

**CLUB ARMONIA BODRUM EVLERİ**  
**DENETİM RAPORU**  
**(01.01.2026-31.03.2026)**

Club Armonia Bodrum Evleri Sitesi Denetim Kurulu **01.01.2026-31.03.2026** tarihleri arasında Site Yönetimi tarafından gerçekleştirilen faaliyetler İdari, Teknik, Mali yönlerden incelenerek ekte sunulan denetim raporu üyelere sunulmak üzere hazırlanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde hazırlanan "Club Armonia Bodrum Evleri Sitesi Denetim Raporu" aşağıda sunulan dört ana başlıktan oluşmaktadır.

- 1- Giriş,
- 2- İdari Yönden İnceleme,
- 3- Teknik Yönden İnceleme,
- 4- Mali Yönden İnceleme
- 5- Sonuç

### **1-GİRİŞ**

2026 yılı **01.01.2026-31.03.2026** dönemine ait Denetim Kurulumuz Site Yönetiminin faaliyetlerini, hizmetin ve faaliyetlerin yapıldığı parsellerde gerek yerinde görülerek, gerek kullanılan yazılım programı üzerinden ve ayrıca yönetim ofisinde bulunan belgeler üzerinden de fiziki olarak denetim faaliyetini sürdürmüştür.

### **2-İDARİ YÖNDEN İNCELEME**

- 1- Satınalma işlemlerinde en az üç teklif alındığı, tekliflerin değerlendirme sonucunda satınalma sürecinin başlatıldığı ve belgelere dayandırıldığı görülmüştür.
- 2- SGK ve Muhtasar beyannamelerinin usullere uygun düzenlendiği ve ödemelerinin vadesinde yapıldığı görülmüştür.
- 3- Personel özlük dosyalarında sondajlama usulü denetim yapılmıştır. Denetim sonucunda personel özlük dosyalarının, bordro ve puantaj kartlarının usulüne uygun tutulduğu görülmüştür.
- 4- Mizan hesapları üzerinde kasa, banka, stok, verilen çekler, satıcı borçları, kurum ve kuruluşlara borçlar, gelir gider hesaplarında inceleme yapılmış belgelerin nizamına uygun intizamlı şekilde muhafaza edildiği, belgelere dayandırıldığı görülmüştür.
- 5- 31.03.2026 tarihi itibarıyla önceki yıllarda açılan icra takipleri de dahil olmak üzere **3.512.359,19-TL** tahsilat yapıldığı, görülmüştür.
- 6- Trafo sorumluluk, doktor hizmet, iş güvenliği uzmanı, internet, haşere ilaçlama, çevre mühendisliği, temizlik malzeme alımı, araç kiralama, personel yemek hizmeti ve mefruşat alımı sözleşmeleri değerlendirilmiş ve incelenmiştir.
- 7- 2026 işletme yılında kullanılan işletme defterinin Bodrum 8. Noterliğince **15.12.2025** tarih ve **16355** yevmiye numarası ile tasdik edildiği görülmüştür.
- 8- 2026 yılı **Ocak, Şubat, Mart** döneminde mevcut personel sayısının aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu tespiti yapılmıştır.

## PERSONEL BİLGİSİ

Kadrolar	Ocak	Şubat	Mart
Güvenlik Görevlisi	5	5	5
Cankurtaran	0	0	0
Güvenlik Müdürü	1	1	1
<b>Güvenlik Toplam</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Kat Görevlisi	4	4	5
Mevdan Görevlisi	1	1	7
Mevdan Sefi	1	1	1
Kat Sefi	1	1	1
Housekeeper	1	1	1
Deno ve Loiman Görevlisi	0	0	0
Sekreter/OT	0	0	0
<b>HK Toplam</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>15</b>
Resepsiyon Sefi	1	1	0
Santralist	0	0	0
Bellboy	0	0	2
Gececi	0	0	0
Rez/Resepsiyonist	2	2	3
Ön Büro Müdürü	1	1	1
<b>Ön Büro Toplam</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
Muhasebe Müdürü	1	0	1
İnsan Kaynakları Müd.	1	1	1
İnsan Kaynakları Asis.	1	1	1
Muhasebe Elemanı	1	1	1
Satın Alma Sefi/Sorumlusu	1	1	1
Loiman Sorumlusu	1	1	1
<b>Muhasebe/İK Toplam</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Elektrikçi	5	5	5
Sıhhi Tesisat	2	2	2
Havuz Görevlisi/Genel	1	1	1
Teknik Müdür	1	1	1
Teknik Müdür Yard.	1	1	1
Teknik Servis Sefi	1	1	1
Tornacı	0	0	0
Bilgi İşlem Sorumlusu	1	1	1
<b>Teknik Toplam</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
Bahçıvan	6	6	7
Bahçe Sefi	1	1	1
<b>Bahçe Toplam</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
Genel Müdür	0	0	0
Genel Müdür Yard.	1	1	1
Finans Müdürü	0	0	0
Yönetim Asistanı	0	0	0
<b>Yönetim Toplam</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Boyacı	1	1	3
Marangoz	2	2	3
Soför	3	4	3
İs Güvenliği Uzmanı	1	1	1
Beden İscisi	5	8	9
Gece Müdürü	0	0	0
Hemşire	0	0	0
Arşiv Sorumlusu	0	0	1
Depocu	1	0	1
<b>G.Hizmet Toplam</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>21</b>
Animatör	0	0	0
Animatör Şef Asistanı	0	0	0
Animasyon Şefi	0	0	0
<b>Animatör Toplam</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>75</b>
<b>Bordro Gün Sayısı</b>	<b>1.550</b>	<b>1.447</b>	<b>1.763</b>
<b>Ortalama Personel Say.</b>	<b>51,67</b>	<b>48,23</b>	<b>58,77</b>

