

KIPTAŞ MALTEPE KONUTLARI 1. ETAP SİTE YÖNETİMİ

ÖZEL AMAÇLI DENETİM VE İNCELEME RAPORU

Rapor Tarihi : 28.02.2026

Raporu Düzenleyen : Volkan AKDENİZ – SMMM / Site Denetim Kurulu Başkanı

Muhatap : 1-Adatepe Sitesi Yönetim Kurulu

2-Adatepe Sitesi Temsilciler Kurulu

3-878 Kat Maliki / Daire Sakini

RAPORUN DAYANAĞI, AMACI VE İNCELEME SÜRECİ

İşbu "Özel Amaçlı Denetim ve İnceleme Raporu", Adatepe Sitesi Yönetim Kurulu tarafından geçmiş dönem idari ve mali işlemlerinin incelenmesi amacıyla alınan 13.10.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararına istinaden tanzim edilmiştir.

Yönetim Kurulunun ilgili kararında gündeme getirilen iddiaların ve geçmiş dönem harcamalarının objektif, bağımsız ve denetim standartlarına uygun olarak incelenebilmesi amacıyla; tarafımca 15.10.2025 tarihinde Yönetim Kuruluna resmi bir dilekçe sunulmuş ve incelemeye mesnet teşkil edecek tüm bilgi, belge, fatura, karar defteri kayıtları ve sözleşmeler talep edilmiştir.

Söz konusu dilekçemizde talep edilen bilgi ve belgeler, Yönetim Kurulu tarafından 19.02.2026 tarihinde bir USB bellek içerisinde dijital kayıt olarak şahsıma teslim edilmiştir.

Teslim alınan evraklar üzerinden başlatılan detaylı mali, idari, teknik ve hukuki incelemeler neticesinde hazırlanan işbu rapor, 28.02.2026 tarihinde tamamlanmış olup; sitenin uğradığı iddia edilen zararların ve usulsüzlüklerin tespitlerini içerecek şekilde sitemizdeki 878 daire sakininin (kat malikinin) ve ilgili mercilerin şeffaf bir şekilde bilgisine sunulmak üzere imza altına alınmıştır.

1. İnceleme Konusu:

Yüksek Maliyetli ve Usulsüz Klima ve Fan Alımları

1.1. Yönetim Kurulu'nun İddiası ve İnceleme Talebi:

13.10.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararında; 2024 yılı içerisinde yapılan klima ve fan alımlarında hiçbir teklifin temsilcilere sunulmadığı ve bu alımlar için harcama yetkisi alınmadığı iddia edilerek konunun incelenmesi talep edilmiştir.

1.2. Temsilciler Kurulu Tutanakları Üzerinden Yapılan Tespitler:

Konunun 19.09.2024 tarihli Temsilciler Kurulu toplantısında gündeme geldiği tespit edilmiştir. İlgili tutanakta; iklimlendirme firmalarından alınan fiyat tekliflerinin temsilcilere iletildiği ve çoğunluğun mevzuata uyulması yönünde görüş bildirdiği yazılıdır. Ancak, klima ve fan alımı yapılması, belirli bir

bütçenin onaylanması veya ilgili harcamanın yapılması hususunda Temsilciler Kurulu tarafından Yönetim Kurulu'na verilmiş karar niteliğinde açık ve net bir harcama yetkisi bulunmamaktadır.

1.3. Klimaların Atıl Durumu, Satış İşlemleri ve Ödeme Tablosu:

Saha incelemeleri ve teknik kontroller neticesinde; yüksek maliyetlerle satın alınan söz konusu klimaların hiçbirinin elektrik bağlantısının dahi yapılmadığı, asansör makine dairelerinde klima ihtiyacı kalmadığı için tamamının hiç devreye alınmadan atıl durumda bekletildiği tespit edilmiştir. Kamu ve site bütçesi zararına yol açan bu israf niteliğindeki alım sonrası, yeni Yönetim Kurulu tarafından zararı minimize etmek adına klimalar sökülmüş; 3 adedi site yönetim ofisine monte edilmiş, kalan 10 adedi ise tanesi 50.000 TL bedelle site sakinlerine satılarak Eylül 2025 itibarıyla toplam 500.000 TL site kasasına gelir (tahsilat) olarak kaydedilmiştir.

Ancak, toplam 1.013.961,00 TL tutarındaki fatura bedellerine karşılık eski site yönetimi tarafından banka kanalıyla ödemelerin;

11.11.2024 tarihinde 300.000 TL,

05.12.2024 tarihinde 354.886 TL,

06.01.2025 tarihinde 359.074 TL (toplam 1.013.960 TL) şeklinde yapıldığı görülmüştür.

1.4. Yasal Faiz (%24) ve Zarar Hesaplaması:

Sitenin kasasından çıkan paranın ödeme tarihlerinden, 500.000 TL'lik satış tahsilatının yapıldığı Eylül 2025 sonuna (30.09.2025) kadar geçen süre için %24 yasal faiz üzerinden hesaplanan finansman maliyeti/zararı şu şekildedir:

11.11.2024 ödemesi (300.000 TL) için 323 günlük faiz kaybı: 63.715,00 TL

05.12.2024 ödemesi (354.886 TL) için 299 günlük faiz kaybı: 69.774,00 TL

06.01.2025 ödemesi (359.074 TL) için 267 günlük faiz kaybı: 63.053,00 TL Eylül 2025'e kadar oluşan toplam faiz zararı: 196.542,00 TL

Eylül 2025'te 500.000 TL tahsilat yapılarak anapara zararından düşülmüş ve bakiye anapara zararı 513.960 TL'ye inmiştir. Kalan bu 513.960 TL'lik anapara zararının Eylül 2025'ten rapor tarihi olan 28.02.2026'ya kadar (151 gün) işletilen %24 yasal faizi ise 51.033,00 TL'dir.

Sonuç:

Site bütçesinin; hiçbir teknik onaya dayanmayan, elektriği dahi bağlanmadan atıl kalan ve sonrasında satılarak tasfiye edilmeye çalışılan bu usulsüz klima alımı nedeniyle uğradığı kesinleşmiş anapara zararı 513.960,00 TL'dir. Sitenin nakdinin kasadan erken çıkması ve ödenen bedellerin %24 yasal faiz maliyeti hesaplandığında oluşan faiz zararı ise 247.575,00 TL'dir. Sonuç itibarıyla, bu idari ve mali zafiyetin site bütçesinde yarattığı toplam zarar (anapara + faiz dahil) 761.535,00 TL olarak tespit edilmiştir.

2. İnceleme Konusu:

2.1. Yönetim Kurulu'nun İddiası ve İnceleme Talebi:

13.10.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararının 2. maddesinde; 2024 yılı içerisinde yapılan kamera alımlarında hiçbir teklifin temsilcilere sunulmadığı ve bu alımlar için harcama yetkisi alınmadığı iddia edilerek konunun incelenmesi talep edilmiştir.

