

SİNPAŞ GYO AQUA CITY 2010 TOPLU YAPI SİTE YÖNETİCİLİĞİ
01.02.2024- 31.01.2026 DÖNEMİ DENETİM RAPORU

Adı Soyadı (Ünvanı) : Sinpaş GYO Aqua City 2010 Toplu Yapı Site Yöneticiliği
İşi : Toplu Yapı Site Yöneticiliği
Adresi : Emek Mah. Ordu Cad. No:1 Sancaktepe/İSTANBUL
Vergi Dairesi : Sultanbeyli Vergi Dairesi.
Hesap No : 771 032 8158
Telefon Numarası : 0216-510 61 61
İnceleme Dönemi : 01/02/2024-31/01/2026 tarihleri arası
Denetim Kurulu : Gülbin ERGÜNAY – Hızır Yakup AKYILDIZ – Dilek Güney BOZAN
(R Blok-5) (U Blok-23) H Blok-36

I- GENEL BİLGİ

Sinpaş Gyo Aqua City 2010 Toplu Yapı Site Yöneticiliği Sultanbeyli Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 7710328158 no'lu mükellefi olup Emek Mahallesi, Ordu Caddesi No:1- Sancaktepe/İSTANBUL adresinde Toplu Yapı Site Yöneticiliği konusunda faaliyet göstermektedir.

II- USUL İNCELEMESİ:

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 36 ya göre yönetici (Site Yönetimi) Kat Malikleri Kurulu kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini tarihlerini ve bütün giderleri 32.maddede sözü geçen deftere tarih sırasına göre yazmaya ve bu defteri ve giderlerinin belgeleriyle diğer bütün belgeleri saklamaya mecburdur.

Buna göre ilgili kanun sadece karar defterinin onayını mecbur kılmış diğer defterlerin herhangi bir ihtilaf çıkması halinde kanıtlayıcı belge olarak kullanılmasını tavsiye etmiştir.

Yapılan usul denetiminde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre tutulması gereken Karar Defterinin yanında aşağıda dökümleri yapılan defterlerin de tasdik ettirildiği görülmüştür.

Defterin Nev'i	Tasdik Tarih ve No'su	Tasdik Makamı
Yevmiye Defteri	12.12.2023-26458	Üsküdar 10.Noteri
Yevmiye Defteri	12.12.2024-17137	Üsküdar 35.Noteri
Yevmiye Defteri	11.12.2025-30204	Üsküdar 35.Noteri
Defter-i Kebir	12.12.2023-26459	Üsküdar 10.Noteri
Defter-i Kebir	12.12.2024-17138	Üsküdar 35.Noteri
Defter-i Kebir	11.12.2025-30205	Üsküdar 35.Noteri
Denetçi Defteri	03.03.2022-03975	Üsküdar 10.Noteri
Karar Defteri	30.03.2022-05500	Üsküdar 10.Noteri
Karar Defteri	27.02.2024-02011	Üsküdar 35.Noteri
Karar Defteri	29.01.2025-01860	Üsküdar 35.Noteri

Denetim Kurulu olarak Site Yönetimi nezdinde ilgili dönemleri kapsayan denetimimizde defter kayıtlarına dayanak teşkil eden belgelerin usulüne uygun olduğu, bu belgelerin kayıt nizamına, muhasebe sistemi uygulama genel tebliğlerine ve genel muhasebe kurallarına uygun olarak kayıtlara intikal ettirildiği görülmüştür.

Buna göre, site bilançosu ile gelir tablosunda yer alan kalemler defter kayıtlarını tam olarak yansıtmakta olup, Kat Mülkiyeti Kanunu, genel kabul görmüş muhasebe prensipleri, iç denetim usul ve esasları ve işletme bütçesi ilkelere uygundur.

III- HESAP İNCELEMELERİ

Site Yöneticiliği faaliyetleriyle ilgili dönemleri kapsayan denetimimizde mal ve hizmet alışı faturalarının gerçeği yansıttığı, ödemelerin ve borç alacak ilişkilerinin mal ve hizmet alımıyla uyumlu olduğu görülmüştür.

Öte yandan, ilgili dönemlerde yapılan denetimlerde site yönetimi kayıtlarında yer alan belli büyüklükteki müşteri, car hesap ve banka mutabakatları yaptırılmış olup, bu hesaplara ilişkin bakiyelerin gerçek durumu ifade ettiği ve kayıtlarla mutabık olduğu tespit edilmiştir.

Gülbin ERGÜNAY
(R Blok-5)

Hızır Yakup AKYILDIZ
(U Blok-23)

Dilek Güney BOZAN
(H Blok-36)

Muhasebe Prensipleri:

Site Yönetiminde yapılan incelemeler sırasında tespit edilen ve yönetimin uyguladığı bazı muhasebe prensipleri ile bu prensiplerin işleyişi sonucunda oluşan hesap kalemleri aşağıdaki gibidir.

