 LT DAMACANA 131 ADET BİRİM FİYATI 99 TL)

H.Kodu	Hesap Adı	Açıklama	Borç	Alacak
320.970	SAROS SU	SAROS SU (SAKA SU 19 LT DAMACANA 131 ADET BİRİM FİYATI 99 TL)	0,00	13.100,01
740.05.04	Öngörülemez Giderler	SAROS SU (SAKA SU 19 LT DAMACANA 131 ADET BİRİM FİYATI 99 TL)	13.100,01	0,00
TOPLAM			13.100,01	13.100,01



Yapılan incelemelerde; Saros Su Kurumsal Dağıtım tarafından personele yönelik temin edilen damacana su alımlarına ilişkin faturaların muhasebe kayıtlarında “740.08.04 Muhasebe kodlu – Öngörülemeyen Giderler” hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu harcamaların niteliği incelendiğinde; personele sağlanan içme suyu giderlerinin düzenli ve süreklilik arz eden, işletmenin günlük faaliyetleri kapsamında ortaya çıkan ve önceden planlanabilir giderler olduğu açıktır. Bu kapsamda ilgili giderlerin personel giderleri / genel giderler (sarf tüketim) hesaplarında izlenmesi gerekmektedir.

Ancak bu giderlerin “öngörülemeyen giderler” hesabında muhasebeleştirilmesi; giderlerin mahiyetine uygun sınıflandırılmamasına neden olmakta ve bütçe ile mali raporlamanın doğruluğunu olumsuz etkilemektedir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

148

İTHALAT İHRACAT TİC. LTD. ŞTİ.

AGAOĞLU MY WORLD EUROPE TOPLU YAKIT YÖNETİMİ

mix ofis e albiser

SERİ KODU	SERİ NO	MİKTAR	BİRİM FİYAT	AÇIKLAMA	MİKTAR	BİRİM FİYAT	TOPLAM
1	000000000243	1 Adet	437,50 TL				437,50 TL
2	000000000118	1 Adet	1.335 TL				1.335 TL
3	000000000127	12 Adet	22.366,66 TL				268,399,20 TL
4	000000000004	12 Adet	64,30 TL				771,60 TL
5	000000000000	00 Adet	74,20 TL				0 TL

Mal İhtimal Toplam Tutarı	7.057,50 TL
Toplam İhtimal	0,00 TL
Hesaplanan KDV (%20)	1411,50 TL
Hesaplanan KDV (%12)	846,75 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar	7.435,05 TL
Ödenecek Tutar	7.435,05 TL

HESAP SAHİBİ : SK İTHALAT İHRACAT TİC. LTD.ŞTİ.

BANKA ADI	DÖVİZ CİNSİ	ŞUBE ADI	IBAN
TÜRKİYE İŞ BANKASI	TL	İSTİC ŞUBESİ (1225)	TR70 0006 4000 0011 2200 3005 01
TÜRKİYE FİNANS	TL	TOKAT ŞUBESİ	TR00 0020 6003 0404 2326 2100 01

MAHSUP FİŞİ

AGAOĞLU MY WORLD EUROPE SİTE YÖNETİMİ

FİŞ NO : MIA2025000000109
FİŞ TARİHİ : 29.12.2025
BASKI TARİHİ : 29.12.2025

Açıklama : SK İTHALAT İHRACAT TİC. LTD. ŞTİ. VİP PLAZA - MIA2025000000109 SK İTHALAT İHRACAT TİC. LTD. ŞTİ. (YÖNETİM OFİSİ MUTFAĞINDA KULLANILMAK ÜZERE KAHVE-BİTKİ ÇAYLARI VE KARTON BARDAK ALIMI.)

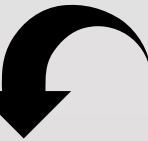
H.Kodu	Hesap Adı	Açıklama	Borc	Alacak
320.664	SK İTHALAT İHRACAT TİC. LTD. ŞTİ. VİP PLAZA	SK İTHALAT İHRACAT TİC. LTD. ŞTİ. VİP PLAZA - MIA2025000000109 SK İTHALAT İHRACAT TİC. LTD. ŞTİ. (YÖNETİM OFİSİ MUTFAĞINDA KULLANILMAK ÜZERE KAHVE-BİTKİ ÇAYLARI VE KARTON BARDAK ALIMI.)	0,00	7.435,05
740.06.04	Öngörülemez giderler	SK İTHALAT İHRACAT TİC. LTD. ŞTİ. (YÖNETİM OFİSİ MUTFAĞINDA KULLANILMAK ÜZERE KAHVE-BİTKİ ÇAYLARI VE KARTON BARDAK ALIMI.)	7.435,05	0,00
TOPLAM			7.435,05	7.435,05



Yapılan incelemelerde; 5K İthalat İhracat Ticaret Ltd. Şti. tarafından temin edilen ve içeriğinde çay, karton bardak, karıştırıcı, kahve vb. ofis tüketimine yönelik sarf malzemelerin bulunduğu alımlara ilişkin faturaların muhasebe kayıtlarında “740.08.04 Muhasebe kodlu – Öngörülemeyen Giderler” hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu harcamaların niteliği incelendiğinde; ilgili giderlerin ofis ve personel kullanımına yönelik, süreklilik arz eden ve önceden planlanabilir genel tüketim giderleri kapsamında olduğu açıktır. Bu tür giderlerin muhasebe kayıtlarında ofis giderleri / sarf malzeme giderleri hesaplarında izlenmesi gerekmektedir.

Ancak bu giderlerin “öngörülemeyen giderler” hesabında muhasebeleştirilmesi; giderlerin mahiyetine uygun şekilde sınıflandırılmamasına neden olmakta, bütçe kalemlerinin sağlıklı izlenmesini engellemekte ve mali tabloların gerçeği yansıtmasını olumsuz etkilemektedir

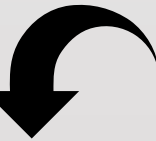


Yapılan incelemelerde; CK Tesisat Mekanik İnşaat Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilen ve içeriğinde otopark hatlarındaki patlak boruların değişimi ve mekanik tesisat yenileme işlemleri bulunan alımlara ilişkin giderlerin muhasebe kayıtlarında “740.20.16 Muhasebe kodlu – B6 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri” hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu harcamanın tutarının (2.520.000,00 TL) yüksek olduğu ve yapılan işlemin kapsamı itibarıyla basit bakım-onarım faaliyetlerinin ötesinde, mevcut tesisatın önemli ölçüde yenilenmesini içeren kapsamlı bir müdahale ve yatırım niteliği taşıdığı anlaşılmaktadır.

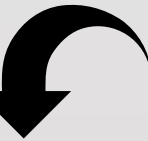
Bu kapsamda ilgili harcamanın;

Demirbaş / sabit kıymet kapsamında değerlendirilmesi, veya site bütçesi dışında ayrıca planlanarak ek bütçe oluşturulması gereken bir gider niteliğinde olduğu, ancak buna rağmen doğrudan bakım-onarım gideri olarak muhasebeleştirilmesinin muhasebe ve bütçe ilkeleri açısından hatalı sınıflandırmaya neden olduğu tespit edilmiştir.



Yapılan incelemelerde; Dede Tiryaki tarafından düzenlenen e-Arşiv faturasında 14 adet tanker su alımına ilişkin toplam 41.650,00 TL mal hizmet bedeli ve 8.330,00 TL KDV olmak üzere 49.980,00 TL tutarında işlem gerçekleştirildiği, söz konusu giderin muhasebe kayıtlarında ise doğrudan giderin niteliğine uygun bir hesap yerine 740.08.04 Muhasebe kodlu – Öngörülemeyen Giderler hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca ilgili harcamanın açıklama kısmında “peyzaj su kuyusu depolarının dolumu” ifadesi yer almakta olup, giderin niteliği itibarıyla süreklilik arz edebilecek bir bakım/işletme gideri kapsamında değerlendirilmesi gerekirken, öngörülemeyen giderler hesabında izlenmesinin gider sınıflandırması açısından uygunluk göstermediği, bu durumun mali tabloların doğru ve şeffaf şekilde raporlanmasını olumsuz etkileyebileceği değerlendirilmiştir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

154

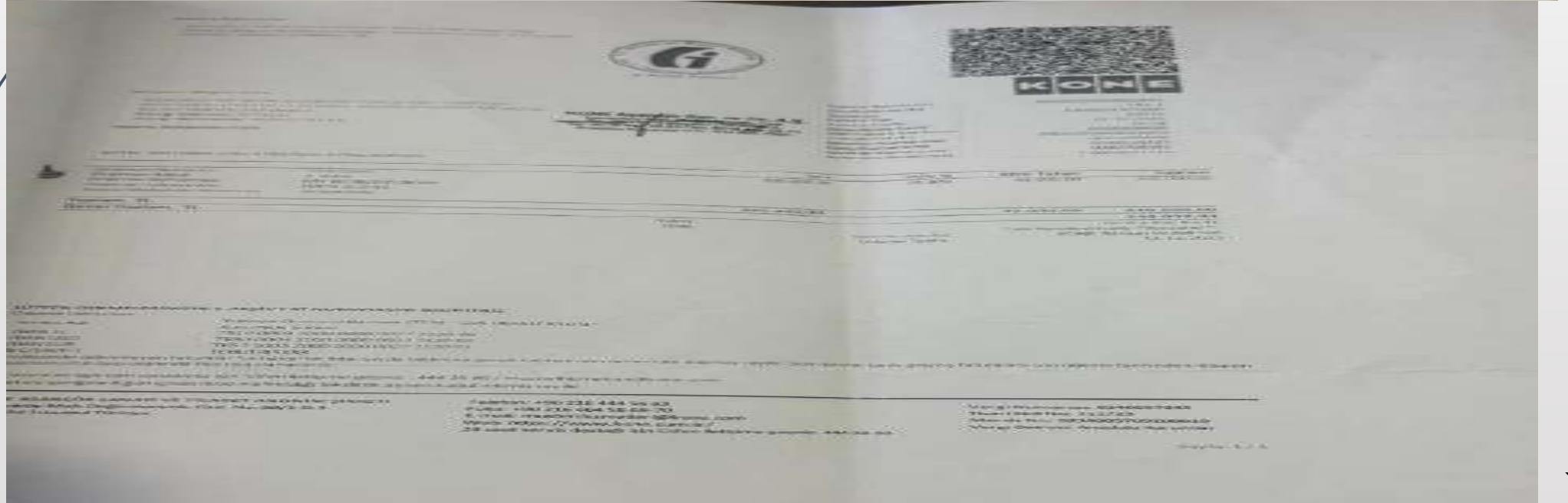
MAHSUP FİŞİ

Fiş No: KRD20250000002859
Fiş Tarihi: 11.11.2025
Baskın Tarihi: 24.11.2025

AGAĞLU MY WORLD EUROPE SİTE YÖNETİMİ

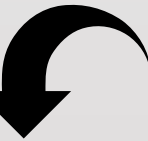
Açıklama: Kone Asansör San. Ve Tic. A.Ş. - KRD20250000002859 KONE ASANSÖR SAN. VE TİC. A.Ş. (ARIZALI ASANSÖR FANLARININ DEĞİŞİMİ)

H.Kodu	Hesap Adı	Açıklama	Borc	Alacak
320.317	Kone Asansör San. Ve Tic. A.Ş.	Kone Asansör San. Ve Tic. A.Ş. - KRD20250000002859 KONE ASANSÖR SAN. VE TİC. A.Ş. (ARIZALI ASANSÖR FANLARININ DEĞİŞİMİ)	0,00	240.000,00
740.20.10	Tüm Borçlar, Borç Tutarı, Bakım, Onarım Giderleri	KONE ASANSÖR SAN. VE TİC. A.Ş. (ARIZALI ASANSÖR FANLARININ DEĞİŞİMİ)	240.000,00	0,00
TOPLAM			240.000,00	240.000,00



Yapılan incelemelerde; KONE Asansör San. ve Tic. A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve içeriğinde arızalı asansör fanlarının değişimi hizmetine ilişkin giderlerin muhasebe kayıtlarında “740.20.19 – Tüm Bloklar, Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri” hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu harcamanın niteliği incelendiğinde; yapılan işlemin doğrudan asansör sistemine yönelik teknik müdahale kapsamında olduğu ve bu tür giderlerin asansör bakım ve onarım giderleri altında izlenmesi gerektiği açıktır. Ayrıca işlem, kapsamı itibarıyla dönemsel bakım sözleşmesi dışında kalan bir müdahale ise, site bütçesi kapsamında ayrıca değerlendirilerek asansör ek bütçesi ile karşılanması gereken bir gider niteliği taşımaktadır. Ancak bu giderlerin genel bakım-onarım hesabı altında izlenmesi; giderlerin doğru sınıflandırılmamasına, ilgili teknik giderlerin ayrı olarak takip edilememesine ve bütçe analizlerinin sağlıklı yapılmasını engelleyen hatalı bir muhasebe uygulamasına neden olmaktadır.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

156

mega motor

FEVZİ BARDAK
göztepe mah. maslak cd. N:11/A
Bağcılar, İSTANBUL - Türkiye
Vergi No:
56816101572 (GÜNEŞLİ)

e-Arsiv

Sayın
AGAĞLU MY WORLD EUROPE TOPLU YAPI YÖNETİMİ
ZİYA İSKALP ABL (KİTELLİ 2) AYAZMA MEVKİİ
S KUZEY YANYOL
Başakşehir, İstanbul - Türkiye
Vergi No:
9990579199 (KİTELLİ)

Fatura Numarası:
EAG005000000168
Fatura Tarihi:
29.11.2025 - 16:05:02
Gönderme Tarihi:
29.11.2025

Hesap / Detay Adı	Açıklama	Miktar	Birim	Birim Fiyat	KDV Oranı	Tutar
MARKA: MOTOLUX / CARGO 52000 / SASE NO: NRHGR00051001182 MOTOR NO: JRY15742KY1065301250510452 MODEL YIL: 2025 RENK: KIRMIZI MULTİTELİF YEDEK PARÇA		1	Adet	77.323,72 TL	550,00	77.323,72
		1	Adet	22.918,66 TL	520,00	22.918,66
Mal Hizmeti Toplam Tutarı						100.240,38
Toplam İcraim						0,00
Hesaplanan KDV (550,00)						20.966,67
Vergiye Dâhil Toplam Tutar						124.000,00
Ödenecek Tutar						124.000,00

Hesaplanan MOTORLU TAŞIT ARAÇLARINDA İLİŞKİN ÖZEL TÜKETİM VERGİSİ (TESCİLE TAŞIT OLANLARI) (164 0) 3.982,95

Ödenecek Tutar 124.000,00

100.240,38 + 3.000,00
103.240,38 x 1,20 = 123.888,46



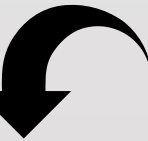
Yapılan incelemelerde; araç alımına ilişkin faturada yer alan tutarların, standart KDV hesaplama yöntemi ile doğrulanamadığı, fatura toplamına ulaşabilmek için yalnızca mal/hizmet bedelleri üzerinden %20 oranında hesaplama yapılmasının yeterli olmadığı tespit edilmiştir.

Fatura detayları incelendiğinde; ilgili işlemde Özel Tüketim Vergisi (ÖTV) uygulandığı ve KDV'nin, mal bedeline ilave olarak ÖTV dahil tutar üzerinden hesaplandığı, ayrıca bazı kalemlerin farklı vergi oranlarına tabi tutulduğu anlaşılmıştır. Bu durum, fatura toplamının doğrudan kalem toplamları üzerinden yapılan basit hesaplamalar ile teyit edilmesini zorlaştırmaktadır.

Söz konusu yapı; Fatura tutarlarının şeffaf ve kolay doğrulanabilir olmamasına, Vergi hesaplamalarının karmaşık hale gelmesine, Kontrol süreçlerinde yanlış değerlendirme riskinin artmasına neden olmaktadır.

Bu kapsamda, ilgili faturanın doğruluğunun teyit edilebilmesi için yalnızca genel toplam üzerinden değil; mal bedeli, ÖTV ve KDV hesaplamalarının ayrı ayrı analiz edilmesi gerekmektedir. Aksi durumda, muhasebe kayıtlarının doğruluğu ve vergi hesaplamalarının mevzuata uygunluğu sağlıklı şekilde değerlendirilememektedir.

Yapılan incelemelerde, motorlu taşıt alımına ilişkin düzenlenen faturada Özel Tüketim Vergisi (ÖTV) hesaplanarak toplam tutara dahil edildiği görülmüştür. ÖTV'nin, malın niteliğine bağlı olarak uygulanması zorunlu bir vergi olması nedeniyle, site yönetimi adına düzenlenen söz konusu faturada ÖTV yer almasının mevzuat açısından uygun olduğu değerlendirilmiştir. Bununla birlikte, hesaplanan ÖTV tutarı ile bu tutar üzerinden oluşturulan KDV matrahının doğruluğunun ayrıca kontrol edilmesi gerektiği tespit edilmiştir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

158

MAHSUP FİŞİ

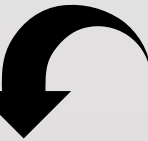
AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE SİTE YÖNETİMİ

Fiş No : EAR2025000000035
Fiş Tarihi : 01.11.2025
Basım Tarihi : 04.11.2025

Yatırım kütlesi

Açıklama : CK TESİSAT MEKANİK İNŞ. TAAHHÜT SAN. VE TİC.LTD.ŞT - EAR2025000000035 CK TESİSAT MEKANİK İNŞAAT TAHHÜT SAN. VE TİC. LTD ŞTİ (B1 BLOK 14. KAT SICAK SU VE SOĞUK SU BORU DEĞİŞİMİ)

H.Kodu	Hesap Adı	Açıklama	Borç	Alacak
320.675	CK TESİSAT MEKANİK İNŞ. TAAHHÜT SAN. VE TİC.LTD.ŞT	CK TESİSAT MEKANİK İNŞ. TAAHHÜT SAN. VE TİC.LTD.ŞT - EAR2025000000035 CK TESİSAT MEKANİK İNŞAAT TAHHÜT SAN. VE TİC. LTD ŞTİ (B1 BLOK 14. KAT SICAK SU VE SOĞUK SU BORU DEĞİŞİMİ	0,00	1.089.000,00
40.20.12	B1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri	CK TESİSAT MEKANİK İNŞAAT TAHHÜT SAN. VE TİC. LTD ŞTİ (B1 BLOK 14. KAT SICAK SU VE SOĞUK SU BORU DEĞİŞİMİ	1.089.000,00	0,00
OPLAM			1.089.000,00	1.089.000,00



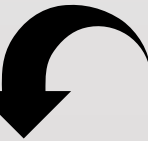
Yapılan incelemelerde; CK Tesisat Mekanik İnşaat Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilen ve içeriğinde B1 Blok 14. kat sıcak su ve soğuk su boru değişimi işine ilişkin giderlerin muhasebe kayıtlarında “40.20.12 – B1 Blok Tamir, Bakım, Onarım Giderleri” hesabına kaydedildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu harcamanın niteliği incelendiğinde; yapılan işlemin basit bakım-onarım kapsamında olmayıp, mevcut tesisatın önemli ölçüde yenilenmesini içeren ve kullanım ömrünü uzatan yatırım niteliğinde bir işlem olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca harcama tutarının (1.089.000,00 TL) yüksek olması da bu işlemin rutin gider kapsamında değerlendirilemeyeceğini göstermektedir.

Bununla birlikte, ilgili mahsup fişi üzerinde yer alan el yazısı ile düşülen “yatırım bütçesi” notu, yapılan işlemin yönetim nezdinde de yatırım kapsamında değerlendirildiğini açıkça ortaya koymaktadır.

Bu kapsamda ilgili harcamanın;

Demirbaş / sabit kıymet olarak aktifleştirilmesi veya site bütçesi kapsamında ayrıca planlanarak ek bütçe (yatırım bütçesi) ile karşılanması gereken bir gider olduğu, ancak buna rağmen doğrudan bakım-onarım gideri olarak muhasebeleştirilmesinin muhasebe ve bütçe ilkeleri açısından hatalı sınıflandırmaya neden olduğu tespit edilmiştir.

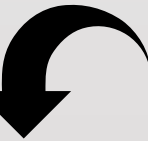


MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

160

-326 ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR

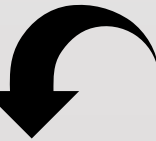
Hesap No	Hesap Adı	Bakiye	Bakiye Durumu
326		=	
326.001	Depozito B3-k01	-1.493,96	A
326.002	Depozito B3-k02	-2.000,00	A
326.003	Depozito B3-k03	-1.000,00	A
326.004	Depozito B3-k04	-2.000,00	A
326.005	Depozito B3-k05	-1.000,00	A
326.006	Depozito B3-k06	0,00	-
326.007	Depozito B3-k07	-20.000,00	A
326.008	Depozito B3-k08	-1.000,00	A
326.009	Depozito B3-k09	0,00	-
326.010	Depozito B4-k01	-1.000,00	A
326.011	Depozito B4-k02	-1.000,00	A
326.012	Depozito B4-k03	-2.000,00	A
326.013	Depozito B4-k04	-17.000,00	A
326.014	Depozito B4-k05	-10.000,00	A
326.015	Depozito B4-k06	-3.000,00	A
326.016	Depozito B4-k07	-3.090,00	A
326.017	Depozito B4-k08	-2.000,00	A
326.018	Depozito B4-k09	0,00	-
326.019	Depozito B4-k10	0,00	-
		-234.203,56	



- Yapılan incelemelerde, 326 Muhasebe kodlu Alınan Depozito ve Teminatlar hesabı altında çeşitli bağımsız bölümlere ait depozito kayıtlarının bulunduğu ve ilgili hesapların alacak bakiye verdiği, dolayısıyla söz konusu tutarların muhasebe kayıtlarına göre halen site yönetimi uhdesinde tutulduğu tespit edilmiştir.

Tekdüzen Hesap Planı ve muhasebenin temel ilkeleri gereği, 326 Muhasebe kodlu Alınan Depozito ve Teminatlar hesabı, işletmenin üçüncü şahıslara karşı olan kısa vadeli yükümlülüklerini ifade etmekte olup, bu tutarların ilgili şartların gerçekleşmesi halinde gecikmeksizin iade edilmesi gerekmektedir.

Mevcut durumda depozito ve teminatların iade edilmemesi, emanet niteliğindeki tutarların işletme bünyesinde tutulmaya devam edilmesine, dolayısıyla yükümlülüklerin gereği gibi yerine getirilmemesine neden olmaktadır.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

162

- 335 PERSONEL BORÇLARI

Hesap No :	335.254	Tarih :	1.01.2026	31.12.2026	GSM :		SMS Gönder	
Hesap :	Tülay Tekin	Email :					Email Gönder	
Bakiye :	337.504,28 TL A						Aktivite Gir	Aktivite Gör

Tarih	Vade	Fiş No	Fiş Türü	AlHesap Türü	Açıklama	Borç	Alacak	Bakiye	Bakiye Durumu
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	01.01.2026		DEVİR	DEVİR	DEVİR	0,00	67.520,54	-67.520,54	A
07.01.2026	07.01.2026	189955	Gönderilen Ha...	GENEL	ARALIK 2025 MAAŞ ÖDEMESİ	67.520,54	0,00	0,00	-
31.01.2026	06.02.2026	20251607	Alacak Tahakk...	GİDER	2026/1 Maaş Tahakkuk Bedeli	0,00	62.946,56	-62.946,56	A
06.02.2026	06.02.2026	215000	Gönderilen Ha...	GENEL	OCAK 2026 MAAŞ ÖDEMESİ	62.946,56	0,00	0,00	-
21.02.2026	21.02.2026	236467	Virman		DOSYA NO:2026/41576 ANLAŞMA GEREĞİ İHBAR-...	0,00	1.012.504,28	-1.012.50...	A
26.02.2026	26.02.2026	904293	Gönderilen Ha...	GENEL	HAV.TÜLAY TEKİN-2026/41576 ARB. DOSYASINA ...	337.500,00	0,00	-675.004,28	A
28.02.2026	10.03.2026	20251738	Alacak Tahakk...	GİDER	2026/02 Maaş Tahakkuk Bedeli	0,00	68.520,10	-743.524,38	A
10.03.2026	10.03.2026	831619	Gönderilen Ha...	GENEL	OCAK 2026 FARK VE ŞUBAT 2026 MAAŞ ÖDEMESİ	68.520,10	0,00	-675.004,28	A
26.03.2026	26.03.2026	831649	Gönderilen Ha...	GENEL	HAV.TÜLAY TEKİN-2026/41576 ARB. DOSYA GERE...	337.500,00	0,00	-337.504,28	A

Yapılan incelemelerde, ilgili personelin işten çıkış ve yeniden işe giriş işlemlerinin gerçekleştirildiği, kıdem tazminatına hak kazandığı ve söz konusu tazminatın tek seferde ödenmesi gerekirken taksitler halinde ödendiği tespit edilmiştir. Uygulamanın iş mevzuatı açısından uygunluğu değerlendirilmesi gereken bir husus olup, ilgili işlemlerin yasal çerçevede incelenmesi gerekmektedir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

163

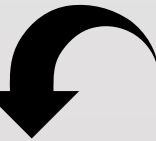
- 336 DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR

BC 336	RD	=	RD
336.001	MUHAMMED FURKAN DEMİR...	42.113,25	B
336.003	ÜZEYİR ÖZCAN	0,00	-
336.005	DİLEK GÜLMEZ	42.113,25	B
336.006	HAYDAR UNTUÇ	42.113,25	B

- Yapılan incelemelerde, 336 Muhasebe kodlu Diğer Çeşitli Borçlar hesabı altında temsilciler kurulu üyeleri adına açılmış hesaplara ödemeler yapıldığı, ancak söz konusu ödemelere ilişkin muhasebe kayıtlarında karşılık kayıtlarının oluşturulmadığı tespit edilmiştir.

İlgili hesapların incelenmesinde, yapılan ödemelerin muhasebe sistemine yalnızca çıkış olarak yansıtıldığı, ancak bu ödemelerin hangi gider veya hesap ile ilişkilendirildiğine dair herhangi bir muhasebe fişi veya açıklayıcı kayıt bulunmadığı görülmüştür.

Bu durum, muhasebenin temel ilkeleri gereği olması gereken çift taraflı kayıt düzenine aykırılık teşkil etmekte olup, yapılan işlemlerin hangi mahiyette olduğunun izlenebilirliğini ortadan kaldırmakta ve mali tabloların doğruluğunu olumsuz etkilemektedir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

164

- 436 DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR

Bilinmeyen Ödemeler Hesabında Bekletilen (Daire hesapları ile eşleştirilmeyen hesaplar)
Tahsilatlar

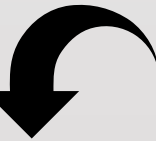
Hesap No :	436.002	Tarih :	<input type="checkbox"/> 1.01.2026	<input checked="" type="checkbox"/> 31.12.2026	GSM :		SMS Gönder
Hesap :	Bilinmeyen Ödemeler	Email :				Email Gönder	
Bakiye :	291.236,04 TL A					Aktivite Gir Aktiviteleri Gör	

M	Tarih	Vade	Fiş No	Fiş Türü	Althesap Türü	Açıklama	Borç	Alacak	Bakiye	Bakiye Durumu
M	01.01.2021	01.01.2021	1	Alacak Tahalk...	GENEL	Cari hesap devir	0,00	78.286,65	-78.286,65	A
M	22.01.2021	22.01.2021	4	Virman	GAZ SU ELE...	5.7.2018 bilinmeyene atılan daireye virman	693,47	0,00	-77.593,18	A
M	22.01.2021	22.01.2021	5	Virman	YATIRIM	5.12.2018 de yapılan ödemeyi daireye virman	624,49	0,00	-76.968,69	A
M	22.01.2021	22.01.2021	6	Virman	SAYAÇ	5.12.2018 de yapılan ödemeyi daireye virman	225,91	0,00	-76.742,78	A
M	17.05.2021	17.05.2021	11	Gelen Havale	GİDER	EFT: MUSTAFA ALDALATI MUSTAFA ALDALATI	0,00	250,00	-76.992,78	A
M	18.05.2021	18.05.2021	12	Gelen Havale	GİDER	OKTAY ERGİN	0,00	1.082,85	-78.075,63	A
M	04.07.2021	04.07.2021	16	Gelen Havale	GİDER	FAST:ABDELRAHMAN F. S. ABULEHIA ABDELRAHM...	0,00	1,00	-78.076,63	A
M	24.07.2021	24.07.2021	30	Gelen Havale	GİDER	FAST:YUSEF OLABI	0,00	97,73	-78.174,36	A
M	31.08.2021	31.08.2021	33	Gelen Havale	GİDER	EFT: NCBKSAJEXXX BUSINESS OPERATING EXPEN...	0,00	5.083,12	-83.257,48	A
M	09.09.2021	09.09.2021	34	Gelen Havale	GİDER	7777/MBL-HAV.KİBRİYE YILDIRIM	0,00	360,00	-83.617,48	A
M	20.10.2021	20.10.2021	35	Gelen Havale	GİDER	2021HVL000734576 MAZIN ABDULHAMID M KHAN ...	0,00	2.430,13	-86.047,61	A
M	02.11.2021	02.11.2021	37	Gelen Havale	GİDER	FAST:TUĞÇE BARIŞCI	0,00	800,00	-86.847,61	A
M	01.01.2022	01.01.2022	47	Kredi Kartı	GİDER	28.02.2022 SANAL POS DÜZELTME KAYDI	0,00	64,69	-86.912,30	A
M	01.01.2022	01.01.2022	48	Kredi Kartı	GİDER	31.12.2020 TARİHLİ 400,39 TL ÖDEMESİ BİLİNME...	0,00	400,39	-87.312,69	A
M	04.02.2022	04.02.2022	49	Gelen Havale	GİDER	FAST:OMAR MOHAMMAD SH HATAHET	0,00	895,79	-88.208,48	A
M	07.02.2022	07.02.2022	1876	Gönderilen Ha...	GİDER	FATMA MÜGE UŞAKLI-YANLIŞLIKLA ÖDENEN AIDA...	1.210,00	0,00	-86.998,48	A
M	07.02.2022	07.02.2022	50	Gelen Havale	GİDER	EFT: UŞAKLI FATMA MÜGE A11 BLOK DAİRE 51	0,00	1.210,00	-88.208,48	A
M	09.02.2022	09.02.2022	51	Gelen Havale	GİDER	FAST:KEREM ARIKAN	0,00	570,00	-88.778,48	A
M	22.02.2022	22.02.2022	54	Gelen Havale	GİDER	FAST:OMAR ALI EMHMED ELMAGAHD	0,00	1.031,85	-89.810,33	A
M	12.04.2022	12.04.2022	60	Gelen Havale	GİDER	2022HVL000262221 ABDULLAH MOHAMMED ALSU...	0,00	9.672,96	-99.483,29	A
M	09.05.2022	09.05.2022	62	Gelen Havale	GİDER	EFT: KUWAIT FINANCE HOUSE (K.S.C.) - SAFAT B...	0,00	1.500,00	-100.983,29	A
M	10.05.2022	10.05.2022	63	Gelen Havale	GİDER	EFT: SHAABAN ALZEIN -	0,00	926,00	-101.909,29	A
M	12.05.2022	12.05.2022	64	Gelen Havale	GİDER	FAST:OMAR MOHAMMAD SH HATAHET AİDAT A5 87	0,00	1.061,85	-102.971,14	A
M	02.06.2022	02.06.2022	1	Gelen Havale	GİDER	FAST:MUSTAFA MİRZA B BLOK, D26 AİDAT ÖDEMESİ	0,00	1.876,38	-104.847,52	A
M	07.06.2022	07.06.2022	2	Gelen Havale	GİDER	FAST:ABRAHEEM ABDULRAHMAN AMR ABU RAAS	0,00	1.100,00	-105.947,52	A
M	08.06.2022	08.06.2022	3	Gelen Havale	GİDER	HAV.BİRLEŞİK ÖDEME HİZMETLERİ VE ELEKTRONİ...	0,00	1.152,00	-107.099,52	A
M	13.06.2022	13.06.2022	4	Gelen Havale	GİDER	EFT: SHAABAN ALZEIN -	0,00	1.854,00	-108.953,52	A
M	16.06.2022	16.06.2022	5	Gelen Havale	GİDER	FAST:FATİH YAVUZ VG	0,00	1.755,00	-110.708,52	A



- Yapılan incelemelerde, muhasebe kayıtlarında “Bilinmeyen Ödemeler” hesabı altında çeşitli tahsilat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu hesap incelendiğinde, site sakinleri tarafından yapılan bazı ödemelerin ilgili bağımsız bölümlerin cari hesapları ile eşleştirilmediği ve tahsilatların daire bazlı hesaplara aktarılmadan söz konusu hesapta bekletildiği görülmüştür. Bu nedenle, ödeme yapan bazı daire sakinlerinin ödemeleri sistem üzerinde ilgili daire hesaplarına yansıtılmadığından, ödeme yapılmış olmasına rağmen cari hesaplarının borç bakiyesinde görünmeye devam ettiği anlaşılmıştır.

