

2026 BÜTÇE GİDER TAKİBİ	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM	BÜTÇE	FARK (- +)
GÜVENLİK HİZMETİ	844.460,01	844.667,95	844.243,84										2.533.271,80	10.138.500,00 TL	7.603.228,20
TEMİZLİK HİZMETİ	407.791,65	421.171,66	456.118,30										1.285.081,61	6.300.000,00 TL	5.014.918,39
PEYZAJ	267.523,30	267.523,30											535.046,60	3.000.000,00 TL	2.464.953,40
GÜV - TEM. PERSONEL KIDEM TAZMİNATI													0,00	4.444.000,00 TL	4.444.000,00
İLAÇLAMA													31.200,00	201.600,00 TL	170.400,00
GENEL ELK (BLOK ÇEVRE)	229.160,00	198.750,00	160.670,00										586.580,00	2.700.000,00 TL	2.113.420,00
GENEL SU (BLOK ÇEVRE)	19.243,00	18.960,00	18.606,00										56.839,00	1.300.000,00 TL	1.243.161,00
ASANSÖR PERİYODİK BAKIM		71.359,20	70.920,00										142.279,20	1.080.000,00 TL	937.720,80
ASANSÖR BAKIM ONARIM		7.308,00	23.328,00										30.636,00	50.000,00 TL	19.364,00
ASANSÖR (TSE)													0,00	300.000,00 TL	300.000,00
SGK+ MUHTASAR+KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI	114.264,02	258.689,34	292.575,12										665.528,48	6.145.000,00 TL	5.479.471,52
KADRO PERSONEL GİDERLERİ (4 KADROLU)	194.313,93	293.639,00	198.395,33										676.345,26	2.502.000,00 TL	1.825.654,74
BLOK YÖNETİCİ HAKKI HUZUR (19 BLOK)	19.022,50	33.578,50	28.300,50										78.901,50	300.000,00 TL	221.098,50
HUZUR HAKLARI (TYK)	150.964,00	150.964,00	150.964,00										452.892,00	1.812.500,00 TL	1.359.608,00
MALİ MÜŞAVİR	12.500,00	12.500,00	12.500,00										37.500,00	150.000,00 TL	112.500,00
POS İLİŞ.TEL. FAX	1.854,75	2.361,50	3.219,48										7.435,73	40.000,00 TL	32.564,27
ULAŞIM													0,00	1.000,00 TL	1.000,00
HİDROFOR BAKIM		12.780,00											12.780,00	100.000,00 TL	87.220,00
YÖNETİM OFİS	10.078,82	7.777,00	9.282,30										27.118,12	100.000,00 TL	72.881,88
MUH.BİLGİSAYAR PROGRAMI	14.400,00	14.400,00	14.400,00										43.200,00	172.800,00 TL	129.600,00
HUKUK DANIŞMANI	13.248,00	13.000,00	13.288,00										39.516,00	210.000,00 TL	170.484,00
DİAFON SİSTEMİ BAKIMI													0,00	1,00 TL	1,00
JENERATÖR BAKIM GİDERİ	4.360,00	2.280,00	2.280,00										8.940,00	35.000,00 TL	26.060,00
JENERATÖR YAKIT GİDERİ			60.000,00										60.000,00	125.000,00 TL	65.000,00
SU DEPOSU TEMİZLİK			50.480,00										50.480,00	40.000,00 TL	10.480,00
PARATONER ÖLÇÜMÜ VE BAKIMI													0,00	35.000,00 TL	35.000,00
YANGIN SİSTEMİ KONTROL VE BAKIMI	15.768,00												15.768,00	75.000,00 TL	59.232,00
MUHTELİF BAKIM	2.489,60	3.688,00	1.154,00										7.331,60	150.000,00 TL	142.668,40
ÖNGÖRÜLMİYEN GİDER	24.889,00	7.499,25											32.388,25	250.000,00 TL	217.611,75
ELEKTRONİK SİSTEM MÜHENDİSİ	16.800,00	16.800,00	16.800,00										50.400,00	201.600,00 TL	151.200,00
KAMERA VE ELEKTRONİK SİSTEMLERİ BAKIM													0,00	50.000,00 TL	50.000,00
İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ	55.200,00												55.200,00	55.200,00 TL	0,00
GİDERLER TOPLAMI	2.419.344,58	2.647.623,70	2.468.694,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.522.693,15	42.062.201,00	34.539.537,85
KAT MALİKLERİNİN HAK SAHİBİ OLDUĞU GÖREVLİ DAİRE KİRA BEDELLERİ/REKLAM GELİRLERDEN HARCAMA YAPACAĞI GİDERLER													0,00	600.000,00 TL	600.000,00
ORTAK ALAN SIGORTA													0,00	250.000,00 TL	250.000,00
BLOK GİRİŞLERİ ANA HAT BORU DEĞİŞİMİ													120.320,22	600.000,00 TL	479.679,78
ÖNGÖRÜLMİYEN DEMİRBAŞ GİDERİ			120.320,22										120.320,22	600.000,00 TL	479.679,78
ASANSÖR REVİZYON-BAKIM- PARÇA DEĞİŞİMİ V	36.000,00		228.470,00										262.470,00	600.000,00 TL	337.530,00
SERVER BİLGİSAYAR ALIMI													0,00	125.000,00 TL	125.000,00
KAMERA REVİZYON													0,00	180.000,00 TL	180.000,00
TV YÜKSELTİCİ													0,00	125.000,00 TL	125.000,00
SU DEPOSU HİDROFOR MOTOR TAMİRATI													0,00	125.000,00 TL	125.000,00
AYDINLATMA DİREĞİ VE SPOR ALETLERİ BAKIM VE YENİLEME													0,00	100.000,00 TL	100.000,00
AĞAÇ VE BİTKİ ALIMI													0,00	300.000,00 TL	300.000,00
ÇOCUK PARKI REVİZYONU		17.400,00											17.400,00	120.000,00 TL	102.600,00
BOYA VE BAKIM ONARIM	1.850,00												1.850,00	800.000,00 TL	800.000,00
GÖREVLİ DAİRESİ DİYAFON REVİZYONU													0,00	500.000,00 TL	498.150,00
BLOK GİRİŞ KAPILARI HİDROLİK SİSTEM REVİZYONU													0,00	150.000,00 TL	150.000,00
2026 YILINDA DEVRETMEYİ PLANLANAN TUTAR													0,00	600.000,00 TL	600.000,00
2026 YILINDA ÖDENECEK DİYAFON SİST. BEDEL	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00										4.000.000,00	1.285.000,00 TL	2.715.000,00
TOPLAMI GİDERLER	2.037.650,00	2.000.000,00	364.190,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.402.040,22	12.183.000,00 TL	7.760.959,78
12 AYLIK GİDERLER GENEL TOPLAMI	4.456.194,68	4.647.623,70	2.820.885,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.924.703,37	54.245.201,00	42.320.497,63