A- 01.02.2024-31.01.2026 tarihleri arasında 1.132 adet bağımsız bölüm için tahakkuk eden aidatlar 151.818.786,52.- TL, merkezi sistem tahakkukları 20.989.471,04.-TL, yatırım ve demirbaş tahakkukları 14.362.898,27.-TL, geçmiş dönem devir farkı tahakkukları 648.393,67.-TL, merkezi sistem ve aidatlarını zamanında ödemeyen dairelere uygulanan gecikme ceza tahakkukları 3.637.074,90.-TL ve yatırım ve demirbaş bedelini zamanında ödemeyen kat maliklerine uygulanan gecikme ceza tahakkukları 442.377,77.-TL ile kafe ve kapalı otopark alan kiralama tahakkukları 738.015,66.-TL olmak üzere siteye ait gelir tahakkukları toplamı **192.637.017,83.-TL** olarak site kayıtlarında ilgili bağımsız bölüm cari hesaplarına intikal ettirildiği görülmüştür.

Sitenin diğer gelirleri toplamı **6.392.885,16.-TL** olup tamamının ilgili hesaplara kaydedildiği tespit edilmiştir.

B- Sinpaş GYO Aqua City 2010 Toplu Yapı Site Yöneticiliği'nin tüm gelir tahakkukları toplamı **199.029.902,99.- TL** ile 31.01.2024 tarihinde sona eren önceki işletme döneminden kat malikleri devir borcu 2.738.269,61.-TL ile birlikte toplam tahsil edilmesi gereken tutar 201.768.172,60.-TL'dir. Bu tutarın 195.473.283,09.- TL'lik kısmının kat maliklerince ödendiği ve 6.294.889,51.- TL'lik kısmının ise henüz tahsil edilemediği, tahsil edilemeyen tutarın 5.916.233,91.-TL'si normal cari hesaplarda, 378.655,60.-TL'si ise takipli alacaklarda olduğu görülmektedir. Sitenin düzenli aidat ödenme oranı **%97**'dir.

C-Bankalar Hesabı:

Site Yönetiminin Yapı ve Kredi Bankası A.Ş./Maltepe Minibüs Caddesi Şubesi ile çalıştığı, ilgili dönem sonunda bankadan alınan ekstrelerde vadeli ve vadesiz banka bakiyeleri toplam 11.554.355,72. TL olduğu görülmüş ve mizandaki rakamla mutabık kalınmıştır. Diğer hazır değerlerde görülen toplam; 351.286,80.-TL kredi kartı ile alınan tahsilatlara aittir.

D-Daire Alacakları / Takipli daire alacakları/Diğer Çeş.Ai./Gelir Tahakkukları-İş Avansları Hesapları:

Daire hesabının borcunda bulunan 5.916.233,91.-TL ile takipli daire hesabının borcunda bulunan 378.655,60.-TL olmak üzere toplam 6.294.889,51.-TL alacağın tamamı bağımsız bölümlerin aidat, yatırım ve demirbaş, geçmiş dönem devir farkı, gecikme tazminatı, merkezi sistem ısınma vb. gibi yönetim tarafından yapılan tahakkuklardan kaynaklıdır. Diğer çeşitli alacaklarda araç şarj istasyonu ile ilgili 54.703,14.-TL alacak olduğu, gelir tahakkuklarında görünen 201.648,13.-TL'nin bilanço tarihi itibarıyla doğmuş ancak maliklere kesin borç tahakkuku yapılamamış alacaklarla ilgili olduğu, iş avansı hesabında 65.996,34.-TL avans olduğu, verilen depozito ve teminat hesabında 1.422.95.-TL İski teminat bedeli, 61.581.92.-TL Elektrik güvence bedeli, 24.900,00.TL T.C İst.And.2.İcr.2020/3169 E.sayılı dosya (Güvenlik Amiri Ayhan Karış davası) ve 32.300,00.-TL ise T.C Gebze İcr. 2022/15748 E.sayılı dosya mehil vesikası için (Temizlik-Münevver Durukan davası) teminat bedeli olduğu tespit edilmiştir.

E-Satıcılar-Alınan Teminatlar-Belirsiz tahsilatlar ve diğer borç hesapları:

Satıcılar hesabında gözükten borç bakiyesi 14.629.983,36.-TL olup, 35.000,00.-TL ve üzeri alacaklı firmaların listesi aşağıdaki gibidir.

