

TUAL BAHÇEKENT 2.PARSEL SİTE YÖNETİMİ DENETİM KURULU RAPORU

01.01.2023- 31.03.2022 DÖNEMİ

1-MALİ İŞLER

1-a) Banka Hesapları

Site yönetiminin sadece Akbank hesabı vardır , TEB ve Vakıfbank hesapları kapatılmıştır. 31.03.2023 tarihi itibariyle söz konusu bankadaki hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

Akbank Vadesiz Hesap Bakiyesi : 516.341,47 TL

Akbank Vadesiz Döviz Hesap Bakiyesi : 281,29\$ (5.387,60 TL) Meblağın bir kısmı Kıdem tazminatına aktarılmış.

Akbank POS Hesabı : 33.005,40 TL

İnternet Apsiyon Aidat Pos Hesabı : 6.167,85 TL

Kıdem Tazminatı Vadesiz Hesap : 116.511,90 TL

Yönetim Kasası Nakit Meblağ (Acil Giderler için) : -3,20 TL

1-b) Bankadan Yapılan Ödemeler

Yapılan ödeme çıkışları ile hesaplar arası virmanların Yönetim Kurulu talimatları ile yapıldığı, söz konusu talimatların düzenli olarak dosyada tutulduğu, kontrolün daha iyi yapılabilmesi için yönetimce verilen ödeme talimatlarının yönetimde kalan nüshaları ekine ödemenin dayanakları olan belgelerin eklendiği, ayrıca elektrik, su, telefon ve internet ödemelerinin usulüne uygun ve gününde yapıldığı görülmüştür. 31.03.2023 itibari ile SGK borcu yoktur, muhtasar düzenli yatırılmaktadır.

Site elektrik, doğalgaz, su, telefon, internet ve SGK ödemelerinin banka tarafından otomatik ödemeye verildiği görülmüştür.

1-c) Müdürlük Kasası

31.03.2023 tarihi itibariyle müdürlük kasasında -3,20 TL borç olduğu tespit edilmiştir.

1-d) Aidat Tahsilatları /Alacaklar ve Hukuki Davalar

Yapılan incelemede, aidat avans tahsilâtlarının Banka ve POS cihazı vasıtasıyla yapıldığı, gecikme tazminatı tahsili uygulandığı görülmüştür. Mevcutta tahsil edilemeyen alacaklar için site sakinlerine icra takibi yapıldığı ve bu dönemde :

Yönetimin Açmış Olduğu Davalar:

Avukat Muhammet Sami Çalık:

31.03.2023 tarihi itibariyle 15 adet derdest dosya mevcuttur. Bu 15 derdest dosyanın toplam tutarı 80.688,73 TL'dir.

Avukat Pınar Ünlü:

31.03.2023 tarihine kadar toplam 111 adet ve 855.840,66 TL bedelli takip başlatılmıştır. 31.03.2023 tarihine kadar 485.434,93 TL bedelli 65 icra takibi tahsil edilmiştir. 31.03.2023 tarihi itibari ile toplam 352.384,68 TL bedelli 43 icra takibi derdesttir. Kiracıların çıkış yapıp bildirmemesi, Aidat hesabından hariç Apsiyon'a entegre olmayan hesaplara ödeme yapması gibi nedenlerle 04.05.2023 tarihi itibariyle 18.021,05 TL bedelli 3 icra takibi kiracılardan kat sahiplerine rücu edilmiştir.

Yönetime Açılmış Olan Davalar :

Cenk Öncel – Hırsızlık dolayısıyla maddi manevi tazminat – 11.000 TL
Hukukçumuz ispatlı olmayan olay için karşı dava açarak olayı takip etmektedir.

Site sakinlerinin 31.03.2023 tarihi itibariyle toplam borcu: **1.168.666,52 TL** olduğu (icra takibinde olanlar dahil) tespit edilmiştir.

1-e) Borçlar

31.03.20223tarihi itibariyle;

Sözleşmeli Firmalara Olan Toplam Borç ve Faturalar Toplamı: -840.787,12 TL iken borçlar kapatılmıştır ve aylık düzenli ödemeler yapılmaktadır.

Personel Maaş Borcu yoktur. Maaşlar aylık düzenli bir şekilde yapılmaktadır.

Kurumlar Borcu yoktur ve aylık düzenli ödemeler yapılmaktadır.

