

PERPA TİCARET MERKEZİ KAT MALİKLERİ YÖNETİCİLİĞİ  
TEMSİLCİLER ÜST KURUL GENEL KURULU'NA

01.01.2025 - 31.12.2025 DÖNEMİ DENETİM KURULU RAPORU

Perpa Ticaret Merkezi "yönetim planı gereği" A ve B Blok Yönetim Kurullarınca "Temsilciler Üst Kurulu'nda" görev yapmak üzere yetkilendirilmiş Denetim Kurulu Üyeleri bulunmaktayız.

"A ve B Blok Temsilciler Üst Kurulu" otopark sistemi işletmeciliği ve güvenlik hizmetleri, bahçe ve çevre düzenlemesi hizmetlerini yerine getirmektedir.

Yapmış olduğumuz denetim, Türk Ticaret Kanunu (KMK) Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince Denetim Kurulu Üyesi olarak kanunun denetçilere verdiği yetkiler dâhilinde, usul ve esaslara uygun olarak aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda gerçekleşmiştir.

Genel Kurul Toplantı Tarihi:

A Blok : 1.Topl. 02.02.2026 / 2.Topl. 12.02.2026

B Blok : 1.Topl. 09.02.2026 / 2.Topl. 17.02.2026

İncelemenin Ait Olduğu Dönem : 01.01.2025 – 31.12.2025

Rapor Düzenleme Tarihi : 28 Ocak 2026

Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Edildiği Tarih : 29 Ocak 2026

### 1. YÖNETİM KURULU PERSONEL İŞLEMLERİ

1. Yönetim Kurulu Üyelerinin, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve ana sözleşmede öngörülen üyelik şartlarını taşımaktadır.
2. İnceleme dönemimiz içerisinde, Yönetim Kurulu toplantı karar defterlerinde imzaların eksik olduğuna dikkat çekilerek tamamlattırıldığı ve bazı karar sayfaların geç yapıştırıldığı görülmüştür.
3. Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında, kat malikleri üst kurulunu zarara uğraticı eylemleri dolayısıyla açılmış hukuki sorumluluk davası veya göreve devam konusunu etkileyecek nitelikte, Kooperatifler ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen suçlarla ilgili açılmış herhangi bir kamu davasının bulunmamaktadır.
4. Yönetim Kurulu Üyelerine Genel Kurul'ca tespit edilen ödemelerin dışında veya belirtilen tutarların üzerinde, herhangi bir ödemenin yapılmadığı görülmüştür.
5. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planına aykırı olarak, Genel Kurul'un devir ve terk edemeyeceği yetkilerin Yönetim Kurulu Üyelerince kullanılmamıştır.
6. Yapılan imalat, inşaat, onarım ve tadilat işlerinde Genel Kurul kararlarına uyulduğu, bu tür işlemlerin karar defteri kayıtlarına uygun olarak yazıldığı görülmüştür.
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin üst kurul ile yaptığı işin konusuna giren bir ticari ilişki içerisinde bulunmadıkları tespit edilmiştir.
8. Denetim Kurulu Üyeleri olarak Üst Kurul'a ait defter ve belgelerin incelenmek üzere istenmesinde, kasa sayımlarında ve tesliminde herhangi bir zorluk yaşanmamıştır
9. Denetim raporu yazıldığı tarih itibarıyla mevcut bir faaliyet raporu yoktur.

