



GÜZELKENT HUKUKÇULAR SİTESİ

2025 YILI DENETLEME KURULU RAPORU

Genel Kurul Toplantı Tarihi : 08.03.2026
İncelemenin ait olduğu Dönem : 2025 YILI
Rapor Düzenleme Tarihi : 04.02.2026
Raporun Yönetim Kuruluna teslim tarihi : 05.02.2026

Değerli Kat Malikleri;

Güzelkent Hukukçular Sitesi Yönetiminin 01.01.2025 - 31.12.2025 dönemine ait çalışmaları ve faaliyetleri denetlenmiş olup hazırlanan raporu bilgilerinize sunuyoruz.

I- MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME

GÜZELKENT HUKUKÇULAR SİTESİ

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ İŞLETME BÜTÇESİ VE GERÇEKLEŞEN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

BÖLÜM 1 : ZORUNLU İŞLETME BÜTÇESİ

GİDER DAĞILIMI		61.626.358,14		GELİR DAĞILIMI		61.626.358,14	
I-ZORUNLU GİDERLER		21.805.429,22		I-AIDAT GELİRLERİ		48.309.992,86	
1. Genel Giderler		3.694.477,10		A- 2025 Aidat Geliri		48.309.992,86	
-Elektrik gideri	2.205.933,42			1. 973 Üye X 2.500 TL X 2 ay	4.865.000,00		
-Taşıtlar benzin ve Bakım Gideri	306.746,24			2. 973 Üye X 4.500 TL X 10 ay	43.785.000,00		
-Haberleşme ve İnt.telefon Gideri	78.119,15			3. Tahsil edilemeyen Aidatlar	1.620.602,14		
-Toplantı ve Genel Kurul Giderleri	337.351,27			4.Tahsil Edilen Geçmiş Dönem Aidatı	1.007.019,12		
-Su Giderleri	246.223,06			4.Tahsil Edilen Gelecek Dönem Aidatları	273.575,88		
-Alınan Hizmet Gideri	-			B- Yatırım Aidatı 1.100 TL x 5 ay		5.335.000,00	
-Çeşitli Giderler	105.824,57			1. Havuz Tadilatı	3.007.000,00		
-Doğalgaz Giderleri	93.406,23			2. Restaurant Mutfak Tadilatı	970.000,00		
-Temsil ve ikram Giderleri	156.852,32			3- Araç Alımı İçin Alınan Para	1.358.000,00		
-Kırtasiye Giderleri	77.722,26			C Avans Aidat 973 Üye x 750 TL x 2 ay		1.459.500,00	
-Temizlik Gideri	4.343,23			D- Diğer Gelirler		2.135.714,41	
-Noter -Posta-Kargo Gideri	15.298,74			1. Gecikme Faizi	730.981,36		
-Ulaşım ve Otopark Gideri	66.656,61			2. Vadeli Hesap Faiz Geliri	1.124.811,04		
2. Personel Ücr.,Yemek ve Diğer Gid.	14.658.472,33			3. SGK Teşvik Geliri	265.922,01		
-Brüt Ücretler	10.473.861,85			4. Diğer Gelirler	14.000,00		
-Fazla Mesai	546.963,76						
-İşsizlik Sigortası İşveren	86.335,44						
-Ssk İşveren Payı	2.540.869,06						
-Personel Yemek Giderleri ve Giyim Gid.	1.010.442,22						
3. Kıdem Tazminatı	1.223.224,39	1.223.224,39					
4. Yönetim Kur. ve Denetim Kur. Ücret Gid	566.667,38	566.667,38					
5. Ortak Alan Ver.Res., Sig. Gid.	1.259.731,73	1.259.731,73					
6. Finansman Giderleri	4.276,29	4.276,29					
7. Ecrimisil Bedeli	398.580,00	398.580,00					
II-DIŞARDAN SAĞ.FAYDA VE HİZMETLER	17.435.444,49	17.435.444,49					
-Özel Güvenlik Hizmeti ve Giderleri	17.058.668,52						
-Av.,İş Güv.,Sgk Danışman	358.188,00						
-Dava Masrafları	18.587,97						
III-BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ	1.939.477,41	1.939.477,41					
-Site içi tüm alt yapı ve üstü Gid.Diğer Yatırı	1.758.927,41						
-Demirbaş Alımı	143.950,00						
-Diğer Maddi Duran Varlıklar	36.600,00						
IV- İŞLETME KOOPERATİFİ FİNANS GİDERİ	3.590.074,46	3.590.074,46					
-İşletme Kooperatifi Finans	3.590.074,46						
V - HAVUZLAR GİDERLERİ	2.987.649,51	2.987.649,51					
- Su Gideri	-						
- İşçilik Gideri	976.467,17						
- Genel Gider	2.011.182,34						
. Elektrik gideri	1.025.823,55						
. Kimyasal gideri	439.230,46						
. Bakım onarım ve diğer giderler	546.128,33						
VI- İŞLETME KOOPERATİFİ YATIRIM BÜTÇESİ	3.270.349,54	3.270.349,54					

