

I.ETAP 2022 YILI DENETİM RAPORU**• 2022 Yılında 4 Adet Denetim Raporu Hazırlanmıştır**

Denetim Raporlarının Yönetim Ofisine ulaştığı ilk mesai günü içinde web sitede yayınlanması ve ayrıca en kısa sürede kat maliklerine ulaştırılması ilk önce yönetim ofisi müdürünün sorumluluğunda olup , aksi bir durum denetim raporunun engellenmesi olarak anlaşılmalıdır. Denetim Kurulunun tek muhatabı Kat Malikleridir.

• Tapu ve Kadastro Gn. Md. ne Göre I. ve II. Etaplar Birleşik Bir Toplu Yapıdır

- ✓ Bu Sebep İle II.Etap Ayrılma Talebi Tapu ve Kadastro Gn. Md. Tarafından Ret Edilmiştir

İlgi müdürlüğün 24.11.2022 tarih E-99870677-110-6936348 sayılı yazısında ret sebebi ; I.ve II.Etapların birlikte Toplu Yapı oluşturdukları, yeni yönetim planının kabulü için her iki etabın 4/5 oy çoğunluğunun bulunması gerektiği, ayrıca II.Etap Genel Kurulunun Yönetim Planı değişiklik kararı almaması gösterilmiştir.

• Sadece Bağımsız Bölüm Malikleri Yönetici ve Denetçi Olabilir

- ✓ KMK 634 deki Toplu Yapı Yönetim Maddesine ve Mevcut Yönetim Planımıza Uyulmalıdır. Bu çerçevede Yönetim ve Denetim Kurul üyelerinin HAZİRUN listesine uyararak önce kendi beyanlarıyla sonra da resmi kanaldan durumu onanmalıdır.

• Kat Malikleri Olağan Genel Kurulunda Alınan Ek Kararlar

- ✓ 01 Ocak 2020'den başlayarak denetim rapor ve yönetim faaliyetlerinin periyodik olarak bir "Bağımsız Denetim Kuruluşu tarafından denetlenmesi",
✓ Yeni bir Yönetim Planı hazırlanması,

• Ana_Taşınmaz I. ve II. Etap Üst Yönetim Kurulu Seçimi

Yönetim Kurulu Başkanlığına Lokman Acar (II. Etap), Başkan Vekilliğine Savaş Karabağ (I. Etap), Muhasip Üyeliğe Fatma Özden Uğur (II. Etap), Üyeliklere İsmail Orhan (II. Etap) ve Sinan Eyüpoğlu (I. Etap) atanmışlardır.

- 2022 Yılı İşletme Projesi Kat Maliklerine Kanunen Duyurulmamıştır
- 2023 Yılı İşletme Projesi Onaylanarak Genel Kurul Öncesi Sunulmalıdır
- Blok Kat Malikleri Kurulları 9 Ay Gecikerek Yapılmıştır
- Hazırlanan Yeni Yönetim Planı Website de Yayınlanmıştır
- 2019-2021 Yılları Bağımsız Mali ve Hukuk Denetim Raporu Yeniden Hazırlanmalıdır
 - ✓ 9.11.2022 Tarihinde hazırlanarak sunulan rapor Kat Maliklerine ulaştırılmamıştır.
 - ✓ Bağımsız Denetçiler Çeşitli Uygunsuzluklar, Yönetim Planına Aykırı İşlemler Tespit Etmişlerdir,
 - ✓ Mali Denetimde Pay Dağılımının ve Yönetim Planına Uygunluğunun **Denetlenmemesi Kabul Edilemez.**

HESAPLARIN ve İŞLEMLERİN DENETLENMESİ**HESAPLARIN DENETLENMESİ****• Dönem İçinde Muhasebede Kayıt Altına Alınan Harcama Makbuz, Fiş ve Faturalar**

Söz konusu belgelerin kontrolü yapılmıştır.

- ✓ I. Etap belgelerindeki masrafların doğru anahtarla B1, B2, B3 ve B4 hesaplarına aktarıldığı tespit edilmiş, her belge ve Blok dağıtım fişleri imzalı olarak onaylanmıştır.
- ✓ I. ve II. Etap Toplu Yapı ortak belgelerindeki masrafların doğru anahtarla B1, B2, B3 ve B4 hesaplarına aktarıldığı tespit edilmiş, her Toplu Yapı belgesi ve Blok dağıtım fişleri imzalı olarak onaylanmıştır.
- ✓ Güvenlik Firmasının düzenlediği yanlış fatura Yönetim Ofisi ve Yönetim Kurulunca tespit edilerek düzeltilmiş, mali müşavir teyidiyle sadece yeni fatura ödenmiştir.

- ✓ Dönem İçinde Muhasebede Kayıt Altına Alınan Harcama Makbuz, Fiş ve Faturaların kontrolü yapılmıştır.
- ✓ Döneme ait I. Etap Toplu/Blok Mizan ve Bilançoları denetlenmiştir, mizan ve bilançoların mali durum tabloları ile uyumlu olduğu görülmüştür. Her blok için I. Etap mali durum tablosu EK 1/2/3/4 dür
- Kıdem_İhbar Tazminat Fonu Yoktur, Genel Kurulda Görüşülecektir

İŞLEMLERİN DENETLENMESİ

- **Personel ve Taşeron Elemanları**
Dönem içinde personel sayısı değişimi **ÇİZELGE 1** de verilmiştir.