## 2. İDARİ VE USÛL YÖNÛNDEN YAPILAN İNCELEMELER

1. Üst Kurul çalışmaları ile ilgili alınan kararların (KMK) Kat Mülkiyeti Kanunu, (MK) Medeni Kanun, (VUK) Vergi Usul Kanunu, (TTK) Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili kanun hükümlerine uygun ve kabul görmüş muhasebe standart ve ilkelerine uygun olduğu, işlemlerde yasalara uygun olmayan herhangi bir işlemin yapılmadığı tespit edilmiştir.
2. VUK ve TTK'na göre muhasebe yönünden tutulması zorunlu olan yasal defterlerin (yevmiye, defteri kebir, envanter, kasa, karar, Genel Kurul Toplantı ve Müzakere defteri) ve (İş sağlığı ve güvenliği defteri, iş güvenliği ve tespit defteri) yasal sürelerinde onaylarının yapıldığı ve uygunluğu, ücret bordroları, fazla mesai ve personel çizelgelerinin tam ve eksiksiz olduğu, personel imzalarının tam olduğu, Müdür ve çalışan personele ödenen ücretlere ait SGK primlerinin tam ve zamanında yatırıldığı, diğer beyannamelerin (KDV, Muhtasar, Geçici vergi) yasal sürelerinde tahakkuk ettirilerek, ödemelerinin yapıldığı, kayıt ve nizamlara uyulmuştur.
3. Yapılan harcamaların yasal belgelere (Fatura, perakende satış fişi, gider makbuzu, serbest meslek makbuzu vb.) dayandırıldığı, yasal sürelerinde muhasebe sisteminin genel kabul görmüş muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak muhasebeleştirildiği tespit edilmiştir.
4. Bilanço ve Gelir/Gider tablosunun, muhasebe defter ve kayıtlarına uygun olarak hazırlandığı, yanlış ve eksik bilgi bulunmadığı, bilanço kalemlerinin ayrıntılı bilgi içerdiği, genel kabul görmüş muhasebe standartları ve ilkelerine göre düzenlenip hazırlandığı tespit edilmiştir.
5. Bilançoda "Hazır değerler" ve "Menkul Kıymetler" bölümünde yer alan tutarların, sayım sonucu fiilen bulunduğu tespit edilmiş, 31.12.2025 kasa mevcutları sayımı yapılarak denetim kurulu üyeleri ile birlikte 31.12.2025 tarihinde saat 12:00'da tutanak altına alınmıştır. (Tutanak rapor ekindedir)
6. Üst kurul Yönetimin devam eden 17 adet davaları bulunmakta olup, bu davalar tazminat, işçi davaları gibi konular içermektedir.
7. Üst kurul idaresine 97 adet dilekçe verilmiş ve gereği için ilgili kurumlara iletilmiştir.
8. Bazı yüksek tutarlı alımların teklif alımlarına rastlanmamıştır.
9. Yasal sınırların üstünde kalan tahsil/tediye işlemlerinin bankalar yoluyla yapılması önerildi.
10. Üst Kurul Denetim Kurulu toplantı defteri olmadığı tespit edilmiş alınıp tasdik ettirilmek suretiyle kullanılmaya başlanmıştır.
11. Personel özlük dosyaları incelemelerinde yıllık izin defterinde işe giriş tarihlerinin eksik olduğu ve bir personelin 2025 yılına ait kullanılan yıllık izin tarihlerinin yazılmadığı görülmüştür.
12. İstanbul valiliği tarafından idari para cezası uygulandığı görülmüştür.
13. Üst kurul denetim kurulumuza hesap ve işlerin incelenmesi için verilen tek bir dilekçe yoktur.
14. Gelir tablosu hesaplarında bazı kalemlerin Kdv'li hali dikkate alınarak hesaplandığı görüldü ve işlemlerin matrah üzerinden yapılması önerildi.

### 3. MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEMELER

1) Belirlenen döneme ait gelir ve giderlerin aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu.

#### 2025 YILI KONSOLİDE BÜTÇESİ (GELİRLER)

GELİRLER KALEMLERİ	TAHMİNİ BÜTÇE	GERÇEKLEŞEN TUT.
Otopark Gid. Kat. Payı-Abone Gelirleri	35.000.000,00	34.030.445,00
Biletli Müşteri Gelirleri	50.000.000,00	47.997.571,06
Reklam, Stand Kira Geliri	4.600.000,00	3.361.898,94
Carrefoursa Kira Geliri	1.300.000,00	1.225.621,35
Diğer Gelirler	150.000,00	361.717,33
A Blok Al. Katkı Payı	20.758.500,00	29.781.659,62
B Blok Al. Katkı Payı	26.871.500,00	35.749.002,79
TOPLAM	138.680.000,00	152.507.916,09

#### 2025 YILI KONSOLİDE BÜTÇESİ (GİDERLER)

GİDER KALEMLERİ	TAHMİNİ BÜTÇE	GERÇEKLEŞEN TUT.
Personel Giderleri	94.000.000,00	99.763.846,71
Bilet + Kart Giderleri + Stok	110.000,00	622.101,65
Bakım Onarım Giderleri	1.100.000,00	1.659.356,87
İdari Büro Giderleri	4.900.000,00	4.803.077,02
Temizlik + İlaçlama Gid.	22.900.000,00	16.288.573,95
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Gid.	120.000,00	113.958,72
Sigorta Giderleri	1.400.000,00	1.395.970,48
Demirbaş Giderleri	550.000,00	197.113,22
Vergi Ödemeleri (K.D.V.)	7.000.000,00	7.000.434,64
Yard. Bağış Sos. Kült. Etkin. Giderleri	250.000,00	35.832,55
Bahçe ve Çevre Düzleme Gid.	5.010.000,00	5.290.960,00
Diğer Giderler	300.000,00	79.647,57
Otopark Hizmet Giderleri (Vale)	1.000.000,00	
Yatırımlar	40.000,00	6.855.418,07
TOPLAM	138.680.000,00	144.106.291,45

NOT: 1- Konsolide bütçede% 25 Güvenlik+Merkez Personel Gider Paylaşımı Gelir kalemi ve Gider kalemi gösterilmemiştir.