Bu durum, bağımsız bölüm bazlı cari hesapların gerçeği yansıtmamasına, site sakinlerinin borç durumlarının hatalı görünmesine ve muhasebe kayıtlarında fiili durum ile sistem kayıtları arasında uyumsuzluk oluşmasına neden olmaktadır. Yapılan kontrollerde, söz konusu “Bilinmeyen Ödemeler” hesabında yüksek tutarlı hareketlerin bulunduğu ve bu ödemelerin ilgili daire hesapları ile ilişkilendirilmeden bekletildiği tarafımızca tespit edilmiştir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

166

- 472 KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI

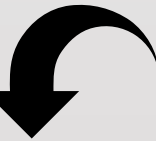
472.001	Kıdem Tazminat Fonu Hesabı	5.348.356,70 B
---------	----------------------------	----------------

Yapılan incelemelerde, 472 Muhasebe kodlu Kıdem Tazminatı Karşılığı hesabına ilişkin muhasebe kayıtlarının oluşturulduğu, ancak ilgili hesabın borç bakiye verdiği tespit edilmiştir.

Tekdüzen Hesap Planı ve muhasebenin temel ilkeleri gereği, 472 Muhasebe kodlu Kıdem Tazminatı Karşılığı hesabı **pasif (kaynak) hesap** grubunda olup alacak bakiyesi vermesi gerekmektedir. Bu hesap, işletmenin çalışanlarına yönelik doğmuş ancak henüz ödenmemiş kıdem tazminatı yükümlülüklerini ifade etmekte olup, karşılık ayrılması halinde alacaklandırılarak çalıştırılmaktadır.

Mevcut durumda hesabın borç bakiye vermesi, ilgili hesapta yapılan kayıtların hesap işleyişine aykırı olduğunu, karşılık ayrılmadan ödeme yapılmış olabileceğini veya muhasebe kayıtlarında hatalı işlem tesis edildiğini göstermektedir.

Bu durum, mali tabloların gerçeği doğru bir şekilde yansıtması ilkesine aykırılık teşkil etmekte olup, yükümlülüklerin eksik veya hatalı raporlanması riskini doğurmaktadır.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

167

- 690 DÖNEM KAPAMALARI

690	DÖNEM KARI VEYA ZARARI	109.073.055,01	99.295.974,28	9.777.080,73	B
690.001	Varsayılan Devir Hesabı	0,00	0,00	0,00	
690.002	2018 Gelir Gider Farkı	0,00	0,00	0,00	
690.003	2019 Yılı Gelir Gider Farkı	0,20	0,15	0,05	B
690.004	2020 Yılı Gelir Gider Farkı	27.492.691,39	35.423.923,97	7.931.232,58	A
690.005	2021 Yılı Gelir Gider Farkı	0,00	0,00	0,00	
690.05	2021 Yılı Gelir Gider Farkı	2.804.991,36	3.739.988,48	934.997,12	A
690.06	2022 Yılı Gelir Gider Farkı	60.702.432,38	50.843.981,47	9.858.450,91	B
690.07	2023 Yılı Gelir Gider Farkı	18.072.939,68	9.288.080,21	8.784.859,47	B

Yapılan incelemelerde, site yönetimine ait muhasebe kayıtlarında geçmiş yıllara ilişkin gelir-gider farklarının tamamının 690 Muhasebe kodlu Dönem Kârı veya Zararı hesabı altında toplu olarak izlendiği, söz konusu tutarların niteliğine göre “dönem kârı” veya “dönem zararı” şeklinde ayrı ayrı sınıflandırılmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca ilgili hesap alt kırılımlarında yıllar itibariyle detay verilmiş olmakla birlikte, kâr ve zarar ayırımının yapılmaması nedeniyle hesapların mahiyetine uygun şekilde çalıştırılmadığı görülmüştür.

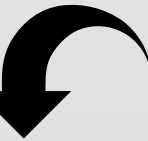


Bu uygulamanın, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 175 ve 257. maddeleri kapsamında belirlenen muhasebe usul ve esaslarına, ayrıca 1 Sıra No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği (MSUGT) ile düzenlenen hesap planı ve işleyiş kurallarına aykırılık teşkil ettiği değerlendirilmektedir. Zira anılan düzenlemeler uyarınca, işletmelerin faaliyet sonuçlarının doğru, açık ve karşılaştırılabilir şekilde raporlanabilmesi için gelir ve gider unsurlarının dönemsel olarak ayrıştırılması ve dönem sonucunun gerçeğe uygun biçimde "kâr" veya "zarar" olarak izlenmesi gerekmektedir.

Öte yandan, muhasebenin temel kavramlarından olan "dönemsellik" ve "ihtiyatlılık" ilkeleri gereği, her döneme ait gelir ve giderlerin yalnızca ilgili dönemde dikkate alınması ve mali tabloların gerçeği yansıtacak şekilde düzenlenmesi zorunludur. Ancak yapılan incelemede, farklı yıllara ait gelir-gider farklarının tek hesap altında toplulaştırılması nedeniyle dönemsel performansın sağlıklı şekilde analiz edilemediği, mali tabloların karşılaştırılabilirliğinin zayıfladığı ve finansal raporların güvenilirliğinin olumsuz etkilendiği anlaşılmıştır.

Ayrıca bu durumun, site yönetimi gibi kat maliklerine karşı mali sorumluluğu bulunan yapılarda şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerini zedelediği, kat maliklerinin dönemsel mali sonuçları doğru değerlendirmesini engelleyebileceği ve olası ihtilaflara zemin hazırlayabileceği değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak; gelir-gider farklarının tek bir hesap altında izlenmesi yerine, ilgili mevzuat ve muhasebe ilkeleri doğrultusunda dönemsel kâr ve zarar ayırımının açık şekilde yapılması gerekirken, mevcut uygulamanın bu gereklilikleri karşılamadığı ve muhasebe kayıt düzeninin sağlıklı işlemediği tespit edilmiştir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

169

- Muhasebe Sistemi Üzerinde Yapılan Silme ve Değişirme İşlemleri;

Değişirme, Düzeltme ;

A	B	D	E	F	G	H	J	K	L	M	N
lemTarihi	KullaniciAdiSo	IPAdresi	HesapNo	Hareket	Hesap	Tarih	Muhasele	Muhasele	Aciklama	EskiKayit	YeniKayit
5.12.2025 16:13	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	120.A5.08	Borç Tah	1008	01.10.2025	4.526,00	0,00	2025/10 Aidat Borçlandırması	HesapID="1431166"	HesapID="1556781" Borc="4526" Muhase
5.12.2025 16:13	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	120.A5.08	Borç Tah	1719	10.10.2025	1.887,15	0,00	11.09.2025- 10.10.2025 tarihleri arası	HesapID="1431166"	HesapID="1556781" Kur="1"
9.12.2025 10:43	Tülay TEKİN	192.168.0.106	320.808	Alış Fatura	ESY2025	16.10.2025	0,00	305.534,40	ESA AYDINLATMA ELEKTRİK LİMİTED Şİ	Aciklama="ESA AYDINLATM	Aciklama="ESA AYDINLATMA ELEKTRİK Lİ
9.12.2025 10:50	Tülay TEKİN	192.168.0.106	320.808	Alış Fatura	ESY2025	16.10.2025	0,00	5.841,60	ESA AYDINLATMA ELEKTRİK LİMİTED Şİ	Aciklama="ESA AYDINLATM	Aciklama="ESA AYDINLATMA ELEKTRİK Lİ
9.12.2025 10:57	Tülay TEKİN	192.168.0.106	320.808	Alış Fatura	ESY2025	16.10.2025	0,00	12.089,58	ESA AYDINLATMA ELEKTRİK LİMİTED Şİ	Aciklama="ESA AYDINLATM	Aciklama="ESA AYDINLATMA ELEKTRİK Lİ
9.12.2025 10:47	Tülay TEKİN	192.168.0.106	320.808	Alış Fatura	ESY2025	17.10.2025	0,00	49.944,83	ESA AYDINLATMA ELEKTRİK LİMİTED Şİ	Aciklama="ESA AYDINLATM	Aciklama="ESA AYDINLATMA ELEKTRİK Lİ
9.12.2025 10:54	Tülay TEKİN	192.168.0.106	320.808	Alış Fatura	ESY2025	17.10.2025	0,00	49.944,83	ESA AYDINLATMA ELEKTRİK LİMİTED Şİ	HesapHareketNo="EAU2025	HesapHareketNo="ESY2025000000057"
5.12.2025 16:13	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	120.A5.08	Borç Tah	1	31.10.2025	82,97	0,00	AİDAT TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı GE	HesapID="1431166"	HesapID="1556781" Kur="1"
5.12.2025 16:12	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	120.A5.08	Borç Tah	1005	01.11.2025	4.526,00	0,00	2025/11 Aidat Borçlandırması	HesapID="1431166"	HesapID="1556781" Borc="4526" Muhase
3.12.2025 13:56	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	120.B6.15	Borç Tah	2391	01.11.2025	4.222,00	0,00	2025/11 Aidat Borçlandırması	HesapID="1944584"	HesapID="1429654" Borc="4222" Muhase
5.12.2025 16:12	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	120.A5.08	Borç Tah	984	10.11.2025	1.841,14	0,00	10.10.2025- 10.11.2025 tarihleri arası	HesapID="1431166"	HesapID="1556781" Kur="1"
2.12.2025 15:14	Tülay TEKİN	192.168.0.109	320.901	Alış Fatura	KY02025	10.11.2025	0,00	33.600,00	KORU YANGIN SÖNDÜRME CİHAZLARI -	Aciklama="KORU YANGIN SÖ	Aciklama="KORU YANGIN SÖNDÜRME Cİ
5.12.2025 11:48	Tülay TEKİN	192.168.0.109	320.549	Alış Fatura	KCA2025	15.11.2025	0,00	1.032,75	Vodafone Telefon Ve Haberleşme - KCA	Alacak="1032,75" Muhasebe	Alacak="1032,75" MuhasebeAlacak="1032
2.12.2025 13:29	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	108.001	Kredi Kart	1911202	19.11.2025	4.568,04	0,00	TAHSİLAT	KapananTutar="0,00" Kapat	Kur="1" KapananTutar="4568,04" Kapatm.
2.12.2025 13:29	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	120.C1.04	Kredi Kart	1911202	19.11.2025	0,00	4.568,04	TAHSİLAT	AltHesapTurID="13"	Kur="1" AltHesapTurID="11"
2.12.2025 15:12	Tülay TEKİN	192.168.0.109	320.901	Alış Fatura	KY02025	21.11.2025	0,00	25.200,00	KORU YANGIN SÖNDÜRME CİHAZLARI -	Aciklama="KORU YANGIN SÖ	Aciklama="KORU YANGIN SÖNDÜRME Cİ
3.12.2025 14:08	Tülay TEKİN	192.168.0.109	102.001	Gelen Hav	185999	26.11.2025	53,81	0,00	EFT: MUHAMMED FURKAN DEMİRHAN	Borc="75,40" MuhasebeBor	Borc="53,81" MuhasebeBorc="53,81" Kur:
3.12.2025 14:08	Tülay TEKİN	192.168.0.109	120.B2.01	Gelen Hav	185999	26.11.2025	0,00	53,81	EFT: MUHAMMED FURKAN DEMİRHAN	Alacak="75,40" MuhasebeAl	Alacak="53,81" MuhasebeAlacak="53,81"
3.12.2025 14:07	Tülay TEKİN	192.168.0.109	102.001	Gelen Hav	186007	26.11.2025	1.985,00	0,00	EFT: MUHAMMED FURKAN DEMİRHAN	Borc="1963,41" MuhasebeB	Borc="1985" MuhasebeBorc="1985" Kur='
3.12.2025 14:07	Tülay TEKİN	192.168.0.109	120.ORTA	Gelen Hav	186007	26.11.2025	0,00	1.985,00	EFT: MUHAMMED FURKAN DEMİRHAN	Alacak="1963,41" Muhasebe	Alacak="1985" MuhasebeAlacak="1985" K
5.12.2025 15:57	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	120.A5.08	Borç Tah	1	30.11.2025	226,29	0,00	AİDAT TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı GE	HesapID="1431166"	HesapID="1556781" Kur="1"
5.12.2025 15:56	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	120.A5.08	Borç Tah	1	30.11.2025	47,17	0,00	FATURA TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı G	HesapID="1431166"	HesapID="1556781" Kur="1"
3.12.2025 13:55	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	120.B6.15	Borç Tah	1	30.11.2025	70,36	0,00	AİDAT TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı GE	HesapID="1944584"	HesapID="1429654" Kur="1"
5.12.2025 15:56	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	120.A5.08	Borç Tah	1	30.11.2025	75,43	0,00	AİDAT TAHAKKUK GELİRLERİ Hesabı GE	HesapID="1431166"	HesapID="1556781" Kur="1"
0.12.2025 11:57	Tülay TEKİN	192.168.0.106	120.B4K.0	Borç Tah	2025121	01.12.2025	7.839,00	0,00	KİRA BEDELİ 26 GÜNLÜK	Borc="9045,00" MuhasebeB	Borc="7839" MuhasebeBorc="7839" Kur='
4.12.2025 08:58	Mustafa ÇOLAK	10.30.11.140	120.A2.07	Borç Tah	81	01.12.2025	4.648,00	0,00	2025/12 Aidat Borçlandırması	HesapID="1426514"	HesapID="2389322" Borc="4648" Muhase
9.12.2025 09:51	Ceren Baykal	10.30.11.61	120.D3.00	Borç Tah	890	01.12.2025	2.937,00	0,00	2025/12 Aidat Borçlandırması	HesapID="1430815"	HesapID="2388142" Borc="2937" Muhase

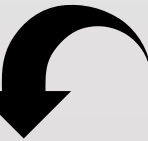


MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

170

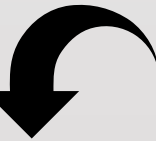
Silme;

İslem Tarihi	Kullanıcı Adı Soy	Hesap No	Hareket Turu	Hesap Hareket No	Tarih	Vade	Muhasebe Bc	Muhasebe Alac	Acıklama
22.12.2025 15:45	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	187174	22.12.2025	22.12.2025	4481	0	Özdilek AVM
17.12.2025 08:45	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	187009	17.12.2025	17.12.2025	17,31	0	FAST:NASSER EMHEMED SALEMOĞLU A6/28, Aidat december 2025 plus Yatirim
17.12.2025 17:11	Tülay TEKİN	320.410	Alış Faturası	PAR20250000000100	17.12.2025	17.12.2025	0	14032,8	Ömeroğulları Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Tic. Ltd. Şti. - PAR2025000000010061 ÖMEROĞULL
15.12.2025 10:44	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	186860	15.12.2025	15.12.2025	938,54	0	FAST:GÜL PINAR SOLMAZ ağaoğlu my world B1 d.283 gül pınar şimşek aidat ödemesi
22.12.2025 15:01	Tülay TEKİN	320.410	Alacak Tahakkuk	20251385	22.12.2025	22.12.2025	0	3672	SERİ NO:043162 NOLU İPTAL EDİLEN ÜRÜN İÇİN GİDER PUSULASI (DYNAMO SPREY BOYA 351
17.12.2025 08:45	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	187009	17.12.2025	17.12.2025	15330,89	0	FAST:NASSER EMHEMED SALEMOĞLU A6/28, Aidat december 2025 plus Yatirim
25.12.2025 11:26	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	187173	22.12.2025	22.12.2025	15801,62	0	Özdilek AVM
15.12.2025 11:28	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	185100	10.11.2025	10.11.2025	6053,73	0	FAST:FIRDOUS ALSHIKHAH
15.12.2025 10:01	Tülay TEKİN	108.001	Kredi Kartı	15122025095330	15.12.2025	15.12.2025	4397	0	TAHSİLAT
15.12.2025 10:44	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	186860	15.12.2025	15.12.2025	18655	0	EFT: NCBKSAJEXXX Operating ExpensesOperational Maintenance
31.12.2025 14:23	Tülay TEKİN	320.902	Alış Faturası	FTA2025000000137	29.12.2025	29.12.2025	0	24000	FİLTES TESİSAT - NAZLI BASAT VE UMUT AVUCU ADI ORTAKLIĞI - FTA2025000000137 FİLTES 1
17.12.2025 08:45	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	187009	17.12.2025	17.12.2025	5193,8	0	FAST:NASSER EMHEMED SALEMOĞLU A6/28, Aidat december 2025 plus Yatirim
15.12.2025 10:44	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	186860	15.12.2025	15.12.2025	4207	0	FAST:GÜL PINAR SOLMAZ ağaoğlu my world B1 d.283 gül pınar şimşek aidat ödemesi
15.12.2025 17:29	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	186945	15.12.2025	15.12.2025	2056,63	0	FAST:AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ AİDAT ÖD.
15.12.2025 10:41	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	186856	15.12.2025	15.12.2025	2967,16	0	FAST:PERIZAT SADYROVA PERIZAT SADYROVA tarafından aktarılan
15.12.2025 10:41	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	186856	15.12.2025	15.12.2025	54,76	0	FAST:PERIZAT SADYROVA PERIZAT SADYROVA tarafından aktarılan
29.12.2025 11:19	Tülay TEKİN	108.001	Kredi Kartı	29122025091944	29.12.2025	29.12.2025	4526	0	TAHSİLAT
15.12.2025 10:01	Tülay TEKİN	108.001	Kredi Kartı	15122025095330	15.12.2025	15.12.2025	4205,17	0	TAHSİLAT
15.12.2025 16:15	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	186933	15.12.2025	15.12.2025	2056,63	0	FAST:AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ AİDAT ÖD.
22.12.2025 15:45	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	187173	22.12.2025	22.12.2025	4496	0	Özdilek AVM
15.12.2025 10:41	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	186856	15.12.2025	15.12.2025	5704,3	0	FAST:PERIZAT SADYROVA PERIZAT SADYROVA tarafından aktarılan
15.12.2025 12:24	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	186884	18.10.2025	18.10.2025	5600	0	FAST:TARIK KINIK
15.12.2025 17:29	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	186945	15.12.2025	15.12.2025	2937	0	FAST:AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ AİDAT ÖD.
15.12.2025 10:01	Tülay TEKİN	108.001	Kredi Kartı	15122025095330	15.12.2025	15.12.2025	5085,97	0	TAHSİLAT
17.12.2025 08:45	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	187009	17.12.2025	17.12.2025	4648	0	FAST:NASSER EMHEMED SALEMOĞLU A6/28, Aidat december 2025 plus Yatirim
25.12.2025 10:38	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	186650	10.12.2025	10.12.2025	2000	0	FAST:YOUSSEF HASHASH
22.12.2025 15:45	Tülay TEKİN	102.001	Gelen Havale	187174	22.12.2025	22.12.2025	2250,99	0	Özdilek AVM



Muhasebe sistemi üzerinde yapılan işlem kontrolleri kapsamında, kullanıcı hareketlerine ilişkin silme ve değiştirme işlemleri incelenmiştir. Yapılan inceleme sonucunda, sistem üzerinde toplam **155 adet değiştirme işlemi** ve **58 adet silme işlemi** gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

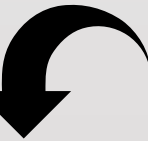
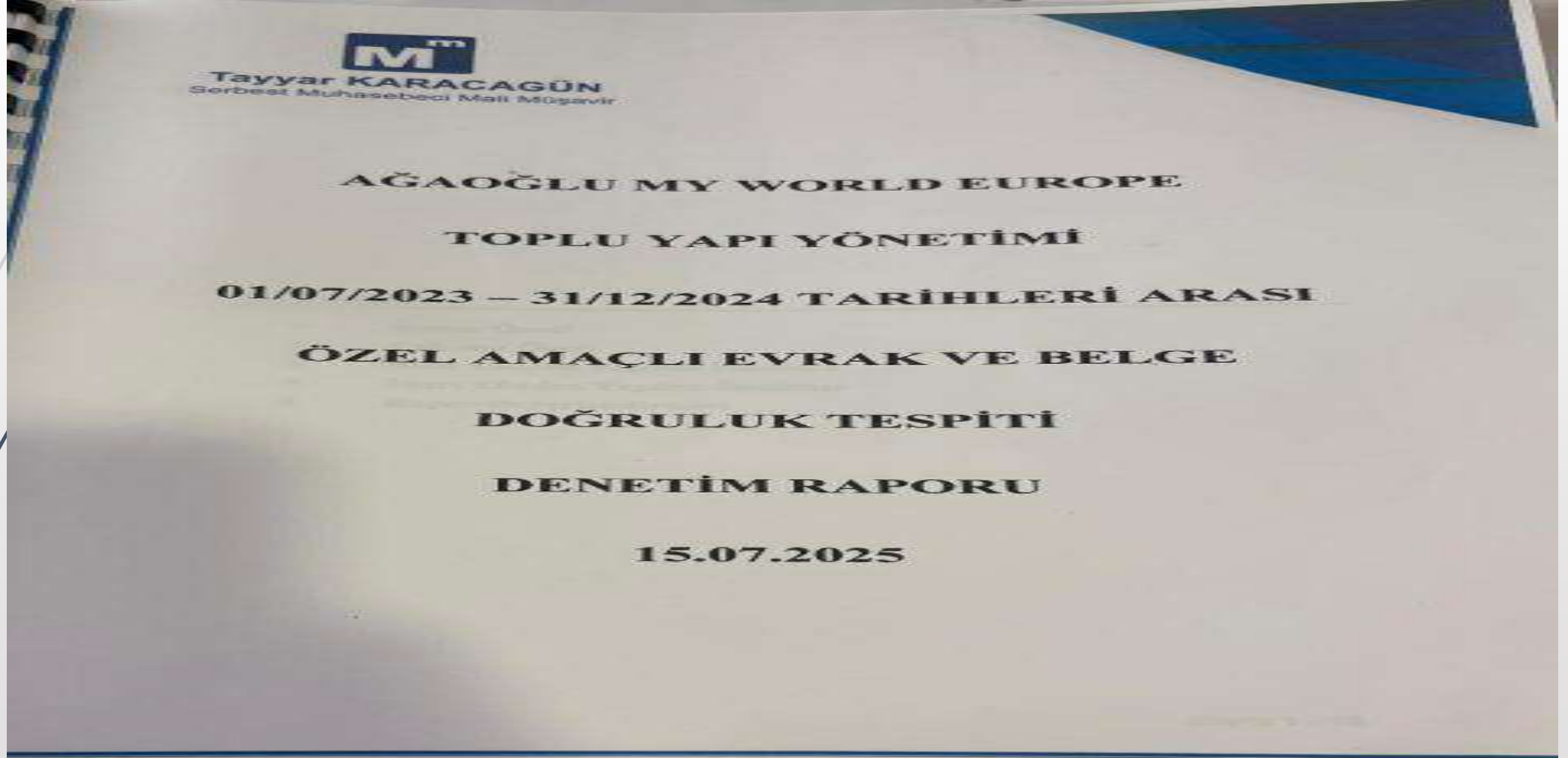
Yapılan incelemelerde, silme işlemlerine ilişkin nedenlerin açıklandığı herhangi bir **tutanak, yazılı açıklama, e-posta veya onay mekanizmasına** rastlanmamıştır. Muhasebe kayıtlarının güvenilirliği ve izlenebilirliği açısından silme ve değiştirme işlemlerinin gerekçelerinin yazılı olarak kayıt altına alınması ve yetkili onay süreçlerine bağlanması gerektiği değerlendirilmektedir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

172

- Daha önceki yapılan denetim raporları ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir.



MUHASEBE HESAPLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM VE TESPİTLER

173

1. RAPOR ÖZETİ

- 1.1 Bu çalışmaya Ağaoglu My World Europe Site Yönetimi tarafından talep edilen özel amaçlı evrak ve belge doğruluk tespiti raporudur.
- 1.2 Raporun içeriğinin 01.07.2023-31.12.2024 tarihleri arasındaki gelir ve gider belge kontrollerini kapsamaktadır.
- 1.3 İnceleme yapılan dönemlerde kayıtlara alınan mali evrakların doğruluğundan site yönetimi sorumludur.

3. MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME

- 3.1 01/07/2023-31/12/2024 arası 3149 adet daire için tahakkuk eden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Gelir Türü	Tutar (TL)
Aidat Gelirleri	128.540.039,08
Elektrik, Su, Doğalgaz Sayaçlarından Elde Edilen Gelir	53.948.570,10
Bina Bakım Ve Onarımlardan Maliklere Yansıtılan Gelirler	4.471.428,36
Aidatları Zamanında Ödemeyen Kat Malikleri İçin Tahakkuk Eden Gecikme Faizleri	4.394.372,12
Elektrik, Su, Doğalgaz Faturaları Zamanında Ödemeyen Kat Malikleri İçin Tahakkuk Eden Gecikme Faizleri	1.983.300,16
Site İçerisindeki İhlallere İlişkin Ceza Tahakkukları	1.867.203,66
Toplam	195.204.913,48

Siteye ait gelir tahakkuku toplamı 195.204.913,48 TL site kayıtlarında ilgili cari hesaplara kaydedilmiştir.



3. MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME

3.1 01/07/2023-31/12/2024 arası 3149 adet daire için tahakkuk eden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

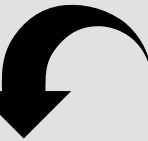
Gelir Türü	Tutar (TL)
Aidat Gelirleri	128.540.039,08
Elektrik, Su, Doğalgaz Sayaçlarından Elde Edilen Gelir	53.948.570,10
Bina Bakım Ve Onarımlardan Maliklere Yansıtılan Gelirler	4.471.428,36
Aidatları Zamanında Ödemeyen Kat Malikleri İçin Tahakkuk Eden Gecikme Faizleri	4.394.372,12
Elektrik, Su, Doğalgaz Faturaları Zamanında Ödemeyen Kat Malikleri İçin Tahakkuk Eden Gecikme Faizleri	1.983.300,16
Site İçerisindeki İhlallere İlişkin Ceza Tahakkukları	1.867.203,66
Toplam	195.204.913,48

Siteye ait gelir tahakkuku toplamı 195.204.913,48 TL site kayıtlarında ilgili cari hesaplara kaydedilmiştir.

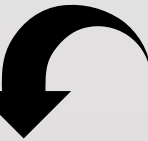


5. RAPOR DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1 01.07.2023-31.12.2024 tarihleri arasındaki site ait gelirler ; 207.982.773,21 TL'dir.
- 5.2 Site yönetimi gelirlerinin tahsilatını banka hesabına pos makinası veya EFT/Havale kanalı ile TL ve Döviz olarak yapmaktadır.
- 5.3 Aidat ve fatura tahakkukları malikler adına oluşturulan cari hesaplara kayıt edilmiş tahsilat yapıldıkça cari hesaplardan mahsup edilmiştir.
- 5.4 01.07.2023-31.12.2024 tarihleri arasındaki site ait giderler ; 207.670.628,57 TL'dir.
- 5.5 Site yönetimi ihtiyaç duyulan harcama ve giderlere ilişkin satın alma talep formları oluşturulmuştur satın alma sorumlusu, muhasebe sorumlusu ve müdür tarafından imzalanmıştır.
- 5.6 Site yönetimi ihtiyaç duyulan harcama ve giderlere ilişkin belirli tutarın üstündekileri en az üç adet farklı firmalardan fiyat teklifi almış ve en uygun görülen firmadan ihtiyaçlara dair satın alma sorumlusu, teknik personel ve ilgili müdür tarafında imzalanarak alım yapılmıştır. Ancak aciliyet arz eden durumlar için tutanak düzenlenerek mal ve hizmet alımı yapılmıştır. Ayrıca bazı teklif formlarının incelenmesinde yönetim kurulu üyelerinin tamamının imzasının olmadığı görülmüştür.
- 5.7 Mal ve hizmet alımı yapılan firmalar ile cari çalışarak ödemeler yapılmaktadır.
- 5.8 Site yönetiminde istihdam edilen güvenlik, danışma, sosyal tesis personellerini işgücü temini olarak firmalardan sağlanmıştır. Her ay fatura karşılığı cariye işlenmiş, ödemeler bankadan yapılmıştır.
- 5.9 Site yönetiminin bünyesinde istihdam edilen, yönetim ofis personeli, teknik personel, peyzaj personeli, temizlik personeline



- Yapılan incelemelerde; Ağaoğlu My World Europe Site Yönetimi tarafından hazırlatılan denetim raporunun 01.07.2023 – 31.12.2024 tarih aralığını kapsayacak şekilde düzenlendiği ve söz konusu raporun 15.07.2025 tarihinde hazırlandığı tespit edilmiştir. Raporun, kapsadığı hesap dönemlerinin sona ermesinden uzun süre sonra hazırlanmış olması; muhasebenin temel kavramlarından olan zamanlılık ve dönemsellik ilkeleri ile uyumsuzluk teşkil etmekte olup, mali verilerin ait oldukları dönemi takip eden makul süre içerisinde raporlanmaması nedeniyle finansal bilgilerin güncelliğini ve yönetsel karar alma süreçlerine katkı sağlama işlevini zayıflatmaktadır. Ayrıca bu gecikme; ilgili dönemlere ait hata, usulsüzlük veya eksikliklerin zamanında tespit edilmesini engelleyerek gerekli düzeltici işlemlerin gecikmesine ve iç kontrol mekanizmalarının etkinliğinin azalmasına neden olmaktadır.
- İlgili raporda, 2023 ve 2024 hesap dönemlerine ait gelir ve giderlerin tek bir dönem altında birleştirildiği görülmüş olup, bu durum muhasebenin temel ilkeleri ile uyumsuzluk teşkil etmektedir.
- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 174. maddesi uyarınca hesap dönemi kural olarak bir takvim yılıdır ve her hesap dönemi bağımsız olarak değerlendirilmelidir. Aynı şekilde muhasebenin temel kavramlarından biri olan dönemsellik ilkesi gereği; gelir ve giderlerin ait oldukları dönemlerde muhasebeleştirilmesi ve raporlanması esastır.
- Bu kapsamda;
- 2023 ve 2024 yıllarına ait mali verilerin ayrı hesap dönemleri olarak ele alınması gerekirken tek bir dönem altında birleştirilmesi,
- Dönem bazlı mali performansın doğru analiz edilememesine,
- Gelir ve giderlerin ilgili oldukları dönemlerle eşleştirilememesine,
- Mali tabloların karşılaştırılabilirliğinin ve şeffaflığının zayıflamasına,
- Denetim ve kontrol süreçlerinin sağlıklı yürütülememesine neden olmaktadır.



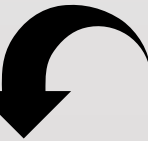
5. SONUÇ VE GENEL DEĞERLENDİRME

2021 – 2022 – 2023 – 2024 – 2025 dönemlerini kapsayan denetim çalışmaları kapsamında; muhasebe kayıtları, finansal tablolar, bütçe uygulamaları, gelir-gider süreçleri, iç kontrol yapısı ve mevzuata uyum açısından yapılan incelemeler neticesinde aşağıdaki genel değerlendirmelere ulaşılmıştır.

