

PERPA BLOK KAT MALİKLERİ DENETİM RAPORU

Yıl: 2025

1. Raporun Hazırlanma Amacı

Bu rapor, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ve yönetim planının ilgili hükümleri uyarınca seçilmiş Denetim Kurulu tarafından, apartman/sitenin 01.01.2025 – 31.12.2025 dönemi hesap ve işlemlerinin incelenmesi sonucunda hazırlanmıştır.

Denetim, yöneticinin defter, fiş, fatura, banka hesapları ve diğer belgelerle birlikte mali ve idari işlemlerinin incelenmesi ile gerçekleştirilmiştir.

2. Denetim Kurulu Üyeleri

Adı Soyadı YMMM SİNAN ARSLAN

Adı Soyadı SMMM YUSUF BAKACAK

Adı Soyadı ÖMER CENK YAZAN

3. Denetim Kapsamı

Denetim Kurulu tarafından aşağıdaki hususlar incelenmiştir:

Yönetim defterleri (gelir-gider defteri, karar defteri vb.)

Banka hesap ekstreleri vb

Aidat tahsilât ve gider belgeleri

Alım/satım, bakım-onarım sözleşmeleri ve harcama belgeleri

Yönetici faaliyet raporu ve diğer yazılı beyanlar

4. Mali İnceleme Bulguları

2025 yılı kullanılan defterlerin (Yevmiye-Kebir-Envanteri-YK Karar) tasdik görülmüştür.

DEFER TÜRÜ	TARİH	NOTER	YEVMIYE NO
Yevmiye defteri	:26/12/2023	T.C Beyoğlu 25 NOTERİ	75144
Defteri kebir	: 26/12/2023	T.C Beyoğlu 25 NOTERİ	75145
Envanter defteri:	26/12/2023	T.C Beyoğlu 25 NOTERİ	75148
Y.Kkarar defteri	:31/01/2025	T.C Beyoğlu 35 NOTERİ	3258

Gelir – Gider Durumu

Toplam Gelir: 213.129.742,37 TL

Toplam Gider: 188.794.027,10 TL

Gelir Fazlası: 24.335.715,27 TL

2025 yılı hesap döneminde gelirlerin giderleri karşıladığı ve gelir fazlası olduğu tespit

edilmiştir. Ayrıca önceki dönemlerden gelen gelir fazlası 61.918.145,84 TL tutarla birlikte kümülatif gelir fazlası 86.253.861,11 TL dir

*2025 yılı gelir gider toplamlar ; sınıflandırma ve aylık dönemler itibariyle düzenlenen tablo ve bütçelenen tutarlar ile kıyaslaması ekte sunulmuştur.

***Mali Varlıklar (Hazır Değerler)**

Bankalar Hesabı : 3.169.473,47 TL
Çekler Hesabı : 150.000,00 TL
Diğer Hazır Değerler : 4.848.255,81 TL
Diğer Menkul Kıymetler : 46.938.274,14 TL

***. Personel Bilgileri**

Ortalama Personel Sayısı : 23 kişi
İdari Personeli : 7 kişi
Diğer Personel : 16 kişi

*İktisadi işletme PERPA TV'nin 2025 yılı mali işlemleri incelenmiş, ortalama 2 personel çalıştığı; Gelir toplamı: 2.930.135,27 TL Gider toplamı:3.197.202,32 TL, zararın 267.067,05 tl olduğu tespit edilmiştir. geçmiş dönemler dahil toplam zarar tutarı 3.352.974,22 TL olduğu tespit edilmiştir.

*2026 yılında 1 personel devir ettiği

*SGK ve Maliye Bakanlığına verilmesi gereken bildirimlerin yapıldığı gözlenmiştir.

*Personel özlük dosyaları ve ücret bordrolarının düzenlendiği gözlenmiştir.

TEKNİK ve İDARİ DENETİM SONUÇLARI:

*Yönetim Kurulu'nun, ; binanın mali konuları dahil teknik sorunlarını hızlıca öğrenme ve eksikleri çabuk ve hızlı biçimde giderme konusundaki çalışmaları izlemenmiş ve Perpalı esnaf, kiracılarının hak ve hukukunu ön planda tutarak hassas davrandıkları görülmüştür.

*Satınalma işlemleri zorunlu haller dışında 3 teklif alınarak yapıldığı, gerekli boyama / temizlik / tamir ve bakımların yapıldığı, önemli fiyat farkları ile tasarrufun sağlandığı, güçlü yeni bir asansör firması ile anlaşma yapıldığı, esnafımızın şikayetlerinin imkan dahilinde çözümlendiği kanaatine varılmıştır.