**OYAKKENT 2. ETAP 978 KONUT TOPLU YAPI DENETİM KURULUNUN
01 OCAK 2026 – 31 MART 2026 TARİHLERİ ARASI DENETİM
RAPORUDUR**

16.04.2026

**İKİTELLİ OYAKKENT 2. ETAP 978 KONUT TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU'NA
BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL**

Oyakkent 2. Etap 978 Konut Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararı ve yönetim planında belirtilen göreve istinaden; 01 OCAK 2026 – 31 MART 2026 tarihleri arasındaki döneme ait Oyakkent 2. Etap Denetleme Kurulunun Denetleme Raporu düzenlenerek sunulmuştur.

DENETİME KONU OLAN EVRAKLAR

1. Karar Defteri.
2. Harcama Evrakları (Faturalar, Gider Pusulaları, Banka Dekontları vb.)
3. Aylık Banka Ekstreleri.
4. Harcamaların Şekli.
5. Ücretler (Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Denetleme Kurulu Güvenlik, Temizlik, Muhasebeci, Avukatlık gibi hizmet alımları ve diğer yönetimde çalışanlar)
6. Demirbaşlar
7. Vergiler
8. Kasa defteri
9. Pos Gelirleri

Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Temsilciler Kurulu Karar Defterleri İncelendi.

GİDERLER

Harcama evrakları incelenmesinde 38 başlık altında toplam **11.924.703,37 ₺** gider tespit edilmiştir. Yapılan incelemede bahse konu döneme ait harcamalar aşağıda sunulmuştur.