Yapılan denetim sonucunda, site yönetiminin faaliyetlerini genel hatlarıyla olumsuz düzen içerisinde bulunduğu ve devam eden mali yıllarda hesap tabloları, kayıt sistemleri vb. tüm mali raporlama guruplarında uygunsuzluk tespit edilmiştir. Bununla birlikte, muhasebe sistemi, kayıt düzeni, bütçeleme ve mali raporlama süreçlerinde önemli iyileştirme alanlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Öncelikle, muhasebe kayıtlarının **Vergi Usul Kanunu, Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği (MSUGT) ve Kat Mülkiyeti Kanunu** hükümlerine tam uyumlu şekilde yürütülmediği, özellikle dönemsel kayıt düzeni, hesapların doğru kullanımı ve mali tabloların sınıflandırılması açısından eksiklikler bulunduğu görülmüştür. Geçmiş yıllara ilişkin gelir-gider farklarının uygun şekilde ayrıştırılmaması, bazı gelir ve giderlerin yanlış hesaplarda izlenmesi ve dönemler arası muhasebe uygulama farklılıkları mali tabloların doğruluğunu ve karşılaştırılabilirliğini olumsuz etkilemektedir.

Defter tasdik süreçlerinde tespit edilen eksiklikler, yevmiye kayıtlarının ait olduğu dönem dışında işlenmesi ve karar defteri kullanımındaki yetersizlikler, **resmi kayıt düzeni açısından mevzuata aykırılık** teşkil etmektedir. Bu durum, ileride oluşabilecek hukuki ve mali riskler açısından önem arz etmektedir.



Bütçe uygulamaları incelendiğinde ise; bazı önemli gelir ve gider kalemlerinin bütçe içerisinde yer almadığı, buna rağmen tahakkuk ve tahsilat işlemlerinin gerçekleştirildiği görülmüştür. Özellikle ısınma, su ve ortak alan giderlerine ilişkin işlemlerin bütçe dışı bırakılması, mali şeffaflığı ve izlenebilirliği zayıflatmaktadır. Ayrıca yatırım bütçelerine ilişkin tahsilatların dönemler itibariyle farklı muhasebeleştirilmesi, mali tabloların tutarlılığı açısından risk oluşturmaktadır.

Bununla birlikte, bazı hesapların (özellikle 340 Muhasebe kodlu hesap gibi) muhasebe sistematığına uygun olmayan şekilde kullanılması, gelir ve giderlerin doğru hesaplarda izlenmemesi ve yatırım harcamalarının uygun şekilde sınıflandırılmaması, iç kontrol mekanizmasının yeterince etkin çalışmadığını göstermektedir.

Fiziki evrak düzeni ve arşivleme süreçlerinde tespit edilen eksiklikler ise, belge güvenliği, erişilebilirlik ve denetlenebilirlik açısından risk teşkil etmektedir. Evrakların sistematik bir düzen içerisinde saklanmaması, muhasebe kayıtları ile belge eşleştirmesini zorlaştırmakta ve denetim süreçlerinde kontrol zafiyetine neden olmaktadır.



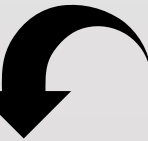
Tüm bu tespitler birlikte değerlendirildiğinde;

- Muhasebe kayıt düzeninin mevzuata uygun şekilde yeniden yapılandırılması,
- Hesap planının doğru ve sistematik şekilde uygulanması,
- Bütçe ve gerçekleştirmelerin uyumlu hale getirilmesi,
- Yatırım ve işletme gelir-giderlerinin ayrı ve şeffaf şekilde izlenmesi,
- Defter ve karar mekanizmalarının mevzuata uygun hale getirilmesi,
- İç kontrol ve denetim mekanizmalarının güçlendirilmesi

gerektiği kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak; site yönetiminin mali işlemlerinin genel olarak sürdürülebilir olmakla birlikte, mevcut uygulamaların **şeffaflık, doğruluk, mevzuata uyum ve denetlenebilirlik açısından geliştirilmesi gerektiği**, bu doğrultuda gerekli düzeltici ve iyileştirici adımların atılmasının önem arz ettiği değerlendirilmiştir.

İşbu denetim raporu, Ağaoğlu My World Europe Site Yönetimi'nin 2021, 2022, 2023, 2024 ve 2025 hesap dönemlerine ait mali ve idari işlemlerinin incelenmesi sonucunda hazırlanmıştır.



Denetim kapsamında elde edilen bulgular ve yapılan değerlendirmeler, incelenen kayıt, belge ve bilgiler doğrultusunda oluşturulmuş olup, raporda yer verilen tespit ve önerilerin dikkate alınması; mali süreçlerin iyileştirilmesi, iç kontrol yapısının güçlendirilmesi ve mevzuata uyumun sağlanması açısından önem arz etmektedir.

Rapor, talep doğrultusunda hazırlanmış olup yalnızca ilgili yönetim biriminin kullanımına sunulmuştur.



**KONUT TESİS
YÖNETİMİ A.Ş.**

"Site Yönetiminde Öncü Kuruluş"

Ağaoğlu

MY WORLD

E U R O P E

AĞAOĞLU MY WORLD SİTESİ İNSAN KAYNAKLARI DENETİM RAPORU



**KONUT TESİS
YÖNETİMİ A.Ş.**

"Site Yönetiminde Öncü Kuruluş"

Ağaoğlu

MY WORLD
EUROPE

AĞAOĞLU MY WORLD SİTESİ
İNSAN KAYNAKLARI DENETİM
RAPORU

Denetim Başlangıç Tarihi : 06.03.2026

1. .DENETİMİN AMACI;

Bu denetimin amacı; site bünyesinde görev yapan personellerin özlük dosyalarının, işe giriş evraklarının, SGK bildirimlerinin ve yasal yükümlülüklerinin mevzuata uygun olup olmadığının kontrol edilmesidir.

2.DENETİMİN KAPSAMI;

Denetim kapsamında aşağıdaki hususlar incelenmiştir

- Personel özlük dosyaları
 - İşe giriş evrakları
 - SGK işe giriş bildirgeleri
 - İş sözleşmeleri
 - Görev tanımları
 - Sağlık raporları
 - Adli sicil kayıtları
 - Eğitim ve sertifika belgeleri (güvenlik vb.)

3. TESPİTLER;

Tüm personellerin özlük dosyalarında eksik evraklar bulunmaktadır.

İş sözleşme süresi dolmuş olan personeller tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda tüm personellere ait adli sicil kayıtlarının eski olduğu ve güncel olmadığı tespit edilmiştir.

Personellerin sağlık raporları incelendiğinde bazı personellerin sağlık raporunun bulunmadığı, mevcut raporların ise eski tarihli olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede personellere ait kimlik fotokopilerinin net olmadığı ve okunabilir durumda bulunmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda bazı personellere ait iş sözleşmelerinin bulunmadığı, mevcut sözleşmelerde ise önceki yönetim firmasına ait logonun yer aldığı tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda personellere ait Kişisel Verilerin Korunması sözleşmelerinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda personellere ait iş görev tanımlarının mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda personellere ait yerleşim yeri bilgilerinin e-Devlet üzerinden temin edilmediği ve elle kaydedildiği tespit edilmiştir.



Yapılan inceleme sonucunda erkek personellere ait terhis belgelerinin mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda personellere ait öğrenim belgelerinin mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda personellere ait kan grubu kartlarının mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda teknik personel ile peyzaj ve temizlik bölümlerinde görev yapan personellere ait yeterlik belgelerinin mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda personellere ait iş sözleşmelerinin iki nüsha halinde alınmadığı ve sözleşmelerde 'Okudum, anladım, 1 kopyasını elden aldım' ifadesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda tutanak düzenlenen personellerin imza ve savunma yazılarının mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Denetim sırasında yapılan inceleme sonucunda, bazı personel kayıtlarında sözleşme başlangıç tarihinin yazılmadığı olduğu tespit edilmiştir.

Denetim sırasında, teknik bölümdeki bazı personellere ait sözleşmelerin eski taşeron firmaya ait olduğu ve mevcut durum itibarıyla güncel olmadığı tespit edilmiştir.

Denetim sırasında, bazı personellere ait iş sözleşmelerinin ücret bölümünün '0' olarak kaydedildiği tespit edilmiştir.

Denetim sırasında, bazı personellere ait kimlik fotokopilerinin personel dosyalarında bulunmadığı tespit edilmiştir.

Denetim sırasında, bazı personellere ait diploma fotokopilerinin düzgün ve okunabilir durumda olmadığı tespit edilmiştir.

Denetim sırasında, güvenlik personeline ait özlük dosyalarının AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE sisteminde bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu evraklar, Konut Tesis Yönetim A.Ş. tarafından talep edilmiş ve Güvenlik Müdürü Oğuz Bey aracılığıyla 3 iş günü içerisinde teslim edilmiştir. Yapılan inceleme sırasında, özlük evraklarda eksikliklerin olduğu ve belgelerin tamamlanmadığı tespit edilmiştir.

Denetim sırasında, Muhasebe bölümünden alınan güvenlik personel listesi ile Güvenlik Müdürü tarafından sunulan listenin birbirleriyle uyumlu olmadığı tespit edilmiştir.

Personel Dosyası İncelemede Tespit Edilen Eksiklikler;

İDARİ BİRİM ÖZLÜK DOSYASI;

MUHASEBE:

AD SOYADI: TÜLAY TEKİN

POZİSYON : Muhasebe Sorumlusu

Tespitler,

- Adli sicil kaydının çok eski olduğu tespit edilmiştir.
- Personel dosyasında fotoğraf bulunmamaktadır.
- Sağlık raporu dosyada yer almamaktadır.
- Görev tanımı mevcut değildir.
- Kişisel verilerin korunmasına ilişkin belge bulunmamaktadır..
- Kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.

AD SOYADI: MUSTAFA ÇOLAK


POZİSYON : Muhasebe

Tespitler;

- Adli sicil kaydının çok eski olduğu tespit edilmiştir
- Personel dosyasında fotoğraf bulunmamaktadır.
- Sağlık raporu dosyada yer almamaktadır.
- Görev tanımı mevcut değildir.
- İkametgâh belgesinin çalışan tarafından elle doldurulduğu görülmüştür.
- Kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.

İNSAN KAYNAKLARI DENETİM RAPORU

189



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ADALET BAKANLIĞI
ADLI SİCİL VE İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI : 0000-2023-003452519 / 08.41
YER / TARİH : İNTERNET (www.adliye.gov.tr) / 01.02.2023
SORGU TÜRÜ : ÖZEL İŞ İŞÇİ
KULLANIM AMACI : AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE TOPLU YAPI YÖNETİMİ
KİMLİK TÜRÜ : MERNİS

SORGULAMAYA ESAS KİMLİK BİLGİLERİ

KİMLİK NUMARASI : 59899399764
AD, SOYAD : MUSTAFA ÇOLAK
ANNE ADI / BABA ADI : SEVĞİ İLHAN
DOĞUM YERİ / TARİHİ : TRABZON / 11.12.1997
NÜFUSA KAYITLI OLDUĞU YER : TRABZON/ORTAHIŞAR

ADLI SİCİL KAYDI SORGULAMASI SONUÇLARI:
YUKARIDA KİMLİK BİLGİLERİ BULUNAN KİŞİNİN ADLI SİCİL KAYDI YOKTUR.

NOT: BU SORGULAMA YUKARIDAKİ "SORGULAMAYA ESAS KİMLİK BİLGİLERİ" NE GÖRE YAPILMIŞTIR.

KONU : İKAMET ADRESİ BEYAN FORMU
KİMDEN : AÇADÖLÜ MY WORLD EUROPE TOPLU YAPI YÖNETİMİ
KİME :

ADI SOYAD : Mustafa ÇOLAK
T.C. KİMLİK NO : 59899399764
DOĞUM YERİ VE TARİHİ : 11.12.1997 / Trabzon
BABA - ANNE ADI : İlhan - Sevgi
EV ADRESİ : Başkaleler Mah. Ballıca Sok. C-10 Blok D-17
Abiye Mahallesi 1. Etki Alanı Başkaleler / Trabzon
EV TELEFONU :
CEP TELEFONU : 0530 792 36 61

Yukarıdaki kimlik ve adres bilgilerinin doğruluğunu beyan eder aşağıda yazılı hususlarda;

-Adres değişikliğini 48 saat içerisinde Müdürlüğünüze bildirmem gerektiğini okuyarak kabul ettiğimi imzama ile tasdik ederim.

ADI SOYADI
İMZA
Mustafa ÇOLAK

K: Yerleşim Yeri ve Diğer Adres Belgesi veya E-Devlet Üzerinden Alınmış NVİ Adres bilgileri örneği

- İş Kanunu ve Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) kapsamında, işverenin çalışanlara ait kişisel bilgileri doğru, eksiksiz ve resmî belgelerle tutma yükümlülüğü bulunmaktadır. İkametgâh belgesinin elle doldurulmuş olması, belgelerin **resmiyet ve doğruluk ilkelerine tam olarak uyulmadığını** göstermektedir.
- Bu durum, işverenin kayıt tutma sorumluluğunu yerine getirmemesi ve ileride hukuki uyuşmazlıklara yol açabilecek bilgi eksiklikleri riski doğurması açısından önemlidir.

AD SOYADI : SENA DONBAY

POZİSYON : Muhasebe

Tespitler,

- Personel dosyasında fotoğraf bulunmamaktadır.
- Kan grup kartı dosyada yer almamaktadır.
- Sağlık raporu mevcut değildir.
- Görev tanımı dosyada bulunmamaktadır.
- Kişisel verilerin korunmasına ilişkin belge eksiktir
- Öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır.


HALKLA İLİŞKİLER BİRİMİ ÖZLÜK DOSYASI

AD SOYADI : YAĞMUR MEYVECİ

POZİSYON : Halkla ilişkiler Sorumlusu

Tespitler,

- Personel dosyasında kimlik fotokopisi bulunmamaktadır.
- Sağlık raporu dosyada yer almamaktadır.
- Personel fotoğrafı dosyada mevcut değildir.
- Kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Görev tanımı veya sözleşmenin üzerinde önceki taşeron firmanın logosu yer almaktadır.
- İkametgah belgesi çalışan tarafından elle doldurulmuştur.

 **HALKLA İLİŞKİLER
PERSONELİ
GÖREV TANIMI**

FORM NO	: I.K.:0001
YAYIN TARİHİ	: 1.1.2019
REV. TARİHİ	:
REV. NO	:
SAYFA NO	: 1


BAĞLI OLDUĞU MAKAM TAYİN ŞEKLİ : Proje Yönetim Müdürü
: insan kaynakları şefi'nin talebi , Genel Koordinatörün uygundur görüşü ile tayin edilir.

TEMSİL VE İMZA YETKİSİ : Genel Müdür tarafından atanır.

Görev ve Yetkiler:

- 1- Site sakinlerinin yazılı, sözlü, elektronik ortamda veya telefonla yaptıkları talep ve şikayetleri yönetimin görev ve sorumlulukları dahilinde en kısa zamanda cevaplandırmak, ilgili birimlere iletmek ve iletilen bilgileri takip ederek geri dönüşünü sağlamak, formlar halinde kayıt altına almak.
- 2- Yönetimin görev yetki ve sorumluluğunda olmayan konuları ilgili kurum ve kuruluşlara iletmek, site sakinlerini konusuna göre, ilgili kuruluşa yönlendirmek ve takibini yapmak.
- 3- Her bir site sakinine taşınma esnasında daire bilgi güncelleme formu düzenleyerek, tüm iletişim bilgilerinin yanı sıra araç plaka bilgileri ayrıca tapu veya kontrat fotokopisinin alınarak muhafaza edilmesini sağlamak. Ayrıca ilgili bağımsız bölüme verilen HGS veya OGS, sosyal tesis giriş kartı gibi materyaller ile site yaşam kurallarının belirtildiği dokümanları imza karşılığı teslim etmek.
- 4- Site içi ve çevresinde yer alan Emniyet Müdürlüğü, Muhtarlık, Belediye, çarşı, okul, eczane, hastane market vb. işyerlerinin iletişim bilgilerilerini muhafaza etmek, gerekli durumlarda site sakinlerinin b. bilgilere kolayca ulaşabilmesini sağlamak.
- 5- Site içerisinde veya diğer kurum ve kuruluşlarla ilgili oluşabilecek duyuruları üyelere sms veya panolara asılan duyuru formları ile iletmek.
- 6- Sakinlerden gelen inşai eksiklikler ile ilgili kayıt almak, almış olduğu kaydı yüklenici firma inşaat sonrası ekibine bildirmek, ilgili şikâyet ile ilgili gerekli ise site sakinine randevu oluşturarak eksikliği giderilmesini takip etmek, giderilip giderilmediği ile ilgili sakine dönüş yapmak ve sakinle memnuniyet anketi yapmak.
- 7- Gelen talepleri ve şikâyetleri raporlayarak, ayrıca yapılan memnuniyet anketi çalışması sonuçları sorumluluğundaki tüm işlerle ilgili rapor hazırlamak.

... biriminden istenilen evrak ve dokümanları istenilen süre içerisinde

 T.C.
ADALET BAKANLIĞI
ADLI SİCİL VE İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI : 0999-2016-000037419690/20:49
YER / TARİH : İNTERNET (www.turkiye.gov.tr) / 29.03.2016
KONU : ÖZEL İŞ - İŞÇİ
VERİLECEĞİ KURUM : -(Özel İş İşçi)
KİMLİK TÜRÜ : MERNİS KİMLİK

MERNİS KİMLİK BİLGİLERİ (*)

TEKN : 42586462704
SOYADI ADI : MEYVECİ YAĞMUR
BABA ADI-ANNE ADI : ALİ-GÜLER
DOĞUM YERİ/TARİHİ : EYÜP/21.09.1990
NÜFUSA K.O.LD.YER : İSTANBUL/EYÜP

ADLI SİCİL KAYDI SORGULAMASI SONUÇLARI : (**)

YUKARIDA KİMLİK BİLGİLERİ BULUNAN ŞAHSIN ADLI SİCİL KAYDI YOKTUR.

NOT : BU SORGULAMA YUKARIDAKİ "SORGULAMAYA ESAS KİMLİK BİLGİLERİ" NE GÖRE YAPILMIŞTIR.

(*) ADLI SİCİL SORGULAMA SONUCUNDA YER ALAN YUKARIDAKİ KİMLİK BİLGİLERİ MERNİS KİMLİK BİLGİLERİ DİŞİNDKİ FARKLILIKLARI KAPSAMAMAKTADIR.

(**) MERNİS KİMLİK BİLGİLERİNE GÖRE ALINMIŞ OLAN BU SORGULAMA SONUCUNDA ADLI SİCİL VERİ TABANINDA MEVCUT KAYITLARIN İÇERİĞİ ESAS ALINARAK OLAN BİLGİLERİN KRİTERLERİN İŞLETİLMESİ NETİCESİNDE BULUNAN ADLI SİCİL KAYITLARI GÖSTERMEKTEDİR.

(***) YUKARIDA DÖKÜMÜ YAZILI ADLI SİCİL SORGULAMA SONUCUNDA KİMLİK BİLGİLERİ İLE ADLI SİCİL KAYITLARINA İLİŞKİN TEREDDÜT HALİNDE BULUNDUĞU BİR YER MAHALLİ ADLI SİCİL BÜROUNA YA DA ADLI SİCİL VE İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.

AD SOYADI : MAHMUT GERGÜS

POZİSYON : Halkla ilişkiler

Tespitler,

- Personel yerleşim belgesi mevcut değildir.
- Personel öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır.
- Arapça konuşabildiğine dair herhangi bir belge bulunmamaktadır.
- Adli sicil kaydı çok eski olup, güncel kayıt dosyada yer almamaktadır.
- Güncel Sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır

İNSAN KAYNAKLARI DENETİM RAPORU

194


T.C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
TÜRKİYE KAMU HASTANELERİ KURUMU
Bakırköy Bölgesi Kamu Hastaneleri Birliği Genel Sekreterliği
Başakşehir İlçe Devlet Hastanesi

SAĞLIK RAPORU

18.07.2018

TC KİMLİK NO :36067031916
ADI :MAHMUT
SOYADI :GERGÜS
BABA ADI :KEMAL
DOĞUM YERİ :TATVAN
DOĞUM TARİHİ :09.01.1991
ADRES :GÜVERCİNTEPE MAH. 30. SK. No:68-72 D.10
BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL

Yukarıda adı geçen hastanın yapılan muayenesi sonucu işe başlamasında fiziksel açıdan sakınca yoktur.

Protokol No: 854102
Dr. 

DR. İDRİS KURTULUS
Hastane Yöneticisi

- 4857 sayılı İş Kanunu uyarınca işverenin iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin yükümlülükleri kapsamında yapılan denetimde bazı personellerin sağlık raporlarının süresinin dolduğu belirlenmiştir. Geçerliliği sona eren sağlık raporlarının yenilenmesi yasal bir zorunluluk olup, ilgili personelin sağlık muayenelerinin tekrar yapılarak güncel raporların dosyalara eklenmesi gerekmektedir.

ADI SOYADI : MUSTAFA CAN SARMUSAK

POZİSYON : Halkla ilişkiler

Tespitler,

- Personel dosyasında fotoğraf bulunmamaktadır.
- Adli sicil kaydı eski olup güncel kayıt dosyada yer almamaktadır.
- Personel görev tanımı bulunmamaktadır.
- Kişisel verilerin korunmasına yönelik sözleşme dosyada mevcut değildir.
- Personelin **sağlık raporu süresi geçmiş** durumdadır
- Kan grubu kartı bulunmamaktadır

İNSAN KAYNAKLARI DENETİM RAPORU

196

MY WORLD
SAVUNMA İSTEMİ

SAVUNMA İSTEYEN
İŞVEREN UNVANI : AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE TOPLU YAPI YÖNETİMİ
ADRESİ : Ziya Gökalp Mah. Ayazma mevki 0-3 kuzey yan yol Başakşehir/İstanbul
SGK SİGİLİ/VERGİ NO : 0090579190
İSTEME TARİHİ : 06.11.2024

SAVUNMASI İSTENEN
İŞÇİ ADI SOYADI : MUSTAFA CAN SARMUSAK
GÖREVİ : HALKLA İLİŞKİLER PERSONELİ

OLAYLA İLGİLİ AÇIKLAMA:
Ağaoğlu My World Europe Toplu Yapı Yönetiminde 13.02.2017 tarihinden itibaren Halkla ilişkiler biriminde görev yapmaktasınız.
Halkla ilişkiler biriminde Ekim ayında 13 gün boyunca toplam 4 saat işe geç geldiğiniz iş giriş saatlerinizi sekteye uğrattığınız tespit edilmiştir.
İş bu tutanak aşağıda ismi yer alan kişiler tarafından düzenlenmiş ve imzalanarak kayıt altına alınmıştır.
Yukarıda bahsedilen konu/konular hakkında savunmanızı vermek üzere 07.11.2024 Tarihinde işyerinde hazır bulunmanızı, hazır bulunamamanız durumunda en geç aynı tarihte olmak üzere savunmanızı tarafımıza yazılı olarak iletmenizi, aksi takdirde savunma hakkınızdan vazgeçmiş kabul edileceğiniz hususunda bilgilerinizi rica ederim.

SITE MÜDÜRÜ

İLGİLİ BİRİM SORUMLUSU
YAĞMUR MEYVECİ

Gözetilerek İstanbul trafiğinin artması nedeniyle İstanbul hava sahasında otobüs arızası, lastik patlaması, araba kazası ve polis çevirmesi uygulanması vs. olgularında geç kalmalar olmaktadır. Otobüs hatlarının sıkışma yaşanması olgularını ve uygulamaları da etkilemektedir. Geç kalma ve geçişme olaylarında sorumlu personel haber verilmektedir.

Denetim esnasında ilgili personele ait savunma metninin kurum içi İnsan Kaynakları dokümantasyon standartlarına uygun olarak düzenlenmediği tespit edilmiştir. Savunmanın kurşun kalemle yazıldığı, imza ve tarih içermediği, bu nedenle resmi belge niteliği kazanmadığı görülmüştür. 4857 sayılı İş Kanunu'nun işverenin kayıt tutma ve belge düzeni yükümlülükleri kapsamında, personelden alınacak savunmaların kalıcı ve değiştirilemez nitelikte (mürekkepli kalemle) yazılması, imzalanması ve tarih atılması gereklidir.

ADI SOYADI : SILA POLAT

POZİSYON : Halkla ilişkiler

- **Tespitler;**
- Personel adli sicil kaydı çok eski olup güncel kayıt dosyada bulunmamaktadır.
- Personel fotoğrafı dosyada mevcut değildir.
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır
- Personel görev tanımı dosyada yer almamaktadır.
- İkametgah bilgileri elde doldurulmuştur, resmi kaynaklardan doğrulanmamıştır.
- Personel öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır.

İNSAN KAYNAKLARI DENETİM RAPORU

198

09.05.2023

KONU : İKAMET ADRESİ BEYAN FORMU
KİMDEN : AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE TOPLU YAPI YÖNETİMİ
KİME :

ADI SOYAD : Sıla Polat
TC KİMLİK NO : 29787617666
DOĞUM YERİ VE TARİHİ : Beşiktaş - 26.07.1999
BABA - ANNE ADI : Muhittin - Misket
EV ADRESİ : Mehmet Akif Mah. Kemal Paşa Cad.
E-Posta No : 21 2-5
EV TELEFONU :
CEP TELEFONU : 0531 901 8934

Yukarıdaki kimlik ve adres bilgilerinin doğruluğunu beyan eder aşağıda yazılı husularda:
-Adres değişikliği 48 saat içerisinde Müdürlüğüne bildirmem gerektiğini okuyarak kabul ettiğimi imzam ile tasdik ederim.

ADI SOYADI : Sıla Polat
İMZA : *ha*

EK: Yerleşim Yeri ve Diğer Adres Belgesi veya E- Devlet Üzerinden Alınmış NVİ Adres bilgileri Dokümanı

- İş Kanunu ve Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) kapsamında, işverenin çalışanlara ait kişisel bilgileri doğru, eksiksiz ve resmî belgelerle tutma yükümlülüğü bulunmaktadır. İkametgâh belgesinin elle doldurulmuş olması, belgelerin resmiyet ve doğruluk ilkelerine tam olarak uyulmadığını göstermektedir.
- Özlük dosyası incelemesinde ilgili personelin öğrenim belgesine rastlanmamıştır. 4857 sayılı İş Kanunu ve ilgili yönetmelik kapsamında öğrenim durumuna ilişkin belgelerin dosyada bulundurulması gerektiğinden, belgenin temin edilerek dosyaya eklenmesi uygun olacaktır.

ADI SOYADI : BELMA ACARLI POZİSYON : Peyzaj Sorumlusu

- **Tespitler;**
- Adli sicil kaydı çok eski olup güncel değildir.
- Fotoğraf dosyada bulunmamaktadır.
- Sağlık raporu eksik veya mevcut değildir.
- Görev tanımı dosyada yer almamaktadır.
- Kan grubu kartı bulunmamaktadır.

ADLİ SİCİL VE İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ADLİ SİCİL VE İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI : 0000-1021-00024308927/2017
TARİH / TARİH : İNTERNET (www.turkiye.gov.tr) / 09.07.2021
KONU : ÖZEL İD - İÇİ
VERİLECEKİ SÖZÜM : AGRİCİLİK ŞİRKETİ (Özel İd Tezeli)
KİMLİK TİPİ : MERNİS KİMLİK
MERNİS KİMLİK BİLGİLERİ (**)
T.C. NO : 33768106082
SÖYADİ ADI : ACARLI BELMA
BABA ADI - ANNE ADI : HANCI LEVYA
SÖZLÜ YERİ/FARISİ : KARŞIYAKA
MUTLAKA K.O.L.D. YERİ : Kızı/Eraa Harke
ADLİ SİCİL KAYDI SORULMASI SONUÇLARI : (**)
YUKARIDA KİMLİK BİLGİLERİ BULUNAN SAHİNİN ADLİ SİCİL KAYDI YOKTUR.

NOT : BU SORULAMA YUKARIDAKİ "SORULAMAYA ESAS KİMLİK BİLGİLERİ" NE GÖRE YAPILMIŞTIR.
(*) ADLİ SİCİL SORULAMA SONUCUNDA YER ALAN YUKARIDAKİ KİMLİK BİLGİLERİ MERNİS KİMLİK BİLGİLERİ DİŞİNDEKİ FARKLİLİKLERİ KAPSAMAMAKTADIR.
(**) MERNİS KİMLİK BİLGİLERİNE GÖRE ALINMIŞ OLAN BU SORULAMA SORUCU ADLİ SİCİL VERİ TABANINDA MEVCUT KAYITLARIN İÇERİĞİ ESAS ALINARAK OLUŞTURULAN KRİTERLERİN İZLENİLMESİ NEDENİYLE BULUNAN ADLİ SİCİL KAYITLARINI GÖSTERMEKTEDİR.
(***) YUKARIDA DOKÜMANI YAZILI ADLİ SİCİL SORULAMA SONUCUNDAKİ KİMLİK BİLGİLERİ İLE ADLİ SİCİL KAYITLARINA İLİŞKİN TEREDDÜT HALİNDE BULUNDUĞUNUZ YER MAHALİ ADLİ SİCİL BÜROSUNA YA DA ADLİ SİCİL VE İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURUNUZ.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki barkod okutulularak kontrol edilebilir.

ADI SOYADI : AHMET SAYRUMOĞLU

POZİSYON : Bahçıvan

- **Tespitler;**
- Adli sicil kaydı çok eski olup güncel değildir.
- Fotoğraf dosyada bulunmamaktadır.
- Sağlık raporu eksik veya mevcut değildir.
- Görev tanımı dosyada yer almamaktadır.
- Kan grubu kartı bulunmamaktadır.

ADI SOYADI : EKREM AKGÜN

POZİSYON : Bahçıvan

- **Tespitler;**
- Adli sicil kaydı çok eski olup güncel değildir.
- Fotoğraf dosyada bulunmamaktadır.
- Sağlık raporu eksik veya mevcut değildir.
- Görev tanımı dosyada yer almamaktadır.
- Kan grubu kartı bulunmamaktadır.

ADI SOYADI : İSMAİL AKYILDIZ

POZİSYON : Bahçıvan

- **Tespitler;**
- Adli sicil kaydı çok eski olup güncel değildir.
- Fotoğraf dosyada bulunmamaktadır.
- Sağlık raporu eksik veya mevcut değildir.
- Görev tanımı dosyada yer almamaktadır.
- Kan grubu kartı bulunmamaktadır.

ADI SOYADI : NURETTİN DOĞAN

POZİSYON : Bahçıvan

- **Tespitler;**
- Adli sicil kaydı çok eski olup güncel değildir.
- Fotoğraf dosyada bulunmamaktadır.
- Sağlık raporu eksik veya mevcut değildir.
- Görev tanımı dosyada yer almamaktadır.
- Kan grubu kartı bulunmamaktadır.

ADI SOYADI : SEYİT


POZİSYON : Bahçıvan

- **Tespitler;**
- Adli sicil kaydı çok eski olup güncel değildir.
- Fotoğraf dosyada bulunmamaktadır.
- Sağlık raporu eksik veya mevcut değildir.
- Görev tanımı dosyada yer almamaktadır.
- Kan grubu kartı bulunmamaktadır.

ADI SOYADI : ÖMER KARAKAŞ
POZİSYON : Halkla İlişkiler Teknik
Tespitler;

- Adli sicil kaydı eski olup güncellenmemiştir.
- Personelin fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır.
- Sağlık raporu mevcut değildir.
- Görev tanımı dosyada yer almamaktadır.
- Kişisel verilerin korunmasına ilişkin sözleşme
- veya belge eksiktir.
- Öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır.
- Kan grubu kartı mevcut değildir.

ADB029170343


TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ADALET BAKANLIĞI
ADLI SİCİL VE İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI : 0000-2025-3641057629 / 13-46
YER / TARİH : İNTERNET (www.turkiye.gov.tr) / 27.10.2025
SORGU TÜRÜ : ÖZEL İŞ İŞÇİ
KULLANIM AMACI : AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE SİTE YÖNETİMİ
KİMLİK TÜRÜ : MERNİS

SORGULAMAYA ESAS KİMLİK BİLGİLERİ

KİMLİK NUMARASI : 10940802992
AD, SOYAD : ÖMER, KARAKAŞ
ANNE ADI / BABA ADI : KEFO / İSMAIL
DOĞUM YERİ / TARİHİ : YEŞİLLİ MARDİN / 25.02.1982

ADLI SİCİL KAYDI SORGULAMASI SONUÇLARI :

YUKARIDA KİMLİK BİLGİLERİ BULUNAN KİŞİNİN ADLI SİCİL KAYDI YOKTUR.

NOT: BU SORGULAMA YUKARIDAKİ "SORGULAMAYA ESAS KİMLİK BİLGİLERİ" NE GÖRE YAPILMIŞTIR.