-Havuzların Tadilatı	2.902.140,87				
-Restaurant Mutfak Tadilatı	368.208,67				
-Araç Alımı	-				
BÖLÜM 2 : MEVCUTLAR					
I- 2024 YILI DEVREDEN BORÇ ÖDEMELERİ		2.141.844,78	2.141.844,78	I-2024 YILI DEVREDEN MEVCUTLAR	1.154.939,29
1- Satıcılara Borçlar	1.797.735,12			1. Kasa	790,18
2- Ödenecek Vergiler	101.989,98			2. Alınan Çekler	95.000,00
3- Ödenecek Sos. Güv. Kesintisi	240.439,18			3. Bankalar	313.267,96
4- Diğer Ticari Borçlar	1.680,50			4. Geçmiş Yıllar Tahsilat	-
II-2025 YILI DEVREDEN MEVCUTLAR		8.456.088,73	8.456.088,73	5. Gelecek Ay ve Yıla Ait Giderler	705.000,00
1. Kasa	11.458,29			6. Stoklar	33.190,80
2. Alınan Çekler	40.000,00			7. Verilen Sipariş ve Personel Avansları	2.542,55
3. Bankalar	7.048.764,79			8. Verilen Depozito ve Teminatlar	5.147,80
4. Diğer Hazır Değerler (Pos)	294.070,50				
5. Gelecek Ay ve Yıla Ait Giderler	960.000,00			II-2025 YILI DEVREDEN BORÇLAR	3.231.211,58
6. Stoklar	11.704,80			1- Satıcılara Borçlar	2.389.406,15
7. Verilen Sipariş ve Personel Avansları	84.942,55			2- Ödenecek Vergiler	156.373,26
8. Verilen Depozito ve Teminatlar	5.147,80			3- Ödenecek Sos. Güv. Kesintisi	304.242,84
				4- Diğer Ticari Borçlar	25.543,50
				5- Personele Borçlar	355.645,83