ITGS Özel Güvenlik	5.543.559,42 TL
Alyans Bina ve Tesis	2.480.931,72 TL
İgdaş	2.379.808,00 TL
Merit Yönetim Hizm.	2.261.137,37 TL
Enerjisa İst. And.	985.903,70 TL
Be More Athletic Club	398.656,20 TL
İski	363.808,00 TL
Abs Asansör	51.564,00 TL
Nts İlaçlama	36.000,00 TL
Flaylift Asansör	35.234,37 TL

Ara Toplam : 14.536.602,78 TL
Diğer Firmalar (+) : 93.380,58 TL

TOPLAM: 14.629.983,36 TL

Gülbin ERGÜNAY
(R Blok-5)

Hızır Yakup AKYILDIZ
(U Blok-23)

Dilek Güney BOZAN
(H Blok-36)

Alınan teminat hesabında 21.000,00.-TL Cafe & Restoran hizmeti veren Rda Teknoloji San. ve Tic.Ltd.Şti firmasından alınan nakdi teminat olduğu, belirsiz tahsilatların 4.591,06.- TL olduğu bunun Akbank Site Yönetim banka hesabına kimin yatırdığı belli olmayan tahsilat olduğu, ödenecek vergi ve fonlar hesabında 4.888,00.-TL vadesi gelmemiş ödenecek gelir vergisi olduğu, kıdem tazminatı fonu hesabında 5.999.264,02.-TL olduğu görülmüştür.

Alıcılar ve Satıcılar hesaplarında hesaplar arasında herhangi bir mutabakatsızlığa rastlanılmamıştır.

F- 01/02/2024 – 31/01/2026 tarihleri arasında yapılan gider kayıtlarına bakıldığında faaliyet dönemi içinde yapılan giderler sınıflandırılarak ilgili kayıtlara **198.600.287,46.-TL** olarak intikal ettirildiği tespit edilmiş olup detayları aşağıdaki gibidir.

Personel Giderleri	94.225.472,72 TL
Asansör Bakım-Onarım Giderleri	2.558.331,88 TL
Ortak Alan Elektrik Giderleri	9.930.945,53 TL
Ortak Alan Su Gideri	470.611,00 TL
Peyzaj Bakım Giderleri	7.564.144,32 TL
Ana Gayri Menkul Bakım-Onarım Giderleri	9.159.995,79 TL
Çevre Bakım-Onarım Giderleri	603.560,24 TL
Yönetim Ofisi-Posta-Telf-Kargo Giderleri	652.828,67 TL
Öngörülmeyen Giderler	2.058.030,75 TL
Ana Gayrimenkul Sigorta Giderleri	374.400,00 TL
Jeneratör Bakım ve Yakıt Giderleri	236.292,12 TL
Sosyal Tesis Giderleri	19.612.330,28 TL
Sosyal Dayanışma ve Etkinlik Gideri	174.161,27 TL
Servis Şirketi Giderleri	3.502.008,13 TL
Demirbaş Alım ve Yatırım Gideri	21.519.080,91 TL
Gölet Bakım-Onarım Gideri	4.128.847,73 TL
Hukuki Giderler	558.975,08 TL
Yolcu Taşıma Servis Gideri	280.800,00 TL
Doğalgaz Giderleri	17.246.132,04 TL
Blok Su Giderleri	3.743.339,00 TL

IV –SONUÇ

Sinpaş GYO Aqua City 2010 Toplu Yapı Site Yöneticiliği'nin 24 aylık faaliyet döneminde,

- 1-Site Yönetiminin kayıtlarına intikal eden tüm belgelerinin gerçeği yansıttığı,
- 2-Banka – Pos-Kasa ödemelerinin ve borç-alacak ilişkilerinin mal ve hizmet alımlarıyla uyumlu olduğu,
- 3-Belgelerin Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğlerine uygun olarak kayıtlara intikal ettirildiği, Bilanço ve Gelir Tablosunda yer alan kalemlerin defter kayıtları ile uyumlu olduğu ve gerçeği yansıttığı,

SİTE GELİRLERİ (+)	: 192.637.017,83.-TL
DİĞER GELİRLER (+)	: 6.392.885,16.-TL

GELİRLER TOPLAMI	: 199.029.902,99.- TL
GİDERLER (-)	: 198.600.287,46.-TL

Dönem Gelir / Gider FARKI (+) : **429.615,53.- TL** olduğu,

Bir önceki faaliyet döneminden geçmiş dönem farkı olarak devreden (-) **2.446.257,46** TL'nin de dahil edilmesi ile ek'li bilançoda görüldüğü üzere bütçenin bir sonraki döneme (-) **2.016.641,93.-TL** ile devam ettiği, tenkidi gerektirir bir hususun bulunmadığı tespit edilmiştir. 20.02.2026

Gülbin ERGÜNAY
(R Blok-5)

Hızır Yakup AKYILDIZ
(U Blok-23)

Dilek Güney BOZAN
(H Blok-36)