1. Temizlik Hizmeti	: 1.285.081,61 ₺
2. Güvenlik Hizmeti	: 2.533.271,80 ₺
3. Peyzaj Hizmeti	: 535.046,60 ₺
4. İlaçlama Hizmeti	: 31.200,00 ₺
5. Elektrik Gideri (Çevre Aydınlatma)	: 343.760,00 ₺
6. Elektrik Gideri (Asansör, Yangın, Pano)	: 242.820,00 ₺

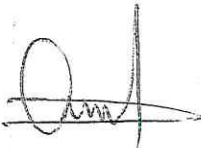




7. Su Gideri (Bloklar)	: 56.839,00 ₺
8. Su Gideri (Bahçeler)	: 0,00 ₺
9. Asansör Periyodik Bakım Gideri	: 142.279,20 ₺
10. Asansör Bakım Onarım Gideri	: 30.636,00 ₺
11. Asansör TSE	: 0,00 ₺
12. SGK+ Muhtasar + Kıdem Tazminat Ödemesi	: 665.528,48 ₺
13. Ofis Personel Maaş (Kadro)	: 676.345,26 ₺
14. Blok Temsilcileri Huzur Hakkı Gideri	: 78.901,50 ₺
15. Huzur Hakkı (TYRK) Ödemesi	: 452.892,00 ₺
16. Mali Müşavir Ücreti	: 37.500,00 ₺
17. Hukuk Danışmanlık Ücreti	: 39.516,00 ₺
18. Elektronik Sistem Mühendisi Ücreti	: 50.400,00 ₺
19. Kamera ve Hgs sistemleri bakım	: 0,00 ₺
20. Muhasebe Programı - Web Site Ücreti	: 43.200,00 ₺
21. Yönetim Ofisi Gideri	: 27.118,12 ₺
22. Posta Gideri + İNT + Telefon Gideri	: 7.435,73 ₺
23. Su Hidrofor Bakım	: 12.780,00 ₺
24. Jeneratör Bakım Gideri	: 8.940,00 ₺
25. Jeneratör Yakıt Gideri	: 60.000,00 ₺
26. Su Deposu Tem. Bakım	: 50.490,00 ₺
27. Yangın Sist. Bakım	: 15.768,00 ₺
28. Muhtelif Bakım Onarım	: 7.331,60 ₺
29. Öngörülmeven Giderler	: 7.200,00 ₺
30. Aidat, Kira, Depozito İadesi	: 17.683,00 ₺
31. Personel Aynii Yardım (iş elbisesi)	: 7.499,25 ₺
32. İş Sağlığı ve Güvenliği	: 55.200,00 ₺
33. Ortak Alan Sigorta Gideri	: 0,00 ₺
34. Öngörülmeven Demirbaş Gideri	: 120.320,22 ₺
35. Asansör Revizyon	: 262.470,00 ₺
36. Ağaç Bitki Alım	: 17.400,00 ₺
37. Blok Boya Bakım	: 1.850,00 ₺
38. Diyfon Revizyonu	: 4.000.000,00 ₺

TOPLAM GİDER

11.924.703,37 ₺



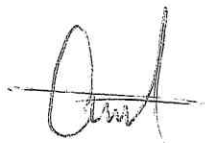

GELİRLER

Yapılan incelemede bahse konu döneme ait 22 başlık altında toplam 14.070.328,80 ₺ gelir elde edildiği tespit edilmiş olup aşağıda sunulmuştur.

1. Kasadan Aidatlar	: 98.465,45 ₺
2. Bankadan Yatan Aidatlar	: 3.130.159,76 ₺
3. Pos Aidatlar	: 2.538.902,80 ₺
4. Görevli Dairesi Kira Gelirleri	: 1.289.455,00 ₺
5. Görevli Dairesi Fatura Tahsilatı	: 91.733,52 ₺
6. Sanal Pos Aidatlar	: 2.138.204,34 ₺
7. Göstergeç Satış Gelirleri	: 1.820,00 ₺
8. Görevli Dairesi Alınan Depozito	: 0,00 ₺
9. Yatırım Hesabı (Faiz) + Fon Gelirleri	: 637.227,72 ₺
10. Görevli Dairesi Komisyon Geliri	: 0,00 ₺
11. Taşınma Amortisman Geliri	: 24.447,00 ₺
12. Reklam Geliri	: 0,00 ₺
13. Türk Telekom Cihaz Geliri	: 12.144,00 ₺
14. Hasar Tazminat Geliri	: 750,00 ₺
15. Dava Masraf Geliri	: 0,00 ₺
16. İade Fişi	: 0,00 ₺
17. Su Basınç Düşürücü	: 0,00 ₺
18. Ortak Alan Sigorta	: 23.153,88 ₺
19. Tenis Sahası Kullanım Geliri	: 200,00 ₺
20. Bütçe Dışı Gelir (Diyafon)	: 3.963.918,82 ₺
21. Kural İhlali	: 5.101,64 ₺
22. Araç Şarj İstasyon Geliri	: 114.644,87 ₺