31.12.2025 TARİHİNDE ÇALIŞAN PERSONELLER

PERSONEL	İŞE GİRİŞ TARİHİ	GÖREVİ	YILLIK ÖDEMELER TOPLAMI
SİTE YÖNETİMİ			
MUSA DİKME	4.10.2022	Site Müdürü	790.843,21
SERHAT OĞLAĞCI	7.05.2024	Şoför	383.223,32
MUHASEBE			
CEMİLE ALABAŞ ARSLAN	4.05.2024	Muhasebe Müdürü	668.266,66
FUAT ELAMET	22.09.2021	Muhasebe Yrd.	582.282,49
AYNUR ÖZKAN	1.09.2023	Muhasebe Yrd.	381.166,44
ONUR AKŞAHİN	2.06.2021	Depo ve Satınalma Pe	428.999,99
AYSUN KAPISIZ	5.12.2025	Muhasebe Yrd.	19.192,20
BAHÇIVANLAR			
HÜSEYİN ŞENGÜL	11.04.2018	Bahçıvan	464.896,88
KENAN SIRBUDAK	12.12.2009	Bahçıvan	358.400,00
İSMAİL VAROL	28.04.2018	Bahçıvan	398.052,67
KAZİM DELİBAŞ	27.05.2021	Bahçıvan	346.750,00
HARUN OĞLAĞCI	15.05.2022	Bahçıvan	373.999,99
ATÖLYE			
DURMUŞ CEYLAN	5.05.2020	Elektrik Tesisat Ustası	507.066,66
KAMİL OĞLAĞCI	1.05.2010	Atölye personeli	550.434,99
İBRAYİM İBRYAM	2.05.2019	Elektrik Tesisat Ustası	374.583,33
ŞANTIYE			
HAKKI BAYAT	27.07.2009	İnşaat Ustası	491.533,42
SAMI OĞLAĞCI	25.02.2000	İnşaat Ustası	413.440,03
FERİDUN YARAY	11.07.2024	Tesisatçı	337.750,00
SİTE GENEL TEMİZLİK			
KAZİM GÜNDOĞDU	17.11.2025	Temizlik Personeli	38.700,00
HASAN YALÇIN	1.12.2025	Temizlik Personeli	27.000,00
19 PERSONEL		TOPLAM	7.936.582,28
DANIŞMANLAR VE HİZMET İŞİ YAPANLAR			
Av. ÖZGÜR BOĞA		HUKUK DANIŞMANLIĞI	324.000,00
MATRİS İŞ SAĞLIĞI GÜV. VE ÇEVRE DAN. MÜH. HİZM.		İŞ SAĞLIĞI GÜVENLİĞİ UZMAN HEKİM	34.188,00
			358.188,00

KIDEM TAZMİNATI ÖDEMELERİ

HÜSEYİN ÖZKAN	₺	566.343,50
HÜSEYİN KAVAS	₺	317.112,01
AYDIN BOZKURT	₺	339.768,88

1.223.224,39 TL

I- YARGISAL İŞLEMLER

Güzelkent Hukukçular Sitesine açılan/açtığımız davaların tarafları ve konuları aşağıda gösterilmiştir;

1. Davacı : S****S****
Davalı : Güzelkent Hukukçular Sitesi O***K****
Mahkeme : Büyükçekmece 2. Sulh Hukuk Mahkemesi, 2024/627 E.
Açıklama : Ortak yerlere Elatmanın Önlenmesi ve alacak istemli dava açılmıştır.
Durumu : Yargılama devam etmektedir.
2. Davacı : GÜZELKENT HUKUKÇULAR SİTESİ
Davalı : Büyükçekmece Belediyesi
Mahkeme : İstanbul 3. Vergi Mahkemesi, 2025/2200 E.
Açıklama : Çam 2 Sokak metrekare birim değer tespit davası açılmıştır.
Durumu : Bilirkişi incelemesi beklemektedir.
3. Davacı : GÜZELKENT HUKUKÇULAR SİTESİ
Davalı : Büyükçekmece Belediyesi
Mahkeme : İstanbul 3. Vergi Mahkemesi, 2025/2205 E.
Açıklama : Çember Sokak metrekare birim değer tespit davası açılmıştır.
Durumu : Bilirkişi incelemesi beklemektedir.
4. Davacı : GÜZELKENT HUKUKÇULAR SİTESİ
Davalı : Büyükçekmece Belediyesi
Mahkeme : İstanbul 3. Vergi Mahkemesi, 2025/2207 E.
Açıklama : Geçit Sokak metrekare birim değer tespit davası açılmıştır
Durumu : Bilirkişi incelemesi beklemektedir.
5. Davacı : GÜZELKENT HUKUKÇULAR SİTESİ
Davalı : Büyükçekmece Belediyesi
Mahkeme : İstanbul 3. Vergi Mahkemesi, 2025/2210 E.
Açıklama : Hukukçular Caddesi metrekare birim değer tespit davası açılmıştır
Durumu : Bilirkişi incelemesi beklemektedir.
6. Davacı : GÜZELKENT HUKUKÇULAR SİTESİ
Davalı : Büyükçekmece Belediyesi
Mahkeme : İstanbul 3. Vergi Mahkemesi, 2025/2211 E.
Açıklama : Huzur Sokak metrekare birim değer tespit davası açılmıştır
Durumu : Bilirkişi incelemesi beklemektedir.
7. Davacı : GÜZELKENT HUKUKÇULAR SİTESİ
Davalı : Büyükçekmece Belediyesi
Mahkeme : İstanbul 3. Vergi Mahkemesi, 2025/2213 E.
Açıklama : Kavak 1 Sokak metrekare birim değer tespit davası açılmıştır
Durumu : Bilirkişi incelemesi beklemektedir.

