

KARAINCİR TATILKÖYÜ TOPLU YAPI YÖNETİMİ
(01 Ağustos 2025-31 Ocak 2026)
DENETLEME RAPORU

KaraincİR Tatilköyü Yönetim Kurulu'nun;
-İlk 5 aylık (01 Ağustos 2025-31 Aralık 2025) dönemdeki iş ve işlemleri,
-İlk 6 aylık (01 Ağustos 2025-31 Ocak 2026) dönemde tamamladığı ve devam etmekte olan faaliyetleri, hakkında denetleme kurulu tarafından yapılan tespitler aşağıda bilgilerinize sunulmuştur. Denetleme sırasında, Yönetim kurulunun mali ve idari alanlardaki faaliyetleri incelenmiş olup, 2022, 2023 ve 2024 yılı Temsilciler Kurulu Genel Kurul toplantılarında alınan kararlardan henüz tamamlanmamış olanlar, 2025 yılı Temsilciler Kurulu Genel Kurul toplantısında alınan kararlar, 2025 yılı faaliyet raporunda değinilen konular ve 2025 yılı Denetleme Kurulu raporunda belirtilen hususlar dikkate alınmıştır.

MALİ KONULAR

KaraincİR Tatilköyü Toplu Yapı Yönetimi'nin 01/08/2025-31/12/2025 tarihleri arasındaki muhasebe kayıtlarının bilgisayar üzerinden incelenmesi sonucunda;

a) 01/08/2025 tarihinde, 18.776,95 TL kasa ve 3.451.450,92 TL bankalar ile birlikte 3.470.227,87 TL devir alınmıştır. Bu devirle birlikte Kasa ve Banka varlıkları toplamı: **5.966.267,33 TL** olarak gerçekleşmiştir.

Bu bilginin ayrıntılı dökümü:

Parasal Değerler		5.966.267,33
Kasa		16.128,63
Banka Bakiyesi		5.950.138,70
Vadeli ve Yatırım Hesabı	4.904.044,61	
Döviz \$ Hesabı	1.003.997,78	
Vadesiz Mevduat Hesaplarında	42.096,31	

şeklindedir.

b) Yine aynı dönem içinde KaraincİR Tatilköyü Toplu Yapı Yönetimi'nce yürütülen iş ve işlemler sonucunda, alacaklar toplamı **10.143.096,20 TL** olarak gerçekleşmiştir.

Bu bilginin ayrıntıları:

Alacakları		10.143.096,20
Üye Aidat	10.089.855,15	
Betül Şekerci Bina Elektrik Faturası Alacağı	525,17	
Saruhan ŞAHİN Personel AVANS	52.715,88	

şeklindedir.

c) Karaincir Tatilköyü Toplu Yapı Yönetimi'nce yürütülen iş ve işlemler sonucunda, borçlar toplamı **343.888,46 TL** dir. Ayrıntısı tablodadır.

Borçlar		343.888,46
Satıcılar (Tedarikçiler)		169.010,53
Aydem Elektrik Perakende Satış A.Ş.	141.027,48	
Apsiyon Bilişim Sistemleri	6.558,55	
Datça Gül Elektrik	3.600,00	
Fi Ortak Sağlık İş Gv. Uzmanı	2.250,00	
Önder Laboratuvar	14.754,00	
Türk Telekomünikasyon A.Ş.	414,00	
Vodafone İletişim Hizmetleri A.Ş.	406,50	
Mahiyeti Belli Olmayan Tahsilatlar		850,00
Karaincir Tatilköyü İşletme Koop.		2.986,33
Ödenecek Vergi ve SGK primleri		171.041,60
Personel BES Anadolu Hayat		7.113,00

Not: Mizanda136.01.001 hesap numarasında kayıtlı olan Karaincir Tatilköyü İşletme Kooperatifi 2.986,33 TL alacak bakiyesi vermiş olup düzeltildiğinde kısa/uzun vadeli yabancı kaynaklarda yer alması gerektiğinden bu tabloya alınmıştır.

Bu borçların vergi ve SGK primine ilişkin olanlar Aralık 2025 ayına aittir.

d) Karaincir Tatilköyü Toplu Yapı Yönetimi'nin Gelirleri:

Bilindiği gibi yönetimin esas gelirlerinin kaynağı üye aidatlarıdır. Tahsil edilen aidat gelirleri ile birlikte toplam gelirler **7.777.680,72 TL** olup bu gelirlere ilişkin ayrıntılar tablodaki gibidir.