2.2. Temsilciler Kurulu Tutanakları Üzerinden Yapılan Tespitler:

Tarafıma sunulan 2024 yılına ait tüm Temsilciler Kurulu toplantı tutanakları detaylı olarak incelenmiştir. Yapılan inceleme neticesinde; hiçbir toplantıda "kamera alımı", "kamera sistemlerinin yenilenmesi" veya "güvenlik kameraları" konusunun resmi gündem maddesi olarak görüşülmediği ve bu yönde alınmış bir harcama yetkisi veya bütçe onayı bulunmadığı kesin olarak tespit edilmiştir.

2.3. Sözleşme, Sipariş ve Fatura Evrakları Üzerinden Yapılan Tespitler:

İncelemeye sunulan teklif formları, sözleşme ve "Demir Global Teknoloji Güvenlik Sistemleri Ltd. Şti." firmasına ait e-Arşiv faturaları incelendiğinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

Sözleşme Kapsamı: Dönemin Yönetim Kurulu tarafından, yetki alınmaksızın ilgili firmayla site ortak alanlarına 44 kameradan oluşan bütüncül bir güvenlik sistemi kurulması için 13.12.2024 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Kesilen Faturalar: İlgili firmadan site yönetimine kesilen faturalar incelendiğinde;

13.12.2024 Tarihli Fatura: 220.002,00 TL tutarında (Fatura No: GLB2024000000086).

26.12.2024 Tarihli Fatura: 420.000,00 TL tutarında (Fatura No: GLB2024000000089). olmak üzere, aynı ay içerisinde sadece 13 gün arayla iki ayrı yüksek meblağlı fatura düzenlendiği saptanmıştır.

2.4. Değerlendirme, Ticari Anomali ve Sonuç:

İncelenen karar tutanakları çerçevesinde; siteyi doğrudan yüksek maliyetli bir finansal yükümlülük altına sokan bu alıma ilişkin Temsilciler Kurulu'ndan onay alınmadığı evraklarla sabittir. Eski yönetimin yetki aşımı yaparak siteyi usulsüz biçimde borçlandırdığı anlaşılmaktadır.

Bununla birlikte, tıpkı klima ve fan alımlarında görüldüğü gibi, kamera alım sürecinde de çok ciddi bir ticari tutarsızlık (olağan dışılık) tespit edilmiştir: Kurumsal satın alma teamüllerinde; 44 adet kamera kurulumu gibi teknik bir şartnameye ve net bir sözleşmeye bağlanan işler bir bütün olarak kabul edilir. İhtiyaç duyulan malzemeler sipariş edilir, kurulumu/montajı yapılır ve iş tesliminde projenin tamamı tek seferde faturalandırılır. Ancak Demir Global firması ile yapılan işlemlerde, sözleşmenin imzalandığı 13.12.2024 tarihinde 220.002 TL, bu tarihten yalnızca 13 gün sonra (26.12.2024 tarihinde) ise 420.000 TL olmak üzere işin iki farklı faturaya bölüldüğü görülmüştür.

Bütüncül ve tek bir şartnameye dayalı bir güvenlik sistemi kurulumunun, kısa zaman aralıklarıyla mükerrer görünümlü parçalı faturalarla siteye yansıtılması ticari mantığa, proje bütçeleme usulüne ve muhasebe şeffaflığına tamamen aykırıdır.

Öneri: Harcama yetkisizliğinin yanı sıra; faturalardaki bu parçalı yapının site aleyhine bir "fatura zararı" unsuru olup olmadığının, fatura içeriklerindeki kalemlerin (kablo, kamera, işçilik vb.) ve birim fiyatların dönemin piyasa rayiç bedelleri ile detaylı olarak karşılaştırılarak hukuki incelemeye tabi tutulması tavsiye edilmektedir.

3. İnceleme Konusu:

Baz İstasyonu Sözleşmelerinin Zamanında Yenilenmemesi Nedeniyle Oluşan Gelir, Tahsilat ve Faiz Kaybı (Zarar Tespiti)

3.1. Yönetim Kurulu'nun İddiası ve İnceleme Talebi:

13.10.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararının 3. maddesinde; baz istasyonu anlaşmalarının Eylül 2024'te yenilenmesi gerektiği halde eski yönetimin hiçbir işlem yapmayarak siteyi zarara uğrattığı iddiasının incelenmesi ve oluşan finansal zararın tespit edilmesi talep edilmiştir.

3.2. Sözleşme Süreçleri, Denetçi İkrarı ve Tahsilat Gecikmelerine İlişkin Tespitler:

Eylül 2019'da imzalanan baz istasyonu sözleşmelerinin normal şartlarda 30.09.2024 tarihinde güncel bedeller üzerinden yenilenmesi ve peşin ödemelerin bu tarihte site hesaplarına tahsil edilmesi gerekirdi. Ancak, 20.12.2024 tarihli Temsilciler Kurulu tutanaklarıyla da sabit olduğu üzere ibra edilmeyen dönemin yönetim kurulu, Eylül 2024'te yenilemesi gereken bu sözleşmeleri görevde bulunduğu süre zarfında (aradan geçen tam 5 aya rağmen) kasti veya ihmali olarak imzalamamıştır.

Denetim Raporundaki İkrar (Kabul):

Eski dönemin denetçisi Alaattin DEDE tarafından hazırlanan 17.01.2025 tarihli yıllık denetim raporunun 10. sayfasının son maddesinde; "baz istasyonlarının beş yıllık sözleşmesi eylül ayı itibarıyla sona ermiş olup, ilgili firmalar ile sözleşme yenileme müzakereleri devam etmektedir" şeklinde bir beyan bulunmaktadır. Bu ifade, sözleşmelerin Eylül 2024'te bittiğinin dönemin yönetim ve denetim kurulu tarafından net bir şekilde bilindiğini; ancak sürecin "müzakere ediliyor" açıklamasıyla bekletildiğini ve bu gecikmeden doğan finansal zararların (kira ve faiz kayıplarının) denetim raporunda herhangi bir bulgu olarak yer almadığını, dolayısıyla sitenin uğradığı maddi kaybın kat maliklerinin bilgisine sunulmadığını (raporlanmadığını) göstermektedir.

Yeni Yönetim Kurulu 14.02.2025 tarihinde göreve başlamış olup, eski yönetimin eylemsizliği sebebiyle aylarca askıda bırakılan bu sözleşmeler ancak yeni yönetim tarafından 2025 yılı içerisinde gecikmeli olarak imza altına alınabilmektedir. Bu gecikmenin firmalar bazındaki tablosu ve tahsilat tarihleri şu şekildedir:

3.3. Doğrudan Kira Geliri Kaybı (Anapara Zararı Tespiti):

Eski yönetimin ihbar sürelerini kaçırmaması ve sözleşmeleri zamanında (30.09.2024 tarihinde) yenilenmemesi sebebiyle, sitenin müzakere gücü zayıflatılmış ve aşağıdaki doğrudan anapara (gelir) kayıpları oluşmuştur:

Turkcell (Kule Hizmet A.Ş.) Anapara Zararı:

Eski yönetimin eylemsizliği yüzünden sözleşme ancak 12.05.2025 tarihinde yenilenebilmiş ve yeni sözleşmenin başlangıç tarihi 30.03.2025 olarak belirlenmek zorunda kalınmıştır. Bu idari gecikme nedeniyle 30.09.2024 ile 30.03.2025 tarihleri arasındaki tam 6 aylık dönem için firmadan hiçbir kira tahsil edilememiş

(bedelsiz kullanım hakkı verilmiş) ve site zarara uğratılmıştır. Güncel yıllık kira bedeli olan 100.000 TL üzerinden hesaplandığında, tahsil edilemeyen bu 6 aylık sürenin site bütçesinde yarattığı kesinleşmiş doğrudan gelir (anapara) zararı 50.000,00 TL'dir.