ÇİZELGE 1. PERSONEL VE TAŞERON ELEMANLAR				
Görev Tanımı	1.01.2022	31.12.2022	Değişim	Statü ve Maliyet Dağılımı
İdari İşler	2	2	Yok	I ve II Etaplar Ortak Personeli
Teknik Hizmetler	1	1	1	I.Etap Personeli
Temizlik Hizmetleri	2	2	Yok	I.Etap Personeli
Bahçıvan Hizmetleri	1	1	Yok	I.Etap Personeli
Güvenlik	7	7	4	Taşeron Elemanları

- **Sözleşme, Bakım/Tedarik ve İç Personelle Sağlanan Hizmetler**
Dönem içinde geçerli olan sözleşmeler, bakım/tedarik ve iç personelle sağlanan hizmetler **ÇİZELGE 2** de verilmiştir.

ÇİZELGE 2. SÖZLEŞME, BAKIM, TEDARİK, PERSONELLE SAĞLANAN HİZMETLER				
	Hizmet Tanımı	Firma Adı	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi
Sözleşmeli	Güvenlik	Delta Fors	01.01.2022	01.01.2023
	Hukuksal ve Avukatlık	Av. A. Öztürk	01.10.2020	30.09.2021
	Hukuksal ve Avukatlık	Av. Ö.Aksan	24.06.2021	24.06.2022
	Hukuksal ve Avukatlık	Av. Halis Kağan	26.10.2022	26.10.2023
	Asansör	KONE	01.07.2021	01.07.2023
	Jeneratör	TEKSAN	01.03.2022	01.03.2023
	İş Güvenliği	PİRAMİD	01.08.2022	01.08.2023
	Ortak Alan Sigorta	DOĞA	29.06.2022	29.06.2023
	B1, B2, B3, B4 Sigortaları	DOĞA	29.06.2022	29.06.2023
	Bakım Tedarik	Yangın Sistemi	Teklif	Yasal Süre
İç Haberleşme, TV/Anten/Uydu Sistemi		Teklif	Arızada	Arızada
Araç Giriş Kamera Sistemi		Teklif	Arızada	Arızada
İç Personel	Kazan Dairesi/Su Arıtma	Personel	Periyodik	Periyodik
	Havuz	Personel	Periyodik	Periyodik
	Peyzaj / Bahçe	Personel	Periyodik	Periyodik

M. S. Öztürk

- **İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği**
PİRAMİD firması ile yapılan İş Güvenliği sistemi ile ilgili Risk Değerlendirme Tabloları görülmüştür. Karar defterinde yer alan eğitim, sağlık raporu ve çalışılan işe uygun kişisel koruyucularla ilgili aksiyonların ve kayıtların eksiksiz olması önem arz etmektedir.
- **Gelir Getirici Faaliyetler Genel Kurulda Görüşülmelidir**
Reklam, hizmet ve satış/pazarlama faaliyetlerinin, gerekli güvenlik incelemeleri paralelinde siteye yapabileceği katkılar Yönetim Kurulu kararı ve Yönetim Ofisi takibinde değerlendirilmelidir.
- **I.Etap Yönetim Kurulu** kararı olarak, kuruyan bahçe duvarı çamlarının yerine zakkum dikimleri yapılmıştır. **İleri peyzaj değişimleri Kat Maliklerinin 4/5 Onaması ile yapılabilir.**
- **Güncel, Tam ve Eksiksiz Demirbaş Envanteri Yoktur Genel Kurulda Görüşülmelidir**
- **Gelen Giden Evrak ve İş Talep/Şikâyet Formları**
Dönem içinde gelen giden evraklarla ilgili olan hizmet detayları **ÇİZELGE 3** de verilmiştir.

ÇİZELGE 3. EVRAKLAR			
Evrak Tipi	Gelen	Giden	Cevap/İşlem
Kamu Devlet	3	2	3 Bakınız Denetim Raporu
Kamu Belediye	1	Yok	1
Kat Malikleri	Yok	Yok	Yok
K. Malikleri Şikâyet (Yazılı)	2	Yok	2
I.Etap Yönetim Kurulu	2	Yok	2
I.Etap Denetim Kurulu	9	Yok	9

- **Üst Ana Taşınmaz ve I. Etap Yönetim Kurulu Karar ve Yetkilendirmeleri**
 - ✓ Yeni Avukat 25.10.2022 tarihinde atanmıştır.
 - ✓ Dönem sonuna kadar noter kanalıyla eski her iki avukata yeni iş verilmediği tespit edilmiş, ancak ihtar gönderilerek icra dosyalarından tahsil ettikleri bedellerin iadesinin istenmesi, icra takibinin başlatılması gerçekleştirilmiştir.
 - ✓ Site personeli maaşları 30.01.2022 ve Temmuz (asgari ücret) aylarında yeniden düzenlenmiştir.
 - ✓ Elektrik direği, aydınlatma, çöp kovası vb tamirat ve tadilatları yapılmıştır
- **Sosyal Tesis, Havuz ve Spor Tesisi Mülkiyeti Emlak Konutun mu?**
 - ✓ Tapu Müdürlüğünde gerekli inceleme ve değerlendirmenin yapılması, siteye terkinin hususunda I. Etap Yönetim Kuruluna ve ayrıca I. ve II. Etaplar Üst Ana Taşınmaz Yönetim Kuruluna gerekirse dava açma yetkisi Genel Kurulda onanmalıdır.
- **İhale Komisyonu ile Birlikte Bütçe Komisyonu Kurulması da Genel Kurulda Ele Alınmalıdır**

Her iki komitede, Ana Taşınmaz I. Etap Yönetim Kurulu üyeleri ve Blok Kat Malikleri Kurulunda seçilmiş I. Etap Blok Yöneticileri doğal üye, Yönetim Kurulu Başkanı Komisyon Başkanı olabilirler.