GELİRLER TOPLAMI		7.777.680,72
DİĞER GELİRLER		266.723,98
6661 Sayılı Asgari Ücret Desteği	26.502,29	
Diğer Aidat ve Banka evleri	7.240,00	
Çevre ve Şeh. Bak. 2024 Yılı Enerji Teşv.	205.232,69	
Yeni Kart Ücreti Geliri	10.200,00	
Gecikme Zammı Geliri	3.149,00	
Verilen Hizmet Gelirleri	14.400,00	
Karaincir Toplu Yapı Yönetimi Gelirleri		7.510.956,74
Aidat Gelirleri	7.253.642,91	
Atık Su Gelirleri	230.448,83	
Ek Aidat Gelirleri (KONTÖR)	26.865,00	

e) Karaincir Tatilköyü Toplu Yapı Yönetimi'nin yürüttüğü iş ve işlemler için giderler toplamı **5.132.762,76** TL olup bu giderlerin ayrıntısı aşağıdaki tablodadır.

GİDERLER TOPLAMI		5.132.762,76
İŞÇİ ÜCRET VE GİDERLERİ		2.852.354,89
Brüt Ücret	2.190.925,45	
Fazla Mesai	144.423,86	
SGK İşveren Payı	457.647,86	
SGK İşsizlik İşveren Payı	27.776,76	
Personel İlaç iş Kıyafeti ve Sağlık Giderleri	31.580,96	
HUZUR HAKKI GİDERLERİ		30.000,00
Yönetim Kurulu Huzur Hakkı	22.500,00	
Denetim Kurulu Huzur Hakkı	7.500,00	
HİZMET VE ÇEŞİTLİ GİDERLERİ		1.897.008,27
Elektrik Giderleri	812.211,08	
Telefon ve İnternet Giderleri	12.652,50	
Posta ve Kargo Giderleri	2.580,63	
Kırtasiye Giderleri	2.307,15	
İlaçlama Giderleri	36.568,00	
Demirbaş Giderleri	19.350,00	
Makine Tesis Demirbaş Bakım Onarım Giderleri	1.308,00	
Su Elektrik Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	12.738,00	
Aritma Bakım Onarım Giderleri	229.134,29	
Araç Tamir Bakım Onarım Giderleri	24.750,01	
Akaryakıt Giderleri	38.040,51	
Plaj ve Çevre Düzenleme Giderleri	7.129,38	
Apsiyon	6.558,55	
Seyahat Giderleri	6.283,20	
Temsil ve İkram Giderleri	28.437,41	
Temizlik Giderleri	24.660,00	
Muhtelif Malzeme Alımları	21.020,81	
Mahkeme Giderleri	1.061,58	
Noter Giderleri	4.261,28	
Banka Giderleri (EFT Ücret)	920,68	
Arazi İzin Bedelleri ve ENH Giderleri	13.235,33	
Diğer Çeşitli Giderler	12.468,33	
İdari Büro İhtiyaç Giderleri	20.499,60	
Bahçe Çöpü Düzenleme Giderleri	119.400,00	
Diğer Çeşitli Giderler -Yolculuk	2.509,70	
Avukatlık Hizmeti Giderleri	72.000,00	
Muhasebe Hizmeti Giderleri	46.080,00	



Datça Gül Elektrik Harita	18.000,00	
Fi Ortak Sağlık İş Gv. Uzmanı	12.150,00	
Arıtma Bakım - DNA Çevre ve Arıtma Teknolojileri	68.286,00	
İlaçlama Danışman - Ebru Türk	28.800,00	
Arıtılmış Su Çeşmeleri Bakım Onarım Giderleri	2.300,00	
1.Cd. Arıtma Suyu Boru Yenileme	39.306,25	
E Adası 8.sk Duvar Kayması Tamirâtı	150.000,00	
VERGİ RESİM VE HARÇLAR		353.399,60
Beyanname Damga Vergisi Giderleri	3.422,00	
Çevre ve Temizlik Vergisi	349.977,60	

Harcamaların ve tahsilatların büyük ölçüde bankalar aracılığıyla, bir kısmının da kasa yolu ile yapıldığı anlaşılmıştır.

İDARİ KONULAR

1. 2025 Yılı Faaliyet Raporunda değinilen hususlar:

-Askıda İmar planı ile ilgili gelişmelerin yakinen takip edildiği, girişimler sonucunda plan hükmündeki değişikliklerin iptalinin sağlandığı görülmüştür.