NOT: 2- Konsolide bütçede İktisadi İşletme Gider Karşılama Payı ve Dönem Gider Fazlası kalemi gösterilmemiştir.

2) 2024 yılı Olağan Genel kurulunda kabul edilen 2025 yılı Tahmini Konsolide Bütçesi Gelirleri Toplamı 138.680.000,00-TL, Gerçekleşen gelirler toplamı 152.507.916,09-TL, Gerçekleşen giderler toplamı 144.328.851,66-TL tahmini bütçe ve gerçekleşen tutarlar arasındaki gelir gider farkı, A ve B blok yönetimlerinden alınmıştır.

3) Gerçekleşen bütçede dönem gelir fazlası 8.401.624,64.-TL'dir.

4) Bütçe fasılları arasında Genel Kurul da alınan yetki doğrultusunda Yönetim Kurulu aktarmalar yapmıştır.

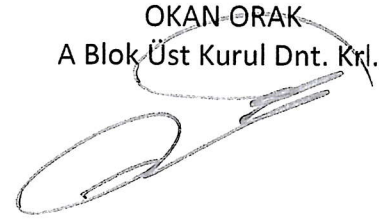
#### SONUÇ:

Üst kurul çalışma ve faaliyetlerinin ve evraklarının (TTK) Türk Ticaret Kanunu, (KMK) Kat Mülkiyeti Kanunu ve ana sözleşme hükümlerine ve ilgili mevzuata uygun olduğu, kat maliklerinin çıkar ve menfaatlerini gözetten bir tutum sergiledikleri gözlemlenmiştir. Bilanço ve Gelir tasdikini ve Yönetim Kurulu Üyelerinin, A Blok denetim kurulu üyesi Okan Orak tarafından ibra edilmesi kanaatinde olduğunu, B Blok denetim kurulu üyesi Halil Erdem Gültekin tarafından da genel kurulun takdirine bırakıldığını beyan eder, saygılarımızı sunarız.

#### ÜST KURUL DENETİM KURULU

HALİL ERDEM GÜLTEKİN  
B Blok Üst Kurul Dnt. Krl. Üyesi

OKAN ORAK  
A Blok Üst Kurul Dnt. Krl. Üyesi



B Blok Üst Kurul Denetim Kurulu üyesi Halil Erdem Gültekin Beyin diğer tespit, gözlem ve önerileri sıralanmıştır.

#### DİĞER TESPİT- GÖZLEMLER VE ÖNERİLER

1- 29 Ekim ve 10 Kasım Törenlerinde daha yoğun katılım sağlanması Dernekler Yöneticileri ile İTO, Tarım İlçe Müdürlüğü Vb. Kamu Kurumları ve Banka Müdürleri ile Diyalog Halinde Daha Kalabalık Hale Getirilmesi Önermekteyim.

2- Raporlar ekinde detaylı mizan dökümlerinin bulunmasını öneriyorum.

3- Denetim Kurul Üyesi Halil Erdem Gültekin'e Nezaket dışı İfade Kullanması Nedeniyle Hasan Sezgin İçin Suç Duyurusu Yapıldı

4- Camimize Para Verilmesi Bazı Üyeler Tarafından Rahatsızlık Duyulduğu Görüldü. Bu tür ihtiyaçlar için öncelikle Camii Derneğini Aktif Hale Getirilmesini Önermekteyiz



5- Yönetim Planında Uygulama Alanı Olmasına ve Talep Edilmesine rağmen Denetleme Kurulu Üyesi Üst kurul yönetim kurulu toplantılarına Davet Edilmemiştir.

Kat malikleri yasası

*Madde 32 –*

*Anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında ve-ya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.*

Bu konun faaliyet raporları ibrasından önce genel kurulun takdirine sunulmasını talep ediyorum

6- Denetim raporu kat maliklerine iadeli taahhüt ile yollanmamıştır. B blok bu konuda bilgilendirme linki atmıştır.