01.10.2025 - 31.01.2026 DÖNEMİNE AİT EK TESPİTLER:

- 1- Gölet'te kullanılmak üzere; 1.000 kg.90'lık klor, 6.400 kg. sıvı klor, 1.000 kg. toz ph düşürücü, 300 kg. sürekli temizleyici yüzdürücü, 300 kg. parlatici-iyon tutucu alımı için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmadan 347.578.83.-TL+KDV tutar karşılığında alımın gerçekleştirildiği görülmüştür. **(08.10.2025)**
- 2- Sitemiz -2 otopark alanlarında bulunan 20 adet atık su kuyusu temizliği ve 400 m. -2 otopark gider hattı temizliğinin yapılması işinin Kardeşler Vidanjör Altyapı Temz. Görüntüleme Hizmetleri Firması'na 75.000.00.-TL+KDV tutar karşılığında yaptırıldığı görülmüştür. **(13.10.2025)**
- 3- Gölet 2 no.lu sirkülasyon pompasının onarımı için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmaya 31.400.00.-TL+KDV tutar karşılığında onarımın yaptırıldığı görülmüştür. **(15.10.2025)**
- 4- Gölet 1 no.lu dalgıç pompa onarımı için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmaya 28.105.00.-TL+KDV tutar karşılığında onarımın yaptırıldığı görülmüştür. **(15.10.2025)**
- 5- Gölet 4 no.lu sirkülasyon pompasının onarımı için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmaya 48.900.00.-TL+KDV tutar karşılığında onarımın yaptırıldığı görülmüştür. **(20.10.2025)**
- 6- Asansör Periyodik Kontrol Yönetmeliği gereğince 2025 Temmuz ayında Sancaktepe Belediyesince akrediteli ROYAL CERT firmasınca yapılan yıllık fenni muayenede tespit edilen eksikliklerin malzemeli olarak giderilmesi kapsamında başlayan işlerin denetim tarihi itibarıyla tamamlandığı ve işin yaptırıldığı ABS TEKNİK ASANSÖR BAKIM VE SERVİS HİZMETLERİ A.Ş. Firmasına Ekim 2025'de 760.414,73.-TL son taksit ödemesinin yapıldığı görülmüştür. **(23.10.2025)**
- 7- 29 Ekim 2025 günü yapılacak Cumhuriyet Bayramı etkinliğinde müzik etkinliği/bando hizmeti için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmadan 28.750.00.-TL+KDV tutar karşılığında hizmet alımının gerçekleştirildiği görülmüştür. **(24.10.2025)**
- 8- T Blok kazan dairesinde kullanılmak üzere boyler alımı için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmadan 60.036.30.-TL+KDV tutar karşılığında alımın gerçekleştirildiği görülmüştür. **(28.10.2025)**
- 9- Blok içleri ile -1 ve -2 blok girişlerinde kullanılmak üzere seramik ve çelik çıta alımının Umtar Yapı Malzemeleri İnş. San. ve Dış Tic. Ltd.Şti Firmasından 42.800.00.-TL+KDV tutar karşılığı gerçekleştirildiği görülmüştür. **(10.11.2025)**
- 10- C Blok ve AB Blok pis su ana gider hatlarının yenileme işlemi için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmaya 35.000.00.-TL+KDV tutar karşılığında işin yaptırıldığı görülmüştür. **(12.11.2025)**
- 11- O Blok sol asansörde inverter kartı değişimi için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmadan 36.400.00.-TL+KDV tutar karşılığında değişimin gerçekleştirildiği görülmüştür. **(19.11.2025)**
- 12- Ortak alanlarda kullanılmak üzere 10 adet ahşap dış mekan çöp kovası, 10 adet metal dış mekan çöp kovası ve 5 adet paslanmaz çöp kovası alımı için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmadan 106.375.00.-TL+KDV tutar karşılığında satın alımın gerçekleştirildiği görülmüştür. **(26.11.2025)**

Gülbin ERGÜNAY
(R Blok-5)

Hızır Yakup AKYILDIZ
(U Blok-23)

Dilek Güney BOZAN
(H Blok-36)