ADI SOYADI : ONUR DEMİRKAN

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Teknik personele ait **eğitim ve sertifika belgeleri dosyada bulunmamaktadır,**
- Teknik personele ait **mesleki yeterlilik ve sertifika belgelerinin eksikliği,** personelin yetkinliklerinin resmi olarak doğrulanamamasına yol açmaktadır.
- Bu durum, iş güvenliği, kalite standartları ve mevzuata uygunluk açısından risk oluşturmaktadır.
- Özellikle iş sağlığı ve güvenliği gerekliliklerinin yerine getirilmesi ve sorumlulukların doğru şekilde atanması açısından kritik bir eksikliklerdir.
- Ayrıca, eksik belgeler İş Kanunu, Çalışma ve Sosyal Güvenlik mevzuatı ile ilgili denetimlerde **yasal uyumsuzluk riski** yaratmaktadır.

ADI SOYADI : MUSA TURGUT

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Adli sicil kaydı eski olup güncellenmemiştir.
- Personelin fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır.
- Sağlık raporu mevcut değildir.
- Görev tanımı dosyada yer almamaktadır.
- Kişisel verilerin korunmasına ilişkin sözleşme veya belge eksiktir.
- Öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır.
- Kan grubu kartı mevcut değildir.

ADI SOYADI : MEHMET ÇAĞLAR

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin kıyafet zimmet tutanağı dosyada mevcut değildir.
- Personelin fotoğrafı dosyada yer almamaktadır

ADI SOYADI : BÜNYAMİN ARDAHAN

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

Personelin fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır,

ADI SOYADI : ALİ MERCAN

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Personel öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır.
- Personel kıyafet zimmet tutanağı mevcut değildir.
- Personel sağlık raporu dosyada yer almamaktadır.

ADI SOYADI : GÖKHAN SACİLOĞLU

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Personelin fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin terhis belgesi mevcut değildir.
- Personelin yeterlilik dosyası dosyada yer almamaktadır.

ADI SOYADI : CUMHUR BEKÇİ

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Personel terhis belgesi dosyada bulunmamaktadır.
- Personel kıyafet zimmet tutanağı mevcut değildir.
- Personel fotoğrafı dosyada yer almamaktadır.
- Personeli kan grubu kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin sağlık raporu mevcut değildir.

ADI SOYADI : İBRAHİM CAPKIN

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Personelin fotoğrafı eksiktir.
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin terhis belgesi mevcut değildir.

ADI SOYADI : MURAT MIYANYEDİ

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır
- **ADI SOYADI : İSMAİL İLİŞE**
- **POZİSYON : Teknik**
- **Tespitler;**
 - Personel sağlık raporu dosyada mevcut değildir.
 - Personel fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır.
 - Personel kimlik fotokopisi dosyada yer almamaktadır.
 - Personel kan grubu kartı mevcut değildir.

ADI SOYADI : MEHMET YAPAN

POZİSYON : Teknik

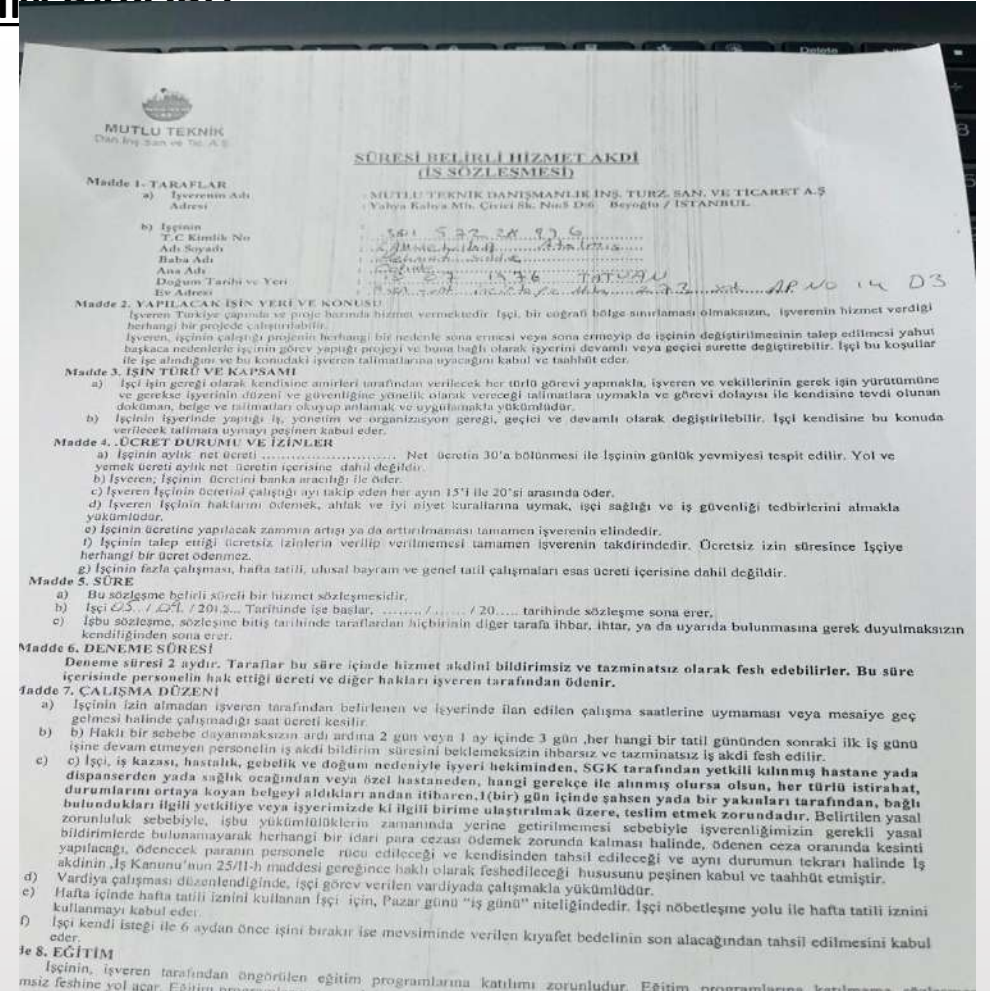
Tespitler;

- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin fotoğrafı dosyada mevcut değildir.
- Personelin adli sicil kaydı çok eski olup güncellenmesi gerekmektedir.

ADI SOYADI : RAHMETULLAH ATALMIŞ
POZİSYON : Teknik
Tespitler;

- Personelin fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin terhis belgesi mevcut değildir.
- Personelin sağlık raporu dosyada yer almamaktadır.
- Taşeron firma ait iş sözleşmesi dosyada mevcuttur.
- Personelin yeterlilik belgesi bulunmamaktadır.

- Personel özlük dosyalarında yer alan sözleşmeler, taşeron firma adına düzenlenmiş olup güncel ve doğru taraf bilgilerini içermemektedir. Durum, **İş Kanunu ve KVKK hükümlerine aykırıdır**. Mevcut sözleşmelerde kişisel verilerin korunması ve doğru kayıt tutulması sağlanmalıdır. Yasal
- Yasal uyumsuzluk ve denetim riski mevcuttur.



ADI SOYADI : SERDAR DOĞAN

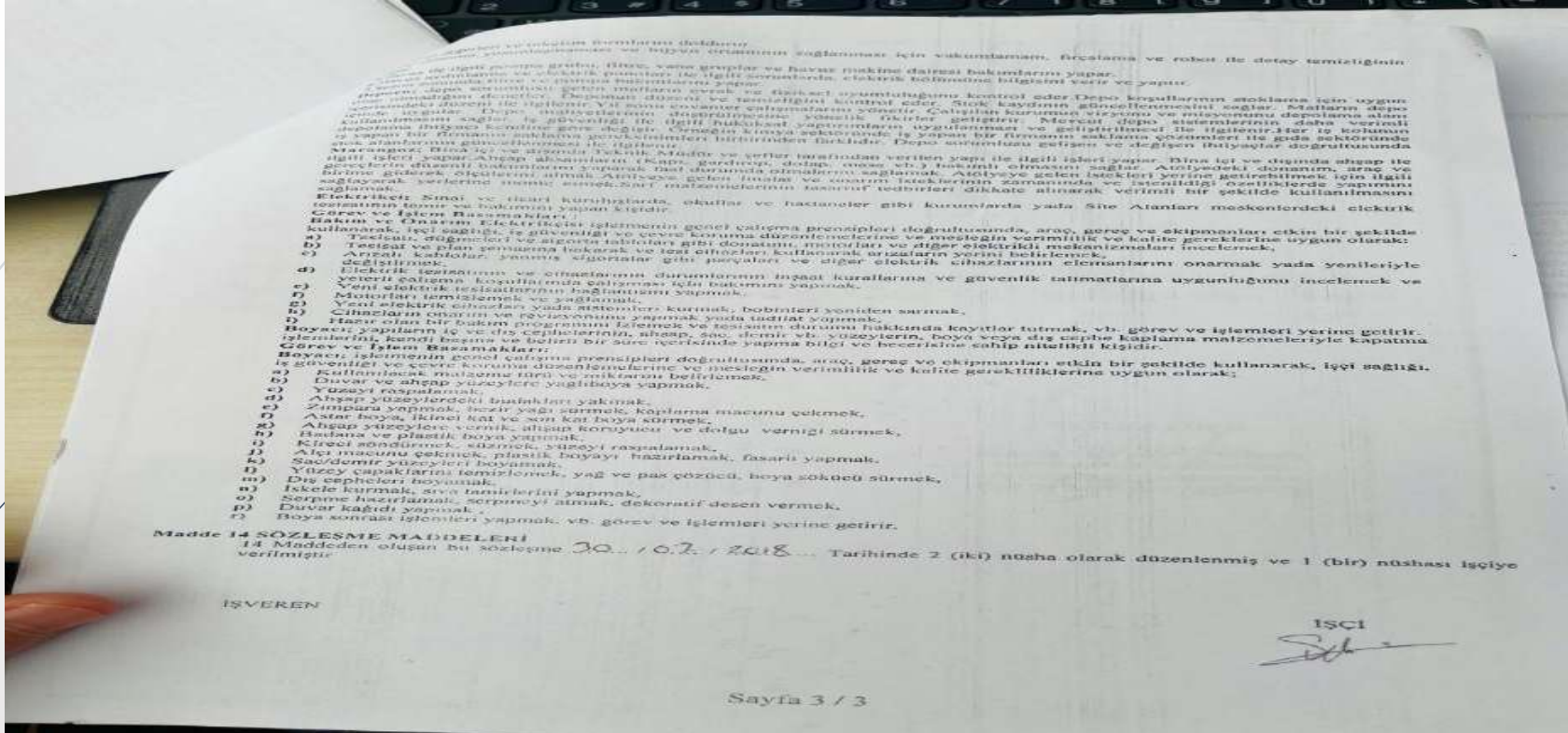
POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Personelin iş sözleşmesi iki nüsha olarak alınmamıştır.
- Personelin fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin kimlik fotokopisi dosyada mevcut değildir.
- Personelin iş sözleşmesi taşeron firma adına düzenlenmiştir; sözleşmenin taraf bilgilerinin güncel ve doğru olması, KVKK ve iş mevzuatına uygunluk açısından gereklidir.
- Personelin yerleşim yeri belgesi dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin kan grubu kartı mevcut değildir.

İNSAN KAYNAKLARI DENETİM RAPORU

216



- Personelin iş sözleşmesi iki nüsha olarak alınmamıştır; KVKK ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında, çalışan ile işverenin hak ve yükümlülüklerinin korunabilmesi ve kişisel verilerin güvenliğinin sağlanabilmesi için sözleşmelerin eksiksiz ve iki nüsha olarak düzenlenmesi gerekmektedir.
- Yapılan inceleme sonucunda, denetim raporunda “1 (bir) nüshasının elden teslim alındığına” ilişkin ibarenin yer almadığı tespit edilmiştir.

ADI SOYADI : KAZIM SACİLOĞLU

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Personelin **sağlık raporu dosyada yer almamaktadır.**
- Personelin **iş sözleşmesinde başlama tarihi belirtilmemiştir;** sözleşmenin **tüm bilgileri eksiksiz ve doğru olarak düzenlenmeli,** KVKK ve İş Kanunu hükümlerine uygunluğu sağlanmalıdır.

ADI SOYADI : MUSTAFA ÇALIK

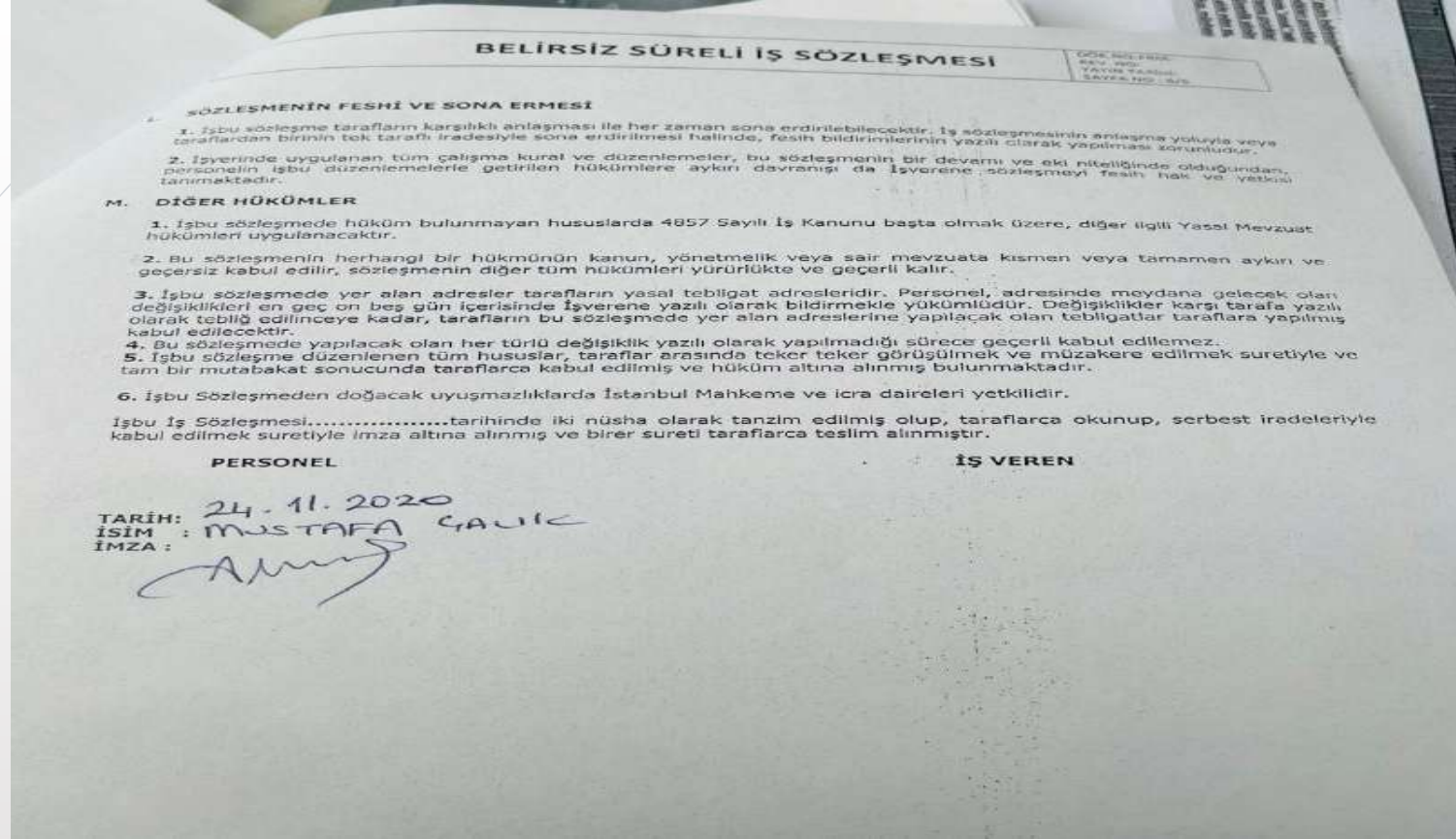
POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Personel kimlik fotokopisi dosyada bulunmamaktadır.
- Personel kan grubu kartı mevcut değildir.
- Personel sağlık raporu dosyada yer almamaktadır.
- Personel iş sözleşmesinde başlama tarihi belirtilmemiştir; sözleşmenin eksiksiz ve doğru olarak düzenlenmesi, KVKK ve İş Kanunu hükümlerine uygunluğu sağlanmalıdır.
- Personel yerleşim yeri belgesi dosyada bulunmamaktadır.
- Personel kişisel verilerin korunmasına ilişkin sözleşmesi mevcut değildir.
- Personel iş yeri görev tanımı dosyada yer almamaktadır.
- Personel kıyafet zimmet tutanağı dosyada bulunmamaktadır.

İNSAN KAYNAKLARI DENETİM RAPORU

219



- Personelin iş sözleşmesinde başlama tarihi belirtilmemiştir; sözleşmenin tüm bilgileri eksiksiz ve doğru olarak düzenlenmeli, KVKK ve İş Kanunu hükümlerine uygunluğu sağlanmalıdır.

ADI SOYADI : UĞUR BEKİŞOĞLU

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Personel kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personel kimlik fotokopisi dosyada bulunmamaktadır.
- Sözleşmede sözleşme tarihi yer almamaktadır.
- Personel fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır.

ADI SOYADI : ALİ KURT

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Personel fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır.

ADI SOYADI : ERTUĞRUL VARANK

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Sözleşmede fiyatın 0 (sıfır) olarak yazıldığı tespit edilmiştir.
- Tutanak tutulan iş kazasına ilişkin SGK bildirgesinin yapıp yapılmadığına dair kaydın bulunmadığı tespit edilmiştir.
- Personel özlük dosyasında diploma fotokopisinin silinmiş olduğu tespit edilmiştir.
- Personel özlük dosyasında adli sicil kaydının silinmiş olduğu tespit edilmiştir.
- Personel özlük dosyasında yeterlilik belgesinin silinmiş olduğu tespit edilmiştir.
- Personel özlük dosyasında kimlik fotokopisinin silinmiş olduğu tespit edilmiştir.
- Sözleşmede başlangıç tarihinin yer almadığı tespit edilmiştir.
- Personel özlük dosyasında fotoğraf bulunmadığı tespit edilmiştir.
- Personel özlük dosyasında terhis belgesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

İNSAN KAYNAKLARI DENETİM RAPORU

222

İŞ SÖZLEŞMESİ

1. TARAF LAR :
İŞ SÖZLEŞMESİ
İş bu sözleşme bir taraftan Aşağıda My World Ekippe Şirketi (Eski adı: Mavi Ayarlar Mevizi O-3 KURŞU) diğeri BAKAKEMER / İSTANBUL adresinde AGADOLU MY WORLD EUROPE TOPLU YAPIL YÖNETİM işverenin (işveren) olarak ve diğer taraf ise 24.11.2024 tarihinde İstanbul T.C Kimlik Numarası HAYRULLAH 244 063 22248 (Baba) ADO B/3 adresinde ikamet etmekte olan İ. BAKAKEMER olarak yapılır.

2. SÖZLEŞMENİN KONUSU:
Personel işvereni tarafından bir biriminde işvereni veya vekillerine kendisine verilecek çalışma yönergeleri ve talimatları çerçevesinde hizmet göstermesi bu sözleşmenin konusudur.

3. SÖZLEŞMEİN SÜRESİ:
Bu sözleşme 3/4/2024 tarihinde başlamak üzere Belirli Süreli İş Sözleşmesi niteliğindedir.

4. DENEME SÜRESİ:
Deneme süresi her iki taraf için 60 gündür. Bu süre içinde taraflar bildirimsiz ve tazminatsız sözleşmeyi feshedebilirler.

5. ÜCRET:
5.1. Görüğü işlerin karşılığı olarak aylık NET-2 TL ücret ödenir.
5.2. İşverenin işçilerin bir bölümüne veya tümüne sözleşme gereği olmaksızın teşvik amaçlı olarak yapacağı süreklilik arz etmeyen nakdi aylık ödemeler bakımından kuzandırılmış hak niteliğindedir olmuyıp teker tek olarak anlamına gelmez.
5.3. Ücret her ayın en geç 3 haftasına kadar banka hesabına ödenir. İzinsiz mazeretsiz olarak devam edilmeyen günlerin ücreti kesilir.
5.4. Aşağıdaki hallerde bir yarıyıl, bunun teker tek olduğu halinde ise yarıyılının iki katı kesilir.
5.4.1. İşverenin çıkaracağı talimat ve emirlere uymamak,
5.4.2. Ammerin emir ve talimatlarına uymamak,
5.4.3. İş güvenliği ve iş şartlarına uygun hareket atmamak,
5.4.4. Günlük ve haftalık mesai saatlerine uymamak,
5.4.5. İşçi ücreti ayda bir ödenir. Mücbir bir neden olmadıkça. Her ayın ücreti, ödeme gününden itibaren en geç 20 gün içinde ödenir.

6. İŞİN DÜZENLENMESİ VE İŞ SÜRESİNİN AYARLANMASI
6.1. Haftalık çalışma süresi en çok 45 saattir. Bu süre, haftanın çalışılan günlerine esit şekilde bölünerek uygulanır. Ancak, 45 saatlik haftalık normal çalışma süresi, işveren tarafından gerekli görüldüğünde:
6.1.1. Haftanın çalışılan günlerinde, günde 11 saati aşmamak koşulu ile farklı şekillerde dağıtılabilir.
Ayrıca, işin niteliği ve şartlarına, yaz ve kış saat uygulamalarına göre, iş başlama ve bitiş saatleri farklı şekillerde düzenlenebilir ve gerektiğinde değiştirilebilir.
6.1.2. 45 saatlik haftalık normal çalışma süresini, haftanın çalışılan günlerine farklı şekillerde dağıtılabilmektedir.
6.2. Günlük çalışma süresinin ortalama bir zamanında o yerin gelenekleri ve işin gereğine göre ayarlanma suretiyle işçilere.
6.2.1. Dört saat veya daha kısa süreli işlerde 15 dakika.

İŞVEREN VEYA VEKİLİ **PERSONEL**
Barış Güneş *Barış Güneş*

ADLI KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

ADLİ KAYIT

1. Adı Soyadı: İ. BAKAKEMER
2. Doğum Yılı: 24.11.2024
3. Doğum Yeri: İstanbul
4. Kimlik No: HAYRULLAH 244 063 22248

• 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında, kişisel verilerin hukuka uygun olarak işlenmesi, muhafaza edilmesi ve gerekli idari ve teknik tedbirlerin alınması gerekmektedir. Bu çerçevede, özlük dosyasında yer alan kişisel verilerin yetkisiz şekilde silinmesi veya kayışı, veri güvenliği yükümlülüklerine aykırılık teşkil edebilecek niteliktedir.

ADI SOYADI : GÜRKAN TAN

POZİSYON : Teknik

Tespitler;

- Personel kimlik fotokopisi dosyada bulunmamaktadır.
- Personel fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır.
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Sözleşme tarih yer almamaktadır.

GÜVENLİK BİRİMİ PERSONEL ÖZLÜK ;

- Yapılan inceleme sonucunda, güvenlik birimine ait personel özlük dosyalarının denetim anında mevcut olmadığı, güvenlik personeline ait listelerin de mevcut olmadığı tespit edilmiştir.
- Ayrıca, denetim sırasında tarafımızca talep edilmesi üzerine, güvenlik firmasından personel özlük evrakları 3 (üç) iş günü içerisinde tarafımıza temin edilmiştir.
- Yapılan inceleme sonucunda, muhasebe biriminden alınan parmak okuma listesinde yer alan kişiler ile güvenlik müdürü tarafından ibraz edilen personel listesi arasında uyumsuzluk bulunduğu tespit edilmiştir. Bu durum, personel kayıtlarının doğruluğu ve kontrol mekanizmalarının etkinliği açısından risk teşkil etmektedir.
- Yapılan inceleme sonucunda, tüm personelin işe giriş tarihinin 19.02.2026 olduğu ve adli sicil kayıtlarının da aynı tarihte alındığı tespit edilmiştir. Bu durum, personel kayıtlarının güncelliği ve mevzuata uygunluğu açısından dikkatle değerlendirilmesi gereken bir husustur.



Yapılan inceleme sonucunda aşağıdaki evrakların **tüm personel için eksik olduğu** tespit edilmiştir:

- Personel kimlik fotokopisi dosyada bulunmamaktadır.
- Kıyafet zimmet tutanağı yok.
- Görev tanım bilgisi yok.
- Kişisel sözleşmesi yok.
- Fotoğraf yok.
- Adli sicil kaydı yok.

- **Ad Soyad : Mehmet Gürel**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personel kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
-
- **Ad Soyad :Kubilay Punar**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır.
-
- **Ad Soyad :Ulaş Marim**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personel kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır
-
- **Ad Soyad : Selahattin Avcı**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personel kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.

- **Ad Soyad : Mehmet Dinç**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personel kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.

- **Ad Soyad : Ferman Pekedis**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personel kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Muhasebe tarafından tarafımıza iletilen listede, ilgili personelin **ismi yer almamaktadır.**

- **Ad Soyad : Sümeyye Ferman**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır.
- **İlgili personelin yalnızca bir gün çalıştığı tespit edilmiş olup güncel özlük evrakları içerisinde tarafımıza iletiildiği görülmüştür. Ayrıca personelin iş çıkış bildirgesinin, ilgili klasör dışında farklı bir dosya içerisinde yer aldığı ve bu şekilde tarafımıza ulaştığı tespit edilmiştir.**

- **Ad Soyad :Sultan Polat**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır.
- **Ad Soyad : Leman Koçkun**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır.
- **Ad Soyad :Esmе Beşik**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır.
- **Ad Soyad :Eylem Akgün**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

Ad Soyad :Zekerya Rüstemoğlu

Poziyon: Güvenlik

Tespitler;

Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.

Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

Ad Soyad :Oktay Toygar

Poziyon: Güvenlik

Tespitler;

Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.

Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

Ad Soyad :Soner Koldaş

Poziyon: Güvenlik

Tespitler;

Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.

Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

Ad Soyad :Mehmet Saltürk

Poziyon: Güvenlik

Tespitler;

Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.

Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

Ad Soyad :Nuran Taşbaş

Poziyon: Güvenlik

Tespitler;

Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.

Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

Ad Soyad :Yuşa Emin Çalışkan

Poziyon: Güvenlik

Tespitler;

Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.

Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır .Muhasebe tarafından tarafımıza iletilen listede, ilgili personelin **ismi yer almamaktadır.**

İlgili personelin yalnızca bir gün çalıştığı, ancak iş çıkış bildirgesinin ilgili dosya içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ad Soyad :Kamile Atabey,

Poziyon: Güvenlik

Tespitler;

Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.

Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

- **Ad Soyad :Gülçin Bozkurt**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Esra Erkalma**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Esra Erkalma**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Hatice Kiraz**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

- **Ad Soyad :Melike Nur Uslu**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Oğuz Can**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Tarık Karadeniz**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Nihat Çatınbakış**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

- **Ad Soyad :İmdat Yolalan**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Medya Kantık**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Yasemin Işıldak**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Aynur Yüksel**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

- **Ad Soyad :Ayşegül Uslu**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Ömer Faruk Karakuş**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Mustafa Kemal Yıldız**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Sümeyya Yılmaz**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

- **Ad Soyad :Teslime Genç**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Ömer Yaşar Akgül**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Bahadır Yılmaz**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Turgut Çağlar**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

- **Ad Soyad :Caner Adalmiş**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Ahmet Bayındır**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Gökhan Akkaya**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Gurbet Aygün**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

- **Ad Soyad :Melek Ocaklı**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad :Kübra Genç**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Leyla Üstündağ**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Esra Gülmez**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

- **Ad Soyad Ugur Çoban**
- **Poziyon: Güvenlik**
- **Tespitler;**
- Personel sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin adli sicil kaydı dosyası bulunmamaktadır

TEMİZLİK BİRİM ÖZLÜK DOSYASI;

- **Ad Soyad Meryem Öztürk**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
 - Personelin sağlık raporunun dosyada bulunmadığı tespit edilmiştir.
 - Kişisel Verilerin Korunması Sözleşmesi'nin dosyada yer almadığı görülmüştür.
 - İş yeri görev tanımının personele tebliğ edilmediği ve dosyada bulunmadığı tespit edilmiştir.
 - Kıyafet zimmet tutanağının dosyada bulunmadığı belirlenmiştir.
 - İş sözleşmelerinin personellere 2 nüsha olarak teslim edilmediği ve teslim belgesinin dosyada bulunmadığı görülmüştür.
- **Ad Soyad Muharrem Karapınar**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
 - Personel fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır.
 - Terhis belgesi dosyada mevcut değildir.

- **Ad Soyad Bülent Yazıcı Oglu**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin sağlık raporunun özlük dosyasında bulunmadığı tespit edilmiştir.
- Kişisel Verilerin Korunması Sözleşmesi'nin dosyada yer almadığı görülmüştür.
- İş yeri görev tanımının personele tebliğ edilmediği ve özlük dosyasında bulunmadığı belirlenmiştir.
- Kıyafet zimmet tutanağının dosyada bulunmadığı tespit edilmiştir.
- İş sözleşmelerinin personele 2 nüsha olarak teslim edilmediği ve teslim belgesinin özlük dosyasında bulunmadığı tespit edilmiştir.
- **Ad Soyad Bahar Sakartepe**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- İlgili personelin özlük evrakları eksiksiz olarak tamamlanmıştır.