GENEL KURUL ÖNCESİ DEĞERLENDİRME

ALBAYRAK I. ETAP 31.12.2022 TARİHİ İTİBARI İLE BORÇ MİKTARI **456.603,37.-TL** DİR. Yeni yıl ile gelen asgari ücret artışları **Site Giderlerine Ciddi Bir Yük Getirecektir.** Aidatların belirlenmesi aşamasında ücret artışları, kıdem tazminatları, satın alma artışları ve toplu yapıya borçlar dikkate alınmalıdır. Buna ek olarak eskiyen hayati site taşınmaz ve demirbaşların yıl içinde çıkaracağı masraflar da değerlendirilmelidir. **SİTEMİZİN İLK ÖNCELİĞİ DENK BÜTÇEDİR.** Bu çerçevede yeni yönetimin denk bütçeyi sağlaması ilk hedef olmalıdır. **Ciddi Bir Borcumuz Var İken Çok Zaruri Olmayan** yatırım

M. S. Üstü

ve harcamaların yapılmaması, yapılacak ise özenle irdelenmesi, kat maliklerine Harcamaların Detaylı Bir Çalışmasını Yazılı Olarak Önceden Ulaştırması Esastır.

Tüm bunlar I. Etap için belirtilse de bu durumdan çıkmak için II. Etabında aynı hassasiyeti göstermesi gerekir. Görünürde ayrı belirtilen 2 etap aslında tek vergi numarası ve bir yönetim kurulu tarafından yönetildiği esastır. Bu durum toplu yapıyı yönetenlerin kendi etaplarını sözde mali ayrıştırma ile ayrı gibi göstermeleri kat maliklerini yanıltır. Üst yönetimin alacağı herhangi bir mali ve idari karar tüm etapları bağlamaktadır. Borç/alacak veya hukuki çatışma her iki site içinde geçerli olacaktır.

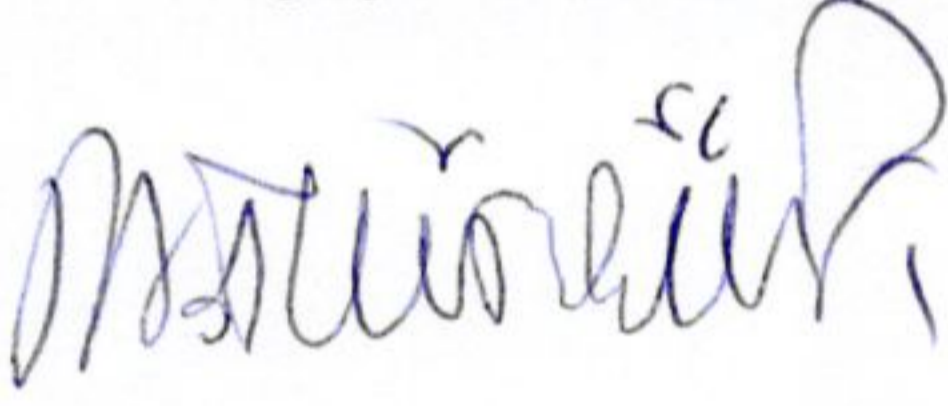
EKLER

- ÇİZELGE 4. 1-4 MALİ DURUM TABLOLARI B1, B2, B3, B4 (01.01.2022 - 31.12.2022)

12.01.2023

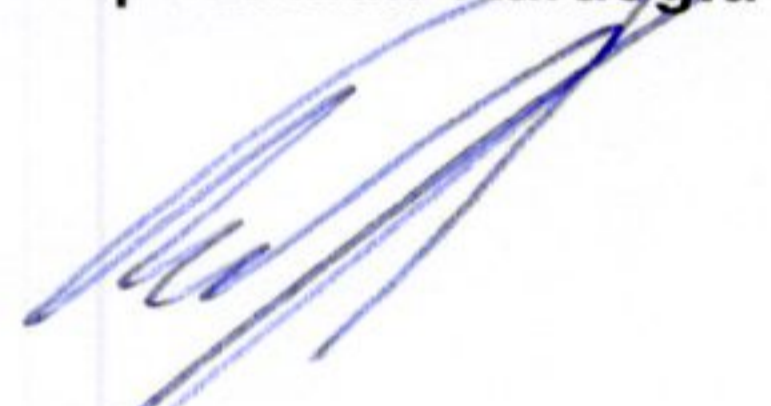
Başkan

Eyüp Mehmet Ertürk



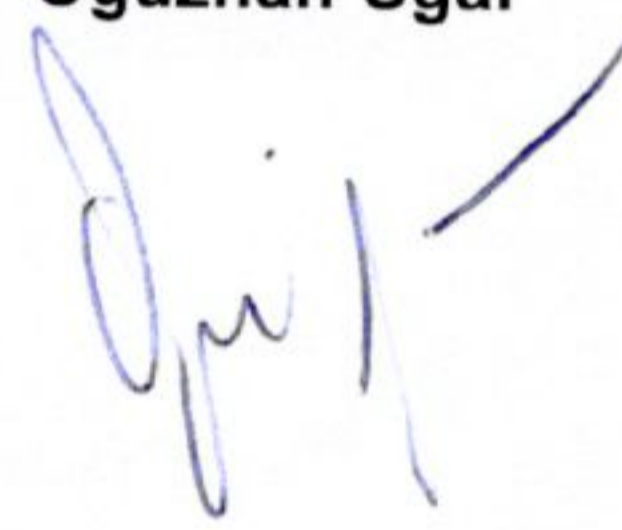
Üye

Apdülkadir Karaoğlu



Üye

Oğuzhan Ugar



ÇİZELGE 4.1. MAVİŞEHİR ALBAYRAK EVLERİ MALİ DURUM TABLOSU (01.01.2022 - 31.12.2022)