TT Mobil (Türk Telekom) Anapara Zararı:

Yeni sözleşme ancak 21.04.2025'te ve 30.09.2025 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde başlatılabilmektedir. Aradaki kayıp olan 1 yıllık süreç (30.09.2024 - 30.09.2025 dönemi) için firma, eski sözleşmedeki zayıf maddeye dayanarak güncel bedel üzerinden değil; eski tarife üzerinden siteye sadece 48.630 TL ödeme yapmıştır. Oysa sözleşme zamanında yenilenseydi bu 1 yıllık dönem için alınması gereken bedel 90.000 TL olacaktı. Aradaki farktan doğan kesinleşmiş doğrudan gelir (anapara) zararı 41.370,00 TL'dir.

Toplam Anapara (Doğrudan Gelir) Zararı:

50.000,00 TL (Turkcell) + 41.370,00 TL (TT Mobil) = 91.370,00 TL.

3.4. Tahsilat Gecikmelerinden Doğan Yasal Faiz (%24) Zararı:

Sözleşmelerin geç imzalanması sebebiyle, site hesaplarına girmesi gereken yüz binlerce liralık kira peşinatları aylarca gecikmeli tahsil edilmiştir. Bu gecikmelerin yıllık %24 yasal faiz oranı üzerinden siteye verdiği finansal zarar (yoksun kalınan getiri) ise şu şekildedir:

Turkcell (Kule Hizmet A.Ş.) Faiz Zararı:

30.09.2024'te ödenmesi gereken bedelin 400.000 TL'si 239 gün, kalan 50.000 TL'si ise 330 gün gecikmeli ödenmiştir. Bu gecikmelerin %24 yasal faiz karşılığı toplam: 73.709,00 TL'dir.

TT Mobil (Türk Telekom) Faiz Zararı:

Eksik yatırılan 48.630 TL'lik tutar 221 gün gecikmeli ödenmiştir (Faiz kaybı: 7.065,00 TL). Hiç alınamayan ve anapara zararı olan 41.370 TL'nin rapor tarihine kadar olan faiz yükü ise 8.026,00 TL'dir. Toplam faiz kaybı: 15.091,00 TL'dir.

Vodafone Faiz Zararı:

30.09.2024'te ödenmesi gereken 450.000 TL peşinat ancak 08.08.2025 tarihinde (312 gün gecikmeli) ödenmiştir. Bu tutarın %24 yasal faiz karşılığı: 92.317,00 TL'dir.

Toplam Yasal Faiz Zararı: 73.709 TL + 15.091 TL + 92.317 TL = 181.117,00 TL.

Sonuç:

Baz istasyonu sözleşmelerinin zamanında yenilenmemesi nedeniyle site bütçesinin uğradığı kesinleşmiş anapara (gelir) zararı 91.370,00 TL'dir. Yüz binlerce liralık peşinatların aylarca geç tahsil edilmesinden doğan %24 yasal faiz zararı ise 181.117,00 TL olarak hesaplanmıştır. Sonuç itibarıyla, bu idari zafiyetin baz istasyonları özelinde site bütçesinde yarattığı toplam zarar (anapara + faiz dahil) 272.487,00 TL olarak tespit edilmiştir.

3.5. Operatörlerin Sahadan Çekilme İhtimaline Dair Ticari Değerlendirme ve Yönetimsel Sorumluluk:

Eski yönetim tarafından veya farklı mecralarda; "baz istasyonu sözleşmelerinin operatörlerce yenilenmemesi veya firmaların sahadan çekilmesi" gibi bir riskin bahane edilmesi, teknik ve ticari gerçeklerle kesinlikle bağdaşmamaktadır. Türkiye'nin en büyük 3 telekomünikasyon operatörü (Turkcell, Türk Telekom, Vodafone), sitemize kurdukları bu devasa altyapılar için geçmişte milyonlarca liralık sabit kıymet ve kurulum yatırımı gerçekleştirmiştir. Bu istasyonların bulundukları yerden sökülmesi, başka bir lokasyonda yer kiralanması, yasal izinlerin baştan alınması ve sistemin yeniden kurulması, ilgili operatörler açısından yine milyonlarca liralık ek maliyet ve o bölgede yaşanacak ciddi bir şebeke/sinyal kaybı anlamına gelmektedir.

Dolayısıyla, bu altyapıların sitemizde kalıcı nitelikte olduğu ve operatörlerin durup dururken devasa maliyetlere katlanarak sahayı terk etmelerinin ticari hayatın olağan akışına tamamen aykırı olduğu açıktır. Bu süreçte basiretli bir yönetimden beklenen; operatörlerin gitme ihtimalinden endişe etmek değil, sitemizin bu güçlü pazarlık kozunu kullanarak sözleşme bitim tarihlerini titizlikle takip etmektir. Aslolan ve site menfaatini koruyan yegâne eylem; yenileme dönemleri gelmeden aylar önce operatörlerle masaya oturulması ve güncel piyasa rayiçlerine uygun yeni 5 yıllık kira bedellerinin zamanında (gecikmeksizin) imza altına alınmasıdır. Sürecin aylar boyunca "müzakere ediliyor" gerekçesiyle sürüncemede bırakılması, kaçınılmaz bir hak kaybına ve hesaplanmış olan finansal zararlara yol açmıştır.

4. İnceleme Konusu:

Enerjisa ile Sabit Fiyat Sözleşmesinin Zamanında Yapılmaması ve "Kaçırılan Fırsat" Maliyeti

4.1. Yönetim Kurulu'nun İddiası ve İnceleme Talebi:

13.10.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararının 4. maddesinde; Enerjisa (Ayedaş) tarafından defalarca e-posta gönderilmesine ve sabit fiyat garantili elektrik kullanımının sağlanması konusunda uyarılarda bulunulmasına rağmen, eski yönetim tarafından firmaya dönüş yapılmadığı ve sitenin zarara uğratıldığı iddia edilerek konunun incelenmesi talep edilmiştir.

4.2. Yazılı Uyarılar, Fatura Analizi ve İdari Eylemsizlik:

Site yönetimi ile enerji tedarikçisi arasındaki yazışmalar ve dönem faturaları incelendiğinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

Uyarıların Göz Ardı Edilmesi: Enerjisa tarafından Kasım ve Aralık 2024 dönemlerinde site yönetimine gönderilen yazışmalarda; piyasadaki enerji fiyatlarına dikkat çekilerek "fiyat sabitlemesi" yapılarak yeni bir sözleşme imzalanmasının sitenin lehine olacağı bildirilmiş, ancak dönemin yönetim kurulu bu uyarılara olumlu veya olumsuz hiçbir yazılı dönüş yapmamıştır.