Cari Kod	Cari	Dönem Başı Bakiyesi	Borç	Alacak	Bakiye
G0198	AVUKAT PINAR ÜNLÜ	-5.263,15 TL	11.953,91 TL	13.838,01 TL	-7.147,25 TL
G0226	Cevat YILDIZ-Denetim Kurulu	-1.333,33 TL	1.333,33 TL	999,99 TL	-999,99 TL
C0044	ERSU GRUP İNŞAAT TEMİZLİK VE DANIŞMANLIK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-112.111,97 TL	361.146,29 TL	366.004,56 TL	-116.970,24 TL
C0052	GÜLLER DÜNDAR	-7.057,58 TL	0,00 TL	0,00 TL	-7.057,58 TL
G0238	GÜRTEK MÜHENDİSLİK TEKNİK SERVİS HİZMETLERİ SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	-36.126,00 TL	91.534,40 TL	151.134,40 TL	-95.726,00 TL

G0225	Halil.ERMAN-Denetim Kurulu	-1.333,33 TL	1.333,33 TL	999,99 TL	-999,99 TL
G0227	Hayri KAYA-Denetim Kurulu	-1.333,33 TL	1.333,33 TL	999,99 TL	-999,99 TL
G0215	İPR TEMİZLİK HİZMETLERİ SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	-74.221,85 TL	438.719,10 TL	485.809,99 TL	-121.312,74 TL
C0064	İSTANBUL GAZ DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	-292.128,00 TL	903.911,00 TL	868.133,00 TL	-256.350,00 TL
C0065	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ	-63.254,00 TL	208.595,00 TL	218.711,00 TL	-73.370,00 TL
C0082	OLYMPIA HAVUZ SAN. TİC. ANONİM ŞTİ.	0,00 TL	0,00 TL	1.475,00 TL	-1.475,00 TL
G0230	PINAR ÜNLÜ-DOSYA MASRAF ÖDEMELERİ	-3.999,19 TL	10.936,78 TL	45.208,73 TL	-38.271,14 TL
G0236	TANSEL US SİGORTA BROKERLİĞİ A.Ş.	-180.000,00 TL	60.000,00 TL	0,00 TL	-120.000,00 TL
C0117	TEKİN ÖZALİT BAS. VE REK. SAN. DİŞ. TİC. A.Ş.	0,00 TL	4.568,98 TL	4.676,18 TL	-107,20 TL
Toplam		-778.161,73 TL	2.095.365,45 TL	2.157.990,84 TL	-840.787,12 TL

1-f) Mali Durumumuz

31.03.2023 tarihi itibariyle:

TOPLAM AKTİFLER : 677.106,25TL (Banka +Apsiyon Nakit)

TOPLAM PASİFLER : 46.137,17 TL ek bütçe, 101.869,16 TL aidat borcu, 181.162,78 TL ortak alan elektrik borcu, 404.360,45 TL yakıt su borcu, 433.073,41 TL icra borcu, 2.039,42 TL TL ceza borcu , 24,13 TL hgs-kart borcu bulunmakta olup toplamda 1.168.666,52 TL dir.

NET NAKIT VE TAHAKKUK : Ana Para 3.845.367,30 TL, Gecikme 53.912,17 TL; Ödenen Ana Para 3.121.165,36 TL, Ödenen Gecikme 34.230,12 TL

Gelir	
2023-Emlak Kiralama	36.357,96 TL
2023-Ortak alan Sigorta Geliri (3 ad. Sirkülasyon pompası arızası)	40.882 TL
2023-Reklam Geliri (Billboard ve Asansör Reklamları)	9.000 TL
2023-İdari Para Cezası	5.950
İcra Faiz Geliri	16.768,19
Kur Farkı Faiz Geliri	1.505,30
Gecikme Tazminatı	142.068,33
2023-HGS-Kapı Kart Geçiş Sistemleri	1.680 TL
2023-Turkcell Baz İstasyonu elektrik	19.165,61 TL
Toplam	273.377,39 TL

1-g) Faturalar ve Teklifler

9 ad malzeme için 29 ad. teklif alınmıştır.

01.01.2023- 31.03.2022 tarihleri arasındaki faturalar tarafımızca kontrol edilmiştir. Faturaların mali mevzuata uygun olarak alındığı, site müdürü tarafından kontrol edildiği ve Yönetim Kurulunca onay verildiği görülmüştür.