Masraf Merkezi : 1.ETAP B1 BLOK

HESAP ADI

A - DÖNEM BAŞI ÖZVARLIKLAR	-3.737,00
B - DÖNEM GELİRLERİ	666.503,86
AİDAT TAHAKKUKLARI	553.224,00
EK AİDAT	104.289,70
DAİRE FAİZ GELİRLERİ	8.462,68
REKLAM BROŞÜR GELİRLERİ	260,40
HURDA SATIŞ GELİRİ	267,08
C - DÖNEM GİDERLERİ	846.331,50
ELEKTRİK TÜKETİM GİDERLERİ	45.261,00
BLOK ORTAK ALAN SU-KAYIP	47.213,41
ASANSÖR BAKIM-ONARIM GİDERLERİ	39.975,97
ASANSÖR EMO- MMO KONTROL GİDERLERİ	1.248,67
KAZAN DAİRESİ TESİSAT VE EKİPMANLARI (BRÜLÖR, HİDRAFOR,BOYLER,	845,04
TEMİZ-PİS SU TESİSAT GİDERLERİ	3.540,00
TV SİSTEMİ BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ	5.763,40
BLOK DIŞ CEPHE-ÇATI- BACA GİDERLERİ	166.650,76
SU ARITMA SİSTEMİ İŞLETME GİDERLERİ	4.224,40
İTERCOM-GÜV.KAM.-TV SİS.-YANGIN İHBAR BAKIM SÖZLEŞMESİ GİD.	768,22
DOĞALGAZ TÜKETİM GİDERLERİ	2,29
PARSEL ÇEVRE-SOSYAL TESİS AYDINLATMA ELEKTRİK TÜKETİM GİDERLERİ	31.471,90
PARSEL SOSYAL TESİS VE HAVUZ SU TÜKETİM GİDERLERİ	74.920,36
PARSEL HAVUZ SU VE DİĞER ORTAK ALAN SU TAHLİL GİDERLERİ	180,77
PARSEL HAVUZ KİMYASALLARI GİDERLERİ	12.968,23
PARSEL HAVUZ VE HAVUZ MAKİNE DAİRESİ TESİSAT VE EKİPMAN GİDERLERİ	1.752,96
PARSEL ÇEVRE AYDINLATMA TAMİR-BAKIM VE MALZEME GİD.	686,27
PARSEL BAHÇE SULAMA TESİSAT VE EKİPMAN GİDERLERİ	510,72
PARSEL JENERATÖR YAKITI VE TAMİR-BAKIM GİDERLERİ	3.420,20
PARSEL YOL-OTOPARK GİDERLERİ	105,75
PARSEL SPOR ALANLARI,SOSYAL TESİS ARAÇ -GEREÇ TAMİR - BAKIM	10.404,57
GİDERLERİ	
PARSEL TEKNİK SARF MALZEMELERİ	144,66
PARSEL ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	5.454,51
PARSEL MERKEZİ TV SİSTEMİ BAKIM ONARIM GİD.	115,23
PARSEL ORTAK ALAN İLAÇLAMA GİDERLERİ	838,46
PARSEL YANGIN HİDRAFOR SİSTEMİ MAK. DAİRESİ GİDERLERİ	383,94
PARSEL BİTKİ GİDERLERİ	1.359,79
PARSEL GÜBRE-TOPRAK GİDERLERİ	1.291,53
PARSEL ÇÖP ATMA GİDERLERİ	439,96
PARSEL ÇİM MOTORLARI VE DİĞER ALET TAMİR BAKIM GİDERLERİ	400,94
PARSEL PARK-BAHÇE ORT.ALAN BOYA,BADANA,ONARIM DÜZENLEME	1.755,49
GİDERLERİ	
TY BÜRO PERSONELİ ÜCRET GİDERLERİ	13.372,23
TY TEKNİK PERSONEL ÜCRET GİDERLERİ	17.800,61
TY GÜVENLİK PERSONELİ ÜCRETİ GİDERLERİ	214.908,67
TY TEMİZLİK VE BAHÇE HAVUZ PERSONELİ ÜCRET GİDERLERİ	60.496,25
TY TEKNİK PERSONEL HİZMET GİYECEK GİDERLERİ	903,07
TY İŞVEREN SGK VE MUHTASAR GİDERLERİ	35.089,50
TY KIDEM TAZMİNATI	6.609,05
TY İŞ SAĞLIĞI VE GÜV. GİDERİ	438,38
TY TEKNİK SERVİS ARAÇ-GEREÇ GİDERLERİ	579,10
TY SPOR ALANLARI- SOSYAL TESİS ARAÇ VE GEREÇ GİDERLERİ	8.354,94
TY DİĞER GİDERLER	38,41
TY TELEFON GİDERLERİ	189,63
TY POSTA-KARGO GİDERLERİ	240,30
TY İNTERNET BAĞLANTI GİDERLERİ	314,50
TY KIRTASIYE-MATBAA GİDERLERİ	1.266,40
TY ULAŞIM VE NAKLİYE GİDERLERİ	276,40
TY TÜM BİRİMLERİN İÇME SUYU GİDERLERİ	1.291,89
TY HUKUKİ DANIŞMANLIK GİDERLERİ	6.510,18
TY DAVA-İCRA-NOTER GİDERLERİ	1.692,33
TY BANKA İŞLEM GİDERİ	5,01