Fatura Birim Fiyatlarındaki Artış: Aralık 2024 dönemine ait elektrik faturalarındaki birim fiyatlar ile, sözleşmesiz (serbest piyasa) tarifeye geçildikten sonraki faturalar (örneğin Nisan 2025) karşılaştırıldığında, sitenin aleyhine ciddi bir maliyet artışı (fiyat dalgalanması) yaşandığı evrak üzerinden görülmektedir (SMMM Notu: Buraya Aralık ve Nisan faturalarındaki KDV hariç Aktif Enerji Birim Fiyatlarını yazabilirsiniz).

4.3. Yeni Yönetimin Müdahalesi ve Sabitlenen Fiyat:

Eski yönetimin eylemsizliği sonucu artan enerji maliyetlerini durdurmak amacıyla; göreve gelen yeni Yönetim Kurulu tarafından Enerjisa ile gecikmeli de olsa masaya oturulmuş ve 01.04.2025 tarihi itibarıyla kademesiz elektrik birim fiyatı 4,04 TL üzerinden sabitlenerek yeni bir sözleşme imza altına alınmıştır.

4.4. Kurum Yetkililerinin Şifahi Beyanı ve Şarhı Zarar Tespiti:

Denetim sürecinde Enerjisa yetkilileriyle tarafımca yapılan görüşmelerde; şayet eski yönetim kurulu Kasım-Aralık 2024 tarihlerinde yapılan uyarılara kayıtsız kalmayıp o dönem masaya otursaydı, sabit fiyat uygulamasının 3,60 TL ile 3,70 TL bandında bir rakamla imza altına alınabileceği şifahi olarak beyan edilmiştir.

Sitemizin yıllık toplam elektrik tüketiminin (Örn: 1.000.000 kWh) gibi devasa boyutlarda olduğu göz önüne alındığında; 3,60 TL bandı ile Nisan 2025'te mecburen imzalanan 4,04 TL arasındaki birim fiyat farkı, site bütçesinde milyonlarca liralık bir "kaçırılan fırsat zararı" (fuzuli maliyet) anlamına gelmektedir.

Rapor tarihi itibarıyla söz konusu 3,60 - 3,70 TL'lik teklif bandına dair Enerjisa firmasından onaylı/yazılı bir belge (maddi delil) henüz temin edilemediğinden, kesinleşmiş net bir zarar (matrah) hesaplaması yapılamamaktadır. Ancak, Kasım veya Aralık 2024 dönemine ait resmi bir fiyat teklifi yazısının (veya mailin) tedarikçi firmadan temin edilerek dosyaya sunulması halinde; o dönemki teklif tutarı ile 4,04 TL arasındaki farkın yıllık tüketim miktarı ile çarpılması sonucu sitenin uğratıldığı kesin zarar tutarı tarafımca kuruşu kuruşuna hesaplanarak ek raporla sunulacaktır.

4.5. Değerlendirme ve Sonuç: Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre "basiretli bir vekil" gibi hareket etmekle mükellef olan eski yönetim kurulunun; tedarikçi firmanın (Enerjisa) yazılı uyarılarına rağmen Kasım/Aralık 2024'te sabit fiyatlı sözleşme yenileme sürecini işletmeyerek idari zafiyet gösterdiği sabittir. Bu eylemsizlik, daha düşük birim fiyatlardan yararlanma fırsatının kaçırılmasına ve sitenin 01.04.2025 tarihine kadar sözleşmesiz/zamlı tarifelerden elektrik kullanmak zorunda kalarak bütçesinin ağır bir külfet (zarar) altına sokulmasına sebebiyet vermiştir.

4.2. Belge, Yazışma ve Sözleşmeler Üzerinden Yapılan Tespitler:

Site yönetimi ile enerji tedarikçisi (Enerjisa/Ayedaş) arasındaki yazışmalar, ihbarlar ve güncel sözleşmeler incelendiğinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

Enerjisa'nın Uyarıları ve Eski Yönetimin Eylemsizliği:

Enerjisa (Ayedaş) tarafından Kasım 2024 döneminde site yönetimine defalarca e-posta gönderildiği görülmüştür. Bu yazışmalarda; sitenin yıllık taahhüt süresinin dolduğu hatırlatılmış, piyasadaki yüksek enerji fiyatlarına dikkat çekilerek aksiyon alınması gerektiği ve fiyat sabitlemesi yapılarak yeni bir sözleşme imzalanmasının sitenin lehine olacağı açıkça bildirilmiştir. Ancak, dönemin yönetim kurulu tarafından bu uyarılara hiçbir yanıt verilmemiş ve sözleşme yenileme işlemi yapılmamıştır.

Yeni Fiyatların Yansıması ve Yönetim Değişimi:

Eski yönetimin eylemsizliği sonucunda, 1 Şubat 2025 tarihi itibarıyla piyasadaki yeni ve zamlı enerji fiyatları site faturalarına yansımaya başlamıştır. Yeni Yönetim Kurulu ise 14 Şubat 2025 tarihinde göreve gelmiştir.

Yeni Yönetimin Müdahalesi:

Yeni yönetim, göreve geldikten sonra enerji maliyetlerindeki artışı durdurmak amacıyla Enerjisa ile masaya oturmuş ve gecikmeli de olsa 01.04.2025 - 31.03.2026 dönemini kapsayan yeni bir sabit fiyat sözleşmesi imzalamıştır. Bu sözleşme kapsamında elektrik kademesiz birim fiyatı 4,04 TL olarak sabitlenmiştir.

4.3. Mali Boyut, Değerlendirme ve Sonuç:

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre site yönetimi, kat maliklerinin menfaatlerini "basiretli bir vekil" sıfatıyla en üst düzeyde korumak ve maliyetleri minimize edecek idari önlemleri zamanında almakla yükümlüdür.

Sitenin 2025 yılı toplam elektrik tüketim tahakkuk tutarının 4.613.854 TL olduğu muhasebe kayıtlarıyla sabittir. Bu devasa bütçe kalemi somut olarak baz alındığında; enerji fiyatlarının sürekli artış eğiliminde olduğu bir ekonomik konjonktürde, tedarikçi firmanın Kasım 2024'teki "fiyat sabitleme" yönündeki ısrarlı ve yazılı uyarılarının dikkate alınmaması büyük bir idari zafiyettir.

Eski yönetimin sözleşmeyi Kasım 2024'te yenilememesi ve daha düşük birim fiyatlardan yararlanma fırsatını kaçırmaması, sitenin 1 Şubat 2025'ten itibaren zamlı tarifeyle maruz kalmasına yol açmıştır. Toplam 4.613.854 TL'lik yıllık tüketim bütçesi üzerinden değerlendirildiğinde, aylar öncesinden sabitlenebilecek birim fiyatlar yerine zamlı ve dalgalı piyasa fiyatlarından ödeme yapılmak zorunda kalınması, site bütçesinde yüksek tutarlarda ve geri dönüşü olmayan bir maddi zarara (kulfete) sebebiyet vermiştir.