Ayrıca gerektiği hallerde teklif alma suretiyle alımların yapıldığı tespit edilmiştir.

- 1) Hız Kesici ve Yol Kapanı : 3 Teklif alınmıştır ve kurulumu yapıldı.
- 2) UPS Sosyal Tesis Koşu Bandı : 2 Teklif alınmıştır, satın alımı yapılmıştır.
- 3) Sosyal Tesis İşletmeciliği : 2 Teklif alınmıştır ve PAC Spor ile anlaşma sağlanmıştır.
- 4) Yanmış olan Yangın Pompaları için Kondaktör Teklifi : 2 Teklif alınmıştır ve sigortadan 65.726 TL'nin 50.580 TL sigortadan ödenmiştir.
- 5) 3. Blok Dış Kapı : 2 Teklif alınmıştır. Kapı yenilendi, 22.464,45TL'lik faturanın 17.180 TL'sini sigorta ödemiştir.
- 6) Su Depolarının Analizi : 3 ad teklifi alınmıştır. Site içinde kullanılan suyun analizi yapılmıştır.
- 7) Peyzaj Teklifi : 5 ad teklif alınmıştır. Peyzajda biçme, budama, çapalama ve suni gübre ile bakımı yapılması karara bağlanmıştır.
- 8) White Rose Bariyer Teklifi : 4 ad. teklif alınmıştır. Jeneratörün yanına kurulan bariyer için teklifler alınmıştır.
- 9) 3 lü Kırıcı, Delici, Taşlama, Şarjlı Matkap Seti : 3 ad. teklif alınmıştır. Alımı yapılmıştır.

1-h) Demirbaşlar

01.01.2023- 31.03.2022 tarihinde 26 kalem demirbaş alımı yapılmıştır. Demirbaş listesinin faturaları kontrol edilmiştir ve ek olarak denetim raporuna eklenmiştir.