- **Ad Soyad Faize Selçuk**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
 - Personel fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır.
 - Personel öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır.
- **Ad Soyad Muzaffer Aydın**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
 - Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- **Ad Soyad Muterem Arsalan**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
 - Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
 - Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır.
- **Ad Soyad Mülkiye Arı,**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır

- **Ad Soyad İsmail Bilinci**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personel fotoğrafı dosyada bulunmamaktadır.
- Terhis belgesi dosyada mevcut değildir.
- Personel kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır
- **İlgili personelin özlük dosyasında “emekli” olduğu bilgisi yer almakla birlikte, emekli çıkış ibranamesi ve ilgili diğer belgelerin özlük evraklarında bulunmadığı tespit edilmiştir. Personelin sonrasında tekrar işe girişinin yapılmış olması durumunda, bu girişin emekli statüsü ile mi gerçekleştirildiği konusunda tekrar kontrol ve doğrulama yapılması gerekmektedir.**
- **Ad Soyad Mustafa Dilek**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin terhis belgesi dosyada bulunmamaktadır

- **Ad Soyad Yılmaz Gezer**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Sıddık Duman**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin terhis belgesi dosyada bulunmamaktadır
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Güler Koç**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır

- **Ad Soyad Hatice Kabul**

- **Pozisyon: Temizlik**

- **Tespitler**

- Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır
- Personelin nüfus kayıt örneği dosyada bulunmamaktadır

- **Ad Soyad Hüriye Şen**

- **Pozisyon: Temizlik**

- **Tespitler**

- Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır

- **Ad Soyad Keziban Şahin**

- **Pozisyon: Temizlik**

- **Tespitler**

- Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır

- **Ad Soyad Menşur Akpınar**

- **Poziyon: Temizlik**

- **Tespitler**

- Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır

- **Ad Soyad MÜŞERREF ALTUNBEY**

- **Poziyon: Temizlik**

- **Tespitler**

- Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır

- **İlgili personel için giriş ve çıkış işlemleri yapılmıştır. En güncel SGK evrakı özlük dosyasında olmadığı tespit edilmiştir.**

- **Ad Soyad Onur Beşikoğlu**

- **Poziyon: Temizlik**

- **Tespitler**

- Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır
- Personelin kimlik fotokopisi dosyada bulunmamaktadır

- **Ad Soyad Ramazan Çeribaş**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır
- **İlgili personelin kimlik fotokopisi özlük dosyasında mevcut olmakla birlikte, fotokopi çok karanlık çekilmiş olup üzerindeki bilgiler okunamamaktadır. Bu durum, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) gereği, kişisel verilerin doğru, eksiksiz ve güncel olarak saklanması yükümlülüğüne aykırılık teşkil etmektedir. Geçerli ve okunaklı bir nüshasının temin edilmesi gerekmektedir.**
- **Ad Soyad Veli Metin**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır
- Personelin kimlik fotokopisi dosyada bulunmamaktadır

- **Ad Soyad Ugur Kaynak**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Ramazan Akgün**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Ahmet Denizhan**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personel özlük evrakları tamamlanmıştır
- **Ad Soyad Nazime Ergün**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler**
- Personel özlük evrakları tamamlanmıştır

- **Ad Soyad Sevdin Çolak**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- **Personel özlük evrakları tamamlanmıştır**

- **Ad Soyad Mehmet Köprücü**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler; İlgili personelin süresiz iş sözleşmesinin incelenmesi sonucunda, sözleşme metni üzerinde bazı ibarelerin silinmiş veya karalanmış olduğu tespit edilmiştir. Bu durum, iş sözleşmesinin bütünlüğünü bozmakta olup, 4857 sayılı İş Kanunu kapsamında iş ilişkisine dair belgelerin eksiksiz, okunabilir ve değiştirilmemiş şekilde saklanması gerekliliğine aykırılık teşkil etmektedir. Sözleşmenin geçerli, eksiksiz ve müdahale edilmemiş bir nüshasının temin edilerek özlük dosyasına eklenmesi gerekmektedir.**

- **Ad Soyad Huriye Taşdemir**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personel özlük evrakları tamamlanmıştır
- **Ad Soyad Tuncay Petek**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır
- Personelin terhis belgesi dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Abdullah Yılmaz**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personel özlük evrakları tamamlanmıştır
- **Ad Soyad Emine Kaplan**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır

- **Ad Soyad Ethem Demir**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Fatih Sözenoğlu**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır
- Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- **Ad Soyad Suzan Altuntop**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin fotoğraf kartı dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Meral Bozkurt**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Duriye Erol**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personel özlük evrakları tamamlanmıştır

- **Ad Soyad Ahmet Cer**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır
- Personelin terhis belgesi dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Mehmet Dadak**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Nasır Arslan**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Firdevs Taşdemir**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır

- **Ad Soyad Kadriye Güneş**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Fatma Akğün**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
- **Ad Soyad Emine Altan**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Emine Turanlı**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personel özlük evrakları tamamlanmıştır
- **Ad Soyad Ufuk Can Aydın**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personel özlük evrakları tamamlanmıştır

- **Ad Soyad Rifat çekici**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır
- Personelin terhis belgesi dosyada bulunmamaktadır
- **Ad Soyad Songül Akpınar**
- **Poziyon: Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır

- Ad Soyad **Ayşe Gün**
- Poziyon: **Temizlik**
- **Tespitler;**
- Personelin öğrenim belgesi dosyada bulunmamaktadır
- Personelin sağlık raporu dosyada bulunmamaktadır.
- Personelin kan grup kartı dosyada bulunmamaktadır.
-
- **Özlük dosyasında yer alan iş sözleşmesinin “bitiş tarihli” olarak düzenlendiği, ancak sözleşme süresinin bitiminden itibaren 3 yıl geçmiş olmasına rağmen sözleşmenin güncellenmediği tespit edilmiştir. Bu durum, 4857 sayılı İş Kanunu’nun belirli süreli iş sözleşmelerinin yenilenmesi ve süreklilik arz eden işlerde süresiz sözleşmeye dönüştüğü hükmü ile uyumsuzluk göstermektedir.**

İŞ SÖZLEŞMESİ	
1. TARAFLAR :	BELİRLİ SÜRELİ İŞ SÖZLEŞMESİ
İş bu sözleşme bir tarafta AĞAOĞLU MY World Europe Sitesi Ziya Gökalp Mah. Ayazma Mevdi O-3 Kuzey yarımlı BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL adresinde AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE TOPLU YAPI YÖNETİMİ ("İşveren" olarak anılacaktır) ile diğer taraf ENES GEZER 26.03.1992 doğumlu 34049356026 T.C Kimlik Numaralı KANARYA MAHALLESİ MDD HÜD KUŞLU SOKAK NO:24 IÇ KAPI NO:3 KUÇUKÇEKMECE/İSTANBUL adresinde ikamet etmekte olan "TEMİZLİK PERSONELİ" olarak anılacaktır.	
2. SÖZLEŞMENİN KONUSU:	Personel İşyerinin herhangi bir biriminde İşveren veya vekillerince kendisine verilecek çalışma yönergelisi ve talimatları çerçevesinde hizmet görmesi bu sözleşmenin konusudur.
3. SÖZLEŞMESİ SÜRESİ:	Sözleşme süresi aşağıda belirtilen tarihler aralığında olup, belirli süreli iş sözleşmesidir. Başlangıç Tarihi : 12.06.2023 Bitiş Tarihi : 30.09.2023
4. DENEME SÜRESİ:	Deneme süresi her iki taraf için 30 gündür. Bu süre içinde taraflar bildirimiz ve tazminatız sözleşmeyi feshedebilirler.
6. ÜCRET:	5.1. Gördüğü işlerin karşılığı olarak aylık NET 8.506,80 TL ücret ödenir. 1.750 TL Yemek ücreti + 777 TL yol ücreti toplamda 2.527 TL olacak şekilde personele verilecektir. 5.2. İşverenin, işçilerin bir bölümüne veya tümüne sözleşme gereği olmaksızın, fesvik amaçlı olarak yapacağı süreklilik arz etmeyen nakdi ayın ödemeleri, bakımından kazanılmış hak niteliğinde olmayıp tekrarlansacağı anlamına gelmez. 5.3. Ücret her ayın en geç 3 haftasına kadar banka hesabına ödenir. İzinsiz mazeretsiz olarak devam edilmeyen günlerin ücreti kesilir. 5.4. Aşağıdaki hallerde bir yevmiyesi, bunun tekrarı halinde ise yevmiyesinin iki katı kesilir. 5.4.1 İşverenin çıkaracağı tamin ve emirlere uymamak, 5.4.2 Amirinin emir ve talimatlarına uymamak, 5.4.3 İş güvenliği ve iş şartlarına uygun hareket etmemek, 5.4.4.Günlük ve haftalık mesai saatlerine uymamak, 5.4.5.İşçi ücreti ayda bir ödenir. Mücbir bir neden olmadıkça, Her ayın ücreti, ödeme gününden itibaren en geç 20 gün içinde ödenir.
6. İŞİN DÜZENLENMESİ VE İŞ SÜRESİNİN AYARLANMASI	6.1. Haftalık çalışma süresi en çok 45 saattir. Bu süre, haftanın çalışılan günlerine eşit şekilde bölünerek uygulanır. Ancak, 45 saatlik haftalık normal çalışma süresi, işveren tarafından gerekli görüldüğünde;

GÜVENLİK DENETİM VE KEŞİF RAPORU

255



- 1. Denetim Dosyası ve Mevzuat Uyumluluğu:** Yapılan idari incelemelerde, "Özel Güvenlik Denetim Klasörü" bünyesindeki kayıtların tam olduğu ve yasal mevzuat gerekliliklerini karşıladığı müşahede edilmiştir.
- 2. Resmi Denetim Sonuçları:** 13.03.2026 tarihinde Özel Güvenlik Denetleme Başkanlığı ekiplerince gerçekleştirilen resmi denetim süreci başarıyla tamamlanmış; operasyonel veya idari herhangi bir uygunsuzluk (olumsuzluk) rapor edilmemiştir.
- 3. Personel Yapılanması ve Görev Tanımları:** Kurum bünyesinde hizmet veren toplam **47 (kırk yedi) personel**, SWAT Güvenlik Firması çatısı altında "Özel Güvenlik Görevlisi" statüsünde görev yapmaktadır. Saha yapılanmasında "Danışma/Yönlendirme" personeli bulunmamakta, tüm personel doğrudan güvenlik operasyonunda istihdam edilmektedir.
- 4. Özlük Dosyası ve Dokümantasyon Eksiklikleri:** Yapılan iç denetimde, Özel Güvenlik Görevlilerinin özlük dosyalarında; **Sağlık Raporu, KVKK Sözleşmesi, Görev Tanımı Belgesi, Personel İş Sözleşmesi ve Güncel Vesikalık Fotoğraf** gibi kritik evrakların eksik olduğu tespit edilmiştir. İdari risklerin önlenmesi adına söz konusu dokümantasyonun ivedilikle tamamlanması gerekmektedir.
- 5. Fiziki Güvenlik ve Giriş-Çıkış Kontrol Zafiyetleri:** Blok girişlerinde bulunan şifreli geçiş sistemlerinin büyük bir bölümünün gayrifaal (devre dışı) olduğu, kapıların serbest geçişe izin verecek şekilde açık bırakıldığı tespit edilmiştir. Bu durum, yetkisiz kişilerin binalara kontrolsüz erişim sağlamasına neden olan **ciddi bir güvenlik açığı** oluşturmaktadır. Öte yandan, bina teras çıkış kapılarının kilitli ve emniyetli olduğu gözlemlenmiştir.
- 6. Elektronik Güvenlik ve CCTV Sistem Analizi:** Mevcut Kapalı Devre Kamera Sistemi'nin (CCTV) bazı stratejik noktalarda kör nokta bıraktığı ve kapsama alanının yetersiz olduğu değerlendirilmektedir. Özellikle dijital kayıt depolama kapasitesinin, asgari güvenlik standartları olan **30 güne** yükseltilmesi (mevcut durum 7-15 gün) ve sistemin kapsamlı bir revizyona tabi tutulması operasyonel gereklilik arz etmektedir.
- 7. Çevre Emniyet Tedbirleri:** Site dış çevre duvarlarının değişken yüksekliklerde olmasına rağmen, jiletli tel uygulamalarıyla tahkim edildiği ve fiziksel engel seviyesinin çevre güvenliği açısından yeterli kondisyonda olduğu tespit edilmiştir.

GÜVENLİK DENETİM VE KEŞİF RAPORU

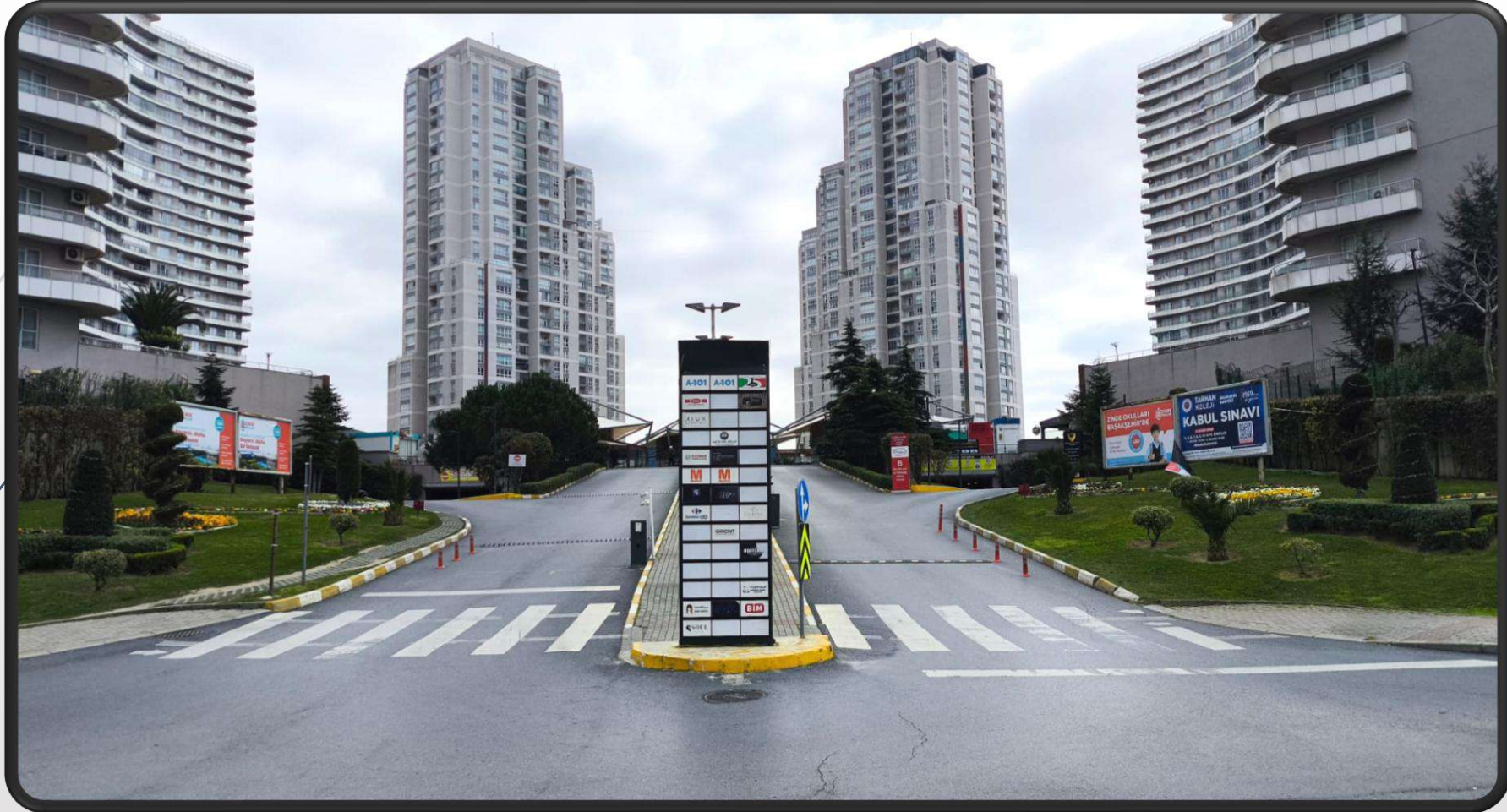
257



- Görüş Açısı Kısıtlaması (Kör Nokta Oluşumu):** Bahse konu araçların güvenlik noktası önündeki nizamsız bekleyişleri, güvenlik görevlilerinin giriş-çıkış istikametindeki **görüş açısını** kritik derecede daraltmaktadır.
- Güvenlik Zafiyeti:** Görüş alanının kısıtlanması, alana yetkisiz girişlerin fark edilmesini zorlaştırmakta ve olası şüpheli hareketlerin erken teşhis edilmesini engellemektedir.
- Trafik ve Yaya Güvenliği:** Araç yoğunluğunun oluşturduğu karmaşa, hem araç trafiğinde kör nokta riskini artırmakta hem de yaya geçiş güvenliğini tehlikeye atmaktadır.

GÜVENLİK DENETİM VE KEŞİF RAPORU

258



Çarşı giriş noktasının yüksek yoğunluklu ziyaretçi trafiğine açık olması, bu bölgeyi projenin **en kritik güvenlik katmanı** haline getirmektedir. Ancak mevcut Kapalı Devre Kamera Sistemi'nin (CCTV) operasyonel sürekliliği ve kapsama alanı, söz konusu trafiği denetlemek için yetersiz kalmaktadır.

GÜVENLİK DENETİM VE KEŞİF RAPORU

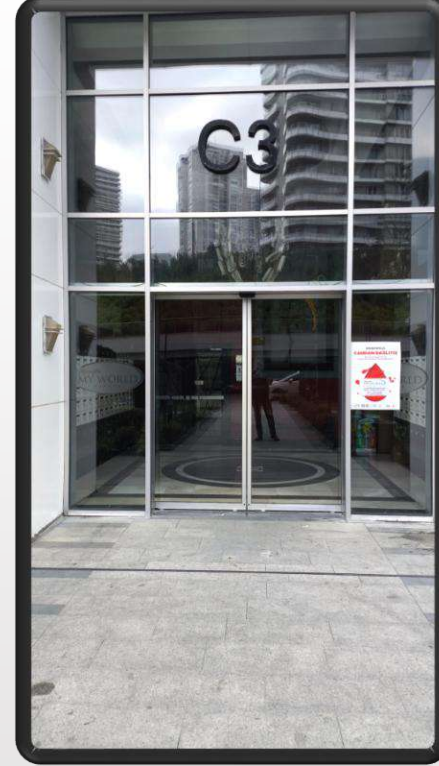
259



"Mevcut CCTV sisteminin operasyonel ihtiyaçları karşılamakta yetersiz kaldığı tespit edilmiştir. Sistemin kapsamlı bir revizyonla güncellenmesi ve veri depolama kapasitesinin, yasal/operasyonel standartlara uygun olarak **minimum 30 güne** (mevcut 7-15 gün) çıkarılması gerekmektedir."

GÜVENLİK DENETİM VE KEŞİF RAPORU

260



Sitede bulunan blokların girişlerinde bulunan şifreli kapıların büyük bir çoğunluğunun devre dışı olduğu (kapıların açık olduğu) görülmüş ve dışarıdan gelen bir kişinin hiçbir engelle karşılaşmadan binalara girebileceği tespit edilmiştir. Bina içerisinde teras çıkışı kapılarının kilitli olduğu tespit edilmiştir.



**KÖNUT TESİS
YÖNETİMİ A.Ş.**

"Site Yönetiminde Öncü Kuruluş"

Ağaoğlu

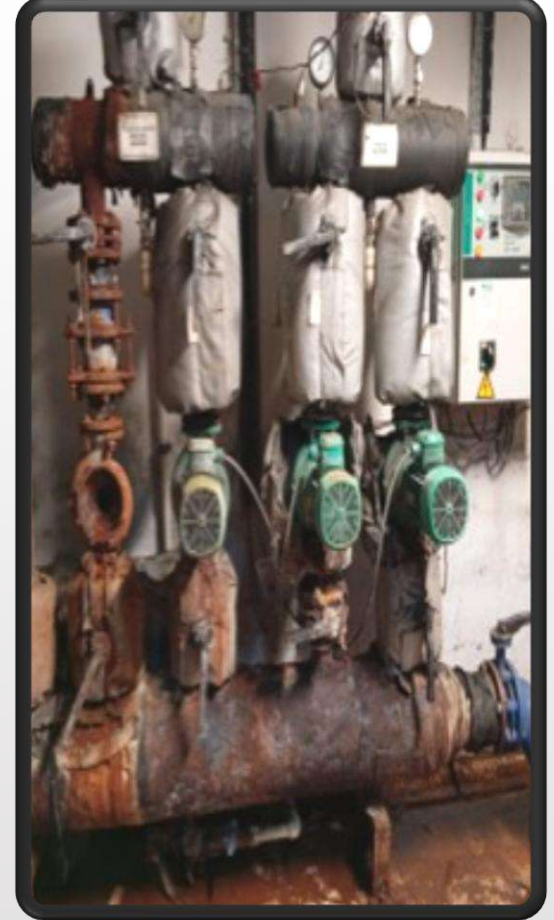
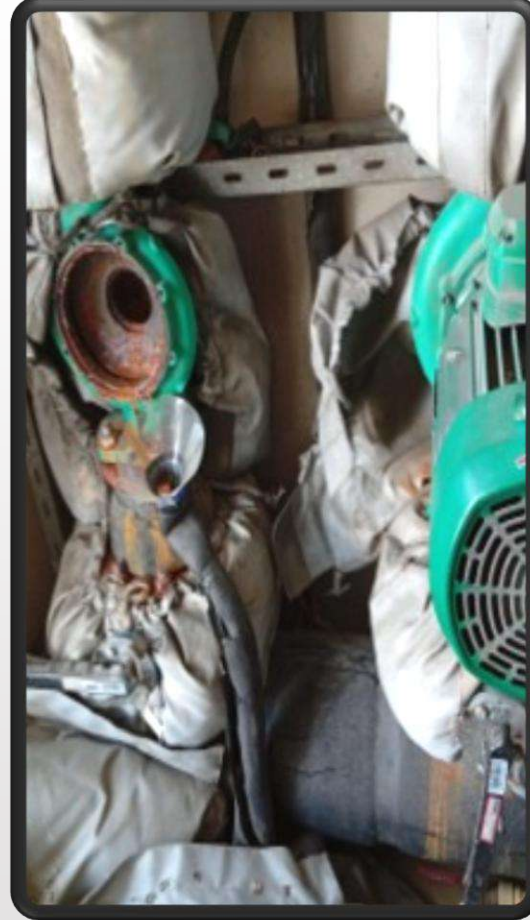
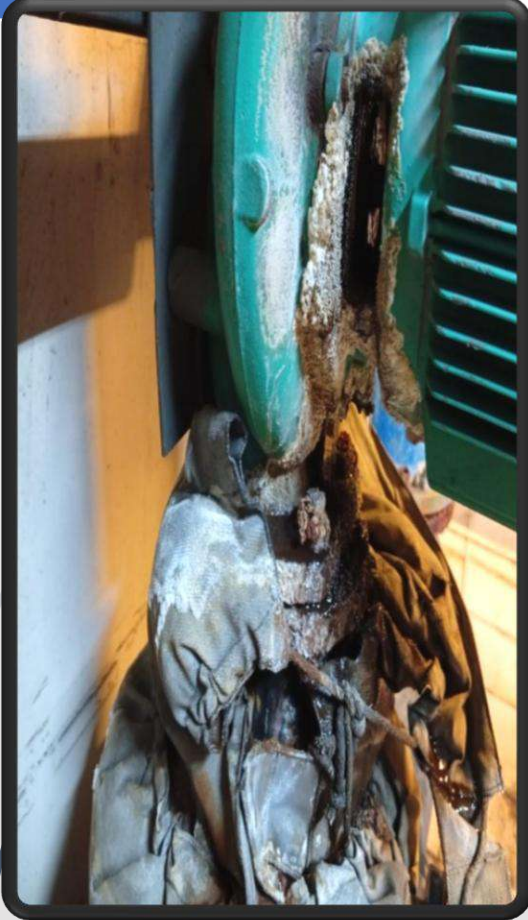
MY WORLD

E U R O P E

TEKNİK GENEL ALAN TESPİTLER

TEKNİK KEŞİF RAPORU

262

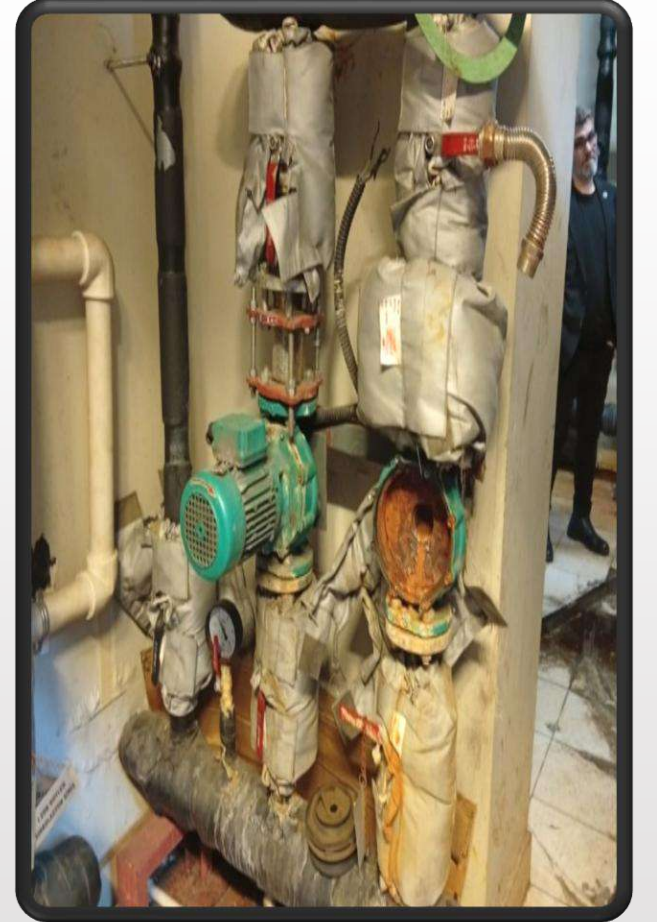
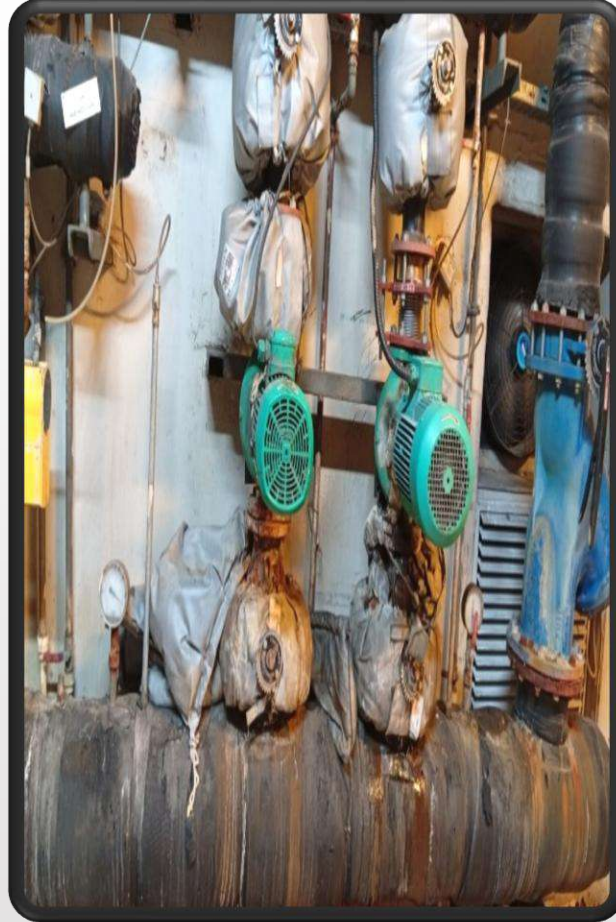


NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



TEKNİK KEŞİF RAPORU

263



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



Konu: Blok Makine Daireleri Isıtma Sistemi ve Pompa Grupları Mekanik Kondisyon Analizi
Yapılan teknik saha denetimleri neticesinde, blok makine dairelerinde yer alan merkezi ısıtma bileşenlerinin mevcut durumu ve potansiyel risk teşkil eden unsurlar aşağıda detaylandırılmıştır:

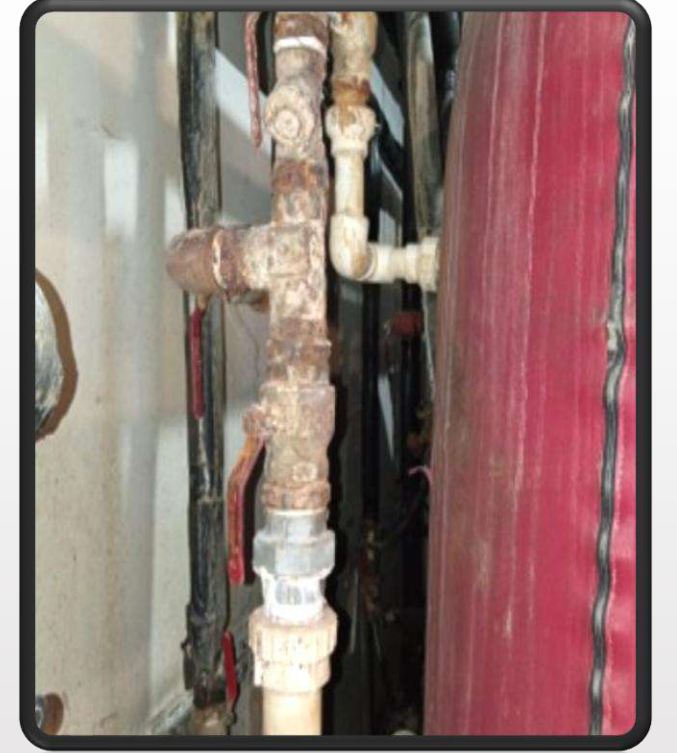
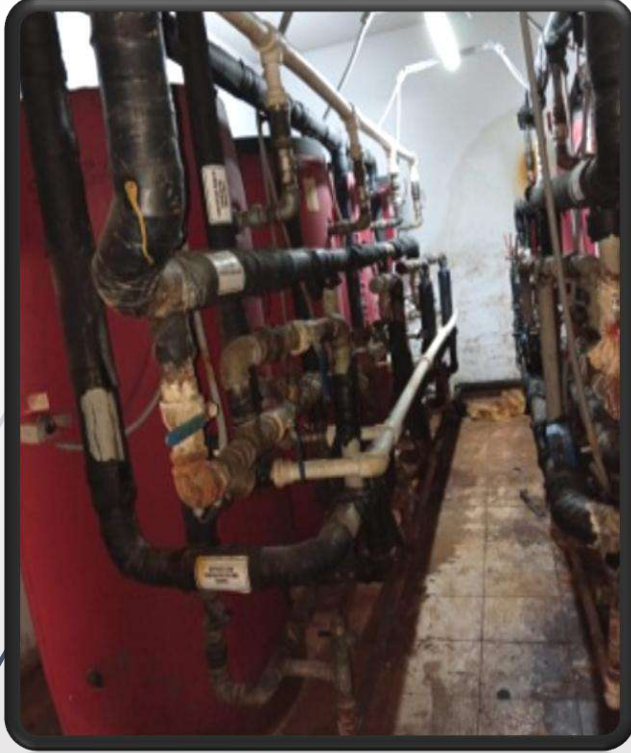
•**İleri Derece Korozyon ve Yapısal Deformasyon:** Isıtma sistemi ana komponentleri, sirkülasyon pompası gövdeleri ve dağıtım kolektörlerinde ileri derecede korozyon (çürüme) tespit edilmiştir. Malzeme bütünlüğünün kaybolması, sistemin operasyonel verimliliğini tamamen yitirmesine neden olmaktadır.

•**Su Baskını ve Maddi Hasar Riski:** Korozyona uğramış bölgelerdeki metal yorgunluğu ve çürümeler, yüksek basınç altında ani sızıntı ve hat yarılmalarına gebedir. Bu durumun makine dairesinde kontrol edilemez su baskınlarına ve çevresel ekipmanların zarar görmesine yol açması öngörülmektedir.

•**Sistem Sürekliliği ve Hizmet Kesintisi Riskleri:** Mevcut kondisyonun korunması halinde, sıcak su temini ve ısınma hizmetlerinde uzun süreli ve plansız kesintilerin yaşanması kaçınılmazdır. Sistem, mevcut haliyle "kritik arıza" eşiğinde çalışmaktadır.

Sonuç ve Acil Eylem Planı

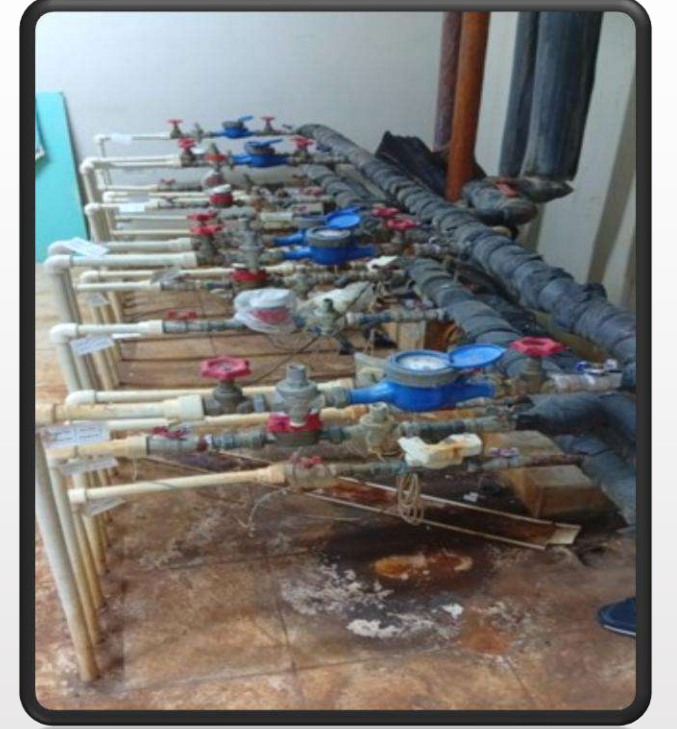
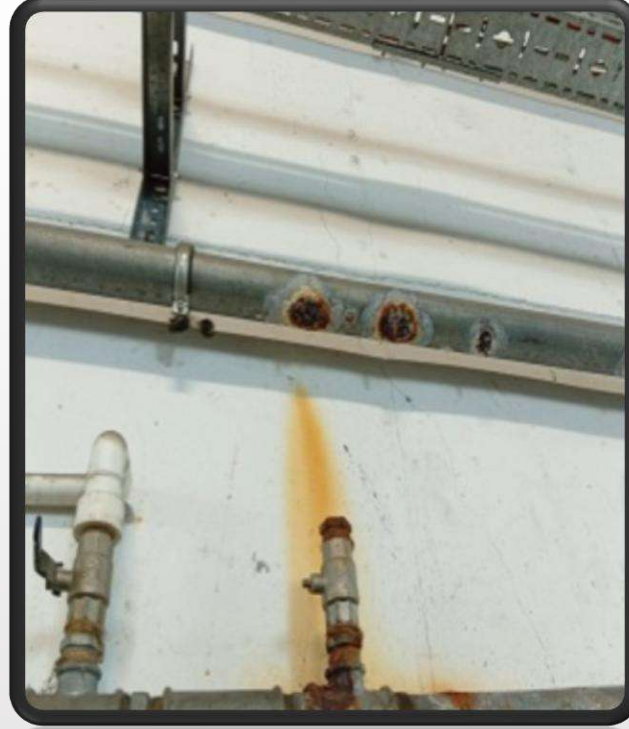
Tespit edilen korozyon ve mekanik aşınma seviyeleri, sistemin güvenli işletme standartlarının dışına çıktığını göstermektedir. İleride yaşanabilecek büyük ölçekli su baskınlarını ve hizmet kesintilerini önlemek adına; pompa gruplarının ve kolektörlerin **acil olarak revize edilmesi veya yenilenmesi** teknik açıdan zorunluluk arz etmektedir.



