

**TEM AVRASYA KONUTLARI
TOPLU YAPI YÖNETİMİ**

DENETİM RAPORU

**YILMAZ BEBEK
MURAT GEDİK
MUSTAFA KARAKAYA**

01.01.2025 – 30.09.2025

Bu rapor, Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi'nin denetim kuruluna seçilmemiz nedeni ile tarafımızca hazırlanmıştır. Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi 01/01/2025 - 30/09/2025 dönemine ait sınırlı işlemlerinin özel kapsamlı olarak incelenmesi ve bu kanallarda gerçekleştirilen operasyonların riskleri açısından değerlendirilmesi neticesinde elde edilen sonuçları içermektedir.

(634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 36 ya göre yönetici (Site Yönetimi) Kat malikleri kurulunu kararlarını protokolleri yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderlerinin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.)

KAPSAM SINIRLAMASI

Bu rapor, Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi tarafından temin edilen bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. Raporda, sadece ilgili dönemi kapsayan konulara ilişkin sonuçlar yer almaktadır.

KULLANIM SINIRLAMASI

Bu rapor, Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi bilgisine ve kullanımına sunulmaktadır. Tem Avrasya konutları Toplu Yapı Yönetimi dışı kişi ve kurumlar tarafından kullanılmamalıdır. Site Yönetimi dışında bu raporu dikkate alacak kişi ve kurumların riski kendilerine aittir.

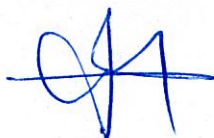
Hizmetimizin doğası denetim yapmak, yönetime tavsiyede bulunmak ve gelen şikâyet ve önerileri dikkate almaktır. Çalışmamız esnasında standart denetim prosedürleri uygulanmamıştır.

Saygılarımızla,

Murat Gedik



Yılmaz Bebek



Mustafa Karakaya



Giriş

Çalışmanın Kapsamı

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi'nin 01.01.2025 - 30.09.2025 döneminde gerçekleştirilmiş işlemlerin ve bu kanallardaki mevcut operasyonların usulsüzlük riskleri açısından değerlendirilmesi talebi doğrultusunda, aşağıdaki adımları içeren bir çalışma gerçekleştirilmiştir:

i. Cari hesap mutabakatı yapılması:

- ✓ Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi tarafından yapılmış ön çalışmalar değerlendirilerek cari hesap mutabakatı yapılacak müşterilerin belirlenmesi,
- ✓ Belirlenen müşterilerden Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile arasında gerçekleştirdikleri işlemleri takip ettikleri cari hesaplara ait kayıtların talep ve temin edilmesi,
- ✓ Müşteriler tarafından sağlanan kayıtların Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile karşılaştırılması
- ✓ Müşteri kayıtlarında yer almayan fakat Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi kayıtlarında gözükten satış işlemlerinin muhteviyatının araştırılması,
- ✓ Müşteri kayıtlarında yer alan fakat Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi kayıtlarında gözükmeyen tahsilatların muhteviyatının araştırılması

ii. İlgili dönem yönetimin usulsüzlük riskleri açısından değerlendirilmesi:

- ✓ Kilit pozisyonlarda görev yapan personel ile görüşmeler yapılması,
- ✓ Ön muhasebe ve muhasebe kayıtlarının, satış/stok raporlarının, fatura ve sevk irsaliyelerinin, kargo teslimat raporlarının analiz edilmesi,
- ✓ Yukarıdaki çalışmalar vasıtasıyla mevcut operasyonlar içerisindeki risklerinin tespit edilmesi,
- ✓ Tespit edilen risklerinin azaltılması için iyileştirme önerilerinin geliştirilmesi ve iç kontrol sisteminin kurulup kurulmadığı

Çalışmamız ile İlgili Kısıtlamalar

Yukarıda ifade edilen çalışmanın sonuçları, aşağıdaki kısıtlar göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir: Saha çalışmamız süresince bilgi ve belge tedarikimiz Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi tarafından sağlanmıştır. Çalışmamız kapsamında tarafımıza sağlanan bilgi ve belgelerin doğru, tam ve güncel olduğu kabul edilmiştir. Cari hesap mutabakatı yapmak için seçilen müşterilerden bazıları tarafımızla bilgi paylaşımında bulunmamıştır.

Raporda belirtilen tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak kabul edilmelidir.