Fatura Tarihi	Gider Türü	Belge No	Belge Tarihi	Cari Adı	Ödeme Şekli	ADET	Ürün/Hizmet Açıklama	Tutar
02.01.2023	DEMİRBAŞ	BH0202300000000	02.01.2023	BAHÇE HAVUZ SANAYİ	PEŞİN	2	AYAK DEZENFEKTE HAVUZU	₺2.500,00
15.02.2023	DEMİRBAŞ	T6A2023000000027	15.02.2023	TEKİN OZALIT	PEŞİN	1	PANDA TAHTA SİLGİSİ, SNOWMAN TAHTA KALEMİ, İNTER 622	₺689,49
17.01.2023	DEMİRBAŞ	NTA2023000000000	19.12.2022	NİVA TEKNOLOJİ TLD.LTİ	PEŞİN	1	CVS DN 9680 STEREO MULTİMİDİA HOPARLÖR (SPEAKER)	₺149,50
16.01.2023	DEMİRBAŞ	TSM2023000000002	06.01.2023	TÜRKSİT BÜRO	PEŞİN	4	32LİK KARİZMA BEKLEME OFİS SANDALYESİ	₺2.759,80
19.01.2023	DEMİRBAŞ	MKT2023000000005	19.01.2023	MAKRO TİCARET-TUNCAY	PEŞİN	1	EXEO DUVARA MONTE BARFİKS DEMİRİ 200 KG TAŞIMA	₺469,00
20.01.2023	DEMİRBAŞ	203489	20.01.2023	MORFİL SANAT FATMA	PEŞİN	1	KANVAS TABLO ATATÜRK PORTRELİ	₺334,80
14.01.2023	DEMİRBAŞ	VAT2023000000000	14.01.2023	EVNA MODÜLER MOBİLYA	PEŞİN	1	YARIM KAPAK DOLAP	₺2.180,00
14.01.2023	DEMİRBAŞ	JSS2023000000007	14.01.2023	JESSAN OFİS MOBİLYALARI	PEŞİN	1	4'LÜ KLASÖR DOLABI GRİ	₺2.889,00
12.01.2023	DEMİRBAŞ	MTT2023000000000	12.01.2023	METRO TRAFİK	PEŞİN	11	11 ADET KAPAN KASIS, 2 ADET KAPAN KAPAĞI, 22 ADET 500 MM	₺19.878,40
12.01.2023	DEMİRBAŞ	GRJ2023000000173	12.01.2023	GARAJ ONLİNE	PEŞİN	1	İNFORM GUARDIAN 2000VA UPS (SOSYAL TESİS)	₺2.504,70
23.01.2023	DEMİRBAŞ	MTT2023000000000	23.01.2023	METRO TRAFİK	PEŞİN	1	GÜNEŞ ENERJİLİ LEDLİ UYARI LEVHASI, 2 ADET FLANŞLI GALVANİZ	₺3.681,60
27.01.2023	DEMİRBAŞ	MTT2023000000000	27.01.2023	METRO TRAFİK	PEŞİN	12	KAUÇUK KÖŞE KORUYUCU KÖŞELİ TİP	₺1.203,60
27.01.2023	DEMİRBAŞ	MTT2023000000000	27.01.2023	METRO TRAFİK	PEŞİN	2	60*60 SAC LEVHA	₺590,00
28.01.2023	DEMİRBAŞ	ARV2023000000001	28.01.2023	ÇAKIR TEKNİK ELEKTRİK	PEŞİN	1	TEST KALEMİ	₺708,00
16.02.2023	DEMİRBAŞ	GİB2023000000003	16.02.2023	GÜRTEK MÜHENDİSLİK	PEŞİN	6	KAZAN FANI	₺64.074,00
20.02.2023	DEMİRBAŞ	GAA2023000000018	20.02.2023	GENERAL ALI-AYŞE ERMİŞ	PEŞİN	2	ECZA DOLABI YÖNETİM OFİSİ VE SOSYAL TESİS	₺899,80
07.03.2023	DEMİRBAŞ	HTI2023000000017	07.03.2023	HAMLE OFİS MOBİLYALARI	PEŞİN	1	OFİS MÜDÜR KOLTUĞU	₺1.869,15
14.03.2023	DEMİRBAŞ	AB22023000000015	14.03.2023	ABRONYA TEKSTİL REKLAM	PEŞİN	2	OTOPARK BARIYERİ	₺693,00
09.03.2023	DEMİRBAŞ	ULU2023000000079	09.03.2023	ULUS YAPI MALZ. VE İNŞ.	PEŞİN	1	BOSCH GBH 180-LI KIRICI DELİCİ + GWS 180-LI TAŞLAMA + GSB	₺11.790,02
21.03.2023	DEMİRBAŞ	GİB2023000000003	21.03.2023	ÖZGE KARASOY	PEŞİN	1	PROJEKTÖR	₺190,22
18.03.2023	DEMİRBAŞ	CMA2023000000003	18.03.2023	YOSE KABLOSUZ İP	PEŞİN	15	15 ADET YS-05-01 İP KAMERA VE SYROX FLASH BELLEK	₺16.652,16

2- İDARİ İŞLER

2-a) Defter Tasdikleri ve Beyannameler

İşletme defterlerinin düzenli tutulduğu ve muhtasar beyannamelerinin zamanında verildiği görülmüştür. Apsiyon programı incelenerek hesap hareketleri ile uyumlu olduğu, tahakkuk ettirilen aidatların doğru bir şekilde dağıtıldığı tespit edilmiştir. Sosyal güvenlik kurumuna verilen kayıtların doğru verildiği tespit edilmiştir.

2-b) Personel ve Ücret Bordroları

Personel dosyalarının düzenli olduğu ve ücret bordrolarının personele imzalandığı ve site müdürü tarafından da onaylandığı görülmüştür.

2-c) Yönetim Kurulu Kararları ve Karar Defteri

01.01.2023-31.03.2023 döneminde 4 (Dört) Yönetim Kurulu kararı alındığı görülmüştür.

Yönetim Kurulu Karar Sayısı : 4 Ad.

Yönetim kurulu kararları oy çokluğu ile aldığı görülmüştür. Alınan Kararlar:

- 1) TEB Bankası , Hız Kesici ve Otopark Dönüş Yeri
- 2) Kıdem Tazminatı için vadeli Dolar hesabının açılması hakkında karar alınmış sonrasında vaz geçilmiştir.
- 3) Özel Güvenlik İzni Alınması – Şu an müracaatı yapılmadı ve beklemede.
- 4) Yol Kapanının kaldırılması ve yeni bariyer alınması hk.