Boyer Grubu Teknik Durum Tespit Özeti

Yapılan teknik incelemede; boyler ünitelerinin ve tesisat hatlarının ileri derecede korozyona uğradığı, anot çubuk değişimi gibi periyodik bakımların aksatılması sonucu sistemin teknik ömrünü tamamladığı tespit edilmiştir. Bazı ünitelerdeki gövde bütünlüğünün bozulması nedeniyle ekipmanlar işlevsel zorunlulukla akümüstasyon tankına dönüştürülmüştür.

Mevcut yapısal hasarlar ve sızıntılar, **kapalı devre ısıtma suyunun kullanım suyuna karışmasına** (çapraz kontaminasyon) ve sistemin gereken sanitasyon sıcaklığına ulaşamamasına neden olmaktadır. Bu durum, başta **Legionella** olmak üzere ciddi bakteriyel hastalık riskleri ve biyolojik kirlilik açısından yüksek tehdit oluşturmaktadır. Sistemin ivedilikle yenilenmesi zaruridir.

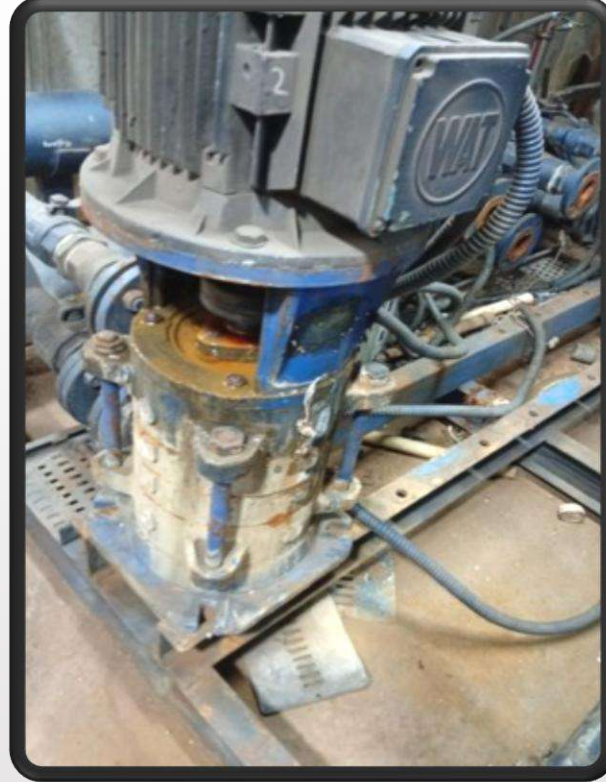


Galvanizli Tesisat Hatları Teknik Durum Analizi

"Keşif çalışmaları sonucunda; galvanizli soğuk su hatlarında ileri derecede **oksidasyon** ve **korozyon** (kireçlenme/çürüme) nedeniyle yapısal bütünlüğün kaybolduğu tespit edilmiştir. Boru iç cidarlarında oluşan **pitting (noktasal korozyon)** ve tortu birikimleri, suyun debisini düşürmekle kalmayıp **su kalitesini (biyolojik ve kimyasal)** doğrudan tehdit etmektedir. Sistemin operasyonel sürekliliği ve kullanıcı sağlığı açısından, mevcut galvanizli hatların ivedilikle korozyon direnci yüksek (paslanmaz veya kompozit) malzemelerle **yenilenmesi** (rehabilitasyonu) zaruridir."

TEKNİK KEŞİF RAPORU

267



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



Konu: AB ve C Blok Hidrofor Sistemleri Mekanik İncelemesi

Yapılan saha keşfi ve teknik incelemeler sonucunda, mevcut su basınçlandırma sistemlerinde tespit edilen aksaklıklar ve riskler aşağıda maddeler halinde sunulmuştur:

- Yüksek İşletme Basıncı ve Mekanik Aşınma:** AB ve C bloklarına hizmet veren hidrofor gruplarının nominal değerlerin üzerinde, yüksek basınç altında çalıştığı gözlemlenmiştir. Bu durum, pompa mekanik mühürlerinde, yataklarda ve çarklarda normalin üzerinde aşınmaya (deformasyona) sebebiyet vermektedir.
- Tesisat Kayıpları ve Verimlilik Sorunları:** Hidrofor tesisatındaki aşırı su kayıpları ve kaçaklar, sistemin sürekli devreye girmesine neden olarak arıza riskini artırmaktadır.
- By-Pass Hattı ve Dengesiz Yük Dağılımı:** Bazı bölgelerin (zonların) by-pass hattı üzerinden beslenmesi, sistem dengesini bozmaktadır. Bu durum, birinci grup pompa setine aşırı yük binmesine ve pompanın operasyonel ömrünün kısalmasına yol açmaktadır.
- Korozyon ve Boru Hattı Direnci:** Ana hatlardaki boru boyunun uzunluğu ve iç yüzeylerde meydana gelen korozyon (kireçlenme/paslanma), sürtünme kayıplarını artırmıştır. Bu direnci yenmek için pompalar sürekli tam yükte çalışmakta, bu da ciddi oranda **gereksiz enerji sarfiyatına** ve sistem yorgunluğuna neden olmaktadır.

Sonuç ve Risk Değerlendirmesi

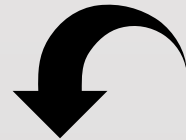
Mevcut çalışma koşulları altında sistem, hem enerji maliyetleri açısından verimsizdir hem de mekanik ömrünü hızla tamamlamaktadır. Sistemin sürdürülebilirliği için basınç optimizasyonu, kaçakların giderilmesi ve tesisatın korozyona karşı iyileştirilmesi öncelikli revizyon ihtiyacı olarak görülmektedir.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

269



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



Hidrofor ve Pompa Grupları Teknik Durum Analizi

1. Operasyonel Dengesizlik ve Basınç Sorunları: AB ve C blok hidrofor gruplarının, sistemin anlık ihtiyacının üzerinde **yüksek statik basınç** altında çalıştığı gözlemlenmiştir. Bazı basınç zonlarının **by-pass** edilerek tek bir pompa grubuna bağlanması, mevcut ekipmanlar üzerinde **aşırı yük (overload)** oluşturmakta ve mekanik yorulmayı hızlandırmaktadır.

2. Tesisat Kayıpları ve Verimlilik: Hat uzunluğu ve boru iç cidarlarındaki **yüksek sürtünme katsayısı (korozyon kaynaklı)**, sistemdeki basınç kayıplarını artırmaktadır. Tesisattaki kronik su kaçakları, pompaların **dur-kalk (cycling)** sayısını artırarak veya sürekli çalışmasına neden olarak gereksiz enerji tüketimine ve ekipman ömrünün kışalmasına yol açmaktadır.

3. Mekanik Aşınma ve Eksik Donanım: Sistemdeki pompa sayısının yetersizliği (eksik yedekleme), çalışan ünitelerin **nominal çalışma aralığının** dışında zorlanmasına neden olmaktadır. Bu durum; rulman, salmastra ve fan grubu gibi kritik parçalarda **mekanik aşınma oranını** maksimum seviyeye çıkarmıştır.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

271



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



Yangın Hidrofor Sistemi ve Güvenlik Riski Analizi

1. Mevcut Durum ve Mekanik Hasarlar: C Blok yangın hidrofor dairesinde yapılan incelemede; yangın pompalarının manuel olarak devre dışı bırakıldığı ve enerji panolarının beslemesinin kesildiği tespit edilmiştir. Bazı pompa gruplarında **gövde/üst kapak patlaması** şeklinde ağır mekanik hasarlar meydana geldiği ve sistemin bu haliyle tamamen **atıl (fonksiyon dışı)** durumda olduğu görülmüştür.

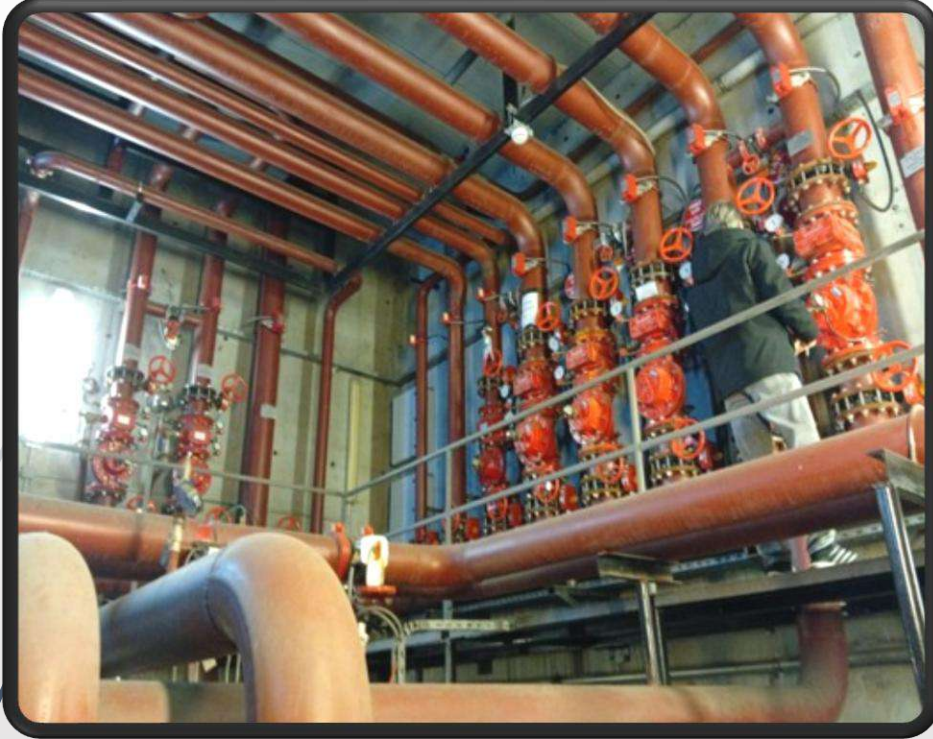
2. Operasyonel Risk ve Güvenlik Açığı: Mevcut teknik arızalar ve enerji kesintisi nedeniyle bina yangın söndürme hattı (sprinkler ve yangın dolapları) tamamen basınçsız kalmıştır. Bu durum, olası bir yangın senaryosunda söndürme sisteminin müdahale kabiliyetini ortadan kaldırarak yapıyı **pasif ve savunmasız** hale getirmektedir.

3. Teknik Değerlendirme: Pompaların ana gövdelerinde oluşan patlamalar, sistemin daha önce **aşırı basınç**, veya **donma** gibi dış etkenlere maruz kalmış olabileceğine işaret etmektedir. Mevcut panoların ve pompa mekanik aksamalarının bu haliyle çalıştırılması mümkün değildir.

Sonuç ve Acil Eylem Planı: Sistemin ilgili yerel yangın yönetmeliklerine uygunluğu tamamen kaybolmuştur. Can ve mal güvenliği açısından; patlayan pompa gövdelerinin değişimi/onarımı, pano revizyonu ve sistemin **test/devreye alma (commissioning)** süreçlerinin ivedilikle başlatılarak yangın hattının basınçlandırılması hayati önem taşımaktadır.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

273



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



A-B Blok Yangın Hidrofor Grubu Teknik Durum Analizi

1. Sızıntı ve Mekanik Kondisyon: A ve B Blok yangın hidrofor dairesinde yapılan teknik incelemede; pompa ana gövdelerinde ve **mekanik salmastra (sızdırmazlık elemanları)** gruplarında aktif su sızıntıları tespit edilmiştir. Bu durum, sistem basıncının korunmasını zorlaştırmakta ve mekanik aşınmayı hızlandırmaktadır.

2. Vanaların Operasyonel Durumu: Sistem üzerindeki bazı kritik hat vanalarının kapalı konumda olduğu gözlemlenmiştir. Yangın hattında vanaların kapalı tutulması, acil bir durumda suyun sprinklere veya yangın dolaplarına iletimini engelleyerek sistemi işlevsiz bırakmaktadır.

3. Bakım ve Müdahale Gerekliliği: Sistemin operasyonel sürekliliğini sağlamak adına; salmastra değişimlerinin yapılması, vana konfigürasyonlarının "**Sürekli Açık**" (**Locked Open**) konumuna getirilmesi ve kapsamlı bir ağır bakım (overhaul) sürecinin başlatılması gerekmektedir.

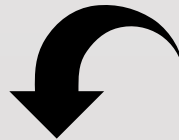
Sonuç: Olası bir yangın senaryosunda sistemin tam kapasiteyle devreye girebilmesi için mevcut kaçakların giderilmesi ve periyodik test protokollerinin uygulanarak sistemin "**Hazır ve Çalışır**" (**Stand-by**) durumda tutulması hayati önem arz etmektedir.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

275



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



Merkezi Isı Santrali Teknik Durum Değerlendirmesi

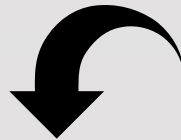
- 1. Operasyonel Durum ve Yapısal Hasarlar:** Merkezi ısı santralinde yapılan incelemede; kazanların büyük bir bölümünün fonksiyon dışı kalarak devre dışı bırakıldığı tespit edilmiştir. Faal olan ünitelerde ise aktif su sızıntıları mevcuttur. Kazanların **duman sandığı boruları** ve **ayna (boru aynası)** kısımlarında daha önce kaynaklı müdahaleler ve parça değişimleri yapıldığı görülmüştür. Bu durum, ekipmanların metal yorgunluğu ve korozyon nedeniyle yapısal ömrünü doldurmaya yaklaştığını göstermektedir.
- 2. Risk ve Verimlilik Analizi:** Sistemdeki mevcut kaçaklar ve verimsiz çalışan kazanlar, ısıtma kapasitesinin bina ihtiyacını karşılayamamasına neden olmaktadır. Kazan dairesindeki bu teknik aksaklıklar giderilmediği takdirde, sistemin tamamen çökmesi ve bölge genelinde kritik **ısıtma krizleri** yaşanması kaçınılmazdır.
- 3. Teknik Öneri:** Sistemin sürdürülebilirliği için tüm kazan grubunun kapsamlı bir **ağır bakıma (overhaul)** alınması, sızdırmazlık testlerinin (hidrostatik test) yapılması ve kondisyonu çok düşük olan ünitelerin yenilenmesi gerekmektedir. Sistemin kısa sürede tam kapasiteyle **çalışır (operasyonel)** hale getirilmesi ivedilikle önerilmektedir.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

277



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA

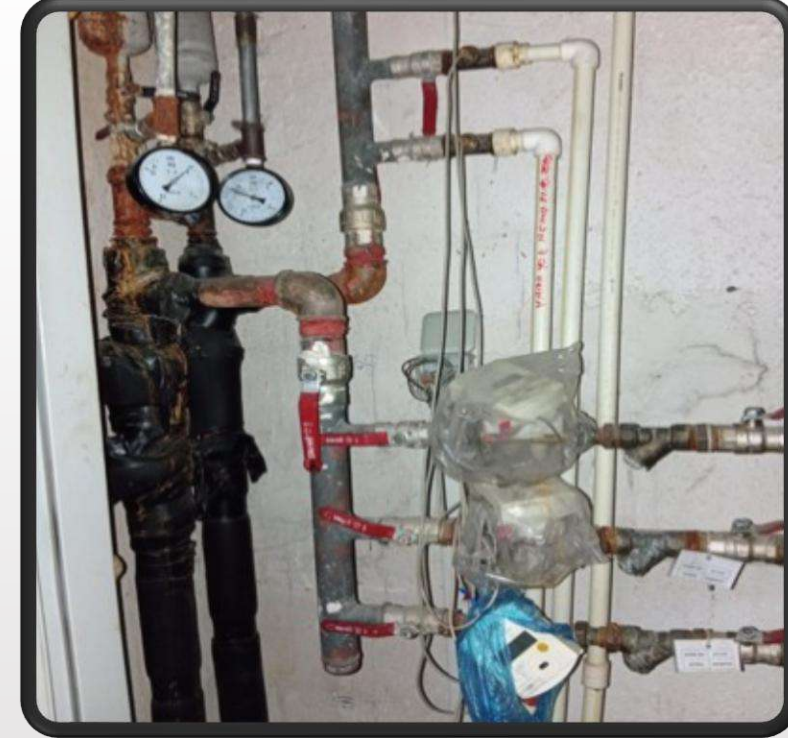
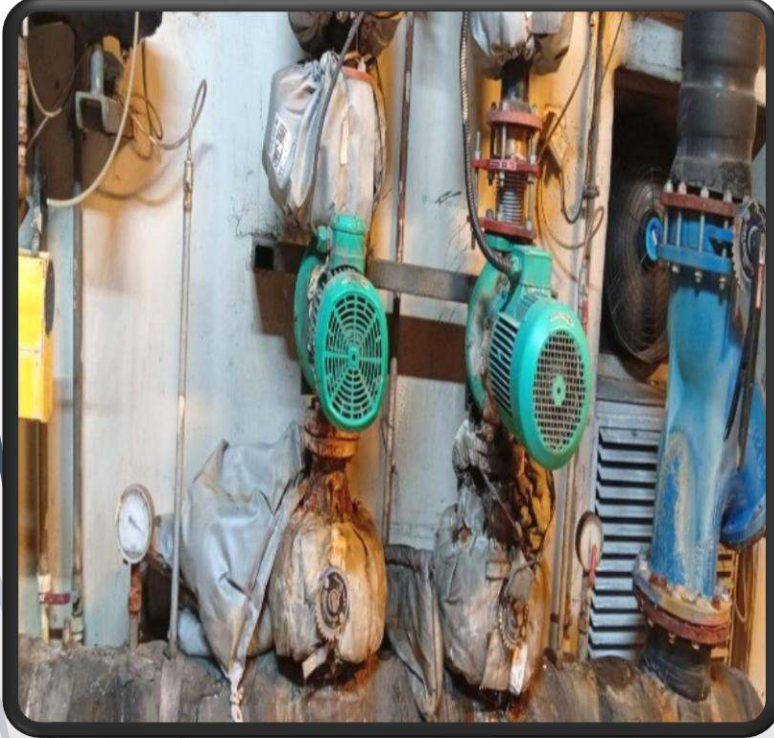


Merkezi Isı Santrali ve Blok Makine Daireleri Teknik Analizi

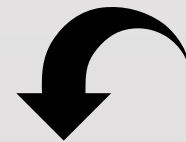
- 1. Hidrofor Kayıplar ve Besleme Suyu Sorunu:** Blok makine daireleri ve ana ısı merkezindeki tesisat hatlarında kronik **su kaçaqları** tespit edilmiştir. Sisteme sürekli taze (soğuk) su takviyesi yapılması, kapalı devre su kimyasının bozulmasına, kalsifikasyon (kireçlenme) ve **oksijen korozyonunun** hızlanmasına neden olmaktadır. Bu durum, tüm metal aksamın ekonomik ömrünü dramatik şekilde kısaltmaktadır.
- 2. Isıl Verimlilik ve Enerji Sarfiyatı:** Kazanların iç yüzeylerinde oluşan korozyon ve tortu tabakaları, ısı transfer katsayısını düşürerek **termal verimsizliğe** yol açmaktadır. Kayıp ısıyı telafi etmek amacıyla sistemin aşırı yakıt tüketmesi, işletme maliyetlerini sürdürülebilir seviyelerin üzerine çıkarmıştır.
- 3. Sirkülasyon Pompa Grupları:** Sirkülasyon pompalarının bir kısmının mekanik/elektriksel arızalar nedeniyle devre dışı olduğu, faal olan ünitelerin ise yüksek desibelde (sesli) çalıştığı gözlemlenmiştir. Rulman ve yataklardaki bu **anormal sesler (kavitasyon veya mekanik aşınma)**, pompaların yakın zamanda "katastrofik arıza" (tamamen durma) riski taşıdığı açık bir göstergesidir.
- 4. Teknik Risk Değerlendirmesi:** Sistemdeki mevcut kondisyon; yüksek enerji maliyetleri, ekipmanların ömrünü tamamlaması ve ani sistem duruşları (ısıtma kesintisi) risklerini barındırmaktadır.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

279



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA

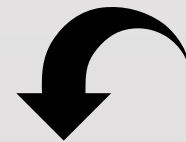


TEKNİK KEŞİF RAPORU

280



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



Mekanik Odalar Su Sızıntısı ve Korozyon Durum Tespit Raporu

- 1. Hidrofor Kayıplar ve Kritik Sızıntı Analizi:** Saha genelindeki mekanik odalarda (ısı merkezi ve blok makine daireleri) yapılan teknik keşiflerde, hidrolik hatlardaki **su kaçaklarının kritik seviyeye (maksimum düzeye)** ulaştığı gözlemlenmiştir. Tesisat bütünlüğünün bozulması, sistem basıncının korunmasını imkansız hale getirmekte ve sürekli taze su takviyesine neden olmaktadır.
- 2. Yapısal ve Mekanik Riskler:** Mekanik odalardaki bu kontrolsüz sızıntılar; sadece boru hatlarını değil, ortamdaki elektrik panolarını, pompa motorlarını ve diğer hassas ölçüm cihazlarını da **yüksek nem ve doğrudan su teması** nedeniyle ciddi arıza riskine maruz bırakmaktadır. Zeminde biriken sular, yapısal korozyonu hızlandırarak bina statikğine ve izolasyon katmanlarına zarar verme potansiyeli taşımaktadır.
- 3. Operasyonel Verimlilik Kaybı:** Sistemin sürekli "açık çevrim" gibi çalışması (sürekli su kaybı ve soğuk su girişi), su şartlandırma kimyasallarının etkisini yitirmesine ve tüm mekanik bileşenlerin **oksidasyon (paslanma)** hızının katlanarak artmasına yol açmaktadır.

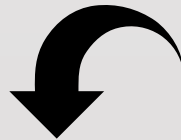
TEKNİK KEŞİF RAPORU

282

VIDEO



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA

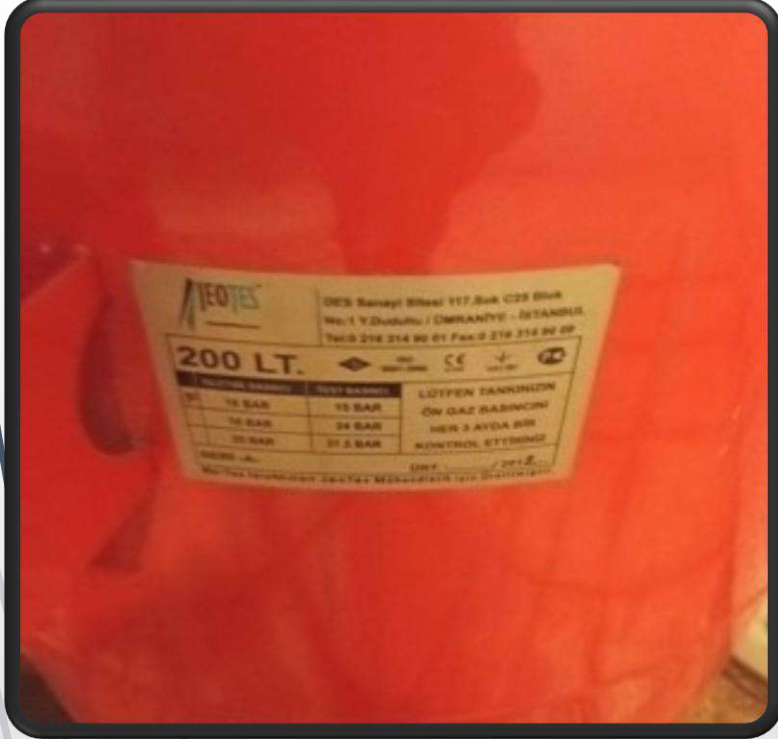


Mekanik Odalar Su Sızıntısı ve Korozyon Durum Tespit Raporu

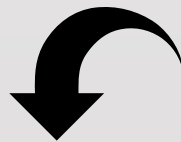
- 1. Hidrofor Kayıplar ve Kritik Sızıntı Analizi:** Saha genelindeki mekanik odalarda (ısı merkezi ve blok makine daireleri) yapılan teknik keşiflerde, hidrolik hatlardaki **su kaçaklarının kritik seviyeye (maksimum düzeye)** ulaştığı gözlemlenmiştir. Tesisat bütünlüğünün bozulması, sistem basıncının korunmasını imkansız hale getirmekte ve sürekli taze su takviyesine neden olmaktadır.
- 2. Yapısal ve Mekanik Riskler:** Mekanik odalardaki bu kontrolsüz sızıntılar; sadece boru hatlarını değil, ortamdaki elektrik panolarını, pompa motorlarını ve diğer hassas ölçüm cihazlarını da **yüksek nem ve doğrudan su teması** nedeniyle ciddi arıza riskine maruz bırakmaktadır. Zeminde biriken sular, yapısal korozyonu hızlandırarak bina statikğine ve izolasyon katmanlarına zarar verme potansiyeli taşımaktadır.
- 3. Operasyonel Verimlilik Kaybı:** Sistemin sürekli "açık çevrim" gibi çalışması (sürekli su kaybı ve soğuk su girişi), su şartlandırma kimyasallarının etkisini yitirmesine ve tüm mekanik bileşenlerin **oksidasyon (paslanma)** hızının katlanarak artmasına yol açmaktadır.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

284



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



Genleşme Sistemi ve Hidrolik Basınç Yönetimi Risk Analizi

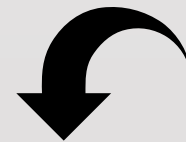
- 1. Genleşme Tanklarının Operasyonel Durumu:** Isıtma sisteminde yapılan incelemede, kritik öneme sahip bazı **kapalı genleşme tanklarının** tesisat ile bağlantılarının kesildiği ve hatların **körlendiği** tespit edilmiştir. Sistemin ısı genleşmesini absorbe edecek (sönümleyecek) tampon mekanizmaların devre dışı bırakılması, hidrolik dengenin tamamen kaybolmasına neden olmuştur.
- 2. Statik ve Dinamik Basınç Yükleri:** Genleşme tanklarının işlevsiz kalması sonucu, suyun ısınmasıyla genleşen hacmin yarattığı tüm basınç yükü doğrudan ana arter borulara ve ekipmanlara binmektedir. Hali hazırda korozyon (çürüme) ve metal yorgunluğu nedeniyle **yapısal mukavemeti** zayıflamış olan tesisatın, bu kontrolsüz basınç artışlarına maruz kalması "hat yarılmaları" ve "eklem yeri kopmaları" riskini maksimum seviyeye çıkarmıştır.
- 3. Emniyet Ekipmanları ve Mekanik Zorlanma:** Sistemdeki basınç dalgalanmaları nedeniyle **emniyet ventilleri (tahliye vanaları)** sürekli açılmakta ve kontrolsüz su kayıplarına (deşarj) yol açmaktadır. Bu durum; bağlantı elemanları, contalar ve vana grupları üzerinde mekanik bir stres oluşturarak tesisat genelinde zincirleme arızalara ve ani basınç boşalmalarına (su baskınlarına) davetiye çıkarmaktadır.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

286

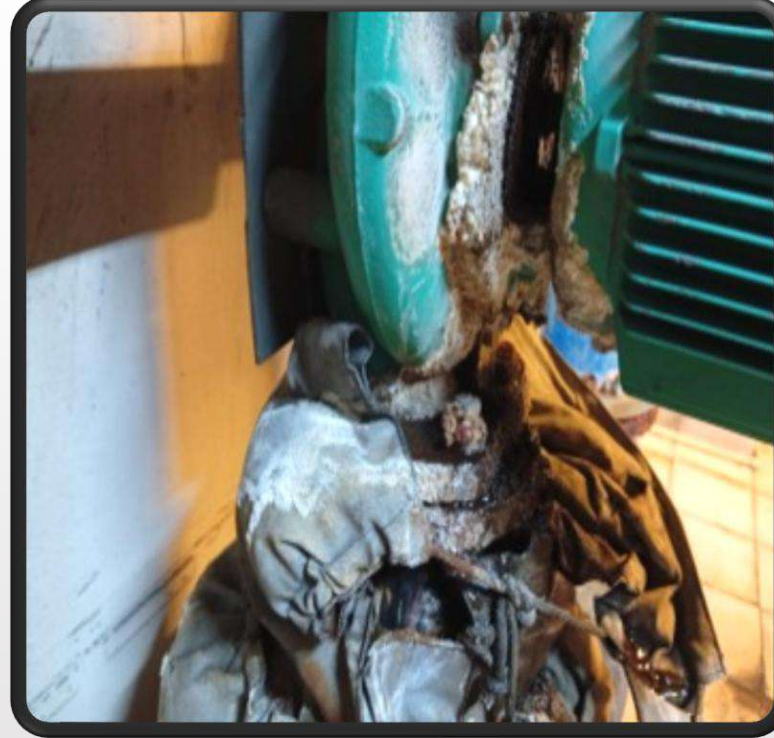
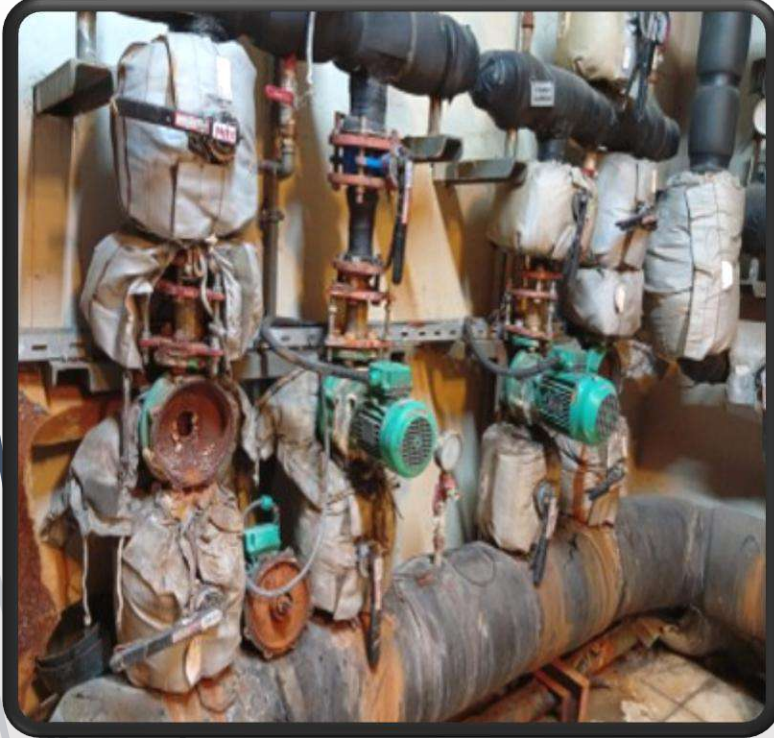


NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA

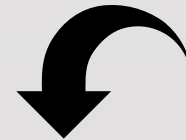


TEKNİK KEŞİF RAPORU

287

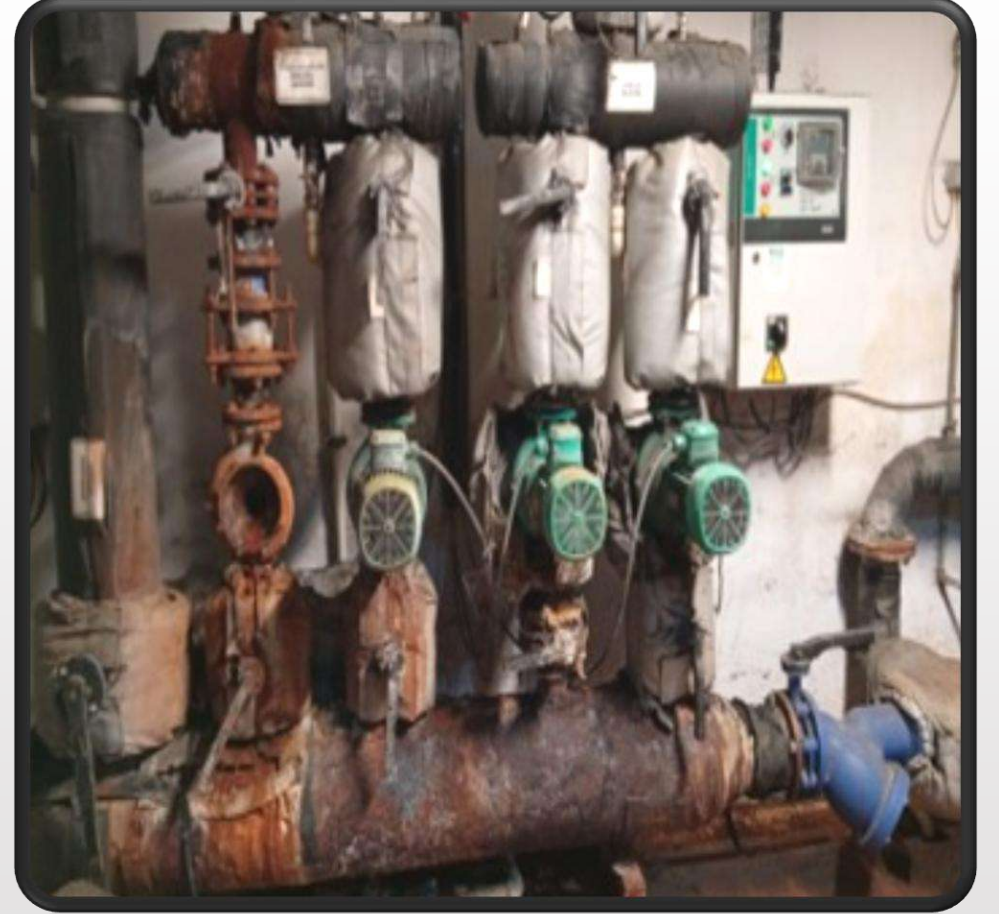


NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



TEKNİK KEŞİF RAPORU

288



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



Blok Mekanik Odalar ve Pompa Grupları Teknik Değerlendirmesi

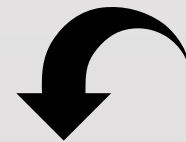
- 1. Donanım Yetersizliği ve Pompa Kondisyonu:** Blok mekanik odalarında gerçekleştirilen denetimlerde, sistem tasarımında yer alan **pompa gruplarının eksik olduğu** ve mevcut yedekleme (redundancy) kapasitesinin bulunmadığı tespit edilmiştir. Faal durumdaki pompaların ise yatak ve rulman grubundaki deformasyonlar nedeniyle **yüksek desibelde (sesli)** çalıştığı, bu durumun yakın zamanda mekanik kilitleme (blokaj) riskini artırdığı gözlemlenmiştir.
- 2. İzolasyon Vanaları ve Müdahale Zorluğu:** Sistem üzerindeki **ana izolasyon vanalarının** işlevini yitirdiği (sızdırdığı) ve hattı tam olarak kapatamadığı görülmüştür. Bu teknik arıza nedeniyle, su akışının kesilemediği ve arızalı noktalara müdahale edilemediği saptanmıştır.
- 3. Kontrolsüz Sızıntılar ve Korozyon:** Vanaların kapatılmaması ve kronik sızdırmazlık sorunları sebebiyle mekanik odalarda sürekli su birikintileri oluşmaktadır. Bu durum, sadece ekipman bazlı değil, aynı zamanda ortamdaki tüm metal aksamda **hızlandırılmış korozyona** sebebiyet vererek tesisat ömrünü ciddi şekilde tehdit etmektedir.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

290



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA

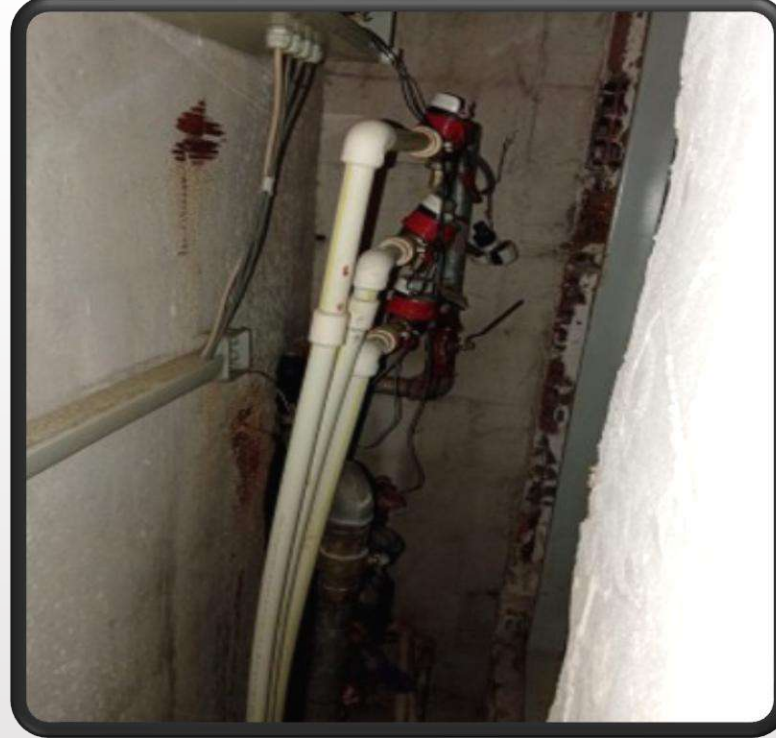


Eşanjör Sistemi ve Enerji Verimliliği Değerlendirmesi

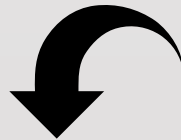
- 1. Sistem Dönüşümü ve Tasarım Uyumsuzluğu:** Saha denetimlerinde, bazı boyler ünitelerinin devre dışı bırakılarak yerlerine **plakalı eşanjör** sistemlerinin entegre edildiği tespit edilmiştir. Ancak, mevcut otomasyon ve kazan kapasitesinin bu ani yük değişimlerine (anlık kullanım suyu talebi) göre revize edilmediği gözlemlenmiştir.
- 2. Sürekli Operasyon ve Yakıt Sarfiyatı:** Boylerlerin sağladığı "ısı depolama" (akümülayon) avantajının ortadan kalkmasıyla, eşanjör sistemi en küçük sıcaklık düşüşünde bile kazanları devreye sokmaktadır. Kazanların **sürekli modülayonda (dur-kalk)** çalışması veya tam kapasite açık kalması; doğal gaz tüketimini maksimize etmekte ve ciddi **enerji kayıplarına** yol açmaktadır.
- 3. İşletme Maliyetleri ve Ekipman Ömrü:** Akümülayon desteği olmayan bu kontrolsüz çalışma rejimi, sadece yakıt maliyetlerini artırmakla kalmayıp; kazan brülörleri, sirkülayon pompaları ve eşanjör plakaları üzerinde **termal stres** oluşturarak ekipman ömrünü hızla tüketmektedir.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

292



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA

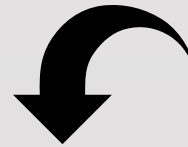


TEKNİK KEŞİF RAPORU

293



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



Blok Şaft Kolon Hattı ve Galvaniz Tesisat Kondisyon Raporu

- 1. Materyal Deformasyonu ve Korozyon Analizi:** Blok şaftları içerisinde yer alan ana kolon tesisatlarının incelenmesi neticesinde; **galvanizli boru** hatlarının ileri derecede **oksidasyona** uğradığı ve yapısal bütünlüğünü kaybetme noktasına geldiği tespit edilmiştir. Boru dış yüzeylerindeki yoğun korozyon, şaft içerisindeki nem dengesini bozmakta ve diğer yapı elemanlarına da zarar vermektedir.
- 2. Su Kalitesi ve Halk Sağlığı Riskleri:** Galvaniz katmanının özelliğini yitirmesiyle birlikte boru iç cidarlarında oluşan ağır pas ve tortu tabakaları, kullanım suyuna doğrudan karışmaktadır. Bu durum;
- 3. Ağır Metal Kontaminasyonu:** Suyun kimyasal yapısının bozularak tüketici sağlığını tehdit etmesine,
- 4. Biyofilm Tabakası Oluşumu:** Pürüzlü ve paslı yüzeylerde patojen mikroorganizmaların (bakterilerin) kolayca üremesine yol açmaktadır.
- 5. Operasyonel Risk Değerlendirmesi:** Kolon hatlarındaki bu yüksek seviyeli korozyon, ani boru patlamaları ve şaft içi su baskınları riskini (katastrofik sızıntı) beraberinde getirmektedir. Mevcut tesisat, ekonomik ve teknik hizmet ömrünü tamamen tamamlamış durumdadır.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

295



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



Blok Hidrofor Grupları ve Pompa İstasyonları Teknik Durum Raporu

- 1. Operasyonel Dengesizlik ve Basınç Sorunları:** A ve B blok hidrofor gruplarının, sistemin nominal çalışma değerlerinin üzerinde, **yüksek statik basınç** altında zorlanarak çalıştığı tespit edilmiştir. Bazı basınç zonlarındaki **by-pass vanalarının** açık konumda bırakılması, hidrolik dengenin bozulmasına ve tüm yükün tek bir pompa grubuna binmesine (overload) neden olmaktadır.
- 2. Tesisat Kondisyonu ve Hidrolik Kayıplar:** Hat uzunluğuna bağlı oluşan sürtünme kayıpları, boru iç cidarlarındaki **yoğun korozyon (kireçlenme ve paslanma)** ile birleşerek sistem direncini artırmıştır. Tesisat genelindeki kronik su kaçaqları, sistemin basınç tutamamasına ve pompaların sürekli "devrede" (on-mode) kalarak durmaksızın çalışmasına yol açmaktadır.
- 3. Enerji Verimliliği ve Mekanik Aşınma:** Pompaların tasarım amacı dışındaki bu sürekli çalışma rejimi;
- 4. Enerji Sarfiyatı:** Gereksiz ve yüksek miktarda elektrik tüketimine,
- 5. Mekanik Yorulma:** Rulman, salmastra ve fan gruplarında hızlandırılmış aşınmaya,
- 6. Termal Risk:** Motor sargılarının aşırı ısınarak yanma riskine sebebiyet vermektedir.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

297



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



Ana Kolektör Grupları Teknik Durum ve Korozyon Analizi

- 1. Materyal Kondisyonu ve Oksidasyon Derecesi:** Isı merkezi ve blok girişlerinde bulunan **ana kolektör gruplarında** yapılan incelemede; metal yüzeylerdeki **paslanma (oksidasyon) oranının** kritik seviyelere ulaştığı tespit edilmiştir. Korozyonun sadece yüzeysel kalmadığı, metalin iç yapısına nüfuz ederek yapısal mukavemeti (basınç dayanımını) ciddi ölçüde zayıflattığı gözlemlenmiştir.
- 2. Kesit Daralması ve Hidrolik Direnç:** Kolektör iç cidarlarında biriken korozyon ürünleri ve tortular, boru iç çapında **kesit daralmasına** yol açmaktadır. Bu durum;
- 3. Hidrofor Direnç:** Pompa gruplarının suyu basmak için daha fazla enerji harcamasına,
- 4. Debi Kaybı:** Uç noktalara giden su miktarının azalmasına ve ısınma/basınç sorunlarına neden olmaktadır.
- 5. Sızıntı ve Katastrofik Arıza Riski:** Kolektör gövdeleri ve kaynak noktalarındaki ileri derece çürümeler, sistemin her an büyük ölçekli bir patlama veya sızıntı (yarılma) riski taşıdığını göstermektedir. Ana kolektörde meydana gelecek bir arıza, tüm sistemin tamamen devre dışı kalması (total shutdown) anlamına gelmektedir.

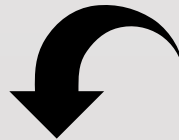
TEKNİK KEŞİF RAPORU

299

[VIDEO](#)



NOT : AÇIKLAMA DİĞER SAYFADA



Yeraltı Isı İletim Hatları ve İzolasyon Durum Tespit Raporu

1. Fiziksel Kondisyon ve İzolasyon Deformasyonu: Saha genelindeki incelemelerde, toprak altından geçen ısıtma sıcak su ana iletim hatlarının dış koruma ve izolasyon katmanlarında ciddi deformasyonlar saptanmıştır. İnşaat aşamasında uygulanan yalıtım malzemelerinin; zamanla oluşan zemin oturmaları (toprak çökmesi), nem ve yeraltı sularının etkisiyle işlevini tamamen yitirdiği görülmektedir.

2. Termal Kayıplar ve Enerji Verimliliği: İzolasyon bütünlüğünün bozulması, boru içindeki sıcak suyun toprak ile doğrudan ısı alışverişine girmesine neden olmaktadır. Bu durum;

Yüksek Isıl Kayıp: Isı merkezinden çıkan enerjinin bloklara ulaşmadan toprakta sönmelenmesine,

Aşırı Yakıt Tüketimi: Kayıp enerjiyi telafi etmek için kazanların sürekli yüksek kapasitede çalışmasına ve işletme maliyetlerinin artmasına yol açmaktadır.

3. Korozyon ve Yapısal Riskler: Koruyucu izolasyonun parçalanması, çelik boru yüzeylerinin toprakla doğrudan temas etmesine (çıplak boru) sebebiyet vermiştir. Bu durum, **elektrolitik korozyonu** ve paslanmayı hızlandırarak hatlarda kısa sürede noktasal delinmelere ve tespit edilmesi güç yeraltı sızıntılarına davetiye çıkarmaktadır.

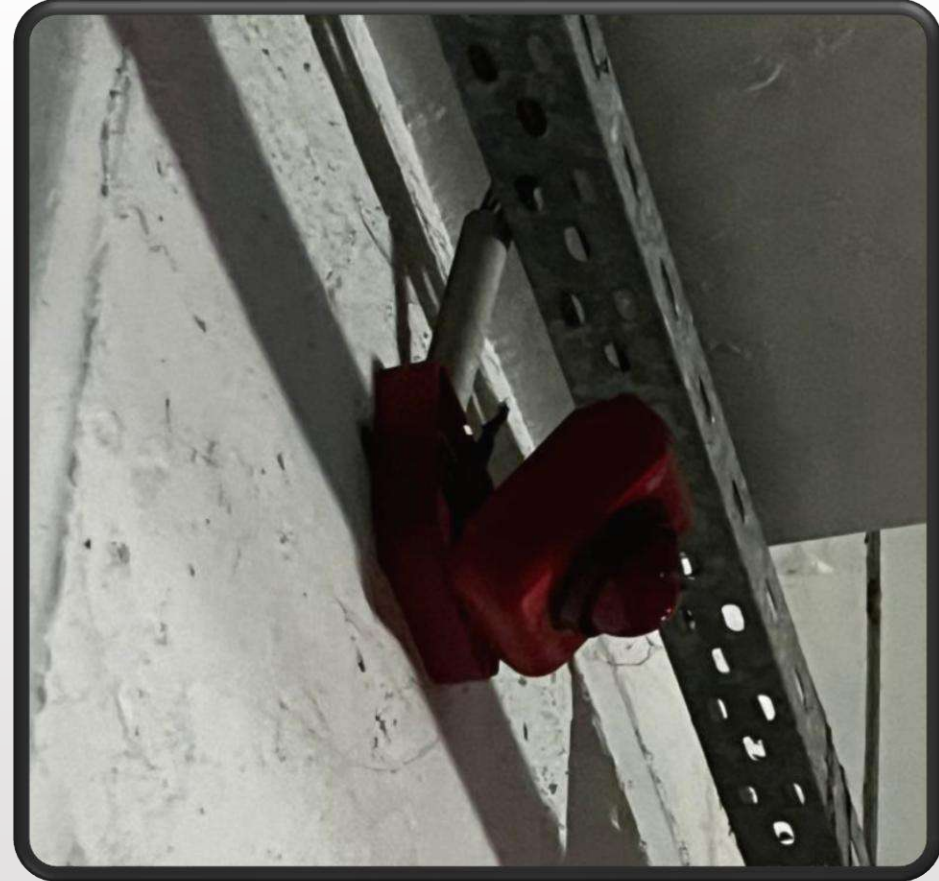
YANGIN ALGILAMA

Merkezi Yangın Algılama Sistemi Teknik Denetim Özeti

- 1. Sistem Ölçeği ve Entegrasyon:** Site genelinde yapılan teknik tetkiklerde, toplam **54 adet yangın algılama panosundan** oluşan geniş ölçekli bir ağ (network) yapısı tespit edilmiştir. Sistemin ana kontrol merkezi ve saha panoları arasındaki haberleşme altyapısı incelenmiştir.
- 2. Kritik Arıza ve Saha Ekipmanı Analizi:** Ana yangın algılama panosu ve bağlı bulunan saha panellerinde yapılan "Olay Kaydı" (Event Log) ve fiziksel kontroller neticesinde aşağıdaki teknik aksaklıklar saptanmıştır:
- 3. Haberleşme ve Hat Kesintileri:** Birçok noktada "Hat Kopuk" (Open Circuit) hatası alındığı, paneller arası veya çevrim (loop) bazlı veri akışının kesintiye uğradığı görülmüştür.
- 4. Cihaz Kayıpları ve Arızalar:** Saha genelinde çok sayıda **arızalı cihaz**, fiziksel olarak **sökülmüş dedektör/buton** ve yazılımsal olarak **bypass (iptal)** edilmiş zonlar mevcuttur.
- 5. Sistem Bütünlüğü:** İptal edilen hatlar ve eksik ekipmanlar nedeniyle sistemin "Adresli" takip yeteneği kaybolmuş, sitenin belirli bölgeleri yangın algılama zırhının dışında kalmıştır.
- 6. Güvenlik Riski Değerlendirmesi:** Yangın ihbar sistemindeki bu çok katmanlı arızalar, olası bir yangın durumunda **erken uyarı mekanizmasının** çalışmamasına ve tahliye senaryolarının (asansörlerin kata getirilmesi, jetfanların devreye girmesi vb.) tetiklenememesine yol açacaktır. Mevcut tablo, sistemin "güvenilirlik" kriterlerini karşılamadığını göstermektedir.
- 7. Sonuç ve Acil Müdahale:** Sistemin binaların yangından korunması hakkındaki yönetmeliklere uygun hale getirilmesi için; tüm hatların süreklilik testlerinin yapılması, arızalı/eksik cihazların tamamlanması ve sistemin yeniden **konfigüre edilerek** tam işlevsel (active) duruma getirilmesi ivedilikle gerekmektedir.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

YANGIN ALGILAMA



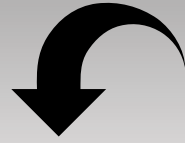
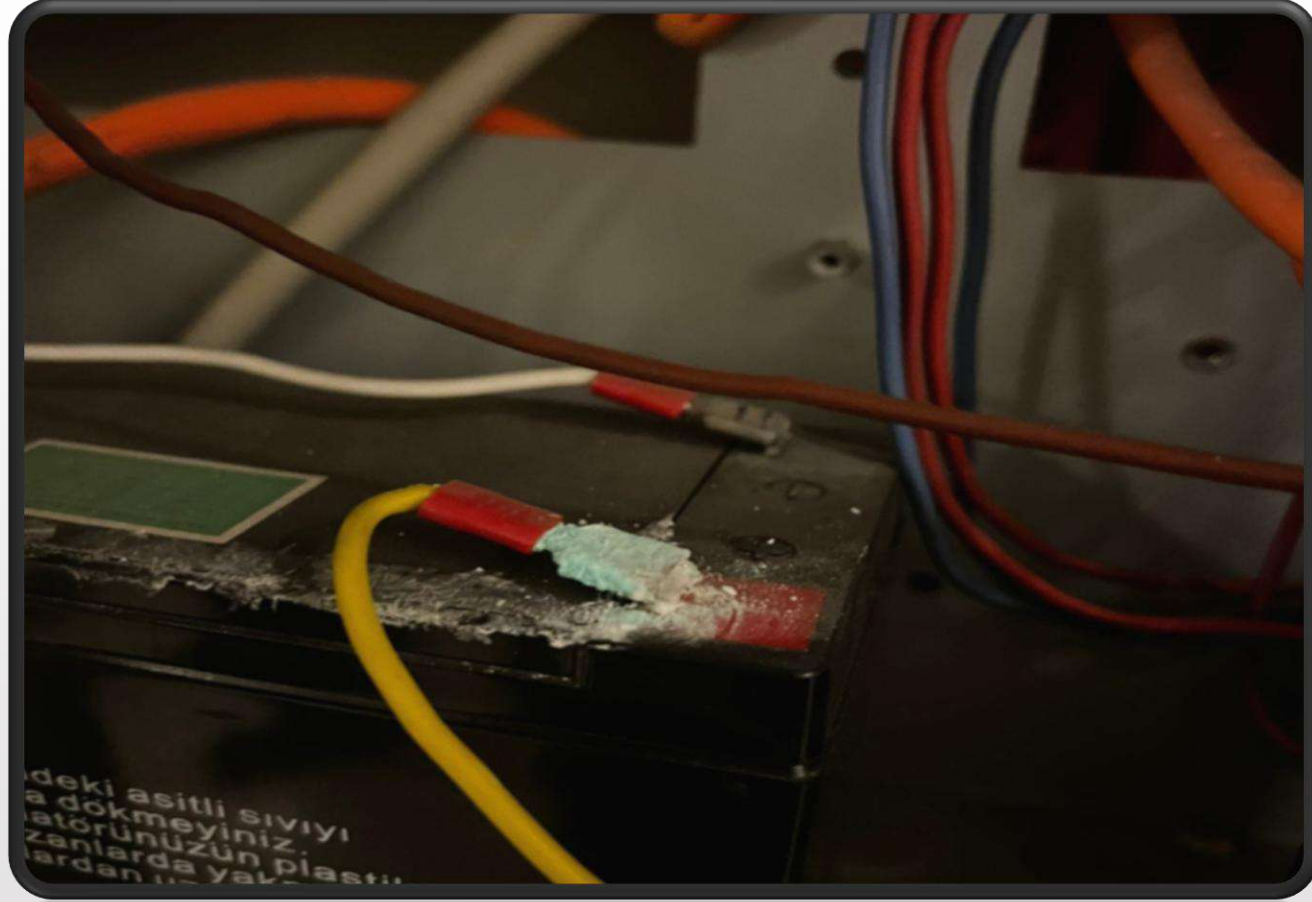
Yangın Algılama Sistemi Saha Denetim ve Arıza Analizi

- 1. Hat Sürekliliği ve İletişim Sorunları:** Saha genelindeki çevrim (loop) hatları üzerinde yapılan elektronik testlerde, çok sayıda "**Hat Kopuk**" (**Open Circuit**) arızası saptanmıştır. Bu durum, adresli sistemin veri iletişim bütünlüğünü bozmakta ve olası bir yangın sinyalinin ana panele ulaşmasını engelleyerek sistemi işlevsiz bırakmaktadır.
- 2. Saha Ekipmanları ve Donanım Zafiyeti:** Yapılan fiziksel sayım ve panel üzerinden gerçekleştirilen sorgulamalarda;
- 3. Arızalı Cihazlar:** Dahili elektronik devreleri hasar görmüş veya kirlilik nedeniyle duyarlılığını yitirmiş çok sayıda dedektör ve buton tespit edilmiştir.
- 4. Sökülmüş/Eksik Cihazlar:** Projesinde yer almasına rağmen fiziksel olarak yerinde bulunmayan (sökülmüş) cihazlar nedeniyle koruma bölgelerinde "kör noktalar" oluşmuştur.
- 5. Yazılımsal Kısıtlamalar ve İptal Edilen Bölgeler:** Sistemdeki kronik arızaların (yanlış alarmların) önüne geçilmesi amacıyla, birçok çevrim hattının ve dedektör grubunun kullanıcılar tarafından **kalıcı olarak iptal edildiği (disable/bypass)** görülmüştür. Bu müdahale, binanın ilgili zonlarını yangın algılama "zırhı" dışına iterek yapıyı yangın karşısında tamamen savunmasız hale getirmiştir.
- 6. Operasyonel ve Yasal Risk Değerlendirmesi:** Mevcut tablo, sistemin "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" ve ilgili uluslararası standartlara (EN 54) uygunluğunu tamamen yitirdiğini göstermektedir. Sistemin bu haliyle çalıştırılması, olası bir yangın senaryosunda erken uyarı ve otomatik söndürme/tahliye senaryolarının (asansör kontrolü, jet-fan tetiklemesi vb.) devreye girmeyeceği anlamını taşımaktadır.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

YANGIN ALGILAMA

304



Yangın Kontrol Panelleri Besleme ve Akü Grupları Teknik Durum Analizi

1. Enerji Yedekleme Sistemi ve Akü Kondisyonu: Site genelindeki 54 adet yangın algılama panelinde yapılan incelemelerde; acil durum enerji kaynağı olan **akü gruplarının** bağlantı noktalarında (kutup başlarında) ileri derecede **oksidasyon** tespit edilmiştir. Akü kablolarındaki bu korozyon, iletkenliği düşürerek sistemin elektrik kesintilerinde devreye girmesini engellemekte veya kararsız çalışmasına yol açmaktadır.

2. Bağlantı Elemanları ve Kablolama Altyapısı: Panellerin dahili ve harici tüm **bağlantı konnektörleri ile klemens gruplarının** genelinde oksitlenme mevcuttur. Kablo uçlarındaki bu korozyon birikintileri;

•**Ark Riski:** Temassızlık kaynaklı elektriksel ark oluşumuna ve dolayısıyla yangın panosu içinde yangın çıkma riskine,

•**Sinyal Kayıpları:** Sensörlerden gelen verilerin yanlış okunmasına veya panelin sürekli "Sistem Hatası" (System Fault) vermesine neden olmaktadır.

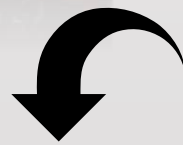
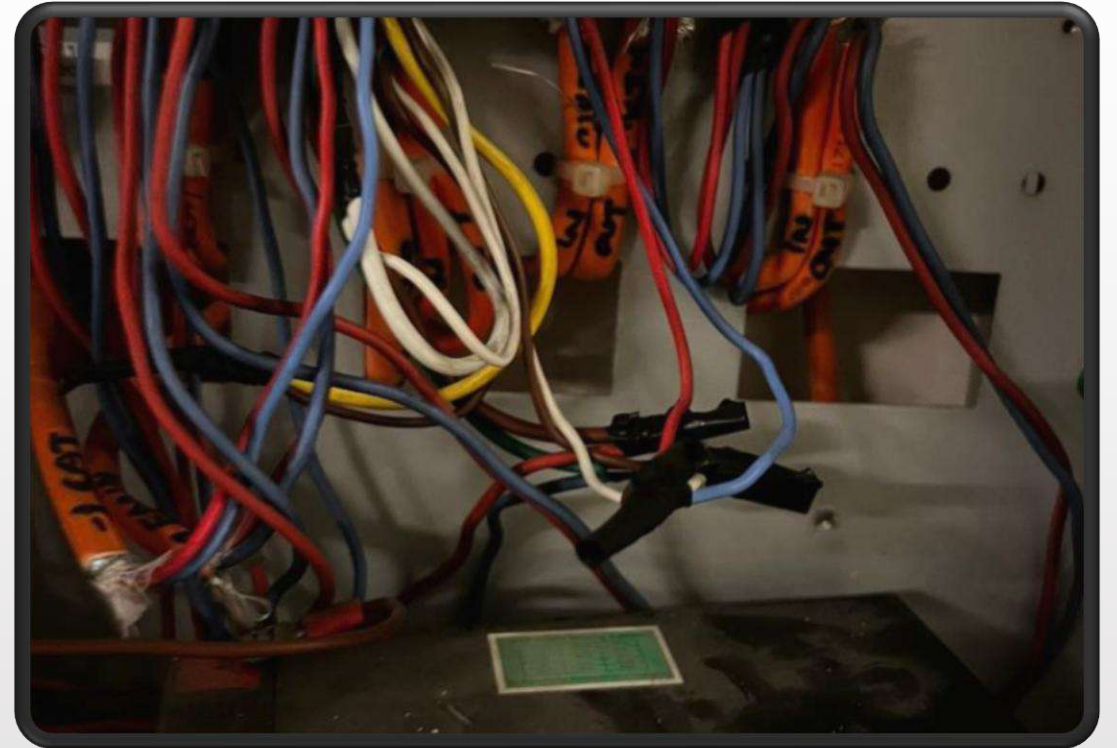
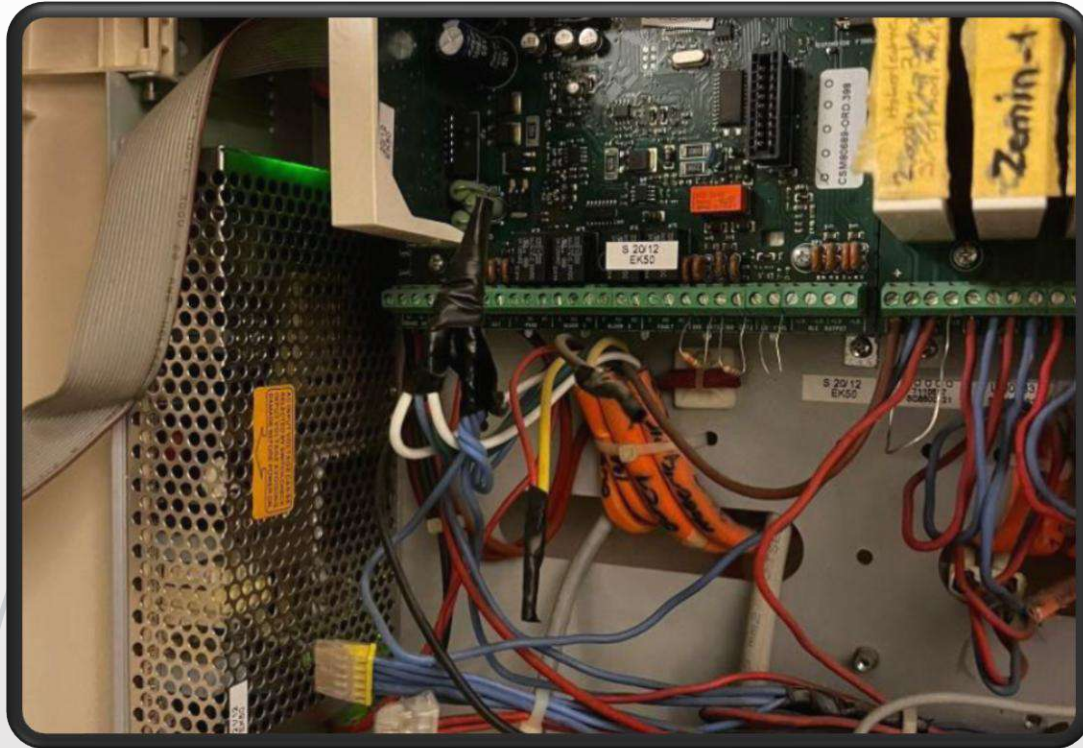
3. İşletme ve Güvenlik Riski: Yangın algılama sistemleri, yönetmelik gereği ana enerji kesilse dahi belirli bir süre tam kapasite çalışmak zorundadır. Mevcut oksitlenmiş bağlantılar, akülerin şarj olmasını engellediği gibi deşarj sırasında da gerekli akımı sağlayamamaktadır. Bu durum, olası bir enerji kesintisinde binayı tamamen **yangın korumasız** bırakmaktadır.