İç Kontrol Risklerinin Değerlendirilmesine İlişkin Tespitlerimiz

A. Yönetici Özeti

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi'ne ait 17/06/2014 Tarih ve 16148 Yevmiye nolu Karar Defteri incelendiğinde;

Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Çeçen'in seçildiği ve kararın ikinci maddesindeki işlemleri Site Yönetim Kurulunda bulunan üyelerinin üçünün de MÜŞTEREK olarak temsil ve ilzam etmelerine oy birliğiyle karara bağlanmıştır. Kararın altında yönetim kurulunun imzalarının mevcut olduğu,

B. Yasal Defterler

Defterin Adı	Hesap Dönemi	Tasdik Makamı	Tasdik Tarihi	Tasdik No'su
Damga Vergisi Defteri				
Karar Defteri	2024	Bakırköy 39. Noteri	04.11.2024	28923
Ambar Defteri				
Yevmiye Defteri				
Demirbaş Karar Defteri	2024	Bakırköy 39. Noteri	04.11.2024	28924
Denetim Kurulu Defteri				

C. Sözleşmeler

TEM AVRASYA KONUTLARI BAKIM ONARIM VE FAALİYET SÖZLEŞMELERİ

- SÜMER VİDANJÖR: 17.02.2025 – 17.02.2026 AYLIK BAKIM 20.000,00 TL + KDV
- BUHUR MÜHENDİSLİK: 17.02.2025 – 17.02.2026 AYLIK BAKIM 8.000,00 TL + KDV
- FAMEKS ASANSÖR: 01.01.2025 – 31.12.2025 AYLIK BAKIM 1 ADET ASANSÖR 1.375,00 + KDV
- TEC 10 ÇEVRE SAĞLIĞI DANIŞMANLIK: 17.02.2025 – 17.02.2026 AYLIK BAKIM 8.000,00 TL + KDV
- CBM ELEKTRONİK FOTOKOPİ MAKİNASI: 15.02.2025- 14.02.2026 AYLIK KİRA BEDELİ 2.000,00 TL + KDV
- KAMUSA YANGIN SİSTEMLERİ: 01.08.2024- 01.02.2026 (1YIL 6AY) AYLIK BAKIM 10.000,00 TL + KDV
- SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİR: 01.01.2025 – 01.01.2026 AYLIK 3.000,00 TL + KDV

8. BAYKAYA DANIŞMANLIK VE MÜHENDİSLİK HAVUZ ANALİZ: 17.02.2025 – 17.02.2026 AYLIK İKİ HAVUZ LABARATUVAR ANALİZ 3.040,00 TL + KDV

9. NAZ TEKNİK (OSGB):17.02.2025 – 17.02.2026 AYLIK PERSONEL BAŞI 240,00 TL + KDV

10. SSA ÖZEL GÜVENLİK VE KORMUA HİZMETLERİ: 15.08.2024 – 31.12.2025 AYLIK

532.500,00 TL + KDV

11. ATC KLİMA SİSTEMLERİ: 17.02.2025 – 17.02.2026 6 AYLIK PERİYODİK OLARAK 2 KERELİK BAKIM 1 BAKIM BEDELİ 16.250,00 TL + KDV

12. SEP TEKNİK: 17.02.2025 – 17.02.2026 1 KAZAN 1.400,00 TL + KDV 32 ADET KAZAN YILDA BİR KEZ 44.800,00 TL + KDV

13: HMK JENERATÖR: 17.02.2025 – 17.02.2026 2 AYDA BİR OLMAK ÜZERE 6 PERİYODİK BAKIM 2 ADET JENERATÖR 2.000,00 TL + KDV

14. ÇAĞDAŞ TEKNİK HİDRAFOR: 17.02.2025 – 17.02.2026 4 AYDA BİR 3 BAKIM HER BAKIM

21.666,67 TL + KDV

15. FREKANS ENERJİ: 01.01.2025 – 31.12.2025 AYLIK MERKEZİ ISINMA SİSTEMİ OKUMA BEDELİ SİTE SAKİNLERİNDEN KARŞILANAN ÜCRET 16.67 + KDV

16. TİFTİKÇİOĞLU AKARYAKIT: 17.02.2025 – 17.02.2026 MAZOT ALIM %18 İSKONTO UYGULANACAK

17.ALLİANS SİGIRTA: 11.02.2025 – 11.02.2026 1 TAKSİT 76.250,07 TL + KDV TOPLAM 10 TAKSİT 762.500,7 TL+ KDV

18. MFS AYDINLAR YÖNETİM HİZMETLERİ: 01.02.2025 – 31.12.2025 AYLIK 72,900,00 TL + KDV

19. BULUT YÖNETİM A.Ş: 01.02.2025 – 31.12.2025 AYLIK 7.862,5 + KDV

20. HAVUZ BAKIM FATMA GÜZEL: 01.01.2025 – 31.12.2025 BİR YILLIK GİDER PUSULASI KESİLMEK İLE BİRLİKTE STOPAJ TEM AVRASYA KONUTLARI YAPI YÖNETİMİNE AİTTİR. 13.000,00 TL