M. S. Üstünel

TY BİLGİSAYAR TEKNİK-PROGRAM DESTEK SÖZLEŞMESİ,BAKIM-ONARIM GİD.	863,41
TY TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	8.855,80
TY GENEL TEKNİK SARF MALZEME GİD.	2.136,04
D - DÖNEM SONU GELİR-GİDER FARKI (B-C)	-179.827,64
E - DÖNEM SONU ÖZVARLIKLAR (A+D)	-183.564,64
F - ÖZVARLIKLARIN DAĞILIMI	-183.564,64
KAT MALİKLERİNDEN ALACAKLAR	17.675,31
ALACAKLI KAT MALİKLERİ	-3.053,40
VADESİZ HESAP	678,57
KAT MALİKİ	2.711,13
KAT MALİKİ	-17,20
KAT MALİKİ	3.876,03
KAT MALİKİ	-7,82
KAT MALİKİ	1.081,79
KAT MALİKİ	1.481,54
TOPLU YAPIYA BORÇLAR	-181.490,63
KONE ASANSÖR	-26.499,96
G - KULLANILABİLİR NET DEĞER TABLOSU	
TOPLU YAPIYA BORÇLAR	-181.490,63
KONE ASANSÖR	-26.499,96
VADESİZ HESAP	678,57
ALACAKLI KAT MALİKLERİ	-3.053,40
KULLANILABİLİR NET DEĞER	-210.365,42

ÇİZELGE 4.2. MAVİŞEHİR ALBAYRAK EVLERİ MALİ DURUM TABLOSU (01.01.2022 - 31.12.2022)

Masraf Merkezi : 1.ETAP B2 BLOK
HESAP ADI

A - DÖNEM BAŞI ÖZVARLIKLAR	-20.175,88
B - DÖNEM GELİRLERİ	560.431,57
AİDAT TAHAKKUKLARI	553.224,00
DAİRE FAİZ GELİRLERİ	6.680,09
REKLAM BROŞÜR GELİRLERİ	260,40
HURDA SATIŞ GELİRİ	267,08
C - DÖNEM GİDERLERİ	624.560,42
ELEKTRİK TÜKETİM GİDERLERİ	53.714,90
BLOK ORTAK ALAN SU-KAYIP	14.864,45
ASANSÖR BAKIM-ONARIM GİDERLERİ	12.297,14
ASANSÖR EMO- MMO KONTROL GİDERLERİ	1.248,67
KAZAN DAİRESİ TESİSAT VE EKİPMANLARI (BRÜLÖR, HİDRAFOR,BOYLER,	845,04
TV SİSTEMİ BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ	625,40
SU ARITMA SİSTEMİ İŞLETME GİDERLERİ	6.879,40
İTERCOM-GÜV.KAM.-TV SİS.-YANGIN İHBAR BAKIM SÖZLEŞMESİ GİD.	768,22
DOĞALGAZ TÜKETİM GİDERLERİ	3,07
PARSEL ÇEVRE-SOSYAL TESİS AYDINLATMA ELEKTRİK TÜKETİM GİDERLERİ	31.471,90
PARSEL SOSYAL TESİS VE HAVUZ SU TÜKETİM GİDERLERİ	74.920,36
PARSEL HAVUZ SU VE DİĞER ORTAK ALAN SU TAHLİL GİDERLERİ	180,77
PARSEL HAVUZ KİMYASALLARI GİDERLERİ	12.968,26
PARSEL HAVUZ VE HAVUZ MAKİNE DAİRESİ TESİSAT VE EKİPMAN GİDERLERİ	1.752,96
PARSEL ÇEVRE AYDINLATMA TAMİR-BAKIM VE MALZEME GİD.	686,27
PARSEL BAHÇE SULAMA TESİSAT VE EKİPMAN GİDERLERİ	510,72
PARSEL JENERATÖR YAKITI VE TAMİR-BAKIM GİDERLERİ	3.420,20
PARSEL YOL-OTOPARK GİDERLERİ	105,75
PARSEL SPOR ALANLARI,SOSYAL TESİS ARAÇ -GEREÇ TAMİR - BAKIM GİDERLERİ	10.404,57
PARSEL TEKNİK SARF MALZEMELERİ	144,66
PARSEL ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	5.454,51
PARSEL MERKEZİ TV SİSTEMİ BAKIM ONARIM GİD.	115,23
PARSEL ORTAK ALAN İLAÇLAMA GİDERLERİ	838,46
PARSEL YANGIN HİDRAFOR SİSTEMİ MAK. DAİRESİ GİDERLERİ	383,94

(Handwritten signature)