- 13- Gölet makine dairesi dalgıç pompa onarımı için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmaya 28.105.00.-TL+KDV tutar karşılığında onarımın yaptırıldığı görülmüştür. **(22.12.2025)**
- 14- P Blok sol asansörde inverter kartı değişimi için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmadan 36.400.00.-TL+KDV tutar karşılığında değişimin gerçekleştirildiği görülmüştür. **(23.12.2025)**
- 15- Gölet 5 numaralı sirkülasyon pompası onarımı için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmaya 49.500.00.-TL+KDV tutar karşılığında onarımın yaptırıldığı görülmüştür. **(25.12.2025)**
- 16- Jeneratörlerin bakımları esnasında kullanılmak üzere yağ alımı için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmadan 40.250.00.-TL+KDV tutar karşılığında satın alımın gerçekleştirildiği görülmüştür. **(21.01.2026)**
- 17- Jeneratörlerin bakımları esnasında kullanılmak üzere yağ, yakıt, hava filtreleri ve antifiriz alımı için teklif değerlendirme prosedürü uygulanarak en uygun fiyat veren firmadan 37.200.00.-TL+KDV tutar karşılığında satın alımın gerçekleştirildiği görülmüştür. **(29.01.2026)**
- 18- 01.10.2025- 31.01.2026 tarihli denetleme dönemi içinde oluşan ihtiyaca binaen 374.427,49.-TL'lik demirbaş alımı yapılarak demirbaş envanterine kaydedildiği görülmüştür. (Bakınız Yatırım ve Demirbaş Gelir / Gider Tablosu)
- 19- Ocak-2026'da Devlet tarafından belirlenen asgari ücrete ve personel maliyet tablosundaki diğer kalemlere gelen artışlar nedeniyle site aylık giderlerinin %.69'unu oluşturan personel maliyetlerinde de artış olduğu, 2025 yılı İşletme Projesinde planlanan aylık personel maliyetine kıyasla Ocak-2026'da gerçekleşen personel maliyetinde aylık 1.948.002,17 -TL'lik fark olduğu görülmüştür.

Ocak-2026'daki asgari ücret artışı kaynaklı personel maliyet giderlerinin ne kadar artacağı tahmin edilemediğinden Ocak-2025'de yapılan işletme bütçesine 1.948.002,17 -TL'lik personel maliyet artış farkı dâhil edilememiştir. Ancak bu fark mevcut bütçe içerisinde ödenmek durumunda kalındığından 01.02.2024-31.01.2026 bütçe dönemi sonu itibarıyla bahse konu fark kadar bütçe açığı oluşmasına sebep olmuştur. Bu nedenle hakkaniyetli olması açısından bahse konu 2026-Ocak ayında oluşan 1.948.002,17 -TL'lik personel maliyet farkının yeni dönem bütçesi içerisine dâhil edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.


Gülbin ERGÜNAK
(R Blok-5)

Hızır Yakup AKYILDIZ
(U Blok-23)

Dilek Güney BOZAN
(H Blok-36)

20- Sinpaş GYO Aqua City 2010 Toplu Yapı Site Yöneticiliği 01.02.2024-31.01.2026 dönemine ait Aidat İşletme Projesinin bütçeleme-sapma oranı tablosu aşağıdadır.

SİNPAŞ GYO AQUA CITY 2010 TOPLU YAPI SİTE YÖNETİCİLİĞİ
01.02.2024- 31.01.2026 DÖNEMİ
İŞLETME PROJESİ (AİDAT)
BÜTÇELEME - SAPMA ORANI TABLOSU

GİDER TÜRÜ	BÜTÇELENEEN	SAPMA ORANI
1- Personel Giderleri	94.356.715,82	0,14%
2- Asansör Bakım-Onarım Giderleri	1.403.439,44	-82,29%
3- Ortak Alan Elektrik Giderleri	9.242.046,96	-7,45%
4- Ortak Alan Su Giderleri	489.006,56	3,76%
5- Peyzaj Bakım Giderleri	7.328.501,18	-3,22%
6- Ana GayriMenkul Bakım-Onarım Gideri	8.315.392,04	-10,16%
7- Çevre Bakım-Onarım Gideri	517.789,58	-16,56%
8- Ofis , Posta , Telefon ve Kırtasiye Giderleri	652.545,32	-0,04%
9- Öngörülmeeyen Giderler	434.392,97	-373,77%
10- Makine Kırılması Sigorta Giderleri	374.400,00	0,00%
11- Jenaratör Yakıt-Bakım Onarım Giderleri	220.449,52	-7,19%
12- Sosyal Tesis Giderleri	20.414.048,02	3,93%
13- Sosyal Dayanışma ve Etkinlik Giderleri	372.000,00	53,18%
14- Servis Şirketi Hizmet Gideri	3.482.616,00	-0,56%
15- Gölet Bakım-Onarım Giderleri	3.643.875,57	-13,31%
16- Hukuki Giderler	571.551,06	2,20%
17- Yolcu Taşıma Servis Gideri	0,00	0,00%
TOPLAM	151.818.770,05	-2,81%

21- Sinpaş GYO Aqua City 2010 Toplu Yapı Site Yöneticiliği 01.02.2024-31.01.2026 dönemi Yatırım ve Demirbaş Planlanan-Gerçekleşen Maliyet Tablosu, Yatırım ve Demirbaş Gelir/Gider Tablosunda (bakınız sayfa 9) yer almaktadır.