TOPLAM GELİR

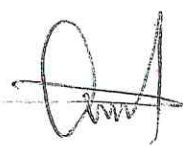

14.070.328,80 ₺



DENETLEME DÖNEMİ BANKA EKSTRELERİ:

Genel, aidat, kira, depozito takibi için İş Bankası Tümsan Şubesi nezdinde 2.Etap Yönetimi adına açılmış olan hesaplara ait 31 MART 2026 sonu itibariyle ekstreler, çek ve kasa toplamı **11.232.136,20 ₺** olup hesaplara ait detay aşağıda sunulmuştur.

KASA	:	672,00 ₺
0079399 Nolu Hesap	:	10.120,16 ₺
0079415 Nolu Hesap (A1 Blok)	:	13.360,00 ₺
0079428 Nolu Hesap (A2 Blok)	:	38.131,00 ₺
0079458 Nolu Hesap (A3 Blok)	:	2.835,00 ₺
0131412 Nolu Hesap (A4 Blok)	:	7.244,00 ₺
0079445 Nolu Hesap (B1 Blok)	:	0,00 ₺
0079462 Nolu Hesap (B2 Blok)	:	0,00 ₺
0079475 Nolu Hesap (B3 Blok)	:	2.818,00 ₺
0131425 Nolu Hesap (B4 Blok)	:	2.818,00 ₺
0131439 Nolu Hesap (B5 Blok)	:	2.800,00 ₺
0131442 Nolu Hesap (B6 Blok)	:	5.649,94 ₺
0131455 Nolu Hesap (B7 Blok)	:	0,00 ₺
0131469 Nolu Hesap (B8 Blok)	:	2.818,00 ₺
0079489 Nolu Hesap (C1 Blok)	:	7.816,00 ₺
0131472 Nolu Hesap (C2 Blok)	:	18.553,85 ₺
0131486 Nolu Hesap (C3 Blok)	:	5.866,00 ₺
0131499 Nolu Hesap (C4 Blok)	:	0,00 ₺
0079492 Nolu Hesap (D1 Blok)	:	17.698,00 ₺
0079503 Nolu Hesap (D2 Blok)	:	4.620,00 ₺
0131500 Nolu Hesap (D3 Blok)	:	2.046,00 ₺
Vakifbank 507984NL Hesap	:	0,00 ₺
Yapıkredi 400065 NL Hesap	:	0,00 ₺
Pos Hesabı	:	1.103.707,32 ₺
Fon Hesabı	:	3.032.635,98 ₺
Sanal Pos Hesap	:	845.706,59 ₺
Vakifbank Vadeli Hesap(KIDEM)	:	4.999.076,83 ₺
Vakifbank Vadeli Hesap(TEMİNAT)	:	1.101.073,53 ₺
Alınan Senetler	:	4.070,00 ₺
Alınan Çekler (Reklam Firması)	:	0,00 ₺
<u>KASA – BANKA – ÇEK TOPLAMLARI</u>		<u>11.232.136,20 ₺</u>

01 OCAK 2026 – 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT 37.000,00 ₺ + KDV ÜZERİ YAPILAN HARCAMALAR

1-) Asansör Halat Değişimi 'Minimak' tarafından yapıldı. Alınan teklifler aşağıdadır.

1. Minimak Asansör (işçilik dahil)	750.000,00 TL
2. Zor Asansör (işçilik hariç)	912.000,00 TL
3. Teshla Asansör (işçilik hariç)	1.125.000,00 TL

2-) Peyzaj için Bitki Toprak 'Ades' firmasından alındı. Bu alımın teklifleri aşağıdadır.