PARSEL BİTKİ GİDERLERİ	1.359,79
PARSEL GÜBRE-TOPRAK GİDERLERİ	1.291,53
PARSEL ÇÖP ATMA GİDERLERİ	439,96
PARSEL ÇİM MOTORLARI VE DİĞER ALET TAMİR BAKIM GİDERLERİ	400,95
PARSEL PARK-BAHÇE ORT.ALAN BOYA,BADANA,ONARIM DÜZENLEME GİDERLERİ	1.755,49
TY BÜRO PERSONELİ ÜCRET GİDERLERİ	13.372,23
TY TEKNİK PERSONEL ÜCRET GİDERLERİ	17.800,61
TY GÜVENLİK PERSONELİ ÜCRETİ GİDERLERİ	214.908,70
TY TEMİZLİK VE BAHÇE HAVUZ PERSONELİ ÜCRET GİDERLERİ	60.496,27
TY TEKNİK PERSONEL HİZMET GİYECEK GİDERLERİ	903,07
TY İŞVEREN SGK VE MUHTASAR GİDERLERİ	35.089,48
TY KIDEM TAZMİNATI	6.609,04
TY İŞ SAĞLIĞI VE GÜV. GİDERİ	438,38
TY TEKNİK SERVİS ARAÇ-GEREÇ GİDERLERİ	579,10
TY SPOR ALANLARI- SOSYAL TESİS ARAÇ VE GEREÇ GİDERLERİ	8.354,94
TY DİĞER GİDERLER	38,41
TY TELEFON GİDERLERİ	189,63
TY POSTA-KARGO GİDERLERİ	240,31
TY İNTERNET BAĞLANTI GİDERLERİ	314,51
TY KIRTASIYE-MATBAA GİDERLERİ	1.266,40
TY ULAŞIM VE NAKLİYE GİDERLERİ	236,40
TY TÜM BİRİMLERİN İÇME SUYU GİDERLERİ	1.291,90
TY HUKUKİ DANIŞMANLIK GİDERLERİ	6.510,18
TY DAVA-İCRA-NOTER GİDERLERİ	4.209,62
TY BANKA İŞLEM GİDERİ	3,44
TY BİLGİSAYAR TEKNİK-PROGRAM DESTEK SÖZLEŞMESİ,BAKIM-ONARIM GİD.	863,41
TY TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	8.855,79
TY GENEL TEKNİK SARF MALZEME GİD.	2.136,03
D - DÖNEM SONU GELİR-GİDER FARKI (B-C)	-64.128,85
E - DÖNEM SONU ÖZVARLIKLAR (A+D)	-84.304,73
F - ÖZVARLIKLARIN DAĞILIMI	-84.304,73
KAT MALİKLERİNDEN ALACAKLAR	10.344,32
ALACAKLI KAT MALİKLERİ	-913,21
VADESİZ HESAP	1.191,82
KAT MALİKİ	804,05
KAT MALİKİ	799,84
TOPLU YAPIYA BORÇLAR	-96.531,55
G - KULLANILABİLİR NET DEĞER TABLOSU	
TOPLU YAPIYA BORÇLAR	-96.531,55
VADESİZ HESAP	1.191,82
ALACAKLI KAT MALİKLERİ	-913,21
KULLANILABİLİR NET DEĞER	-96.252,94

M. Mustafa

ÇİZELGE 4.3. MAVİŞEHİR ALBAYRAK EVLERİ MALİ DURUM TABLOSU (01.01.2022 - 31.12.2022)