Sonuç: Önceki yönetim kurulunun, Enerjisa' nın yazılı uyarılarına rağmen Kasım 2024'te sabit fiyatlı enerji sözleşmesini imzalamayarak gerekli idari ve mali tedbirleri almadığı ve bu eylemsizliğin site bütçesinde doğrudan ve yüksek tutarlı bir maliyet artışına (zarara) yol açtığı tespit edilmiştir.

4.4. Tüketim Analizi ve Kaçırılan Fırsat (Zarar) Hesaplaması:

Sitenin bütçesinden çıkan (veya tahakkuk eden) yıllık toplam elektrik giderinin 4.613.854,00 TL olduğu ve bu maliyetin yeni sözleşmedeki 4,04 TL'lik kademesiz birim fiyat üzerinden realize olduğu dikkate alındığında; sitenin yıllık toplam enerji tüketiminin yaklaşık 1.142.043 kWh (4.613.854 TL / 4,04 TL) olduğu muhasebesel olarak hesaplanmaktadır.

Enerjisa yetkilileri ile tarafımca yapılan görüşmelerde; şayet eski yönetim kurulu Kasım-Aralık 2024 dönemindeki uyarılara kayıtsız kalmayıp masaya otursaydı, o dönemki piyasa koşullarında sabit fiyat uygulamasının 3,70 TL üzerinden imza altına alınabileceği yetkililerce ifade edilmiştir.

Şayet eski yönetim, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emrettiği "basiretli yönetici" ilkesi gereği bu fırsatı zamanında değerlendirmiş olsaydı; aynı tüketim hacmi (1.142.043 kWh) için site bütçesinden çıkacak toplam tutar 4.225.559,10 TL olacaktı.

Bu matematiksel veriler ışığında; eski yönetimin zamanında karar almayarak süreci sürüncemede bırakmasının site bütçesinde yarattığı net maliyet artışı ve doğrudan "kaçırılan fırsat zararı":

4.613.854,00 TL (Mevcut Zamlı Külfet) - 4.225.559,10 TL (Olması Gereken Tutar) = 388.294,90 TL olarak tespit edilmiştir.

Bu rakam, idari zafiyetin ve zamanında atılmayan bir imzanın site sakinlerinin cebine (aidatlarına) yansıyan net ve somut faturasıdır. İlgili tedarikçi firmadan (Enerjisa) o döneme ait 3,70 TL'lik fiyat bandını doğrulayan resmi bir e-posta veya teklif yazısı temin edilip dosyaya sunulduğu an, hesaplanan bu 388.294,90 TL'lik zarar hukuken tam ispatlı ve eski yöneticilere rücu edilebilir (kesinleşmiş) bir alacak niteliği kazanacaktır.

5. İnceleme Konusu:

İş Kazasının Gizlenmeye Çalışılması, SGK' ya Bildirilmemesi, Kesilen İdari Para Cezası ve Hukuki Rücu Maliyetleri

5.1. Yönetim Kurulu'nun İddiası ve İnceleme Talebi:

13.10.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararında; iş kazası geçiren Murat Sancar'ın durumunun Sosyal Güvenlik Kurumu'na (SGK) bildirilmemesi ve bu kusur nedeniyle siteye SGK tarafından ceza kesilmesi hususunun incelenmesi talep edilmiştir.

5.2. Evraklar, Hastane Kayıtları ve İhtarname Üzerinden Yapılan Tespitler:

Tarafıma sunulan hastane evrakları, denetim raporları ve yeni Yönetim Kurulu tarafından keşide edilen ihtarname incelendiğinde aşağıdaki hususlar saptanmıştır:

Site personeli Murat Sancar'ın 08.08.2024 tarihinde süs havuzlarını temizlerken mermerin üzerinde kayarak bir iş kazası geçirdiği sabittir.

Olayın Örtbas Edilme Girişimi: Dönemin yönetim kurulu üyelerinin, kaza sonrası hastaneye götürülen işçiye, hekime kazanın "iş kazası" olduğunu beyan etmemesi yönünde telkinde bulunduğu evrak üzerinden tespit edilmiştir. İşçinin bu telkine uyarak ilk muayenelerde olayı iş kazası olarak bildirmediği, ancak daha sonraki muayenelerinde gerçeği beyan etmesi üzerine hastane kayıtlarının "iş kazası" olarak düzeltildiği anlaşılmıştır.

Kesilen Ceza: Olayın yasal süresi içinde kuruma bildirilmemesi ve daha sonrasında SGK tarafından bu durumun tespit edilmesi neticesinde, site yönetimine 25.226,31 TL idari para cezası kesilmiş ve bu meblağ 15.04.2025 tarihinde mecburen site bütçesinden ödenerek site doğrudan zarara uğratılmıştır.

5.3. Yeni Yönetim Kurulunun Aksiyonu, İcra Takibi ve Artan Hukuki Maliyetler (Zarar Projeksiyonu):

Göreve gelen yeni Yönetim Kurulu, eski yönetimin ihmali ve örtbas girişimi sonucu ortaya çıkan bu maddi zararı şeffaflık ilkesi gereği Temsilciler Kurulu'nun gündemine taşımıştır. Sitenin uğradığı 25.226,31 TL tutarındaki zararın tahsili amacıyla; yeni yönetim avukatı aracılığıyla dönemin (2024) Yönetim Kurulu üyeleri olan Serkan KORKMAZ, Ramazan ÇINAR ve Ulvi ALKILIÇ'a resmi bir noter ihtarı keşide edilmiştir.

İhtarnameye rağmen ödeme yapılmaması üzerine, zararın kusurlu yöneticilerden şahsen tazmin edilmesi amacıyla yasal süreç başlatılmış ve İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesinin 2025/16130 Esas sayılı dosyası üzerinden icra takibine geçilmiştir.

Tarafıma sunulan 23.02.2026 tarihli İcra Dosyası Kapak Hesabı incelendiğinde; 25.226,31 TL tutarındaki asıl SGK idari para cezası tutarının; başvuru harcı, faiz, masraf ve 9.000,00 TL tutarındaki icra vekalet ücreti gibi yasal fer'ilerle birlikte sadece icra aşamasında 42.022,55 TL bakiye borca ulaştığı saptanmıştır.

Bununla birlikte, eski yönetim kurulu üyelerinin bu tutarı rızaen ödemeyerek icra takibine itiraz etmeleri ve sürecin "itirazın iptali davasına" dönüşmesi durumunda; dava yoluyla ilgililerden talep edilecek ve hukuki bir hak olarak dosya hesabına yansıyacak muhtemel maliyet tablosu şu şekilde öngörülmüştür:

İcra İnkâr Tazminatı (%20): 5.516,00 TL

Mahkeme Masrafları: 5.722,00 TL

Dava Vekalet Ücreti: 30.000,00 TL

Bu muhtemel yasal masraflar da eklendiğinde; başlangıçta 25.226,31 TL olan idari para cezası yükünün, yargılama ve icra süreçleri sonucunda toplam 83.260,55 TL'ye ulaşacağı denetimimiz neticesinde tespit edilmiştir. Bir denetim bulgusu olarak; anılan bu tutar henüz tahsil edilmemiş veya kesinleşmiş bir mahkeme kararına dayanmıyor olsa da, rücu davası sürecinde site bütçesi lehine talep edilecek resmi alacak (zarar) boyutunu göstermesi açısından kritik önem taşımaktadır.

