



GÜZELKENT HUKUKÇULAR SİTESİ

2024 YILI DENETLEME KURULU RAPORU

Genel Kurul Toplantı Tarihi : 09.03.2025
İncelemenin ait olduğu Dönem : 2024 YILI
Rapor Düzenleme Tarihi : 25.01.2025
Raporun Yönetim Kuruluna teslim tarihi : 31.01.2025

Değerli Kat Malikleri;
Güzelkent Hukukçular Sitesi Yönetiminin 01.01.2024 - 31.12.2024 dönemine ait çalışmaları ve faaliyetleri denetlenmiş olup hazırlanan raporu bilgilerinize sunuyoruz.

I- MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME

GÜZELKENT HUKUKÇULAR SİTESİ

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 DÖNEMİ İŞLETME BÜTÇESİ VE GERÇEKLEŞEN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

BÖLÜM 1 : ZORUNLU İŞLETME BÜTÇESİ

GİDERLER	BÜTÇE	Fiili	GELİRLER	BÜTÇE	Fiili
A-ZORUNLU GİDERLER	13.662.482,31	13.871.114,19	A-TAHMİN EDİLEN GELİRLER	28.130.000,00	33.680.074,13
1. Genel Giderler	2.954.704,31	2.161.330,03	1. 2024 Yılı Müsterek Aidatlar	28.130.000,00	27.862.495,88
2. Personel Ucr.,Yemek ve Diğer Gid.	7.799.312,42	9.912.480,98	970 Ortak x Aylık 2000.-TL x 2 Ay	3.880.000,00	3.880.000,00
3. Kıdem Tazminatı Fonu	1.270.238,10	751.693,15	970 Ortak x Aylık 2500.-TL x 10 Ay	24.250.000,00	24.250.000,00
4. Huzur Hakları	368.663,40	376.117,50	2 Ortak x Aylık 2500.-TL x 5 Ay		25.000,00
5. Ortak Alan Ver.Res., Sig. Gid.	816.092,00	666.080,80	1 Ortak x Aylık 2500.-TL x 2 Ay		5.000,00
6. Finansman Giderleri	91.521,63	3.411,73	Tahsil Edilen Gelecek Dönem Aidatı		709.515,00
7. Ecrimisil Bedeli	361.950,47	0,00	Tahsil Edilemeyen Aidat Alacağı		-1.007.019,12
B-DIŞARDAN SAĞ.FAYDA VE HİZT.	10.904.111,66	11.049.633,84		1.940.000,00	1.940.000,00
1.Ozel Güvenlik Hizmeti ve Giderleri	10.722.004,80	10.806.292,80	2. Yatırım Aidatı	1.940.000,00	1.940.000,00
2. Av.,İş Güv.,Sgk Danışman	155.783,72	205.952,64	1. Kiraya Verilecek Binaların Yapımı		
3. Dava Masrafları	26.323,14	37.388,40	970 Ortak x Aylık 500.-TL x 4 Ay		
C-BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ	2.033.302,73	1.492.618,47		0,00	3.165.625,00
1.-Site içi tüm alt yapı ve üstü Gid.	1.781.645,18	1.346.761,03	3. Avans Aidat		3.637.500,00
2.-Demirbaş Alımı	240.156,09	81.657,96	970 Ortak x Aylık 750.-TL x 5 Ay		-471.875,00
3.-Diğer Maddi Duran Varlıklar	11.501,46	64.199,48	Tahsil edilemeyen avans aidatlar		
C- İŞLETME KOOPERATİFİ FİNANS GİD.	1.405.747,52	6.995.995,79		0,00	711.953,25
1. İşletme Kooperatifine Sağlanan Finans	1.405.747,52	6.995.995,79	4. Diğer Gelirler		352.796,80
D-YATIRIM GİDERLERİ	1.940.000,00	1.799.215,87	Gecikme Faizi		86.404,03
1. Kiraya Verilecek Binaların Tadilatı	1.940.000,00	1.265.867,75	Vadeli Hesap Faizi		272.752,42
2. Su Kuyusu Açma	0,00	533.348,12	Sgk Teşvik		
E - HAVUZLAR GİDERLERİ	3.304.163,17	2.557.853,13			
1.- Su Gideri	1.177.300,49	551.511,92			
2.- İççilik Gideri	792.920,51	596.578,93			
3.- Genel Gider	1.333.942,17	1.409.762,28			
BÖLÜM TOPLAMI	33.249.807,37	37.766.431,29	BÖLÜM TOPLAMI	28.130.000,00	33.680.074,13
A- 2023 YILI DEVREDEN BORÇLAR		254.796,24	A-2023 YILI DEVREDEN MEVCUTLAR		1.009.603,61
1- Satıcılara Borçlar	93.128,84		1. Kasa	9,18	
2- Odenecek Vergiler	39.543,96		2. Alınan Çekler	0,00	
3- Odenecek Sos. Güv. Kesintisi	118.627,51		3. Bankalar	663.744,23	
4-Diğer Ticari Borçlar	870,00		4. Ortaklardan Alacaklar	308.639,89	
5-Personele Borçlar	2.625,93		5.Gelecek Ay ve Yıla Ait Giderler	0,00	
			5. Stoklar	28.626,01	
			6. Verilen Depozito ve Teminatlar	8.584,30	
			7. Verilen Sipariş ve Personel Avansları	0,00	
			8. Verilen Depozito ve Teminatlar	0,00	
B-2024 Yılı Devreden Mevcutlar		-1.154.939,29	B-2024 YILI DEVREDEN BORÇLAR		2.141.844,78
1. Kasa	790,18		1- Satıcılara Borçlar	1.797.735,12	
2. Alınan Çekler	95.000,00		2- Odenecek Vergiler	101.989,98	
3. Bankalar	313.267,96		3- Odenecek Sos. Güv. Kesintisi	240.439,18	
4. Ortaklardan Alacaklar	0,00		4-Diğer Ticari Borçlar	1.680,50	
5.Gelecek Ay ve Yıla Ait Giderler	705.000,00		5-Personele Borçlar	0,00	
6.Stoklar	33.190,80				
7. Verilen Sipariş ve Personel Avansları	2.542,55				
8. Verilen Depozito ve Teminatlar	5.147,80				
TOPLAM		-900.143,05	TOPLAM		3.151.448,39
Gelir-Gider farkı			Gelir-Gider farkı		34.765,72
GENEL TOPLAM		36.866.288,24	GENEL TOPLAM		36.866.288,24