### 3-TEKNİK YÖNDEN İNCELEME;

1. Konutlar yedek duş teknesi ve duşakabin camı alımlarının (7 takım) yapıldığı,
2. Aspiratör filtrelerinin temizliklerinin yapıldığı ve sorunlu olanların yenilendiği,
3. Beyaz eşya tamir ve bakımları ile gerekli yenilemelerin yapılmaya devam ettiği,
4. Konutlar kapı kilit tamirleri ile yedek anahtarlarının yapıldığı,
5. Konutlar balkon, teras kapı, pencere ve sineklik tamirleri ile yenileme işlerinin yapıldığı,
6. Duşakabin tamiratlarının (tekerlek, kulp, silikon, duş seti) yapıldığı,
7. Çatı izolasyonlarının yapılmaya (5 bina) devam ettiği,
8. Konut perde ve minder kılıflarının değişimlerinin (400 ler bölgesi 96 adet ev) yapıldığı,
9. Eskiye 10 adet çift kişilik yatak alımı yapıldığı,
10. Eskiye tekstil malzemelerinin yenilerinin alındığı,
11. Konutlar için muhtelif mutfak eşyası ve züccaciye eksiklerinin alımın yapıldığı ve ihtiyaca göre alımların devam ettiği,
12. Çekmeyen ve odaya duman kaçıran barbekü (18 adet) tamirlerinin yapıldığı,
13. Konutlarda eskiye 30 adet banyo çöp kovası ve 100 adet klozet fırça alımlarının yapıldığı,
14. Akordiyon çamaşırlık alımı (13 adet) yapıldığı,
15. Konutlar eskiye tabloların değişiminin (100 adet) yapıldığı,
16. Eskiye tekstil çuvallarının tamiri ile yeni tekstil çuval alımı (150 adet) yapıldığı,
17. Çatı kiremit tamir ve aktarmalarının yapıldığı,
18. Künk çiçeklikleri deforme olan balkonların çiçekliklerinin sökülüp duvar örülmesi veya korkulukların (22 adet) yapıldığı,
19. Bahçe motorları tamir ve bakımlarının yaptırılması ile yedek parça alımlarının devam ettiği,
20. Tesis geneli boya, sıva ve alçı işlerinin yapılmasının devam ettiği,
21. Plaj duş yeni rögar yapımı ile yeniden düzenlendiği,
22. Ana havuzun makine dairesinin yenilemesinin yapıldığı,
23. Tenis kort file takımlarının yenilenmesi ile yedek file ve 2 set oyun takımı alımı yapıldığı,
24. Plaj ve manastır network kabininin düzenlemesi ile uygun bir alan oluşturulduğu,
25. Personel lojmanı genel tamirat işlerinin devam ettiği,
26. H/K departmanında bulunan basınçlı yıkama makinası, kombi mat, yıkama makinası gibi demirbaşların bakım ve onarımlarının devam ettiği,
27. Arızalı olan alüminyum şezlong (57 adet) tamirlerinin yaptırıldığı,
28. Tekstil deposu için plastik palet alımı (10 adet) yapıldığı,
29. Kuruyan begonvil vb. gibi bitkilerin yerine yeni bitki alımlarının yapıldığı,
30. Duvar tamiri, bordür düzenleme, setleme ve kayrak işleri ile engelli geçiş rampası işlerinin yapıldığı,
31. Torf hazırlanması için keçi gübresi ve milli kum alımları yapıldığı,
32. Sahilde 200 m2 animasyon alanı yapılması ile çimlendirme düzenleme işlerinin devam ettiği,
33. İskele halısı alımı yapıldığı,
34. Yabani ot temizlikleri için yevmiyeli (50 yevmiye) işçi tutularak işin tamamlandığı,
35. 400 ler otopark alanındaki yüksek giriş ve dönüş alanındaki bozuk zeminin düzeltilendiği,
36. 300 ler kemer kapı girişindeki kayrak yolun düzenlemesi ile engelli geçişi yapıldığı,
37. 210 numaralı evin yan girişteki kayrak yolun düzenlemesi ile engelli geçişi yapıldığı,