5.4. Hukuki Değerlendirme ve Sonuç:

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu mevzuatları gereğince, iş kazalarının kuruma bildirimi emredici bir yasal zorunluluktur. Ağustos 2024 tarihinde görevde bulunan Yönetim Kurulunun, bildirim yükümlülüğünü ihlal etmesi ve gerçeğe aykırı beyan yönünde telkinde bulunması açık bir "görevi kötüye kullanma" niteliğindedir.

Sonuç:

Kesilen idari para cezasının hukuki dayanağı ve dönemin yönetiminin açık ihmali evraklarla sabittir. Sitenin uğradığı maddi zararın rücu edilmesi amacıyla yeni Yönetim Kurulu tarafından başlatılan hukuki süreçte; İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesinin 2025/16130 Esas sayılı dosyası ile takibe geçildiği , bu aşamada dosya borcunun 42.022,55 TL'ye ulaştığı ve olası bir dava sürecinde yasal fer'iler (icra inkar tazminatı, mahkeme masrafları ve vekalet ücreti) dâhil edildiğinde toplam hukuki alacak/zarar talebinin 83.260,55 TL'ye yükseleceği evraklar üzerinden tespit edilmiştir.

6. İnceleme Konusu:

Asansör Bakım/Onarımlarındaki Usulsüzlükler, Delillerin Gizlenmesi ve Ağır Yönetim Zafiyeti

6.1. Yönetim Kurulu'nun İddiası ve İnceleme Talebi:

13.10.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararında; asansör bakım ve onarımlarının mevzuata uygun yapılmadığı, değişen parçaların fahiş bedellerle satın alındığı, Makina Mühendisleri Odası (MMO) raporlarıyla tespit edilen teknik sorunlar, yaşanan kaza sonrası bakım firmasına (Schön Asansör) ihtarname çekilmesine rağmen firmanın korunması ve olaya ilişkin kamera görüntülerinin/delillerin yeni yönetime teslim edilmemesi hususlarının incelenmesi talep edilmiştir.

6.2. "Ramak Kala" Olayı, Görüntülerin Gizlenmesi ve Noter İhtarı:

Tarafıma sunulan evraklar ve olay tutanakları incelendiğinde; site asansörlerinde doğrudan can güvenliğini tehlikeye atan, bir kız çocuğunun kıl payı ölümden döndüğü ve iş güvenliği literatüründe "ramak kala" olarak nitelendirilen çok ciddi bir kaza yaşandığı tespit edilmiştir.

Yeni Yönetim Kurulu tarafından da izlenen bu vahim olaya ait güvenlik kamerası kayıtlarının, eski yönetim kurulu tarafından site demirbaşında/arşivinde muhafaza edilerek devir teslim sürecinde yeni yönetime eksiksiz verilmesi yasal bir zorunlulukken; söz konusu kayıtların ve ilgili belgelerin teslim edilmediği (site kayıtlarından kaçırıldığı/gizlendiği) anlaşılmıştır. Bu durum üzerine, olayın örtbas edilmesini engellemek ve yasal delilleri korumak amacıyla yeni Yönetim Kurulu tarafından eski yönetim kurulu üyelerine tarih ve yevmiye numaralı noter ihtarnamesi keşide edilerek, söz konusu "ramak kala" olayına ait kamera görüntülerinin ve tüm bilgi/belgelerin ivedilikle site yönetimine teslim edilmesi resmi olarak ihtar edilmiştir. Temsilcisi olunan kat maliklerine ait delil niteliğindeki bu görüntülerin devredilmemesi, idari görevin kötüye kullanılması ve delil karartma şüphesi barındırmaktadır.

6.3. Bakım Firmasının Korunması ve Basiretsiz Yönetim:

Bu dehşet verici olayın ardından dönemin (2024) Yönetim Kurulu tarafından 13.09.2024 tarihinde ilgili asansör bakım firmasına (Schön Asansör) resmi bir ihtarname çekildiği görülmüştür. Ancak asıl idari zafiyet bu noktada başlamıştır: İnsan hayatını doğrudan tehdit eden böylesine büyük bir olaya ve firmanın kusurunu belgeleyen ihtarnamenin varlığına rağmen, eski yönetim kurulu ilgili firmanın sözleşmesini derhal feshetmek yerine, hiçbir şey olmamış gibi aynı firmayla çalışmaya ve site kasasından ödeme yapmaya devam etmiştir.

Ortada somut bir ölüm tehlikesi varken aynı firmayla yola devam edilmesi, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki "basiretli yönetici" yükümlülüğünün çok ağır bir ihlalidir. Sitenin can ve mal güvenliğini hiçe sayan bu eylemsizlik sonucunda görevde kalan firmanın sözleşmesi, ancak yeni Yönetim Kurulu tarafından Mart 2026 tarihinde haklı gerekçelerle feshedilebilmiştir.

6.4. TMMOB Makina Mühendisleri Odası (MMO) Bilirkişi Raporları:

Söz konusu firmanın yarattığı teknik tahribat, TMMOB Makina Mühendisleri Odası uzmanlarınca 27.03.2025 ve 14.04.2025 tarihlerinde asansörlerde yapılan incelemeler sonucunda düzenlenen Bilirkişi Raporları ile de resmiyet kazanmıştır. Raporda asansörlerin can ve mal güvenliği standartlarını tam olarak taşımadığı, önceki müdahalelerin teknik mevzuata aykırılıklar içerdiği tespit edilmiştir. Bu raporlar, kusurlu firmaya ve onu görevde tutan eski yöneticilere karşı açılacak rücu davalarında kesin "teknik delil" niteliğindedir.

6.5. Asansör Halat Değişimi Fatura ve Tekliflerinin Karşılaştırmalı Analizi:

Önceki asansör bakım firması tarafından 2024 yılı içerisinde hazırlanan teklif formları ve kesilen faturalar incelendiğinde, işlemlerin yalnızca "halat değişimi" gibi muğlak ifadelerle belgelendirildiği; takılan halatın markası, modeli, türü ve kalınlığı gibi hayati teknik kriterlere hiçbir şekilde yer verilmediği görülmüştür. Üstelik bu nitelsiz işlemler yıl içinde birden fazla defa tekrarlanarak site bütçesinden yüksek ödemeler yapılmıştır.

Buna karşın, yeni yönetimin yetkilendirdiği bakım firmasından alınan evraklarda; halatın markası (Kiswire), türü (MIX-8) ve kalınlığı (10 mm) gibi tüm teknik özellikler şeffaf biçimde tanımlanmış ve halatın "Mill Test

Certificate" (Üretim ve Kalite Test Sertifikası) site yönetimine teslim edilmiştir.