22- Dönemsel denetim incelemelerinde; Cafe ve Restoran Alanı İşletmecimiz Rda Teknoloji San. ve Tic.Ltd.Şti.'nin alt kiralama yapması ve 289.155.55.-TL (8 aylık kira, aidat, elektrik-su bedeli) bakiye borcu bulunması nedeniyle 7 Ağustos 2025 tarihinde Site Yönetimi tarafından aykırılığın giderilmesi ve bakiye borcun ödenmesi için Noter aracılığı ile ihtarname çekildiği, Rda Teknoloji San. ve Tic.Ltd.Şti.'nin 30 günlük ihtarname süresini ihlal ederek ancak 29 Eylül 2025 tarihinde birikmiş borcu olan 371.872,69.-TL'yi ödediği, alt kiralamayı sonlandırdığı tespit edilmiştir. 6 Kasım 2025 tarihinde kira, aidat, elektrik-su borcu ödemelerindeki gecikmeler nedeniyle Site Yönetimi tarafından Noter kanalıyla ikinci bir ihtarname çekildiği, 15 günlük ihtarname süresini ihlal ettiği, denetim dönemi olan 31.01.2026 tarihi itibarıyla herhangi bir ödeme yapmadığı, 158.541,17.-TL bakiye borcu olduğu tespit edilmiştir. Konu ile ilgili Site Yönetimince Rda Teknoloji San. ve Tic.Ltd.Şti.'ne kira sözleşmesi kapsamında herhangi bir cezai müeyyide uygulanmadığı görülmüştür.


Gülbin ERGUNAY
(R Blok-5)

Hızır Yakup AKYILDIZ
(U Blok-23)

Dilek Güney BOZAN
(H Blok-36)

SİNPAŞ GYO AQUA CITY 2010 TOPLU YAPI SİTE YÖNETİCİLİĞİ
01.02.2024-31.01.2026 DÖNEMİ BİLANÇOSU

AKTİF (VARLIKLAR)

I-DÖNEN VARLIKLAR

A- HAZIR DEĞERLER

102	Bankalar	11.905.642,52
1	Ykb Maltepe Minübüs Caddesi Şubesi -37358697	789.490,90
2	Ykb Maltepe Minübüs Caddesi Şubesi - Aylık Vadeli	9.064.864,82
3	Ykb Maltepe Minübüs Caddesi Şubesi - Gönütlük Vadeli	1.700.000,00

108	Diğer Hazır Değerler	351.286,80
1	Ykb Pos Hesabı	318.532,80
2	Senyonet Sanal Pos	32.754,00

B- TİCARİ ALACAKLAR

120	Dairelerden alacaklar	6.294.889,51
127	Takipteki alacaklar	5.916.233,91
		378.655,60

C DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR

136	Diğer çeşitli alacaklar (Minus)	54.703,14
-----	---------------------------------	-----------

D- GELAYLARA AİT GİD. VE GELİR TAH.

181	Gelir tahakkukları	201.648,13
-----	--------------------	------------

E- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

195	İş Avansı	65.996,34
-----	-----------	-----------

DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI

		18.522.879,64
--	--	---------------

II-DURAN VARLIKLAR

A- TİCARİ ALACAKLAR

226	Verilen Depozito ve Teminatlar	120.204,87
1	İski verilen teminatlar	1.422,95
2	Elektrik verilen teminatlar	61.581,92
3	T.C. İst.And.2.İcr./2020/3169 E.sayılı Dosya	24.900,00
4	Teminattı Bedelli Hesabı	32.300,00

	T.C Gebze İcr. 2022/15748 E.sayılı Dosya	
	Mehil Vesikası İçin Teminat Bedeli Hesabı	

AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI

		18.643.084,51
--	--	---------------

I-KISA VADELİ YAB.KAYNAKLAR

A- TİCARİ BORÇLAR

320	1 Satıcılar	14.629.983,36
326	2 Alınan depozito ve teminatlar (Rda)	21.000,00

B- DİĞER BORÇLAR

329	1 Bellirsiz Tahsilatlar(Müs.Eft)	4.591,06
-----	----------------------------------	----------

C- ÖDENECEK VERGİ ve DİĞER YÜKÜML.