38. Konutlar genel elektrik eksiklerinin (ampul, aplik, priz vs.) tamamlandığı,
39. Genel çevre aydınlatma hatları tamir ve yenilemelerinin yapıldığı,
40. 400 ler P blok jenaratör hattı için arızalı elektrik kablosunun yenilendiği,
41. Konutlar ve lojman TV yayını arızalanan çanak anten, LNB ve kablo hatlarının yenilemelerinin devam ettiği,
42. Görüntü kalitesi bozulmuş olan eski tip kameraların değişimi ve ara noktalar için ilave kamera alımı yapıldığı,
43. Arızalı oda telefonlarının değişimlerinin (20 adet) yapıldığı,
44. Eskiyen ve arızalanan güneş enerjisi boylerlerinin (10 adet) yenilemesinin yapıldığı,
45. Arızalı güneş enerjisi rezistanslarının yenilemelerinin yapıldığı,
46. Arızalı lavabo, mutfak ve banyo bataryalarının yenilemelerinin yapıldığı,
47. Klozet kapaklarının yenilemelerinin (50 adet) yapıldığı,
48. Eskiyen mutfak evyelerinin yenilemelerinin yapıldığı,
49. Konutlar, genel alan ve sosyal tesisler sıhhi tesisat tamiratlarının yapıldığı,
50. Konutlar giriş partikül filtrelerinin değişiminin yapıldığı,
51. Rögär temizlikleri ve toprak altında kalan rögärlerin yüzey seviyesine çıkarılma (8 adet) işlerinin yapıldığı,
52. Güneş enerjisi çürüyen boruların değişim ve koruma izolasyonunun yapıldığı,
53. Loby wc klozet ve rezarvarların yenilemesinin yapıldığı,
54. Plaj wc'lerin atıksu borularının yenilemelerinin yapıldığı,
55. 337 nolu konut atık su gider boruları yenilemelerinin yapıldığı,
56. 486 nolu konut mutfak su gider borusu yenilemelerinin yapıldığı,
57. Bilgisayar ve yazıcı tamir ve yenilemelerinin devam ettiği,
58. Resepsiyon lobby oturma grubu alımı yapıldığı,
59. Havuzbaşlarında bulunan arızalı şemsiyelerin yenilemesinin (30 adet + 50 adet ayak) yapıldığı,
60. Personel lojmanı için güvenlik kulubesi alımı yapıldığı,
61. Lojman çamaşırhane için (2 adet) konteyner alımı yapıldığı,
62. Depo bölümü için transpalet alımı yapıldığı,
63. Ofisler için masa, sandalye alımı (2 takım) yapıldığı,
64. Tesis geneli iş güvenliği eksikliklerinin giderilmesinin devam ettiği,
65. Tesis yazılım lisanslarından (elektra, eset, veeam backup, coslat vb.) yıllık güncelleme süresi dolanların yenilemelerinin yapıldığı görülmüştür.

#### 4-MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME;

Yönetimin gelir ve giderleri, belgelerin şekil şartları ve kayıtlanması hususunda “genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri” ne uygundur. Kayıtların usulüne uygun şekilde, tertipli ve düzenli olarak tutulduğu, tahsilat belgelerinin müteselsil makbuzlara dayandığı ve muhafaza edildiği görülmüştür.

Yönetim Kurulu tarafından Denetim Kuruluna ibraz edilen denetime esas tüm defter, belge ve bilgilerin incelenmesi neticesinde; **01.01.2026-31.03.2026** tarihleri arasındaki döneme ait gelir ve giderlerin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