Kat Malikleri Yasası:

*Madde 41 –*

*Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir; bu halde denetçi veya denetim kurulu yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu VE ANAGAYRİMENKULÜN YÖNETİM TARZI HAKKINDAKİ DÜŞÜNCELERİNİ BİLDİRİR; BU RAPOR ÇOĞALTILARAK BİRER ÖRNEĞİ TAAHHÜTLÜ MEKTUPLA KAT MALİKLERİNE GÖNDERİLİR.*

7-İşçi Çıkarmadan Adalet Duygusu Gözetilmelidir. Mağdur ile Saldıran Aynı Şekilde Tazminatsız Çıkarılması Doğru Değildir

8-

Kat Malikleri Yasası

*Madde 4 – Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şey-ler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.*

*c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.*

Çatıda var olan elektrik idaresi kira gelirleri hesaplarda görülmemiştir.

9- yönetim kurulunun bazı konularda görüşlerine ve bilgisine başvurmak için denetim kurulu toplantısına davet edilmiştir. Bu davete Atakan Yücel ve Eraslan Alkılıç gelmişlerdir. Denetim kurulunu saygı genel kurulun iradesine saygıdır. Denetim kuruluna saygı şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerine saygı olduğu herkesin malumudur.

10- Personel maaş tespitlerinde kıdem ve nitelik açısından yapılan artışların orantısız olduğu yönünde şifahen şikayetler alındı.

HALİL ERDEM GÜLTEKİN

B Blok Üst Kurul Dnt. Krl. Üyesi



**EK;** 31.12.2025 tarihli saat 12:00'da kasa sayım tutanağı fotokopisi.

## TUTANAK

31.12.2025 tarihinde saat 12:00' de yapılan kasa sayımında/denetiminde;

30.12.2025 tarihi itibarı ile Perpa Ticaret Merkezi Kat Malikleri Yöneticiliği Temsilciler Üst Kurulunun kasa mevcudunun 34.853,92- (Otuzdörtbinsekizyüzelliüçtürklirasıdoksanikikuruş) TL olduğu kasa defterinde görüldüğü, 31.12.2025 tarihli 194,40-(Yüzdoksandörttürklirası kırkkuruş) TL tahsilat makbuzu ile firmaya cari ödeme yapıldığı ve kasa mevcudunun 34.659,52- (Otuzdörtbinaltıyüzellidokuztürklirasıelliikikuruş) TL olduğu,

30.12.2025 tarihi itibarı ile Perpa Ticaret Merkezi Kat Malikleri Yöneticiliği Temsilciler Üst Kurulu Otopark İktisadi İşletmesinin kasa mevcudunun 317.430,61- (Üçyüzonyedibindörtüzyüzotuztürklirasıaltmışbirkuruş) TL olduğu kasa defterinden görüldüğü, 31.12.2025 tarihli 910,00-(Dokuyüzontürklirası) TL gece otopark tahsilatı olduğu güvenlik tutanağı, Akbank hesabına 139.500,00-(Yüzotuzdokuzbinbeşyüztürklirası) TL yatırıldığını gösteren dekont, 18.000,00-(Onsekizbintürklirası) TL çıkış kasalarında kullanılmak üzere kasiyerlere imza karşılığı teslim edilen bozuk para tutanağı ve 700,00-(Yediyüztürklirası) TL ihtiyaç halinde gece otopark çıkışlarında kullanılmak üzere tahsis edilen güvenlik tutanağı ile görüldüğü ve kasa mevcudunun 160.140,61-(Yüzaltmışbinyüzkırktürklirasıaltmışbirkuruş) TL olduğu, kasa defteri ile birebir tuttuğu tarafımızdan tespit edilmiştir. 31.12.2025

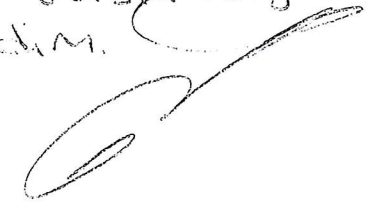
  
Birol ÇAYIR  
Kasa Sorumlusu

  
Metin DURMUŞ  
Kasa Sorumlusu

  
Ali Rıza YILDIRAN  
Muhasebe Müdürü

Halil Erdem GÜLTEKİN  
Üst Kurul Denetleme Kurulu Üyesi

Okan ORAK  
Üst Kurul Denetleme Kurulu Üyesi

  
Şehir dışında bulunmam sebebiyle sayıma katılamadım. Ancak Halil bey sorularını telefon vasıtasıyla bilgilendim.