PERSONEL		İŞE GİRİŞ TARİHİ	GÖREVİ	YILLIK ÖDEMELER TOPLAMI
SİTE YÖNETİMİ				
MUSA DİKME		4.10.2022	Site Müdürü	544.151,44
SERHAT OĞLAKÇI		7.05.2024	Şoför	170.771,33
MUHASEBE				
CEMİLE ALABAŞ ARSLAN		4.05.2024	Muhasebe Müdürü	466.100,00
FUAT ELAMET		22.09.2021	Muhasebe Yrd.	384.037,49
AYNUR ÖZKAN		1.09.2023	Muhasebe Yrd.	277.724,99
ONUR AKŞAHİN		2.06.2021	Depo ve Satınalma Pers.	238.005,60
BAHÇIVANLAR				
HÜSEYİN ŞENGÜL		11.04.2018	Bahçıvan	318.874,15
KENAN SIRBUDAK		12.12.2009	Bahçıvan	247.716,25
İSMAİL VAROL		28.04.2018	Bahçıvan	290.421,77
KAZİM DELİBAŞ		27.05.2021	Bahçıvan	242.716,24
HARUN OĞLAKÇI		15.05.2022	Bahçıvan	275.401,99
ATÖLYE				
DURMUŞ CEYLAN		5.05.2020	Elektrik Tesisat Ustası	351.758,33
KAMİL OĞLAKÇI		1.05.2010	Atölye personeli	397.670,00
İBRAYİM İBRYAM		2.05.2019	Elektrik Tesisat Ustası Yrd.	253.844,74
ŞANTIYE				
HAKKI BAYAT		27.07.2009	İnşaat Ustası	339.338,33
SAMİ OĞLAKÇI		25.02.2000	İnşaat Ustası	311.290,00
FERİDUN YARAY		11.07.2024	Tesisatçı	119.166,66
SİTE GENEL TEMİZLİK				
AYDIN BOZKURT		11.06.2022	Temizlik Personeli	23.631,24
HÜSEYİN KAVAS		18.11.2022	Temizlik Personeli	242.772,50
19			TOPLAM	5.495.393,05
DANIŞMANLAR VE HİZMET İŞİ YAPANLAR				YILLIK ÖDEMELER TOPLAMI
Av. ÖZGÜR BOĞA			HUKUK DANIŞMANLIĞI	146.120,00
MATRİS İŞ SAĞLIĞI GÜV. VE ÇEVRE DAN. MÜH. HİZM.			İŞ SAĞ. GÜV. UZM. HEKİM	24.192,00
NOS SPORTİF HİZMETLER DANIŞMANLIK			İŞ SAĞ. GÜV. UZM. HEKİM	6.416,64
				176.728,64