#### 4.1-GİDERLER

Dönemsel giderler içerisinde yapılan tüm giderler Yönetim Kurulunun bilgisi ve onayı dahilinde gerçekleştirilmiştir.01.01.2026-31.03.2026 döneminde **36.766.829,73₺** gider tahakkuk ettiği tespit edilmiş ve detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Giderlerin çeşitlerine göre sınıflandırılmış özeti aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Giderler	Ocak	Şubat	Mart	TOPLAM
Personel Maaş Gideri	2.607.795,32	2.245.325,70	2.854.100,44	7.707.221,46
Personel SGK Primi (işçi ve işveren Payı Toplamı)	1.144.604,92	996.027,37	1.260.066,57	3.400.698,86
Personel Muhtasar Gideri	216.828,54	164.175,16	267.726,37	648.730,07
Personel Yemek Gideri	812.671,91	757.880,50	1.016.423,46	2.586.975,87
Personel İş Elbisesi	3.879,79	3.319,60	0,00	7.199,39
Personel Kıdem Tazminatı	40.843,99	0,00	0,00	40.843,99
Dışarıdan Sağ. İşçilik- Personel Gid. ve Diğer Giderler	6.452,40	0,00	165.000,00	171.452,40
Personel Tedavi Gideri	0,00	0,00	0,00	0,00
Kırtasiye Gideri	11.142,22	31.760,52	6.710,00	49.612,74
Haberleşme Telefon, İnternet ve Posta Gideri	28.364,63	25.614,98	437.489,63	491.469,24
Elektrik Tüketim Gideri	185.387,24	154.209,15	149.894,88	489.491,27
Bakım - Onarım Giderleri	2.410.323,36	1.025.725,83	1.046.868,32	4.482.917,51
Temizlik Sarf Malzemeleri	40.401,85	11.882,40	23.495,02	75.779,27
Çamaşır Yıkama Gideri	0,00	0,00	40.824,00	40.824,00
Bahçe Bakım, Çevre Düz. ve İlaçlama Giderleri	285.425,19	193.200,00	15.803,54	494.428,73
Eğlence, Aktivite Temsil Gideri	800,70	102.326,30	2.402,90	105.529,90
Demirbaş Yenileme Gideri	4.021.557,68	2.474.780,54	448.942,59	6.945.280,81
Sahil Ecrimisil Gideri	0,00	0,00	791.769,85	791.769,85
Taşıt Gideri (Kira, Yakıt, Tamir Bakım)	295.797,91	419.274,64	252.604,57	967.677,12
Genel Giderler	84.000,61	411.690,78	95.397,71	591.089,10
Hukuki İşler ve Avukatlık Gideri	316.891,14	9.016,27	9.128,17	335.035,58
Sigorta Gideri (Dask, Paket Poliçe)	3.013.213,71	-16.000,20	3.150,00	3.000.363,51
Yöneticilik Gideri (Gökçetur)	1.552.638,31	901.020,95	888.779,80	3.342.439,06
<b>GİDERLER TOPLAMI</b>	<b>17.079.021,42</b>	<b>9.911.230,49</b>	<b>9.776.577,82</b>	<b>36.766.829,73</b>

#### 4.2-GELİRLER

Söz konusu dönemde **63.575.491,20** gelir tahakkuk ettiği tespit edilmiş ve detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Gelirler	Ocak	Şubat	Mart	TOPLAM
İştirak Payı Geliri	22.384.058,13	13.226.520,54	13.915.054,88	49.525.633,55
Geçmiş Yıl İştirak Payı Geliri	1.202.764,06	973.918,71	1.738.361,15	3.915.043,92
Devre Tatil Aidat Gelirleri	3.061.949,99	1.576.096,70	1.877.293,80	6.515.340,49
Geçmiş Yıl Devre Tatil Aidat Gelirleri	761.265,52	322.966,43	501.207,16	1.585.439,11
Boş Evler Aidat Gelirleri	884.996,00	0,00	0,00	884.996,00
Faiz Repo Gelirleri	96.626,71	326.157,54	484.828,76	907.613,01
Sair Gelirler	72.212,78	50.191,01	119.021,33	241.425,12
<b>GELİRLER TOPLAMI</b>	<b>28.463.873,19</b>	<b>16.475.850,93</b>	<b>18.635.767,08</b>	<b>63.575.491,20</b>

#### 4.3- GELİR-GİDER FARKI

Hesapların incelenmesi neticesinde **2026 Mart** sonu itibariyle gelirler ile giderler arasındaki fark aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AY	Ocak	Şubat	Mart
<b>AYLIK GELİR GİDER FARKI</b>	11.384.851,77	6.564.620,44	8.859.189,26
<b>DEVİR (2025 SONU GELİR FAZLASI)</b>	13.131.552,24		
<b>KÜMÜLATİF GELİR GİDER FARKI</b>	<b>24.516.404,01</b>	<b>31.081.024,45</b>	<b>39.940.213,71</b>