360	1 Ödenecek gelir vergisi	4.888,00
-----	--------------------------	----------

D- KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI

472	1 Kıdem Tazminatı Fonu	5.999.264,02
-----	------------------------	--------------

KISA VADELİ YAB. KAYN.TOP

20.659.726,44

DÖNEM DEVİR FARKLARI

	Geçmiş Dönem Devir Farkı	-2.446.257,46
	Yeni Dönem Devir Farkı	429.615,53

PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI

18.643.084,51

MERKEZ DENETİM KURULU ÜYELERİ

Gülbin ERGÜNAY

Hızır Yakup AKYILDIZ
(U-23)

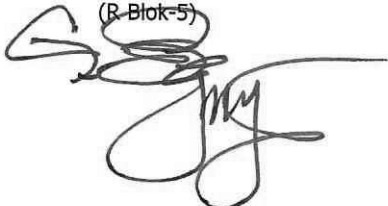
Dilek Güney BOZAN
(H-36)

SİNPAŞ GYO AQUA CITY 2010 TOPLU YAPI SİTE YÖNETİCİLİĞİ			
01.02.2024- 31.01.2026 DÖNEMİ			
İŞLETME PROJESİ (AİDAT) GELİR / GİDER TABLOSU			
A-SİTE GELİRLERİ			177.093.726,13 TL
1	Aidat Tahakkuk Gelirleri	151.818.786,52	
2	Merkezi Sistem Isınma Tahakkuk Gelirleri	20.989.471,04	
3	Dönem Devir Farkı Tahakkuk Gelirleri	648.393,67	
4	Aidat Bedeli Gecikme Tazminatı Gelirleri	3.637.074,90	
B-DİĞER GELİRLER			3.649.351,04 TL
1	Banka Gelirleri Hesabı	2.473.710,21	
2	Pos Komisyon Hesabı	264.881,00	
3	Sosyal Tesis Misafir ve Diğer Gelirler Hesabı	220.947,99	
4	Kart ve Ogs Gelirleri Hesabı	16.999,18	
5	İcra Gecikme Tazminatı Gelirleri Hesabı	23.151,31	
6	Sigorta Hasar İade Gelirleri Hesabı	649.661,35	
GELİRLER TOPLAMI			180.743.077,17 TL
C-FAALİYET GİDERLERİ			
1	Personel Giderleri	94.225.472,72	
2	Asansör Bakım ve Onarım Giderleri	2.558.331,88	
3	Ortak Alan Elektrik Giderleri	9.930.945,53	
4	Ortak Alan Su Giderleri	470.611,00	
5	Peyzaj Bakım Giderleri	7.564.144,32	
6	Ana GayriMenkul Bakım-Onarım Giderleri	9.159.995,79	
7	Çevre Bakım-Onarım Giderleri	603.560,24	
8	Ofis , Posta , Telefon ve Kargo vs.Giderleri	652.828,67	
9	ÖngörülmeYen Giderler (Pos komisyon gideri dahil)	2.058.030,75	
10	Ana Gayri Menkul Sigorta Giderleri	374.400,00	
11	Jenaratör Yakıt-Bakım Onarım	236.292,12	
12	Sosyal Tesis Giderleri	19.612.330,28	
13	Sosyal Dayanışma ve Etkinlik Giderleri	174.161,27	
14	Servis Şirketi Hizmet Gideri	3.502.008,13	
15	Gölet Bakım-Onarım Giderleri	4.128.847,73	
16	Hukuki Giderler	558.975,08	
17	Yolcu Taşıma Servis Gideri	280.800,00	
18	Blok Doğalgaz Gideri	17.246.132,04	
19	Blok Su Gideri	3.743.339,00	
GİDERLER TOPLAMI			177.081.206,55 TL
GELİR / GİDER FARKI			3.661.870,62 TL

MERKEZ DENETİM KURULU ÜYELERİ

Gülbin ERGÜNAY

(R-Blok-5)

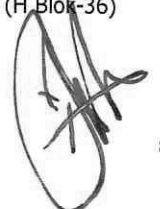


Hızır Yakup AKYILDIZ

(U Blok-23)

Dilek Güney BOZAN

(H Blok-36)



SİNPAŞ GYO AQUA CITY 2010 TOPLU YAPI SİTE YÖNETİCİLİĞİ

01.02.2024- 31.01.2026 DÖNEMİ

YATIRIM VE DEMİRBAŞ GELİR / GİDER TABLOSU

A-SİTE GELİRLERİ		14.805.276,04 TL	
1	Yatırım Tahakkuk Gelirleri	14.362.898,27	
2	Yatırım ve Demirbaş Bedeli Gecikme Tazminatı Gelirleri	442.377,77	
B-DİĞER GELİRLER		3.481.549,78 TL	
1	Banka Gelirleri Hesabı	0,00	
2	Posta Kutusu Aidat (Reklam) Gelirleri	159.750,00	
3	Kira Gelirleri (Cafe) Hesabı	451.655,66	
4	Diğer Kira ve Diğer Gelirleri Hesabı (Kapalı Otopark alanı-Atm-Şarj istasyonu-Sosyal tesis kullanım ve hurda bedelli)	2.870.144,12	
GELİRLER TOPLAMI		18.286.825,82 TL	
C-FAALİYET GİDERLERİ			
1	Demirbaş alımı ve Yatırım Gideri Hesabı	16.252.411,93	
2	Demirbaş Giderleri (Öngörülme)	2.257.242,60	
3	Yatırım Giderleri (Öngörülme)	3.009.426,38	
GİDERLER TOPLAMI		21.519.080,91 TL	
GELİR / GİDER FARKI		-3.232.255,09 TL	