21. FUZUL YAPI GAYRİMENKUL VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ: MICROSOFT 365 APPS FOR BUSINESS BASIC 02.12.2024- 02.12.2025 OFİS PROGRAMLARI 5 BİLGİSAYAR OFİS PROGRAMI VE MAİL İÇİN AYLIK 2.636,90 TL + KDV

22. YÖNETİM KURULU KARARI İLE SOSYAL TESİS TEMİZLİK PERSONLERİNE MESAI HARİCİ EK HİZMET ÖDEMESİ YAPILMAKTADIR. GİDER PUSULASI KESİLMEK İLE BİRLİKTE STOPAJ TEM AVRASYA KONUTLARI YAPI YÖNETİMİNE AİTTİR. 2 PERSONEL TOPLAM 10.000,00 TLKİRA SÖZLEŞMELER:

DEPO / DÜKKAN	KİRACI ADI SOYADI	KİRA TUTARI
CAFE SOSYAL TESİS	ÇEÇENLER TURİZM	10.000,00
SATIŞ OFİSİ	MURAT AYDENİZ	13.000,00
DEPO	GÖKBEN BAYKAL	14.000,00
DEPO KREŞ	TURAN ERVERDİ	10.000,00

D. Gider Kalemleri

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi Hesap dökümleri incelendiğinde;

- ❖ Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ait gider kalemleri bazında dağıtılmış olup 01/01/2025 - 30/09/2025 tarihleri arası gider dağılımının aşağıdaki gibi olduğu,

GİDERLER	
Banka Faiz Tahakkuku	57.087,11
Bayram Çikolatası Alım Gideri	4.205,60
Benzin Gideri	7.370,94
Haberleşme Gideri	135.626,72
Hukuki İşlem Gideri	93.218,85
İcra Ödemeleri	126.510,81
İş Güvenliği Ve Sağlığı Hizmet Gideri	73.390,16
Mescit, Fitnees Ve Sosyal Tesis Temizliği	62.820,35
Personel Gideri (Çay, Şeker, Su, Vb.)	84.008,13
Personel Kıdem Tazminat Giderleri	1.306.080,00
Personel Kıyafet Gideri	45.287,00
Personel Ücret Gideri	7.211.469,22
Site Sakinlerine Etkinlik Düzenleme	23.446,37
Yönetim Ve Denetim Kurl. Huzur Hakkı Gideri	381.000,00
Asansör Gideri (bakım Ve P.değişimi)	475.502,44
Banka İşlem Masraf Giderleri	79.039,63
Demirbaş Bakım Ve Onarım Gideri	922.663,33
Haşere Ve Kemirgen İlaçlama Bedeli	92.100,00
Havuz Giderleri (su Kimyasalları Ve Bakım)	184.964,00
Jeneratör Bakım Ve Mazot Gideri	14.064,00
Kırtasiye Ptt Noter Ve Genel Kurul Gideri	113.115,53
Mali Müşavirlik Hizmet Bedeli	28.800,00
Ortak Alan Doğalgaz Gideri	4.031.408,80
Ortak Alan Elektrik Giderleri	3.734.153,22
Ortak Alan Sigorta	915.000,75
Ortak Alan Su Giderleri	1.269.978,90
Özel Güvenlik Gideri	5.358.926,23
Peyzaj Gideri	196.979,00
Pos Cihazı Kayıp Bedeli	9.450,00
Pos Yazılım/donanım/bakımı	1.408,05
Site Demirbaş Alımı	644.204,16
Sosyal Tesis Malzeme Ve Ekipman Alımı	50.000,00
Teknik Malzeme Alımı	120.145,30
Temizlik Malzemesi Ve Ekipman Alımı	342.412,10
Ulaşım Ve Nakliye Gideri	700,00
Yönetim Organizasyon Gideri	700.560,00
TOPLAM	28.897.096,70

- ❖ Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ait 01/01/2025-30/09/2025 tarihleri arası gelirler aşağıdaki gibidir.
- ❖ Gelir Kalemleri