#### 4.4- MEVCUT DURUM

Hesapların incelenmesi neticesinde gelir gider arasındaki fark aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AKTİF VARLIKLAR	Ocak	Şubat	Mart
NAKİT KASA	145.314,41	20.437,51	23.340,08
İŞ BANKASI	669.023,93	295.395,98	631.184,28
GARANTİ BANKASI	1.008.640,21	290.675,60	277.002,79
YAPI VE KREDİ BANKASI	1.071.288,43	349.512,03	696.346,63
DENİZBANK	247.640,00	256.174,22	205.970,97
VAKIFBANK	205.477,46	355.841,79	1.109.262,85
DENİZBANK VADELİ HES.	0,00	0,00	0,00
VAKIFBANK VADELİ HES.	0,00	0,00	0,00
İŞ BANKASI VADELİ HES.	15.000.000,00	17.500.000,00	22.500.000,00
HALKBANK	4.228.680,76	940.998,44	2.161.260,16
HALKBANK VADELİ HES.	0,00	7.500.000,00	7.500.000,00
İŞ BANKASI DÖVİZ-EURO	98.970,50	98.973,94	97.677,54
GARANTİ EURO HESAP	54.556,92	54.558,82	53.844,18
BLOKE HESAP.(POS)	7.513.255,17	7.307.430,25	7.092.638,25
Verilen Depozito ve Dava Teminatlar	1.085.731,93	1.085.731,93	1.085.731,93
Stoklar	491.168,47	470.450,57	456.257,31
Verilen Sipariş Avansları	6.865.182,36	5.844.591,02	7.007.466,02
Gelecek Aylara Ait Gider	0,00	0,00	0,00
Gelecek Yıllara Ait Gider	0,00	0,00	0,00
İş Avansları	28.438,16	208.438,16	202.134,72
Personel Avansları	5.000,00	90.000,00	115.000,00
<b>AKTİF VARLIK TOPLAMI</b>	<b>38.718.368,71</b>	<b>42.669.210,26</b>	<b>51.215.117,71</b>

PASİF VARLIKLAR	Ocak	Şubat	Mart
Verilen Çekler ve Ödeme Emirleri	624.386,13	424.386,13	200.000,00
Ticari Borçlar (Firmalara Olan Boçlar)	8.617.832,07	6.441.030,25	5.463.481,83
Personel Ücretleri	2.567.639,30	2.244.667,84	2.898.361,11
Alınan Avanslar (Sehven Yatan Aidat)	19.130,00	24.275,00	0,00
Vergi ve Harçlar-Muhtasar	215.349,16	164.175,16	267.903,20
Sosyal Güvenlik Kurumu	2.068.199,23	2.192.611,62	2.343.945,49
Gelecek Yıl. Ait Aidat Geliri (Devremülk, Devretatil)	89.428,81	97.039,81	101.212,37
<b>PASİF VARLIK TOPLAMI</b>	<b>14.201.964,70</b>	<b>11.588.185,81</b>	<b>11.274.904,00</b>
<b>KÜMÜLATİF AKTİF-PASİF FARKI</b>	<b>24.516.404,01</b>	<b>31.081.024,45</b>	<b>39.940.213,71</b>

#### 4.5- MEVCUT TAHSİLATI YAPILACAK AİDATLAR

Hesapların incelenmesi neticesinde 2026 Mart sonu itibariyle mevcut tahsilatı yapılacak olan aidat tutarı 96.218.447,32₺'dir.

#### 5- SONUÇ

Ayrıntıları yukarıda açıklandığı üzere, Yönetim Kurulunun 01.01.2026-31.03.2026 tarihleri arasında kapsayan dönemi mali işlemleri Denetim Kurulunca denetime tabi tutulmuştur.

Yapılan denetim neticesinde;

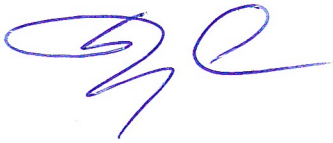
**Mali yapıya ilişkin sonuç olarak ise,**

- 2025 işletme döneminden 13.131.552,24₺ gelir fazlası olduğu,
- Ocak 2026 ile Mart 2026 döneminde gelirler ile giderler arasındaki farkın 39.940.213,71 ₺ gelir fazlası olduğu,
- Dolayısı ile 31.03.2026 tarihi itibariyle kümülatif gelir gider farkı ile borç alacak farkının eşit olduğu tespit edilmiştir.

Denetim Kurulumuz tarafından yapılan denetimlerde tespit edilen hususlar görüşlerinize sunulmuştur.16.04.2026

#### DENETİM KURULU ÜYELERİ

Necati ÖZAYDIN



Şükrü GÜRBÜZ



Erdem Uğur ATEŞ