Sonuç ve İvedilikle Yapılması Gerekenler: Sistem güvenilirliğinin tesisi için; tüm akü bağlantı kablolarının ve oksitlenmiş konnektörlerin yenilenmesi, kutup başlarının temizlenerek korozyon önleyici koruyucularla (vazelin veya özel spreyle) muhafaza altına alınması ve ömrünü tamamlamış akü gruplarının **yeni ve yüksek kapasiteli** ünitelerle değiştirilmesi zaruridir.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

YANGIN ALGILAMA

306



Yangın Algılama Panelleri Kablolama ve Aktivasyon Durumu

- 1. Hat Bütünlüğü ve Manuel Müdahaleler:** Site genelindeki yangın kontrol panellerinde yapılan detaylı teknik incelemede; sisteme ait ana çevrim (loop), siren ve izleme modülü kablolarının büyük bir kısmının klemens bağlantılarından sökülerek **fiziksel olarak iptal edildiği** saptanmıştır. Bu durum, sistemin sadece bir arızadan dolayı çalışmadığını değil, bilinçli bir müdahale ile **devre dışı bırakıldığını (de-active)** göstermektedir.
 - 2. Zon ve Bölge Korumasının Kaybı:** Kabloların iptal edilmesi sonucunda; bloklar, ortak alanlar, otoparklar ve sığınaklardaki yangın algılama zonları arasındaki **veri iletişimi tamamen kesilmiştir**. Panel üzerinden izlenemeyen bu bölgeler, olası bir yangın başlangıcında merkeze sinyal gönderemeyecek ve sistemin "erken uyarı" fonksiyonu hiçbir şekilde tetiklenmeyecektir.
 - 3. Otomasyon ve Tahliye Senaryoları Üzerindeki Etkisi:** Yangın algılama kablolarının iptali, sistemin bağlı olduğu diğer güvenlik katmanlarını da felç etmiştir. Bu kapsamda;
 - Siren ve Anons:** Yangın anında bina tahliyesi için gerekli olan sesli uyarı sistemleri çalışmayacaktır.
 - Mekanik Entegrasyon:** Asansörlerin acil durum moduna geçmesi, yangın damperlerinin kapanması ve duman tahliye fanlarının (jet-fan) devreye girmesi gibi **hayat kurtarıcı senaryolar** işlevsiz kalmıştır.
- Sonuç ve Kritik Uyarı:** Mevcut tablo, sitenin yangın güvenliği açısından **"Yüksek Risk"** ve **"Savunmasız"** durumda olduğunu teyit etmektedir. Yangın yönetmeliklerine göre bu durum ağır bir kusur teşkil etmektedir. Sistemin ivedilikle uzman bir teknik ekip tarafından ele alınması, tüm kablo bağlantılarının proje bazlı olarak yeniden yapılması ve sistemin uçtan uca test edilerek (test & commissioning) faal hale getirilmesi hayati önem arz etmektedir.

TEKNIK KEŞİF RAPORU

YANGIN ALGILAMA



Yangın Kontrol Panelleri Fiziksel Erişim ve Müdahale Analizi

1. Erişim Kısıtlamaları ve Müdahale Güçlüğü: Site genelinde bulunan 54 adet yangın algılama panelinin bir kısmının **fiziksel olarak kilitli** olduğu ve anahtarlarının panel mahallinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu durum, olası bir yangın alarmı veya hata durumunda yetkili teknik personelin panele ivedilikle müdahale etmesini (alarmı susturma, resetleme veya bölge görme) imkansız hale getirmektedir.

2. İzlenebilirlik ve Operasyonel Riskler: Panellerin kilitli olması nedeniyle, sistem üzerindeki anlık arıza bildirimleri ve olay kayıtları (event logs) düzenli olarak takip edilememektedir. Yangın yönetmelikleri gereği, yangın kontrol panelleri her an **yetkili erişimine açık** veya acil durum prosedürlerine uygun şekilde ulaşılabilir olmalıdır. Mevcut kısıtlama;

•**Gecikme Riski:** Yangın anında zon (bölge) tespiti için geçen sürenin uzamasına,

•**Panik Yönetimi:** Alarmın kontrol altına alınamaması sonucu bina genelinde oluşabilecek asılsız panik durumlarına yol açmaktadır.

3. Teknik Denetim Engeli: Kilitli paneller nedeniyle, sistemin periyodik testleri ve fonksiyon kontrolleri sağlıklı bir şekilde gerçekleştirilememektedir. Bu durum, sistemin genel sağlık durumunun (sağlamlık testlerinin) tam olarak analiz edilmesini engellemektedir.

Sonuç ve Güvenlik Önerisi: Yangın algılama panelleri, sadece yetkili personelin ulaşabileceği ancak acil durumlarda **müdahaleyi geciktirmeyecek** bir erişim protokolüne sahip olmalıdır. Tüm panel kilitlerinin standart hale getirilmesi, yedek anahtarların "Acil Durum Müdahale Planı" çerçevesinde belirlenen noktalarda (güvenlik merkezi, teknik ofis vb.) muhafaza edilmesi ve panellerin izlenebilirliğinin kesintisiz sağlanması ivedilikle önerilmektedir.

TEKNIK KEŞİF RAPORU
YANGIN ALGILAMA



Yangın Algılama Panelleri Elektronik Kart ve Haberleşme Altyapısı Analizi

1. Network (Ağ) Haberleşme Kartları ve Sistem Entegrasyonu: Site genelindeki 54 adet panelin birbiriyle veri alışverişi yapmasını sağlayan **Network kartlarında** kritik arızalar saptanmıştır. Paneller arası haberleşmenin (Peer-to-Peer) kopması neticesinde;

•**Merkezi İzleme Zafiyeti:** Bir blokta oluşan yangın alarmının ana güvenlik merkezindeki "Master" panele ulaşmadığı,

•**Sistem Senaryo Kaybı:** Panellerin birbirini tetikleyememesi sonucu, site genelini kapsayan (tüm sirenlerin çalması, duman tahliye vb.) ortak senaryoların çalışmadığı tespit edilmiştir.

2. Çevrim (Loop) Kartları ve Saha Veri Akışı: Yangın dedektörleri ve butonlarından bilgi toplayan **Çevrim (Loop) kartlarındaki** elektronik arızalar nedeniyle, sistemin saha elemanlarını tanıma (polling) yeteneği kaybolmuştur. Kartlar üzerindeki mikro işlemci hataları ve çıkış voltajı dengesizlikleri;

•**Sürekli Hata Bildirimi:** Sistemin gerçek olmayan "Sistem Arızası" veya "Kart Hatası" uyarıları vermesine,

•**Algılama Felci:** Kartın bağlı olduğu yüzlerce dedektörün tamamen devre dışı kalmasına ve o bölgelerin yangın takibi yapılamaz hale gelmesine yol açmaktadır.

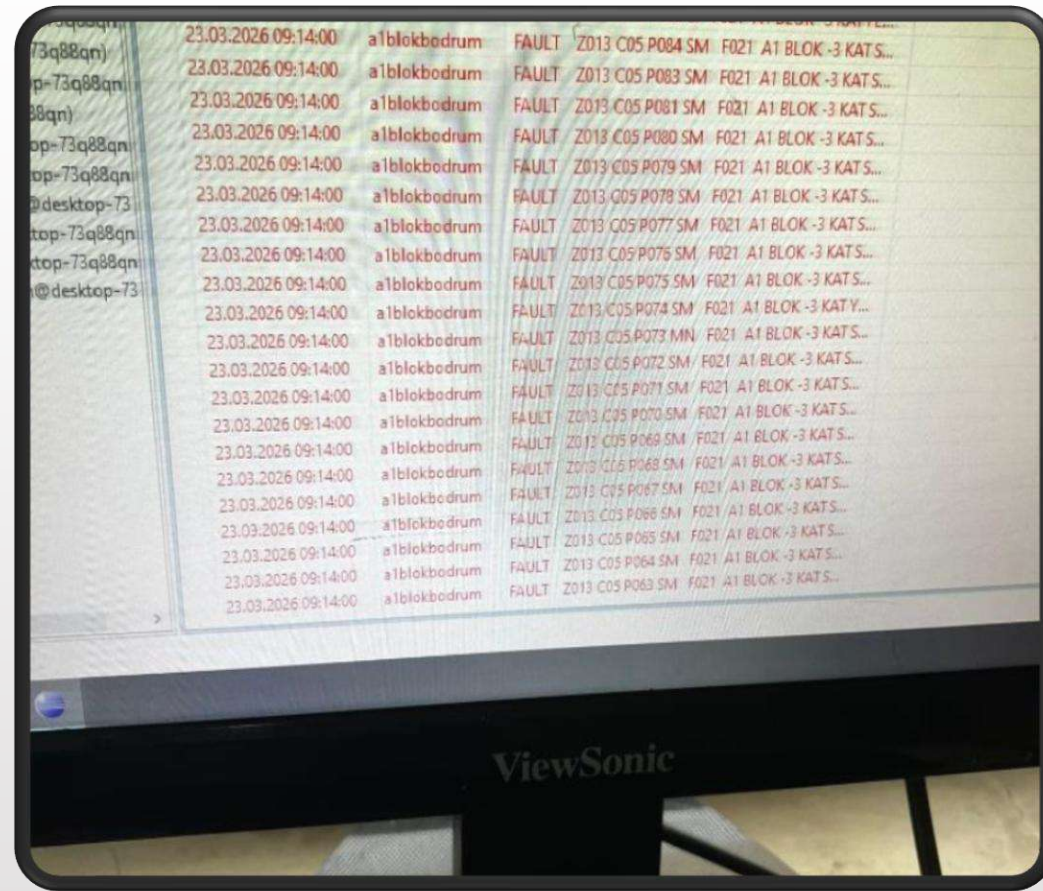
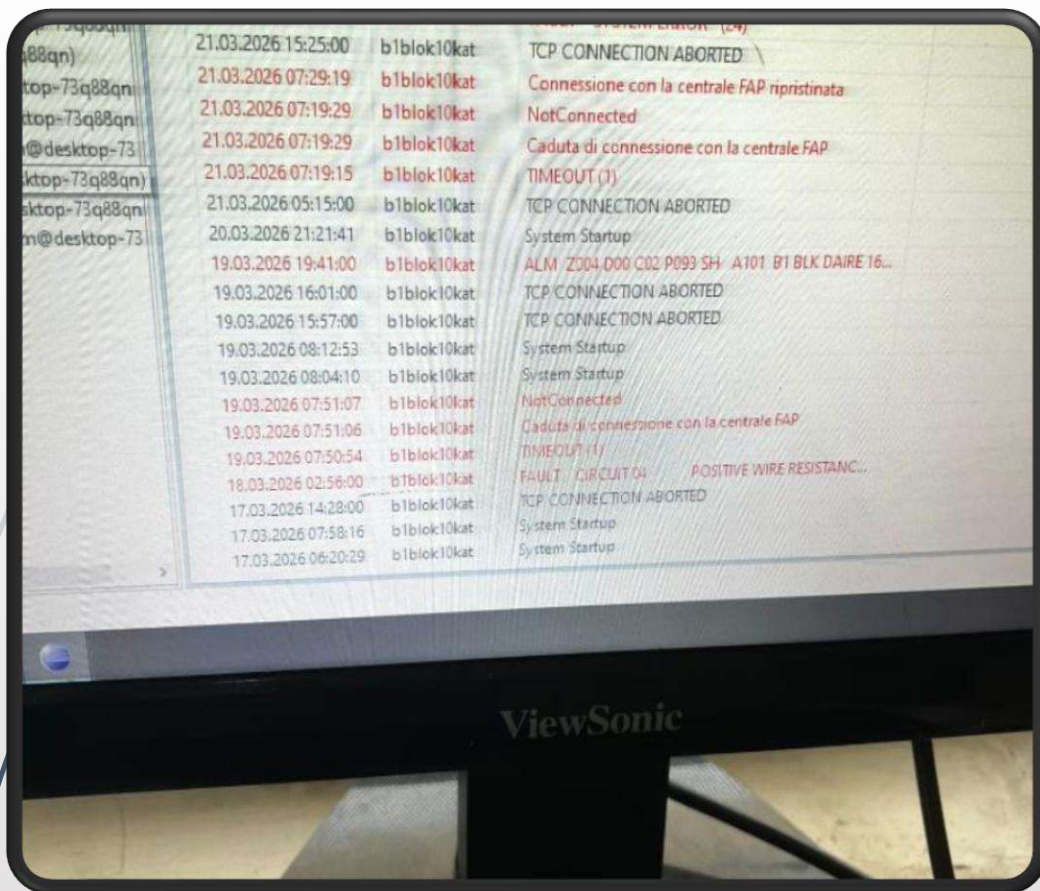
3. Elektronik Kart Kondisyonu ve Donanımsal Riskler: Kartlar üzerinde yapılan fiziksel incelemede; korozyon, aşırı ısınma kaynaklı termal deformasyonlar ve sıvı teması izleri görülmüştür. Bu durum, sadece yazılımsal bir resetleme ile düzelemeyecek, **donanımsal değişim** gerektiren kalıcı hasarları işaret etmektedir.

Sonuç ve Teknik Zorunluluk: Sistemin "omurgasını" oluşturan network ve loop kartlarındaki bu arızalar, 54 panellik devasa sistemi birbirinden kopuk, işlevsiz metal kutular haline getirmiştir. Güvenlik ağının yeniden tesisi için; arızalı kartların **orijinal yedek parçalarla değiştirilmesi**, network topolojisinin (bağlantı şemasının) yeniden kurulması ve her bir kartın adresli cihazlarla uyumunun test edilerek onaylanması şarttır.

TEKNIK KEŞİF RAPORU

YANGIN ALGILAMA

312



Supervisor Merkezi İzleme Yazılımı ve Haberleşme Analizi

1. Yazılımsal Kararsızlık ve İşletim Sorunları: Yangın algılama sisteminin tüm verilerini tek bir merkezden izlemeye, yönetmeye ve raporlamaya yarayan **Supervisor (Üst Denetim)** programının işlevselliğini yitirdiği tespit edilmiştir. Yazılımın veritabanı hataları, çalışma duraksamaları (donma) ve komut işleme süreçlerindeki aksaklıklar nedeniyle sistem güvenilirliğini kaybetmiştir. Mevcut durum, yazılımın **temiz bir kurulum (re-installation)** ve yeniden konfigürasyon sürecine alınmasını zorunlu kılmaktadır.

2. Bloklar Arası Haberleşme ve Veri Kaybı: Sistemdeki fiziksel hat arızaları ve network kartlarındaki stabilite sorunları nedeniyle, Supervisor programı ile bazı bloklar arasındaki **veri iletişimi (handshaking)** tamamen kopmuştur. Bu durum şu kritik riskleri doğurmaktadır:

•**Kör Noktalar:** Haberleşme kurulamayan bloklarda bir yangın alarmı oluşsa dahi, bu bilgi merkezi güvenlik ekranına düşmemektedir.

•**Müdahale Gecikmesi:** Güvenlik personelinin uzak bloklardaki olayları anlık olarak izleyememesi, yangına müdahale süresini hayati derecede uzatmaktadır.

3. Grafik Arayüz ve Uzaktan Kontrol Kaybı: Supervisor yazılımının düzgün çalışmaması sebebiyle; saha elemanlarının (dedektör, buton vb.) grafik harita üzerindeki konumları takip edilememekte, sirenleri susturma veya sistemi resetleme gibi **uzaktan kontrol komutları** sahaya iletilmemektedir.

Sonuç ve Acil Rehabilitasyon: Supervisor yazılımının tekrar aktif ve güvenilir bir "komuta merkezi" haline gelebilmesi için; öncelikle saha hatlarındaki fiziksel haberleşme sorunlarının (fiber optik veya data hatları) giderilmesi, ardından yazılımın güncel versiyonu ile **yeniden kurulumunun** yapılması ve tüm bina otomasyon senaryolarının yazılıma tekrar tanıtılması gerekmektedir.

Yangın Algılama ve İhbar Sistemi Rehabilitasyon Projesi Uygulama Adımları

1. Merkezi Kontrol Ünitelerinin Yenilenmesi (Panel Değişimi): Ekonomik ömrünü tamamlamış, kart arızaları bulunan ve teknolojik olarak yetersiz kalan mevcut yangın algılama panelleri, güncel yönetmeliklere uygun **yeni nesil adresli paneller** ile değiştirilecektir. Kurulum aşamasında tüm dahili modüller ve güç kaynakları (akü grupları) optimize edilerek sistem merkezi stabilize edilecektir.

2. Altyapı iyileştirme ve Hat Restorasyonu: Saha genelindeki tüm çevrim (loop) ve siren hatları üzerinde **elektronik süreklilik testleri** yapılacaktır. Tespit edilen kısa devre, hat kopukluğu ve izolasyon hataları giderilerek, fiziksel kablolama altyapısı kesintisiz veri akışına uygun şekilde faal hale getirilecektir.

3. Saha Ekipmanları Revizyonu ve Montajı: Mevcut dedektörler, yangın butonları ve modüller tek tek test edilecek; kirlilik veya teknik arıza nedeniyle işlevini yitirmiş cihazlar revize edilecek veya yenilenecektir. Eksik olan noktalar proje standartlarına göre tamamlanarak tüm saha elemanlarının montajı ve **adresleme işlemleri** gerçekleştirilecektir.

4. Mahal Tanımlama ve Yazılımsal Kodlama: Sitenin güncel mimari yapısına uygun olarak tüm bağımsız bölümlerin (blok, kat, daire, depo, otopark vb.) **mahal isim listesi** çıkarılacaktır. Bu veriler, bir yangın anında noktasal tespit yapılabilmesi amacıyla panel yazılımına dijital olarak kodlanacak ve "Anlamlı Metin" (Alpha-numeric description) yapısı oluşturulacaktır.

5. Network Topolojisinin Kurulması (Panel Entegrasyonu): 54 adet panelin birbiriyle eş zamanlı konuşabilmesi için yüksek hızlı ve güvenilir bir **Network (Ağ) altyapısı** kurulacaktır. Bu sayede, sitenin herhangi bir noktasında oluşan alarm veya hata bilgisi, tüm sistem genelinde görülebilecek ve merkezi senaryolar (tüm sirenlerin çalması vb.) sorunsuz tetiklenecektir.

6. Supervisor Yazılımı Kurulumu ve Merkezi Yönetim: Sistemin görsel izleme ve komuta merkezi olan **Supervisor üst denetim yazılımı**, güncel grafik haritalar (mimari projeler) üzerinden baştan kurulacaktır. Tüm sistem verileri bu yazılıma entegre edilerek, operatörlerin sistemi bilgisayar üzerinden izlemesi, raporlaması ve acil durumlarda müdahale etmesi sağlanarak sistem **tam fonksiyonel** şekilde devreye alınacaktır.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

KALORİMETRE

315

1. RAPORUN AMACI VE KAPSAMI

Bu rapor; sitede bulunan **3.199 adet ısı sayacı** ve **3.241 adet sıcak su sayacının** teknik durumunu, ölçüm hassasiyetini ve yasal mevzuata (3516 Sayılı Kanun) uygunluğunu değerlendirmek amacıyla hazırlanmıştır. Mevcut yüksek arıza oranlarının "**Gider Paylaşım Adaleti**" üzerindeki olumsuz etkileri ve yönetim üzerindeki **hukuki riskler** analiz edilmiştir.

TEKNİK KEŞİF RAPORU

KALORİMETRE

316

2. MEVCUT DURUM VE TEKNİK TESPİTLER

M-Bus otomasyon sistemi ve saha kontrolleri neticesinde elde edilen veriler, sistemin sürdürülebilirliğinin yitirildiğini göstermektedir.

2.1. Isı Sayaçları (Isınma Sistemi) Analizi

Sayaç Markası	Adet	Durum Analizi ve Teknik Riskler
Cem (2019)	2.663	1.258 Adet: Donanım/Pil Arızası / 148 Adet: Haberleşme Hatası 4 adedi yüksek / hatalı tüketim
Engelmann	418	107 Adet: Tam Arıza (13 yıllık cihazlar, ekonomik ömür dolmuş)
DAF (2025+)	118	Aktif ve tam fonksiyonel cihazlar.

KRİTİK TESPİT: Sitedeki ısı sayaçlarının **%47'si** fiilen ölçüm yapamaz durumdadır. Cihazlar yasal 5 yıllık muayene sürelerini tamamlamış, "damgasız" statüsüne düşmüştür.

Yasal Süreç: Cem marka sayaçlar ilk 5 yıllık, Engelmann marka sayaçlar ise ikinci 5 yıllık (10. yıl)yasal muayene sürelerini tamamlamıştır.

2.2. Sıcak Su Sayaçları Analizi (CEM MARKA) TOPLAM 3.241 Adet

- Donanım Kayıpları:** 458 adet sayaç mekanik/elektronik olarak tamamen arızalıdır.
- Endeks Tutarsızlığı:** 400'den fazla cihazda, mekanik numarator ile dijital veri arasında ciddi farklar saptanmıştır. Bu durum, faturalandırmada **güven zafiyeti** ve hukuki itiraz riski doğurmaktadır.

3. HUKUKİ RİSKLER VE CEZAI MÜEYYİDELER

3516 Sayılı Ölçüler ve Ayar Kanunu uyarınca, muayene süresi geçmiş sayaçların kullanımı yasaktır: 5 yılda bir periyodik muayenesi zorunludur.

- İdari Para Cezası:** Kanun'un 15/c maddesi gereği, Muayenesi gecikmiş her bir cihaz için yönetim adına ağır idari para cezaları uygulanması yasayla sabittir.
- Hukuki Geçersizlik:** Damga süresi dolmuş sayaçlarla yapılan paylaşım, kat malikleri tarafından açılacak davalarda yönetimi **doğrudan haksız duruma** düşürür.

. ETİK VE MALİ RİSK: "EMSAL TÜKETİM" ÇIKMAZI

Şu an 1.517 dairede (yaklaşık her iki daireden biri) ölçüm yapılamadığı için "**Emsal Tüketim**" (kıyaslama) yöntemine başvurulmaktadır. Bu durum;

1.Tasarruf Edenin Mağduriyeti: Az enerji tüketen maliklerin, arızalı sayaçlar nedeniyle yüksek ortalama ödemesine,

2.Adalet Kaybı: Komşular arası haksız bedel transferine ve site içi huzursuzluğa,

3.Yönetimsel Risk: Şeffaf ve adil veri sunulamaması nedeniyle yönetimin güven kaybetmesine yol açmaktadır.

5. NEDEN KOMPLE DEĞİŞİM? (STRATEJİK ANALİZ)

Sistemin lokal onarımlarla (pil değişimi vb.) ayağa kaldırılamayacağı aşağıdaki nedenlerle sabittir:

- Teknolojik Eskime:** 13 yılı aşan cihazların ana kart ve sensör hassasiyeti kaybolmuştur.
- Maliyet Etkinliği:** 1.500+ cihazın söküm, kalibrasyon ve yeniden montaj maliyeti, **yeni ve garantili** bir sistem kurulumu maliyetine eşdeğerdir.
- Sıfır Hata Hedefi:** Ultrasonik ölçüm teknolojisine geçiş, mekanik aşınma riskini ortadan kaldırır.

6. SONUÇ VE TAVSİYELER

Site yönetimini ve kat maliklerini yasal ve mali risklerden korumak adına;

- 1.Tam Modernizasyon:** Tüm ısı sayaçlarının ve arızalı sıcak su sayaçlarının, güncel MID belgeli **Ultrasonik Sayaçlar** ile değiştirilmesi,
- 2.Yasal Muafiyet:** Sistemin 2026 yılı itibarıyla yenilenerek yönetimin **5 yıl süreyle** tüm yasal sorumluluktan muaf tutulması,
- 3.Güçlü Otomasyon:** Okuma hatalarını sıfıra indirecek yeni bir haberleşme altyapısının kurulması ivedilikle önerilmektedir.

ORTAK ALAN İLAÇLAMA, PEYZAJ



Peyzaj Alanları Toprak Yapısı ve Bitki Sağlığı Analizi

1. Mevcut Durum ve Fiziksel Riskler: Proje genelinde yapılan pedolojik (toprak bilimi) incelemelerde; toprak yapısında aşırı **kompaktlaşma (sertleşme)** ve buna bağlı olarak **anaerobik (havasız)** bir ortam oluştuğu saptanmıştır. Bu durum, ağaç köklerinin ihtiyaç duyduğu oksijen takviyesini engellemekte, kök gelişimini durdurmakta ve ağaç gövdelerinde fizyolojik strese bağlı deformasyonlara neden olmaktadır.

2. Rehabilitasyon ve Uygulama Planı: Peyzaj varlığının sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla şu adımlar izlenecektir:

•**Mekanik Havalandırma:** Toprak yüzeyinde yapılacak profesyonel çapalama (aerasyon) çalışması ile toprak gözenekleri açılacak ve kök bölgesinin hava alması sağlanacaktır.

•**Besin Takviyesi:** Havalandırma sonrası, bitki direncini artırmak amacıyla yüksek emilimli **sıvı formülasyonlu gübreleme** uygulaması yapılacaktır.

•**Fitopatolojik Müdahale:** Bitki hastalıklarına karşı **Fungusit** (mantar öldürücü) ve zararlı böcek popülasyonuna karşı **İnsektisit** (böcek öldürücü) uygulamaları ile bitki sağlığı optimize edilecektir.



- **ENTEĞRE VEKTÖR KONTROL VE HALK SAĞLIĞI YÖNETİMİ**
- **Mevcut Durum Analizi ve Tespitler:** Proje genelinde yapılan saha etütlerinde; sivrisinek, karasinek, hamam böceği gibi uçan/yürüyen haşereler ile kemirgen (fare, sıçan), tahtakurusu, pire ve bit gibi doğrudan **insan sağlığını tehdit eden** vektörlerle mücadele edildiği gözlemlenmiştir. Ancak, mevcut uygulamaların teknik yeterlilik ve sürdürülebilirlik açısından uygun şartları taşımadığı, koruma kalkanının zayıf kaldığı belirlenmiştir.
- **Stratejik Müdahale ve Planlama:** Olası salgın hastalık ve donanımsal zararların (kablo kemirilmesi vb.) önüne geçmek adına "Entegre Zararlı Yönetimi" (IPM) kapsamında şu adımlar atılmalıdır:
- **Kemirgen Kontrol Ağı:** Kritik geçiş noktalarına ve riskli alanlara "Kemirgen İstasyonları" yerleştirilmiş, bu noktaların takibi için **Dijital İzleme Çizelgeleri** oluşturulmalıdır.
- **Şeffaflık ve Bilgilendirme:** Blok girişlerine asılmak üzere; uygulamaların **Dünya Sağlık Örgütü (WHO)** onaylı kimyasallar ile yapıldığını belgeleyen sertifikalar, kullanılan ilaçların isim/miktar bilgilerini içeren **Servis Formları** ve uygulama fotoğrafları yönetime teslim edilmelidir.
- **Yasal Mevzuat ve Teknik Standartlar:** Söz konusu uygulamalar, T.C. Sağlık Bakanlığı'nın "**Halk Sağlığı Alanında Haşerelere Karşı İlaçlama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik**" hükümleri gereği, her ay düzenli olarak uzman ekiplerce kontrol edilmek zorundadır.
- **Ekolojik Denge ve Müdahale Yöntemleri:** İlaçlama faaliyetlerimiz sadece insan sağlığını değil, aynı zamanda sitenin doğal ekosistemini de korumayı amaçlar. Bu bağlamda uyguladığımız yöntemler dört ana sütun üzerine kuruludur:
- **Fiziksel Mücadele:** Zararlıların giriş yollarının kapatılması ve sanitasyon.
- **Biyolojik Mücadele:** Doğal dengeyi bozmayan hedefe yönelik çözümler.
- **Kültürel Mücadele:** Alan temizliği ve atık yönetimi bilinci.
- **Kimyasal Mücadele:** Çevreye zarar vermeyen, hedef odaklı biyosidal ürün kullanımı.



Kemirgen Kontrol İstasyonları: Yerleşim ve Uygulama Hataları Analizi

Yerleşim Hataları ve Biyolojik Gerekçeler: Proje genelinde yapılan teknik keşifte, mevcut kemirgen (fare/sıçan) istasyonlarının stratejik noktalara ve kemirgen biyolojisine uygun şekilde yerleştirilmediği saptanmıştır.

- Tespit:** İstasyonların duvarlardan uzak veya gelişigüzel alanlara konumlandırıldığı görülmüştür.
- Teknik Gerekliklik:** Kemirgenlerin görme yetilerinin zayıf olması ve içgüdüsel olarak kendilerini güvende hissetmek için yüzey takibi yapmaları nedeniyle, hareket kabiliyetleri duvar diplerinde yoğunlaşmaktadır.
- Düzeltilici Faaliyet:** Tüm istasyonlar, kemirgenlerin doğal geçiş yolları olan **duvar diplerine ve yüzeylere paralel** olacak şekilde yeniden konumlandırılacaktır. Bu sayede hedef zararlının istasyona giriş hızı ve mücadele etkinliği maksimum seviyeye çıkarılacaktır.

Yemleme Tekniği ve Güvenlik Standartları: İstasyon içi uygulamaların, iş sağlığı ve güvenliği (İSG) ile çevre koruma talimatnamelerine aykırı olduğu tespit edilmiştir.

- Tespit:** Zehirli yemlerin istasyon içerisinde serbest (sabitlenmemiş) halde bırakıldığı gözlemlenmiştir.
- Risk:** Sabitlenmeyen yemler, kemirgenler tarafından dışarı taşınabilir; bu da evcil hayvanların, kuşların veya çocukların zehirli materyalle temas etme riskini (ikincil zehirlenme) doğurur.
- Düzeltilici Faaliyet:** Tüm yem üniteleri, istasyon içerisindeki **emniyet tellerine veya plastik sabitleme millerine** takılarak muhafaza altına alınacaktır. Bu yöntem, zehirli ürünün istasyon dışına dağılma ihtimalini minimize ederek güvenli bir mücadele alanı oluşturacaktır.

Yılan ve Sürüngen Mücadelesi Stratejik Eylem Planı

1. Koruma Bariyerleri ve Uygulama Metodolojisi: Projemizdeki geniş yeşil alanlar ve bitki örtüsü, yılan popülasyonu için doğal bir habitat oluşturma potansiyeline sahiptir. Can güvenliğini korumak amacıyla "öldürme" odaklı değil, "**uzak tutma**" odaklı bir strateji izlenmektedir:

•**Sıvı Bariyer Uygulaması:** Yılanların koku alma duyarlarını hedef alan özel formülasyonlu likitler, bina çevrelerine ve giriş noktalarına uygulanarak aşılmaz bir koku bariyeri oluşturulmaktadır.

•**Granül ve Toz Takviyesi:** Toprak yarıkları, bahçe duvar dipleri ve taş yığınları gibi uzun süreli koruma gerektiren noktalara yağmura dayanıklı granül ürünler serpilmiştir.

2. Çekici Faktörlerin Eliminasyonu (Kalıcı Çözüm): Sadece kimyasal uygulama yeterli olmayıp, yılanları bölgeye çeken temel nedenler ortadan kaldırılmaktadır:

•**Besin Zinciri Müdahalesi:** Bölgedeki fare ve yoğun böcek popülasyonu (yılanın temel besin kaynağı), hazırladığımız "Pest Kontrol" planı ile baskılanarak yılanların avlanma motivasyonu kırılmaktadır.

•**Fiziksel Alan Düzenlemesi:** Yüksek otların biçilmesi, odun ve moloz yığınlarının tasfiyesi ile yılanların saklanabileceği mikroklima alanları yok edilmektedir. Kapı altı boşlukları ve mekanik geçiş yolları fiziksel engellerle (sık gözenekli teller vb.) kapatılmaktadır.

3. Ürün Spesifikasyonları ve Güvenlik Standartları: Uygulamada kullanılan ürünler, profesyonel kükürt karışımları ve esansiyel yağ bazlı komplekslerden oluşmaktadır.

•**Düşük Toksikite:** Tercih edilen kovucular, doğru dozajda uygulandığında evcil hayvanlar, bitki örtüsü ve çevre sağlığı için minimum risk taşımaktadır.

•**Profesyonel Müdahale Zorunluluğu:** Olası zehirli türlerle karşılaşıldığında savunma amaçlı saldırı riskini minimize etmek adına, müdahale tamamen uzman ekiplerce, doğru ekipman ve koruyucu kıyafetlerle gerçekleştirilmektedir.



KONUT TESİS YÖNETİMİ A.Ş.

"Site Yönetiminde Öncü Kuruluş"

Ağaoğlu

MY WORLD

E U R O P E

RAPOR TAMAMLANMA TARİHİ: 31/03/2026