-Kamusal alan işgali ve imara aykırı yapılaşmalar ile ilgili yıkım kararlarının kaldırılması konusunda ilgili dilekçe ve belgeleri içeren dosyanın 25.09.2025 tarihinde Datça Belediyesi'ne teslim edildiği, ilgili müdürlük görevlilerinin saha değerlendirmelerine başlamasının beklendiği anlaşılmıştır.

2. Temsilciler Kurulu Genel Kurul Toplantılarında alınan kararlar:

a) 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı Md. 3/c.

"Seçim sisteminin değıştirilmesi ile ilgili çalışma yapılması, kiracıların hak ve sorumlulukları kapsamında yönetim planında gerekli maddelerin değıştirilmesi"

Yönetim Planı'nın yenilenmesi çalışmasının komisyon kurmak suretiyle yapılacağı, ancak devam etmekte olan davalar nedeniyle henüz bir komisyon oluşturulamadığı öğrenilmiştir.

Etkili takip ve kontrolün yapılamadığı "kiracılar" konusundaki boşlukların doldurulmasını sağlayacak düzenlemelerde bulunmak üzere imkanların araştırılmasında fayda görülmektedir.

b) 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı

-Toplantı Tutanağı Md. 4/d: "Eşleşmeyen tapu bilgileri ile sokak numaraları sorunun çözülmesi"

H adasındaki 11 evin ve C-D-P-S adalarındaki bazı evlerin sokak ve cadde numaralarının değıştirilmesi ve yeniden adres tanımlamalarının yapılması amacıyla konunun Aralık 2025'te Belediye Meclis toplantısında görüşülmesinin sağlandığı, meclis onayının olur için Datça Kaymakamlığı'na gönderildiği, Kaymakamlığın da bu kararı onaylayarak ilgili kurumlardan gereğinin yerine getirilmesini istediği öğrenilmiştir. **Tapu ve belediye kayıtlarındaki diğér adres uyumsuzlukları için girişimlerin devam ettiğí anlaşılmaktadır.**

-Toplantı Tutanağı Md. 4/e: "Aidatlara alt yapı yatırımlarının arsa payı, sarf giderlerinin eşit olarak yansıtılmasının yönetim planına işlenmesi"

2024-2025 ödeme planı için 4 kat malikinin Yönetim Kurulu üyelerine açtığı davanın 10.12.2025 tarihli duruşmasında bilirkişi raporu istendiği, 18.01.2026 tarihli raporda ödeme planının Kat Mülkiyeti Kanunu'na aykırı olmadığı belirtilmiştir, kararın mahkeme heyetinin takdirine bırakıldığı, gelecek duruşmanın 07.04.2026 günü gerçekleşeceği belirlenmiştir. Aidat paylaşımının yönetim planına işlenmesine dair çalışma için davanın sonuçlanmasının beklendiği öğrenilmiştir. **Davanın sonuçlanması halinde 2022 yılı Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı Md. 5, 2023 yılı Genel Kurul Toplantı Tutanağı Md. 3/c ve 2024 yılı Genel Kurul Toplantı Tutanağı Md. 4/e doğrultusunda yönetim planının yeniden düzenlenmesi amacıyla gerekli çalışma gruplarının oluşturulmasında fayda görülmektedir.**

c) 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağında yer alan hususlardan;

-Apsiyon sistemine geçiş (Madde-7) ile ilgili çalışmaların tamamlandığı ve kat maliklerinin kullanımına açıldığı,

-Ekonomik ömrünü tamamlamış yolların yenilenmesi (Madde-10) konusunda Datça Belediyesi nezdinde yapılan girişimlerden olumlu netice alınamadığı, Muğla Büyükşehir Belediyesi vasıtasıyla çözümü imkanlarının araştırıldığı,

-BHS Turizm'e ait arazide bulunan su deposunun durumu (Madde-13), su deposu yerleştirilebilecek alternatif alanlar ve zilliyet/mülkiyet imkanları hakkında ilgili mercilerde araştırma yapıldığı, araştırmalar neticelenene kadar depo kullanımına mevcut haliyle devam edileceği, öğrenilmiştir. **Hasarlı yolların yenilenmesi ve su deposunun durumu ile ilgili girişimlere devam edilmesinde fayda görülmektedir.**

3. 2025 yılı denetleme raporlarında belirtilen eksik ve öneriler.