Not.31.12.2024 itibariyle çalışan personellerdir.

- Denetim kurumumuz Yönetim kurulunun toplantılarına katılmıştır.
- Yönetim kurulu kararlarını oy birliği ile almıştır.
- Her kararda hukuki uygunluk takip edilmiş ve Hukuk Müşavirinin görüşü alınmıştır.
- Mali tablolar KARŞILAŞTIRMALI şekle sokulmuş ve Bütçeye uygunluk her ay takip edilmiştir.
- Aidatların yüzde 97 oranında tahsil edildiği takip edilmiştir. .
- Maaşların ve mesailerin, Personele her ay, tam ve eksiksiz ve zamanında ödendiği tespit edilmiştir.
- Çalışmaların BÜTÇE'ye uyumu her ay takip edilmiştir.
- Hukuk bölümünün raporu incelendiğinde, halen taraf olduğumuz 12 davanın 3 ü iş mahkemesi, ağırlıklı olarak Sulh Hukuk davaları olduğu görülmüştür.

II-SONUÇ:

Yönetim Kurulunun 2024 yılında yapmış olduğu çalışma ve faaliyetlerinde yapmış olduğumuz incelemelerde kanuna aykırılık ve eksiklik görülmemiştir.

Sitemiz yararına yapılan ihalelerin en az üç teklif olması gerektiği ve alınacak hizmetin kaliteli avantajlı olması gerektiği önerilmiştir.

Bankalara ait hesap ekstreleri sürekli ve düzenli olarak kontrol edilmiştir.

Üyelerce ödenen aylık aidatlar düzenli olarak kontrol edilmiş aidatını geciktiren üyelerin ödemelerini gecikme faizi ile ödemeleri hususu yönetim kurulu ile istişare edilmiştir.

Site ortak mülkiyetindeki kiralanan konutların tadilat sürecinde ve kira bedellerinin tespitinde yönetim kuruluna teknik destek sağlanmıştır.

Site mülkiyetindeki mevcut ticari ünitelerin güncel kira rayiçlerinin tespiti ile ilgili araştırma yapılarak yönetim kuruluna bilgilendirme yapılmıştır.

Site ortak alan sigorta poliçesi için şartname hazırlanma sürecinde yönetim kuruluna teknik destek verilmiştir.

Çalışmalarımızda katkı yapan üyelerimize, Güzelkent çalışanlarımıza, teşekkür ederiz.

**SAYGILARIMIZLA,
DENETÇİLER**

TAYYİBE TULİN ÖZDEMİR

ATABEY BOZKURT

EROL AYDIN