S/N	YATIRIM VE DEMİRBAŞ ADI	PLANLANAN MALİYET	GERÇEKLEŞEN MALİYET
1	55 adet asansörün iki yıllık muayene ve revizyon giderleri	736.500,00 TL	1.110.429,00 TL
2	2024-2025 yılı ortak alan sigorta giderleri	3.097.797,66 TL	2.529.600,00 TL
3	Kıdem Tazminat fonu gideri	8.640.838,42 TL	8.640.838,42 TL
4	Pompa ve Genleşme tankı alımı	2.709.792,50 TL	1.482.461,11 TL
5	Misya Club çatı kapama	1.087.200,00 TL	2.294.586,00 TL
6	15 Adet Kamera Sistem Kurulumu	300.000,00 TL	0,00 TL
7	14 Adet Asansör Halat değişimi	1,00 TL	0,00 TL
8	Genel kurul ve posta giderleri	300.000,00 TL	194.497,40 TL
TOPLAM		16.872.129,58 TL	16.252.411,93 TL

S/N	DÖNEM İÇİNDE ACIL İHTİYACA BİNAEN ALIMI YAPILAN DEMİRBAŞ LİSTESİ	MALİYET
1	11 adet Sirkülasyon pompası, 4 adet boyler, 5 adet genişleme tankı, 1 adet pano alımı.	907.005,64 TL
2	Açık havuz bölgesine 16 adet şemsiye, 82 adet sehpa, 20 adet şezlong, Misya Club'e kat arabası, 1 adet sirkülasyon pompası, 2 adet çocuk havuz pompası, 1 adet boyler, ayaklı mat minder askılık, 1 adet havuz robotu, oturma sehpası, koku makinesi, 5 adet ısıtıcı alımı.	533.355,22 TL
3	18 Adet Çöp konteyneri ve 1 adet basınçlı yıkama makinesi, 1 adet konteyner, 1 adet transpalet, sinek tutucu cihaz, kamera kayıt sistemine güç kaynağı, 33 adet çöp kovası, ses kayıt cihazı, 1 adet motorlu ıslak-kuru süpürgeü türk kahve makinesi alımı.	449.838,94 TL
4	Yönetim ofisine; 7 adet ısıtıcı, cep telefonu, yazıcı, çay makinesi, 10 adet koltuk, masa üstü ve duvar telefonu, tekerlekli sandalye, 3 adet vantilatör alımı.	131.712,09 TL
5	30 adet Yangın söndürme cihazı, sitede görev yapan personelleri giriş/çıkış kaydı için yüz tanıma-parmak okuma cihazı, projeksiyon perdesi, multitek santrali ve multitek kayıt cihazı alımı.	95.854,80 TL
6	Güvenlik birimine 17 adet ısıtıcı, 2 adet su sebili, 2 adet adel konsol, 6 adet koltuk, 3 adet interkom telefonu, çay makinesi alımı.	74.221,91 TL
7	Teknik personel kullanımı için tiki testere, matkap seti-üfleme-lokma takımı, sinyal ölçüm cihazı, 2 adet ölçü aleti, spiriral taşlama, sıcak hava tabancası, seramik kesme makinesi, elektrikli bisiklet alımı.	65.254,00 TL
TOPLAM		2.257.242,60 TL

S/N	DÖNEM İÇİNDE İHTİYACA BİNAEN ÖNGÖRÜLMİYEN YATIRIM GİDERLERİ	MALİYET
1	Sosyal tesis kapalı havuz tamirati, boya yapımı ve ilave işler.	1.082.880,00 TL
2	19 Adet-Blok otopark giriş-çıkış bölümlerine rampa yapımı.	900.600,00 TL
3	Gölet besleme hattında kullanılan vana ve çek valflerin değişimi, sistemin devreye alınması ve ilave malzeme alımı.	341.826,38 TL
4	Gölcafe seramik zemin ve süpürgecilik çalışması.	276.120,00 TL
5	Y Blok bölgesinde bulunan çocuk oyun parkına kauçuk uygulaması.	252.000,00 TL
6	Sitenin statik ve mimari projeleri, zemin etüt raporları, test ve uygulama raporlarının değerlendirilerek teknik rapor hazırlanması.	156.000,00 TL
TOPLAM		3.009.426,38 TL

MERKEZ DENETİM KURULU ÜYELERİ

Gülbin ERGÜNAY
(R Blok-5)Hızır Yakup AKYILDIZ
(U Blok-23)Dilek Güney BOZAN
(H Blok-36)