Masraf Merkezi : 1.ETAP B3 BLOK

HESAP ADI	
A - DÖNEM BAŞI ÖZVARLIKLAR	-91.269,94
B - DÖNEM GELİRLERİ	538.557,88
AİDAT TAHAKKUKLARI	465.744,00
EK AİDAT	65.099,88
DAİRE FAİZ GELİRLERİ	7.268,78
REKLAM BROŞÜR GELİRLERİ	219,80
HURDA SATIŞ GELİRİ	225,42
C - DÖNEM GİDERLERİ	513.475,75
ELEKTRİK TÜKETİM GİDERLERİ	36.109,40
BLOK ORTAK ALAN SU-KAYIP	11.629,90
ASANSÖR BAKIM-ONARIM GİDERLERİ	9.130,99
ASANSÖR EMO- MMO KONTROL GİDERLERİ	1.248,67
KAZAN DAİRESİ TESİSAT VE EKİPMANLARI (BRÜLÖR, HİDRAFOR,BOYLER,	713,23
TV SİSTEMİ BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ	531,00
SU ARITMA SİSTEMİ İŞLETME GİDERLERİ	4.224,40
İNTERCOM-GÜV.KAM.-TV SİS.-YANGIN İHBAR BAKIM SÖZLEŞMESİ GİD.	648,39
DOĞALGAZ TÜKETİM GİDERLERİ	0,24
PARSEL ÇEVRE-SOSYAL TESİS AYDINLATMA ELEKTRİK TÜKETİM GİDERLERİ	26.563,20
PARSEL SOSYAL TESİS VE HAVUZ SU TÜKETİM GİDERLERİ	63.234,96
PARSEL HAVUZ SU VE DİĞER ORTAK ALAN SU TAHLİL GİDERLERİ	152,58
PARSEL HAVUZ KİMYASALLARI GİDERLERİ	10.945,58
PARSEL HAVUZ VE HAVUZ MAKİNE DAİRESİ TESİSAT VE EKİPMAN GİDERLERİ	1.479,54
PARSEL ÇEVRE AYDINLATMA TAMİR-BAKIM VE MALZEME GİD.	579,22
PARSEL BAHÇE SULAMA TESİSAT VE EKİPMAN GİDERLERİ	431,08
PARSEL JENERATÖR YAKITI VE TAMİR-BAKIM GİDERLERİ	2.886,78
PARSEL YOL-OTOPARK GİDERLERİ	89,25
PARSEL SPOR ALANLARI,SOSYAL TESİS ARAÇ -GEREÇ TAMİR - BAKIM GİDERLERİ	8.781,74
PARSEL TEKNİK SARF MALZEMELERİ	122,09
PARSEL ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	4.603,77
PARSEL MERKEZİ TV SİSTEMİ BAKIM ONARIM GİD.	97,26
PARSEL ORTAK ALAN İLAÇLAMA GİDERLERİ	707,69
PARSEL YANGIN HİDRAFOR SİSTEMİ MAK. DAİRESİ GİDERLERİ	324,06
PARSEL BİTKİ GİDERLERİ	1.147,71
PARSEL GÜBRE-TOPRAK GİDERLERİ	1.090,08
PARSEL ÇÖP ATMA GİDERLERİ	371,27
PARSEL ÇİM MOTORLARI VE DİĞER ALET TAMİR BAKIM GİDERLERİ	338,40
PARSEL PARK-BAHÇE ORT.ALAN BOYA,BADANA,ONARIM DÜZENLEME GİDERLERİ	1.585,99
TY BÜRO PERSONELİ ÜCRET GİDERLERİ	11.232,67
TY TEKNİK PERSONEL ÜCRET GİDERLERİ	14.952,55
TY GÜVENLİK PERSONELİ ÜCRETİ GİDERLERİ	180.664,61
TY TEMİZLİK VE BAHÇE HAVUZ PERSONELİ ÜCRET GİDERLERİ	50.832,51
TY TEKNİK PERSONEL HİZMET GİYECEK GİDERLERİ	762,23
TY İŞVEREN SGK VE MUHTASAR GİDERLERİ	29.486,06
TY KIDEM TAZMİNATI	5.569,61
TY İŞ SAĞLIĞI VE GÜV. GİDERİ	369,96
TY TEKNİK SERVİS ARAÇ-GEREÇ GİDERLERİ	488,79
TY SPOR ALANLARI- SOSYAL TESİS ARAÇ VE GEREÇ GİDERLERİ	7.051,83
TY DİĞER GİDERLER	32,42
TY TELEFON GİDERLERİ	160,06
TY POSTA-KARGO GİDERLERİ	202,87
TY İNTERNET BAĞLANTI GİDERLERİ	265,46
TY KIRTASIYE-MATBAA GİDERLERİ	1.068,85
TY ULAŞIM VE NAKLIYE GİDERLERİ	199,43
TY TÜM BİRİMLERİN İÇME SUYU GİDERLERİ	1.090,40
TY HUKUKİ DANIŞMANLIK GİDERLERİ	5.494,91

TY DAVA-İCRA-NOTER GİDERLERİ	3.771,58
TY BANKA İŞLEM GİDERİ	4,46
TY BİLGİSAYAR TEKNİK-PROGRAM DESTEK SÖZLEŞMESİ,BAKIM-ONARIM GİD.	728,67
TY TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	7.474,55
TY GENEL TEKNİK SARF MALZEME GİD.	1.802,80
D - DÖNEM SONU GELİR-GİDER FARKI (B-C)	25.082,13
E - DÖNEM SONU ÖZVARLIKLAR (A+D)	-66.187,81
F - ÖZVARLIKLARIN DAĞILIMI	-66.187,81
KAT MALİKLERİNDEN ALACAKLAR	13.055,14
ALACAKLI KAT MALİKLERİ	-3.246,10
VADESİZ HESAP	700,01
KAT MALİKİ	742,35
KAT MALİKİ	844,07
TOPLU YAPIYA BORÇLAR	-74.563,09
KONE ASANSÖR	-3.720,19
G - KULLANILABİLİR NET DEĞER TABLOSU	
TOPLU YAPIYA BORÇLAR	-74.563,09
KONE ASANSÖR	-3.720,19
VADESİZ HESAP	700,01
ALACAKLI KAT MALİKLERİ	-3.246,10
KULLANILABİLİR NET DEĞER	-80.829,37

ÇİZELGE 4.4.MAVİŞEHİR ALBAYRAK EVLERİ MALİ DURUM TABLOSU (01.01.2022 - 31.12.2022)