6.6. Değerlendirme ve Sonuç:

Eski yönetim kurulunun, markası ve kalınlığı dahi evrak üzerinde belirli olmayan malzemelere ait faturaları hiçbir teknik şartnameye dayandırmadan ve uygunluk denetimi (kabul onayı) yapmaksızın onaylaması; "ramak kala" gibi hayati bir olaya ve çekilen ihtar (13.09.2024) rağmen kusurlu firmayla çalışmaya devam etmesi, yükümlü oldukları "basiretli yönetici" ilkesine açıkça aykırılık teşkil etmektedir.

Sonuç: Smanabilir hiçbir teknik veriye dayanmayan alım süreçleri, ölümcül risk taşıyan firmanın görevde tutulması ve en önemlisi olaya ilişkin kamera görüntülerinin yeni yönetimden gizlenerek teslim edilmemesi; asansörlerdeki teknik hatalara zemin hazırlamış, kat maliklerinin can güvenliğini doğrudan riske atmış ve siteyi maddi/manevi ağır bir hukuki enkazla baş başa bırakmıştır.

7. İnceleme Konusu:

Kullanılmayan İnternet Hatları İçin Yapılan Fuzuli Ödemeler ve İade Süreci

7.1. Yönetim Kurulu'nun İddiası ve İnceleme Talebi:

13.10.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararında; alınan ancak kullanılmayan internet hatları nedeniyle site bütçesinden haksız yere ödeme yapıldığı iddia edilerek konunun incelenmesi talep edilmiştir.

7.2. Fatura ve Abonelik Kayıtları Üzerinden Yapılan Tespitler:

Tarafıma sunulan faturalar ve hizmet kullanım dökümleri incelendiğinde; site yönetiminin fiili ihtiyacı bulunmayan ve operasyonel olarak hiçbir veri kullanımı (hizmet faydası) sağlanmayan internet hattı abonelikleri açtırıldığı tespit edilmiştir. Eski dönemin yönetim kurulu tarafından, sitenin hiçbir şekilde yararlanmadığı bu atıl hizmetler için onay verilmiş ve site kasasından (bütçesinden) toplam 10.990,00 TL tutarında fuzuli ödeme gerçekleştirilerek site doğrudan maddi zarara uğratılmıştır.

7.3. Yeni Yönetim Kurulunun Aksiyonu ve İade Süreci:

Göreve gelen yeni Yönetim Kurulu tarafından söz konusu atıl hatlar ve haksız tahsilatlar tespit edilmiş olup; zararın telafisi amacıyla 28.01.2026 tarihinde ilgili telekomünikasyon firmasına resmi iade başvurusunda bulunulmuştur.

7.4. Değerlendirme ve Sonuç:

Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca site yöneticileri, site bütçesini "basiretli bir vekil" sıfatıyla yönetmek ve her türlü idari israftan kaçınmakla mükelleftir. Kullanılmayan ve fayda sağlamayan bir hizmet için site bütçesinden 10.990,00 TL ödenmesi açık bir idari zafiyet, denetimsizlik ve kaynak israfıdır.

Yeni yönetimin 28.01.2026 tarihli başvurusu neticesinde ilgili firmanın bu haksız tahsilatı iade edeceği anlaşılmış olmakla birlikte; rapor tarihi (28.02.2026) itibarıyla söz konusu 10.990,00 TL'nin site banka hesaplarına henüz intikal etmediği (fiili tahsilatın gerçekleşmediği) denetimimiz neticesinde saptanmıştır.

İlgili tutarın site hesaplarına fiilen girişı gerçekleşene kadar bu meblağ, eski yönetimin kusurundan doğan bir "zarar" ve sitemiz adına bir "bekleyen alacak" statüsündedir.

8. İnceleme Konusu:

Kıdem Tazminatı Karşılığı Olarak Ayrılan Meblağın Banka Hesaplarında Bulunmaması

8.1. Yönetim Kurulu'nun İddiası ve İnceleme Talebi:

13.10.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararında; kıdem tazminatı karşılığı olarak aidat kalemi gibi gösterilerek toplanan meblağın kasada bulunmadığı ve başka harcamalarda kullanıldığı iddia edilerek durumun tespit edilmesi talep edilmiştir.

8.2. Denetim Raporu ve Finansal Kayıtlar Üzerinden Yapılan Tespitler:

Dönemin denetçisi Alaattin DEDE tarafından hazırlanan ve imza altına alınan 01.01.2024 - 31.12.2024 Dönemi Yıllık Denetim Raporu'nun 4. sayfası detaylı olarak incelenmiştir. İlgili raporda; "Personel Kıdem Tazminatı Giderleri" kalemi altında net 899.540,47 TL tutarında bir giderin yapıldığı (veya bu tutarda bir karşılık ayrıldığı) resmi olarak beyan ve tescil edilmiştir.

Ancak, sitenin güncel banka ekstreleri, vadeli/vadesiz hesap dökümleri ve kasa kayıtları üzerinden yapılan fiili ve kaydi incelemelerde; raporda açıkça 899.540,47 TL olarak belirtilen bu kıdem tazminatı karşılığının, site hesaplarında nakit veya fon olarak kesinlikle bulunmadığı saptanmıştır.

8.3. Mali Değerlendirme ve Sonuç:

Site çalışanlarının olası işten ayrılma veya çıkarılma durumlarında ödenmek üzere ayrılması ve bilançoda nakit karşılığı bulunması gereken 899.540,47 TL'lik bu fon, dönemin yönetim kurulu tarafından amacı dışında (işletme giderleri, usulsüz alımlar veya cari harcamalar vb.) kullanılarak eritilmiştir. Raporda gider olarak gösterilen ancak hesaplarda fiilen bulunmayan bu yüksek meblağ, emanetin suistimali anlamı taşımakta olup, sitenin ileride karşılaşacağı yasal kıdem tazminatı ödemelerinde doğrudan ödeme aczine düşmesine sebebiyet verecek ağır bir mali kusurdur.

9. İnceleme Konusu:

2024 Yılı Denetim Kurulunun (Alaattin DEDE) Görev İhmali ve Sorumluluğu

9.1. Yönetim Kurulu'nun İddiası ve İnceleme Talebi:

13.10.2025 tarihli Yönetim Kurulu kararının son maddesinde; dönemin denetçisi Alaattin DEDE'nin, rapor boyunca incelenen ve sitenin zararına yol açan kusurların hiçbirini kendi denetim raporlarına yansıtmadığı iddia edilerek konunun tespiti talep edilmiştir.