*Binamızı ilgilendiren İSG, İSO, Kazan Dairesi, Kazan Dairesi Soğutma, Korkuluk, SMS, Ekran, Hukuk, Altyapı, Su Sayaçları, Güvenlik Ağları, Elektrik, Yemek Kartı, Bilişim, Kule, Anten, Kazan Dairesi - Pompa, Jeneratör, Yangın Algılama Sistemi Bakımları ve Takibi, Asansör ve Yürüyen Merdiven, Temizlik İşleri, Trafo Danışmanlığı, Mobilya İşleri, Boya İşleri, WC Yenileme, Yürüyen Merdiven, LED Ekran, Zemin , Asansör Kapıları, Yazılım Sistemleri, B Blok Çatı İzolasyon, 8.kata Kahve Makinası ve 8. Kat kolon ahşap kaplama işleri farklı firmalardan teklifler alınarak sözleşmeli yapıldığı görülmüştür.

*31.12.2025 tarihi itibari ile tapularını henüz almamış Perpa Yapı Kooperatifi 635 üyesini 2026 yılı B blok Genel Kurulunda B Blok Kat Malikleri Yönetim Kurulu temsil edecektir.

*Personellerimizin Biriken kıdem tazminat tutarı 7.664.000.00 Ziraat Bankası Hesabında Kıdem tazminatı fon hesabı açılmış olup biriken para toplam 5.069.630,68 TL'dir

*2025 yılında Emekli olan ve İş Sözleşmesine devam edilmeyen personellere toplam 823.937,53 TL ödenmiştir.

*Binamızın avlu korkulukları yenilenirken eskiyen demir korkuluklar sökülmekte olup belirli bölgelerde biriktirilerek hurda satışı stoklanmışken 20.09.2026 tarihinde 7840 kg demir hurda tartımının başında Denetim kurulu üyemiz Ömer Cenk Yazan bulunmuştur. Buradan 76.048 TL gelir elde edilerek hurda fon hesabına aktarıldığı görülmüştür.

*Denetim kurulumuza 2025 yılı içerisinde herhangi bir yazılı şikayet gelmemiştir. Fakat kendi bina içi gözlemlerimize göre ayrıca esnaflarla konuşmalarımızda tuvalet ve bina temizliği ile asansörlerin sık arızalanması yönünde sözlü şikayetler olmuştur. Yönetim kurulu bu şikayetlerden bilgileri olduğu çözüm odaklı çalışmalar yaptığı görülmüştür.

*Yönetimin önerdiği yangın dedektörlerinin kullanılması bina yangın güvenliği için önemlidir.

*Denetim kurulunun daha verimli çalışma yapabilmesi için uygun mekan ve iç denetim sisteminin kurulmasının faydalı olacağını önermekteyiz.

*Kat malikleri deneticileri, yönetim kurulu toplantılarına davet edilerek yapılacak çalışma ve kararları izlemiştir.

Değerlendirme:

*Yatırım harcamalarına ilişkin giderler vb için karar defterinde gerekli onayların alındığı görülmüştür.

Tespit ve Öneriler

* Yönetim defterleri genel olarak uygun olup belgeler düzenli tutulmuştur.

Aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi önerilmektedir:

* Mutabakat işlemlerinin her ay düzenli olarak yapılması

Sonuç

2025 yılı dönemine ait mali ve idari denetim çalışmaları sonucunda, Yönetim Kurulu'nun işlemlerinin genel olarak mevzuat ve apartman/site kurallarına uygun olarak yürütüldüğü kanaatine varılmıştır.

DENETİM KURULU BAŞKANI DENETİM KURULU ÜYESİ DENETİM KURULU ÜYESİ

YMMM SİNAN ARSLAN

SMMM YUSUF BAKACAK

ÖMER CENK YAZAN

İmza:

İmza

imza



Tarih: 05 / 02 / 2026

PERPA B BLOK KAT MALIKLERİ 2025 YILI 12 AYLIK GELİR GİDER TABLOSU

HESAP İSİMLERİ	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM	2024 Tahmini Bütçe
602	74.420,99	60.071,64	68.801,59	60.759,70	68.660,37	61.441,79	63.054,71	57.867,84	66.371,42	62.564,83	59.247,02	59.559,97	762.821,87	
608	8.387.188,25	18.868.243,59	12.169.393,45	12.076.863,89	12.155.152,00	12.236.284,76	12.113.765,38	12.037.777,69	11.690.360,60	12.151.815,41	12.181.627,61	11.936.393,02	148.004.865,65	152.592.000,00
642	1.281.976,26	328.123,60	2.332.543,33	1.888.884,39	1.784.882,38	2.682.562,92	394.134,36	294.688,11	9.098.088,77	290.905,23	417.801,68	3.488.661,02	24.283.252,05	16.000.000,00
643			5.567,28										5.567,28	0,00
647	7.037,57	5.700,00	4.747,00	4.489,00	680,00	1.210,00	9.273,62	690,00	750,00	330,00	6.682,00	660,00	42.249,19	4.800.000,00
648	3.879.763,44	5.638.307,07	2.767.287,66	2.810.612,15	2.827.490,98	2.881.885,88	2.895.833,84	2.914.824,60	2.907.489,65	2.927.507,53	2.928.651,33	12.420.334,16	47.799.958,29	44.375.000,00
649	157.267,01	29.885,64	22.112,95	71.475,63	481.426,57	129.611,16	249.910,19	210.844,56	553.645,27	267.379,49	156.791,70	101.371,77	2.431.721,94	2.750.000,00
679			280.000,00										280.000,00	
612													893.245,65	
654													9.559.991,66	
659	6.420,00									16.895,58	2.582,00	1.559,01	27.456,59	2.000.000,00
GELİRLER TOPLAMI	13.781.233,52	24.930.331,54	17.650.453,26	16.913.084,76	17.316.292,30	17.992.966,51	15.725.972,10	15.516.692,80	24.316.705,71	15.683.606,91	15.105.274,75	18.195.128,21	213.129.742,37	209.642.000,00
770	13.131.442,84	10.456.600,16	12.054.091,89	17.682.068,87	12.256.390,38	10.641.495,94	16.649.287,38	17.745.153,31	19.200.740,28	16.044.553,58	16.590.262,82	26.341.939,65	188.794.027,10	
770.01-2	3.998.626,53	3.367.925,58	4.002.727,36	3.354.601,26	3.858.309,47	3.280.830,26	5.487.168,71	3.824.125,20	3.216.310,46	3.369.443,65	3.331.939,25	4.084.146,70	45.176.154,43	45.205.500,00
770.03	5.331.170,89	4.454.994,72	4.482.921,06	4.057.289,94	4.609.985,16	3.543.847,39	6.834.833,14	5.393.230,19	4.044.979,57	3.473.489,78	3.955.239,35	1.656.908,90	51.838.890,09	61.610.000,00
770.04	88.391,43	113.374,50	180.007,05	43.402,25	49.687,35	77.310,75	43.083,64	43.024,58	112.741,34	219.659,75	196.646,18	316.871,20	1.484.200,02	1.250.000,00
770.05	245.555,56	18.397,86	357.152,56	601.998,08	149.338,38	373.817,18	776.949,42	1.134.250,48	1.657.717,00	3.171.862,25	2.009.107,83	833.292,82	11.329.439,42	32.500.000,00
770.06	93.697,87	80.664,74	186.253,24	187.858,60	200.962,83	151.498,36	219.001,46	171.516,66	1.815.924,12	176.401,60	208.439,55	1.357.431,06	2.134.787,97	2.750.000,00
770.07	530.556,46	138.924,36	268.719,19	118.472,85	312.784,37	94.027,33	66.514,68	90.273,55	107.043,71	224.543,54	180.777,18	448.801,49	2.581.438,71	3.000.000,00
770.08	23.750,00	23.750,00	23.750,00	23.750,00	23.750,00	23.750,00	23.750,00	23.750,00	23.750,00	23.750,00	23.750,00	23.750,00	285.000,00	285.000,00
770.09	182.957,49	278.764,17	126.554,79	7.025.553,59	382.585,09	185.415,73	616.312,26	4.746.407,19	5.644.246,38	2.658.537,41	4.239.164,54	17.339.098,54	43.425.597,18	18.670.000,00
770.10			969,70	1.755,58	1.969,19	371.259,60	6.243,01	969,70	969,70	1.455,00	1.455,00	377.582,02	764.628,50	0,00
770.11	2.598.831,11	1.978.923,98	2.402.267,94	2.249.002,72	2.543.037,18	2.518.789,34	2.277.711,07	2.215.503,43	2.406.087,92	2.555.151,45	2.430.594,94	2.594.833,04	28.770.794,12	44.371.500,00
770.12	37.905,50	880,25	22.769,00	18.384,00	123.981,36	20.950,00	297.719,99	102.102,33	170.970,08	170.259,15	13.149,00	24.086,00	1.003.156,66	0,00
GİDERLER TOPLAMI	13.131.442,84	10.456.600,16	12.054.091,89	17.682.068,87	12.256.390,38	10.641.495,94	16.649.287,38	17.745.153,31	19.200.740,28	16.044.553,58	16.590.262,82	26.341.939,65	188.794.027,10	209.642.000,00
GELİR-GİDER FARKI	649.790,68	14.473.731,38	5.596.361,37	768.984,11	5.061.901,92	7.351.470,57	923.315,28	2.228.460,51	5.115.965,43	360.946,67	1.484.988,07	8.146.811,44	24.335.715,27	

Denetim Kurulu üyesi

Denetim Kurulu üyesi:

Cif

MUHAŞEGE
05.02.2026
M. Akca / GENEL