**Masraf Merkezi : 1.ETAP B4 BLOK
HESAP ADI**

A - DÖNEM BAŞI ÖZVARLIKLAR	-27.368,53
B - DÖNEM GELİRLERİ	472.529,54
AİDAT TAHAKKUKLARI	465.744,00
DAİRE FAİZ GELİRLERİ	6.340,32
REKLAM BROŞÜR GELİRLERİ	219,80
HURDA SATIŞ GELİRİ	225,42
C - DÖNEM GİDERLERİ	508.471,14
ELEKTRİK TÜKETİM GİDERLERİ	29.948,00
BLOK ORTAK ALAN SU-KAYIP	16.115,27
ASANSÖR BAKIM-ONARIM GİDERLERİ	6.667,14
ASANSÖR EMO- MMO KONTROL GİDERLERİ	1.248,68
KAZAN DAİRESİ TESİSAT VE EKİPMANLARI (BRÜLÖR, HİDRAFOR,BOYLER,	2.266,24
TV SİSTEMİ BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ	413,00
SU ARITMA SİSTEMİ İŞLETME GİDERLERİ	4.244,40
İTERCOM-GÜV.KAM.-TV SİS.-YANGIN İHBAR BAKIM SÖZLEŞMESİ GİD.	648,39
DOĞALGAZ TÜKETİM GİDERLERİ	0,03
PARSEL ÇEVRE-SOSYAL TESİS AYDINLATMA ELEKTRİK TÜKETİM GİDERLERİ	26.563,20
PARSEL SOSYAL TESİS VE HAVUZ SU TÜKETİM GİDERLERİ	63.234,96
PARSEL HAVUZ SU VE DİĞER ORTAK ALAN SU TAHLİL GİDERLERİ	152,58
PARSEL HAVUZ KİMYASALLARI GİDERLERİ	10.945,57
PARSEL HAVUZ VE HAVUZ MAKİNE DAİRESİ TESİSAT VE EKİPMAN GİDERLERİ	1.479,54
PARSEL ÇEVRE AYDINLATMA TAMİR-BAKIM VE MALZEME GİD.	579,22
PARSEL BAHÇE SULAMA TESİSAT VE EKİPMAN GİDERLERİ	431,08
PARSEL JENERATÖR YAKITI VE TAMİR-BAKIM GİDERLERİ	2.886,78
PARSEL YOL-OTOPARK GİDERLERİ	89,25
PARSEL SPOR ALANLARI,SOSYAL TESİS ARAÇ -GEREÇ TAMİR - BAKIM GİDERLERİ	8.781,74
PARSEL TEKNİK SARF MALZEMELERİ	122,09

M.Ş.Ş.Ş.Ş.Ş.

PARSEL ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	4.603,77
PARSEL MERKEZİ TV SİSTEMİ BAKIM ONARIM GİD.	97,26
PARSEL ORTAK ALAN İLAÇLAMA GİDERLERİ	707,69
PARSEL YANGIN HIDRAFOR SİSTEMİ MAK. DAİRESİ GİDERLERİ	324,06
PARSEL BITKİ GİDERLERİ	1.147,71
PARSEL GÜBRE-TOPRAK GİDERLERİ	1.090,08
PARSEL ÇÖP ATMA GİDERLERİ	371,27
PARSEL ÇİM MOTORLARI VE DİĞER ALET TAMİR BAKIM GİDERLERİ	338,40
PARSEL PARK-BAHÇE ORT.ALAN BOYA,BADANA,ONARIM DÜZENLEME GİDERLERİ	1.585,99
TY BÜRO PERSONELİ ÜCRET GİDERLERİ	11.232,67
TY TEKNİK PERSONEL ÜCRET GİDERLERİ	14.952,56
TY GÜVENLİK PERSONELİ ÜCRETİ GİDERLERİ	180.664,61
TY TEMİZLİK VE BAHÇE HAVUZ PERSONELİ ÜCRET GİDERLERİ	50.832,50
TY TEKNİK PERSONEL HİZMET GİYECEK GİDERLERİ	762,23
TY İŞVEREN SGK VE MUHTASAR GİDERLERİ	29.486,08
TY KIDEM TAZMİNATI	5.569,61
TY İŞ SAĞLIĞI VE GÜV. GİDERİ	369,96
TY TEKNİK SERVİS ARAÇ-GEREÇ GİDERLERİ	488,79
TY SPOR ALANLARI- SOSYAL TESİS ARAÇ VE GEREÇ GİDERLERİ	7.051,83
TY DİĞER GİDERLER	32,42
TY TELEFON GİDERLERİ	160,06
TY POSTA-KARGO GİDERLERİ	202,87
TY İNTERNET BAĞLANTI GİDERLERİ	265,46
TY KIRTASIYE-MATBAA GİDERLERİ	1.068,85
TY ULAŞIM VE NAKLİYE GİDERLERİ	199,43
TY TÜM BİRİMLERİN İÇME SUYU GİDERLERİ	1.090,40
TY HUKUKİ DANIŞMANLIK GİDERLERİ	5.494,91
TY DAVA-İCRA-NOTER GİDERLERİ	1.453,58
TY BANKA İŞLEM GİDERİ	2,91
TY BİLGİSAYAR TEKNİK-PROGRAM DESTEK SÖZLEŞMESİ,BAKIM-ONARIM GİD.	728,67
TY TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	7.474,55
TY GENEL TEKNİK SARF MALZEME GİD.	1.802,80
D - DÖNEM SONU GELİR-GİDER FARKI (B-C)	-35.941,60
E - DÖNEM SONU ÖZVARLIKLAR (A+D)	-63.310,13
F - ÖZVARLIKLARIN DAĞILIMI	-63.310,13
KAT MALİKLERİNDEN ALACAKLAR	5.845,84
ALACAKLI KAT MALİKLERİ	-5.233,23
VADESİZ HESAP	2.589,91
TOPLU YAPIYA BORÇLAR	-68.036,66
ALİ GALİP YAPI İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	1.524,01
G - KULLANILABİLİR NET DEĞER TABLOSU	
TOPLU YAPIYA BORÇLAR	-68.036,66
VADESİZ HESAP	2.589,91
ALİ GALİP YAPI İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	1.524,01
ALACAKLI KAT MALİKLERİ	-5.233,23
KULLANILABİLİR NET DEĞER	-69.155,97