9.2. 2024 Yılı Denetim Raporlarının (Alaattin DEDE) İncelenmesi:

Tarafıma sunulan ve dönemin denetçisi Alaattin DEDE tarafından hazırlanan 2024 yılına ait denetim raporları incelenmiştir. Yapılan inceleme sonucunda, sitenin zarara uğratıldığı aşağıdaki konularda denetçinin

açık bir ihmali saptanmıştır:

Temsilciler Kurulundan onaysız ve yetkisiz yapılan 1.013.961,00 TL'lik klima ve fan alımlarına,

Yine onaysız ve sözleşmeyle borçlandırılan toplam 640.002,00 TL tutarındaki yüksek maliyetli usulsüz kamera alımlarına,

Zamanında yenilenmeyerek siteyi yüz binlerce lira faiz ve kira kaybına uğratan baz istasyonu sözleşmeleri konusunda; 17.01.2025 tarihli kendi denetim raporunun 10. sayfasında "baz istasyonlarının beş yıllık sözleşmesi eylül ayı itibarıyla sona ermiş olup, ilgili firmalar ile sözleşme yenileme müzakereleri devam etmektedir" cümlesini bizzat yazarak sözleşmelerin bittiğini beyan etmesine rağmen; 5 aylık gecikmeyi yalnızca "müzakere ediliyor" bahanesiyle geçiştirdiği ve bu eylemsizliğin site bütçesinde yarattığı devasa maddi zarardan (faiz ve gelir kaybı) hiçbir şekilde bahsetmediği,

Enerjisa' nın ısrarlı uyarılarına rağmen yapılmayan sabit fiyat sözleşmesi yüzünden uğranılan büyük bütçe zararına,

2024 yılı içerisinde gerçekleşen iş kazasının (Murat Sancar) yasal süresi içerisinde SGK'ya bildirilmemesi şeklindeki ağır idari ihmale ve bu durumun site tüzel kişiliği aleyhine doğurduğu idari para cezası yükümlülüğüne (daha sonra site bütçesinden ödenmek zorunda kalınan cezaya zemin hazırlayan bu kusura),

Asansör bakımındaki teknik usulsüzlüklere, ölümcül "ramak kala" olayına ve standart dışı halat alımlarına,

Kendi raporunun 4. sayfasında beyan ettiği 899.540,47 TL'lik kıdem tazminatı fonunun kasada olmamasına ve amacı dışında harcanmasına,

dair herhangi bir tespite, şerhe veya uyarıya anılan denetim raporlarında yer verilmediği saptanmıştır. Söz konusu denetim raporlarının; sitenin maruz kaldığı önemli idari, hukuki ve mali riskleri Temsilciler Kurulunun ve kat maliklerinin bilgisine sunmaktan uzak olduğu, denetim ilke ve esaslarının gerektirdiği yeterli inceleme, mesleki şüphecilik, bulgu ve açıklamalardan yoksun olarak tanzim edildiği tespit edilmiştir.

9.3. Hukuki ve Mesleki Değerlendirme (Denetçinin Sorumluluğu):

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) 41. maddesi uyarınca denetçi, yönetimin hesap ve işlemlerini kat malikleri adına denetlemek, usulsüzlükleri ve zararları tespit ederek genel kurula raporlamakla yükümlüdür.

Özellikle baz istasyonları konusunda sözleşmenin bittiğini bizzat tespit edip rapora geçirmesine karşın, oluşan zararı kasten veya ihmalen hesaplamayan ve kat maliklerini uyarmayan Denetçi Alaattin DEDE, "basiretli denetçi" yükümlülüğünü ağır şekilde ihlal etmiştir. Denetçinin bu sessizliği ve kusurlu raporlaması, eski yönetim kurulunun usulsüz eylemlerine zımnen onay verildiği ve Temsilciler Kurulunun zamanında müdahale etme hakkının elinden alındığı anlamına gelmektedir.

10. GENEL MALİ DURUM VE ZARAR ÖZETİ

İşbu 8 maddelik Özel Amaçlı Denetim ve İnceleme Raporu kapsamında, geçmiş (2024) yönetim kurulunun idari ve mali zafiyetleri, onaysız harcamaları ve ihmalleri neticesinde site bütçesinde oluşan kesinleşmiş zararlar, usulsüz borçlanmalar ve hukuki riskler kalem kalem aşağıda özetlenmiştir:

1. Klima Alımlarından Doğan Zararlar:

Anapara Zararı: Hiç kullanılmadan atıl kalan ve sonradan satılarak kasaya kısmi giriş sağlanan klimalar için sitenin uğradığı net anapara zararı 513.960,00 TL'dir.

Finansman (Faiz) Zararı: Paranın kasadan erken çıkması nedeniyle hesaplanan %24 yasal faiz zararı 247.575,00 TL'dir.

KLİMA TOPLAM ZARARI: 761.535,00 TL

2. Baz İstasyonu Sözleşmelerinden Doğan Zararlar:

Doğrudan Gelir (Anapara) Zararı: Sözleşmelerin zamanında yenilenmemesi nedeniyle uğranılan kesinleşmiş kira geliri kaybı 91.370,00 TL'dir.

Gecikme (Faiz) Zararı: Peşinatların aylarca geç tahsil edilmesinden doğan %24 yasal faiz zararı 181.117,00 TL'dir.

BAZ İSTASYONU TOPLAM ZARARI: 272.487,00 TL

3. İş Kazası (SGK) İhmalinden Doğan Hukuki ve Mali Zararlar:

Ödenen Ceza (Asıl Zarar): İş kazasının SGK'ya bildirilmemesi nedeniyle site kasasından mecburen ödenen idari para cezası 25.226,31 TL'dir.

Artan Hukuki Risk/Maliyet: Kusurlu yöneticilere rücu için başlatılan icra ve muhtemel dava süreçlerindeki yasal fer'iler (icra inkar, harç, vekalet ücreti) dâhil edildiğinde toplam dosya/alacak tutarı 83.260,55 TL'ye ulaşmaktadır.

4. Kıdem Tazminatı Fonu Kaybı :

Denetim raporunda gider olarak gösterilmesine rağmen, site banka hesaplarında veya kasasında fiilen bulunmayan, amacı dışında kullanılarak eritilen personel kıdem tazminatı karşılığı tutar net 899.540,47 TL'dir. Bu durum siteyi gelecekteki tazminat ödemelerinde doğrudan ödeme aczine sokacak bir fon kaybıdır.

5. Onaysız ve Şaibeli Kamera Alımı Borçlandırması:

Temsilciler kurulundan yetki alınmaksızın ve 13 gün arayla parçalı faturalarla (220.002,00 TL ve 420.000,00 TL) siteye usulsüz biçimde yüklenen toplam finansal borç tutarı 640.002,00 TL'dir.

6. Enerjisa Sabit Fiyat İhmali Zararı: 388.294,90 TL

Not: Elektrik birim fiyatının 4,04 TL yerine zamanında 3,70 TL'den sabitlenmemesi (ihmal edilmesi) sebebiyle site bütçesine yüklenen ve kaçırılan fırsat neticesinde oluşan fuzuli maliyet (zarar) tutarındır.

Genel Sonuç: Yukarıdaki mali tablo açıkça göstermektedir ki; dönemin Yönetim Kurulu ve bu usulsüzlükleri raporlamayan Denetim Kurulunun eylemleri neticesinde site bütçesi telafisi güç, devasa bir finansal yük ve nakit kaybı ile karşı karşıya bırakılmıştır. İlgili zararların tamamının Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kusurlu yöneticilerden yasal faizleriyle birlikte şahsen rücu edilmesi gerekmektedir.

Kiptaş Maltepe Konutları I. Etap Site Yönetimi

Denetim Kurulu Başkanı

Volkan AKDENİZ

28.02.2026