a) Toplu yapı yönetim planının 16. Maddesinin Karaincir Tatilköyü Site İşletme Kooperatifi ile ilişkilerini düzenleyen 16.5, 16.19 ve 16.20 fıkralarında yer alan hususların ihtiyaçlar ve imkanlar doğrultusunda yerine getirildiği, ancak Toplu Yapı Yönetimi ile Karaincir Tatilköyü Site İşletme Kooperatifi arasında bir protokol/anlaşma olmadığı anlaşılmıştır. **Bu konudaki eksiğin giderilmesi için mevzuata uygun anlaşmanın yürürlüğe konulmasında fayda görülmektedir.**

b) 1173 parselde 3 maliki bulunan 4 adet konuta (banka evleri) MUSKİ'nin 2001 yılı itibarıyla "su ve kanalizasyon şebeke hattı planlamalarının olmaması nedeniyle hizmet veremeyeceğini" yazılı olarak bildirmiş olması nedeniyle söz konusu konutlardan su ve kanalizasyonun yanı sıra, temizlik vs. hizmet karşılığı olarak bedel alınmasına devam edildiği öğrenilmiştir. **Bu konutların el değiştirme, MUSKİ imkanlarından yararlanma ve devam eden hizmetlere karşılık bütçeye katılımlarının sağlanmasına dair takiplerin devamında fayda görülmektedir.**

2. Yaşanan gelişmeler ve bunlarla ilgili yapılan çalışmalar.

Sitenin altyapısı, kullanılan bina, araç ve tesisler ile elektrik/elektronik aksam için gerekli bakım ve onarımların yapıldığı, sahil kiralama konusunun ilgili kurumlar nezdinde takip edildiği, sahil kullanımına alternatif projeler geliştirecek girişimlerde bulunduğu, gelişen olaylar hakkında kat maliklerine bilgilendirmeler yapıldığı, personelin kıyafet ve teçhizat ihtiyacının giderildiği, borç ve alacaklara dair çalışmaların titizlikle takip edildiği, mahkeme sonuçlarının YK üyeleri ve site avukatı tarafından takip edildiği, ayrıca web

sitesinde son durumlarının yayınlandığı, zorunlu defterlerin zamanında ve düzenli tutulduğu, tasdiklerinin yaptırıldığı, danışman sözleşmelerinin yenilendiği, sokak canlıları ile ilgili çözümler üretildiği, yönetim kurulu toplantılarının çoğunlukla tam katılımlı gerçekleştiği ve kararların oy birliği ile alındığı görülmüştür.

Toplu yapıya komşu siteler, oteller ve Emecik Mahallesi halkı ile sağlıklı diyaloglar geliştirilmeye çalışıldığı, site genelinde güvenliğin artırılması amacıyla ilgili makamlarla görüşmelerde bulunulduğu, yerel yönetimler ziyaret edilerek site sorunlarının iletilendiği, yerel yönetimlerin yanı sıra STK'lar, bankalar ve kuruluşlara site içi ve çevresel faktörlerle siteyi etkileyen sorunlar iletilerek çözüm arandığı/getirildiği anlaşılmıştır. **Bu meyandaki önem arz eden görüşmelerin tutanakla kayıt altına alınmasında fayda görülmektedir.**

SONUÇ

Mali konulardaki iş ve işlemlerin tekdüzen hesap planına, genel muhasebe kurallarına ve güncel mevzuata uygun olarak kayıt altına alındığı, ayrıca site genelindeki ihtiyaçların karşılanmasına yönelik zamanında ve yerinde girişimlerde bulunulmasına azami çaba gösterildiği tespit edilmiştir.

Yönetim Kurulunun faaliyetleri ile ilgili olarak 07.02.2026'da yayınladığı bültende detaylarıyla yer alan diğer hususlar rapora dahil edilmemiştir.

Yönetim kuruluna; çalışmaları halen devam etmekte olduğundan veya ani gelişen durumlar nedeniyle henüz sonuçlandırılmayan konularla ilgili olarak planlamalar yapmasını önerir, sitemizin sorunlarının çözümüne yönelik girişimleri, bu konuda elde ettikleri kazanımlar, mali imkanların kullanımına dair hassasiyetleri ve yoğun gayretleri için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla.

DENETÇİ

Belgin Saliha DANACI

24.02.2026



DENETÇİ

Aydan Ümmühan AKYILDIZ

24.02.2026