3- HUKUKİ İŞLER

Sözleşmeler ve Site Ek Gelirleri

01.01.2023- 31.03.2022 dönemi içerisinde :

İmzalanan bir sözleşme yoktur. Peyzaj için yapılan iş karşılığı (Çimlere yapraktan kompoze sıvı gübre verilmesi, Ağaç, çalı, mevsimlik ve yer örtücü grubu bitkilerde genel ilaçlama yapılması, ağaç ve çalı grubu diplerinde çapalama ve ot alımı, çalı grubu bitkilerde form budaması) 14.750 + KDV lik teklif için sözleşme imzalanmamıştır.

4-ÖNERİLER

- Peyzaj kontrol edildiğinde çok ciddi bakım sorunları tespit edilip yönetime bilgi verilmiştir. Çok daha ciddi sorunlar oluşmadan bir an önce eksikliklerin giderilmesi ve bakımların ivedilikle yapılması tavsiye edilmiştir.
- Yapılan bütçe gelir giderleri dengelemesi düzgün olduğu görülmüş ve 12.000 TL fazla verdiği tespit edilmiştir. Diğer 268.000 TL ek gelirler olarak gelmiştir. Bütçenin doğru bir şekilde hazırlandığı tespit edilmiştir.
- Operasyonel değişiklikler ile beraber giderler azaltılmalı ve elemanlar daha efektif kullanılmalıdır.
- Sözleşme yapılan firmaların kıdem tazminatı hesaplarına gereken hassasiyet gösterilerek, site güvenlik ve temizlik firmalarının devamlılığı konusunda Ekim ayı itibarıyla temsilciler meclisinde Hukukçu ve Mali müşavir katılımıyla yapılacak görüşmeyle personel istihdamı konusunun detaylı incelenmesi önerilmiştir.
- Yönetimin hizmet aldığı firmaların çalıştırdığı personellerin işe giriş ve çıkış tarihlerinin yönetim tarafından kayıt alınması ve bu bilgiye istinaden kıdem tazminatının hesaplanması site avukatı tarafından hesaplanması tavsiye edilmiştir.

- Sitedeki kiralanabilecek atıl ve depoya çevrilebilir alanların tespit edilip diğer 6 ad. boş depo ile beraber kiralanabilirliği konusunda sigorta, kira sözleşmesi, aydınlatma ve güvenlik tedbirleri düşünülerek değerlendirilebileceği konusunda öneride bulunulmuştur.
- Peyzaj alanında bulunan cafeterya için planlanmış alanın faaliyete alınabilmesi için gerekli fizibilite çalışmaları yapılması konusunda öneride bulunulmuştur.
- Billboard sözleşmesi sona erince bunun iptalini ve sonrasında billboard yapımı ile reklam kaynağının tamamen bize kazandırılması önerilmiştir.
- 3 Yıllık Schindler Asansör sözleşmesi bu sene sonunda sona ermektedir. Periyodik bakım masraflarının dikkate alınması önerilmiştir.
- 4. Blokun oradaki demir korkuluklar tırabzanlar çürümüş ve acil değişmesi gerekmektedir. Konu, Dağ mühendislikle beraber ivedilikle düzeltilmelidir.
- 680 TL lik PVC malzeme 1.300 TL ye alındığı tespit edilmiş ve gerekli uyarılar yapılmıştır. Firmanın art niyetli olduğu fark edilmiş ve firma ile çalışma sona erdirilmiştir. Geri dönüş sağlanabilecek firmalar ile çalışılması önerilmiştir.
- Envantere yeni alınan kamera sistemi ile beraber sitede kör alan kalmayacak şekilde tüm alan kontrol altına alınmıştır. Siteye verilecek her türlü zararın takipçisi olunması ve zararın tazmini gerçekleştirilmelidir.
- Güvenlik firması ile konuşularak, Güvenlik Personel Kıyafetlerinin yenilenmesi sağlanmalıdır. Sitede çalışan personeller tüm sorunlarını yönetime bildirebilmeli ve çözüm sağlanmalıdır.

5-SONUÇ

Denetim Kurulumuz, yapmış olduğu denetim incelemesi neticesinde, gelirlerin giderleri karşıladığı, Bütçenin 2023 enflasyonist ortama göre tekrardan değerlendirildiği ve doğru bir şekilde bütçelendirildiği tespit edilmiştir. Tüm çıkış hareketleri incelenerek yukarıda listelenmiştir, çıkışların faturaları kontrol edilerek herhangi bir usulsüzlük görülmemiştir.

İbra edilmesi uygundur.

İstanbul; 06.05.2023

DENETİM KURULU

Halil Erman

Hayri Kaya

Cevat Yıldız