1. Ades Peyzaj	100.100,00 TL
2. Nur Peyzaj	104.000,00 TL
3. Soyart Peyzaj	129.000,00 TL

3-) Jeneratörlere Yakıt 'Atak Petrol'den alındı. Alınan teklifler aşağıdadır.

1. Atak Petrol (lt)	40,800 TL
2. Osmanlı Petrol (lt)	44,308 TL
3. Isıtış Petrol (lt)	53,773 TL

4-) Su Depoları Boru Tadilatı için malzeme 'Ekinci Isı Sistemleri'nden alındı. Bu işin teklifleri aşağıdadır.

1. Ekinci Isı Sist.	141.055,83 TL
2. Başak Yapı Teknik	185.325,00 TL
3. Güney Doğalgaz	262.675,00 TL

01 OCAK 2026 – 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT BORÇ – ALACAK DURUMU

1-) Site Sakinleri ve Görevli Daireleri Aidat Alacakları

TAKİPTEKİ ALACAKLAR TOPLAMI

- SELAHADDİN ALKAN SENET TAKİBİ : 23.149,63 TL (1 Dosya)
- ŞAH MEDYA REKLAM ALACAKLAR : 529.105,27 TL (1 Dosya)
- ÇAĞDAŞ GÜVENLİK KORUMA : 77.902,06 TL (1 Dosya)
- ESKİ DÖNEM TAKİPTEKİ ALACAKLAR : 56.283,38 TL (3 Dosya)



Toplam 1+1+1+3 ayrı dosyada bahse konu kiracılar ve diğer işlemler için icra takibi işlemleri devam etmektedir.

SONUÇ:

Yukarıda izah edilen Gelir ve Giderlerin karşılaştırılması sonucunda Kasa, Banka ve Çek hesaplarının toplamı **11.232.136,20 ₺** olup ve bu tutarın içerisinde **1.289.455,00 ₺** Kira gelirleri bulunmaktadır. Bu miktar üzerinden **402.040,22 ₺** Demirbaş alımı yapılmış olup, ayrıca Gelir-Gider farkı görülmemiştir.

Yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde; Toplu Yapı Yönetim Kurulunun iş ve işlemlerinde Kat Mülkiyet Kanunu ve Kanun uyarınca hazırlanmış olan Toplu Yapı Yönetim Planına uygun olarak hareket edildiği, Yönetim kurulu, Temsilciler kurulu karar defterleri ile Denetim kurulu defteri ve gelen-giden evrak kayıt defterlerinin tutulduğu, yapılan harcamaların ve faturaların gerçek olduğu ve banka hesaplarının bunu doğruladığı tespit edilmiştir.

GÖRÜŞ VE ÖNERİLER:

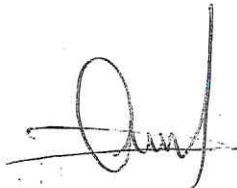
Karar defterleri her yıl Ocak ayında notere onaylatılmalıdır. (KMK. Mad. 36)

OYAKKENT 2. ETAP DENETLEME RAPORU

01 OCAK 2026 – 31 MART 2026 dönemine ait 3 Aylık Denetleme Raporu aşağıda sunulmuştur.

1. Yapılan denetimde evrakların gerçek olduğu ve kayıtlara doğru olarak işlendiği yönünde mali ve uygunluk (Temsilciler kurulunun aldığı kararlar doğrultusunda) denetimi yapılmıştır.

2. Bahse konu döneme ait Gelir-Gider Tabloları, Faturalar ve Makbuzlar incelenmiştir. Bu inceleme sonucunda Gelir-Gider sonuçlarının doğru olduğu tespit edilmiştir.

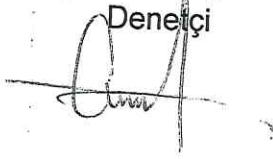


16 NİSAN 2026

Kaya GEDİKLİ
Denetçi

Funda KAYA ÇOBAN
Denetçi

Mehmet GÖK
Denetçi



EKLER

- 1-) Yasal takibe giren dosyalar hakkında hukuk müşaviri raporu
- 2-) 3 Aylık Gelir – Gider tablosu
- 3-) Satın alma evrakları