GELİRLER	
Aidat Gelirleri	23.047.740,00
Banka Promosyonu	375.000,00
Elektrik Geliri (satış Ofisi)	4.748,03
Gaz Dedektörü	27.600,00
Gecikme Cezası Gelirleri	781.974,24
Hasar Ve Ceza Gelirleri	71.160,00
Isınma	3.907.068,39
Kira Geliri (depo)	192.400,00
Kira Geliri (pudo)	30.000,00
Kira Geliri (satış Ofisi)	92.150,00
Ortak Alan Sigorta Hasar Geliri	11.250,00
Ortakalan Elektrik Tahakkuku Geliri	3.762.112,81
Pos Komisyonu	53.318,79
Soğuk Su Geliri	4.352,51
Sosyal Tesis : Terlik/bone/gözlük/kulaklık/simit/kolluk Satış Geliri	56.820,00
Sosyal Tesis Misafir Kullanım Geliri	38.250,00
Şarj İstasyonu Geliri	240.044,36
Banka Komisyon İade Gelirleri	8,86
Banka Pos Cihazı Bedeli İadesi	9.450,00
Elektrik Geliri (depo)	900,00
Elektrik Geliri (fuzul Tabela)	31.056,16
Elektrik Geliri (kargo Pudo)	3.130,13
Kira Geliri (kapıcı Dairesi)	9.000,00
Kira Geliri (sosyal Tesis Cafe)	72.000,00
Kur Farkı Karı	51.171,16
Reklam Geliri	185.752,50
Vade Geliri	351.876,89
TOPLAM	33.410.334,83

E. Bankalar

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi;

30.09.2025 tarihine ilişkin ilişkin incelemede iki banka ile çalışıldığı (Albaraka – Yapı Kredi) bu bankalar dışında başka banka bilgilerine ulaşılmadığı ayrıca giderler kısmında bankaya ilişkin bir gider kaleminin olmadığı aşağıdaki banka bilgilerinin bulunduğu bu bilgilerin banka hesapları ile uyumlu olduğu;

102.1	Albarakatürk K.b	1.340.187,69 (B)	3.158.127,48	4.493.393,45	4.921,72 (B)
102.3	Usb Albaraka Ksb	15.106,33 (B)	120.086,07		135.192,40 (B)
102.4	Albaraka Pos	-	5.296,64	5.296,64	-
102.5	Yapı Kredi A.ş	-	71.604.394,63	71.240.346,31	364.048,32 (B)
102.6	Yapı Kredi Usd	959.975,78 (B)	62.649,07	1.022.589,85	35,00 (B)
102.7	Yapı Kredi Pos	-	2.830.591,77	2.830.591,77	-
102.8	Halkbank..	-	462.649,37	459.353,36	3.296,01 (B)
102.9	Maaş Hesabı Yapı Kredi	-	4.805.259,50	4.805.259,50	-
102.10	Vadeli Yapı Kredi Banka Hesabı	-	45.554.231,00	40.726.231,00	4.828.000,00 (B)
102.11	Vade Usd Yapı Kredi	-	1.021.643,00		1.021.643,00 (B)

F. Cariler (Borçlar / Alacaklar)

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ait Satıcılara ve Alıcılar hesabı incelendiğinde bakiyelerin aşağıdaki gibi olduğu;

Nakit ve Alacaklar(D)	
Kasa Hesabı	11.860,00
Banka Hesabı	2.315.269,80
Alıcılar Hesabı	- 8.125,08
Aidat Avansları Hesabı	2.004.861,58
İcradaki Daire Hesapları	367.358,97
Toplam	4.691.225,27

Borçlar(A)	
Satıcılar Hesabı	853.956,67
Alınan Depozito ve Teminatlar	944.500,00
Personel Hesabı	526.176,56
Diğer Çeşitli borçlar	1.185.226,78
Toplam	3.509.860,01

Mizan üzerinden yapılan işlemlerde Kasa hesabında 11.860,00 tl. Olduğu görülmüştür. Ödeme ve tahsilatların Banka Çek veya pos kullanılarak yapıldığı işlemlerin eksiksiz olarak mahsup işlemi yapılarak kayıtlara geçirildiği görülmüştür. Bu durum kayıtların güvenilirliği açısından önem arz etmektedir

➤ PERSONEL

01/01/2025 - 30/09/2025 Tarihleri Arasında Yönetim Kadrosunda Çalışan Personeller Aşağıdaki gibidir. Personel Maaşlarının bankadan ödendiği görülmüştür.

- Personel Özlük dosyaları tutulmaktadır.
- Personel izin defteri düzenli olarak tutulmaktadır.
- Personel ücretsiz izin çizelgeleri düzenli tutulmaktadır.
- Personelerle Kıdem tazminatı karşılığı ayrılmaktadır.

DÖNEM	ÇALIŞAN SAYISI	TEŞVİKLER
Temmuz. 25	16	05510 Peşin ödeme
Ağustos . 25	16	05510 Peşin ödeme
Eylül . 25	16	05510 Peşin ödeme

Saygılarımızla;

Murat Gedik



Yılmaz Bebek



Mustafa Karakaya