Aidat alacaklarının tahsili için açılmış icra takip dosyaları aşağıdaki gibidir.

1. Büyükçekmece 2024/276121	Durumu:	Devam ediyor
2. Büyükçekmece 2025/93775	Durumu:	Devam ediyor
3. Büyükçekmece 2025/93761	Durumu:	Devam ediyor
4. Büyükçekmece 2025/93781	Durumu:	Devam ediyor
5. Büyükçekmece 2025/93981	Durumu:	Devam ediyor
6. Büyükçekmece icra Müd. 2024/276421	Durumu:	Tahsil edildi
7. Büyükçekmece icra Müd. 2024/281882	Durumu:	Tahsil edildi
8. Büyükçekmece icra Müd. 2025/93785	Durumu:	Tahsil edildi
9. Büyükçekmece icra Müd. 2025/93776	Durumu:	Tahsil edildi
10. Büyükçekmece icra Müd. 2025/93977	Durumu:	Tahsil edildi

- . Denetim Kurulumuz Yönetim Kurulunun tüm toplantılarına katılmıştır.
- . Yönetim Kurulu kararları oy birliği ile alınmıştır.
- . Alınan kararlarda hukuki uygunluk takip edilmiş ve Hukuk Müşavirinin görüşü alınmıştır.
- . Mali tablolar karşılaştırmalı şekilde ve Bütçeye uygundur.
- . Aidatların yüzde 99 oranında tahsil edildiği görülmüştür.
- . İşten ayrılan personellere Kıdem Tazminatları tam ve zamanında ödenmiştir.
- . Personel kıdem tazminatı için aidatlardan ayrılan %5 Kıdem Tazminatı Fonu toplamı olan 2.432.500,00 TL dan 3 adet personel için toplam 1.223.224,39 TL ödemesi yapıldıktan sonra kalan tutar olan 1.209.275,61 TL olarak varlıklarımızda bulunmaktadır.
- . Çalışanların maaş ve mesailerinin, her ay tam ve zamanında ödendiği tespit edilmiştir.
- . Çalışmaların BÜTÇE'ye uyumu her ay takip edilmiştir.
- . Hukuk bölümünün raporunda 17 adet davada taraf olduğumuz görülmüştür.




II-SONUÇ:

Yönetim Kurulunun 2025 yılında yapmış olduğu çalışma ve faaliyetlerinde yapmış olduğumuz incelemelerde kanuna aykırılık ve eksiklik görülmemiştir.

Çalışmalarımızda katkı yapan üyelerimize, Güzelkent çalışanlarımıza, teşekkür ederiz. Saygılarımızla

DENETÇİLER

TAYYİBE TÜLİN ÖZDEMİR



ATABEY BOZKURT



EROL AYDIN

