

İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU

ANKARA GÖLBAŞI İNCEK
TOKİ KONUTLARI GELEN EVRAK

ELEN POSTA İLE

TARİH : 17.07.2023

SAYI : 186

Rapor Tarihi : 17.07.2023
Rapor No : 2023/1
Rapor Dönemi : 1 Şubat 2023- 30 Nisan 2023

Kat Mülkiyeti Kanununun 41, Yönetim Planınının 32. maddeleri gereğince Toplu Yapı Yönetiminin hesap ve işlemleri incelenerek varılan sonuçlara dair ara raporumuzu hazırlamak üzere site yönetimi ve mali müşavir ile temas kurularak 2023 yılı birinci denetimi için çalışmalara 09.06.2023 günü yönetim ofisine gidilerek başlanmış, devamında birçok kez gidilerek yerinde incelenmek üzere denetim dönemine ait defter, sözleşme, gelir ve gider belgeleri, banka hesapları gibi gerekli tüm bilgiler talep edilmiş, ancak Kurulumuza Nisan ayı gelir--gider tablosunun 23.06.2023 tarihinde ulaşması, araya giren bayram tatili, talep edilen tüm kayıtlarının verilememesine rağmen daha fazla gecikmemek adına raporumuzun temin edilebilen verilere göre hazırlanması gerekmiştir.

1. KARARLAR:

- Temsilciler Kurulunun 01/02/2023-30/04/2023 tarihleri arasında (5) toplantı yaparak kararlar aldığı, kararların da ilgili defterine işlendiği görülmüştür. 2023/2 no'lu toplantı Divan Heyeti, diğer toplantılar Yönetim Kurulu tarafından yönetilmiştir.
- Yönetim Kurulunun 01/02/2023-30/04/2023 tarihleri arasında (10) toplantı yaparak kararlar aldığı, kararların da ilgili defterine işlendiği görülmüştür. Ancak 8,9,10,11,12 no'lu kararlarda oybirliği yazılmasına rağmen (1) üyenin imza atmadığı, 14 ve 15 no'lu toplantının mevcut (2) üye ile yapıldığı ve imzalandığı tespit edilmiştir.
- Denetim Kurulunun 2022/1, 2022/2, 2022/3 ile 2022/4 sayılı kararları denetim defterine işlemiştir. Bu rapor 2023 yılının Şubat, Mart, Nisan aylarına ait 1. Raporu olacak ve defterine işlenecektir.

2. HESAPLAR :

GELİR DENETİMİ:

a. Bankalar Mevcudu : Sitenin İşletme Bütçesi için yatırılan aidat ve yakıt avansları Türk Ekonomi Bankası, Ziraat Bankası ile Halk Bankası hesaplarında toplanmaktadır. Halk Bankası hesabında hareket görülmemiştir.

Banka Ekstrelerinin incelenmesi sonucunda;

30/04/2023 tarihinde Ziraat Bankası 659090037-5011 Hesapta 0,67 TL bulunduğu görülmüştür. 65909037-5015 nolu 0 TL olduğu, 65909037-5003 nolu hesapta 267.331,78 TL, 5005 nolu hesapta 6.866,48 TL olduğu görülmüştür.

1

Türk Ekonomi Bankasında 30/04/2023 tarihi itibariyle Ana Hesapta 85.020,09 TL, Kıdem Tazminatı Fonu Hesabında 264.626,73 TL, Sanal Pos Hesabında 24,38 TL, Yatırım 1 (Gelirlerin toplandığı) Hesabında 3.707,09 TL, Yatırım Avanslarının toplandığı hesapta 440.381,61 TL olmak üzere toplam iki bankada 1.067.958.83 TL olduğu tespit edilmiştir.

b.Aidat Gelirleri: 01/02/2032 – 30/04/2023 tarihleri arasında, Site bağımsız bölümleri maliklerinden, toplam 4.052.431,38 TL aidat tahsilatı yapıldığı tespit edilmiştir.

c.Yatırım Bütçesine Esas Avans Gelirleri: Türk Ekonomi Bankasında Yatırım-Avans adıyla geçmektedir. Yatırım İşleri Bütçesi 4.413.000 TL olarak belirlenen miktarın toplanabilmesi için 28/02/2022 tarihinde açılan 96946090 Nolu hesaba ilk avans 30/06/2022 tarihinde yatmıştır. Denetim tarihleri olan 01/02/2023 – 30/04/2023 tarihleri arasında 47.970 TL + 8.194 TL gecikme zammı daha tahsilat yapıldığı ve banka hesabında 30/04/2023 tarihi itibariyle 440.381,61 TL bulunduğu tespit edilmiştir.

25.11.2022 tarihli raporumuzda da yazılı olduğu gibi yatırım avans ödeme oranı %82 olup 17.10.2022 tarihinde de 70 kat maliki icraya verilmiştir. 34 kat maliki hiç ödeme yapmadığı, 121 kat maliki kısmen ödeme yaptığı halde; hiç ödeme yapmayan kat maliklerinin bir kısmı ile(hiç ödeme yapmayan temsilciler kurulu üyelerinin tamamı) yine kısmi ödeme yapmayan kat maliklerinin bir kısmı olmak üzere sadece 70 kat maliki icraya verilmiş, hiç ödeme yapmayan kat maliklerinin tamamı yerine bir kısmının, yine kısmi ödeme yapanların tamamı yerine bir kısmının icraya verilmesi ve kalan 85 kat malikin icraya verilmemesinden önceki yönetimin icraya verilecek kat maliklerini; temsilciler kurulu üyeleri başta olmak üzere kendi tercihine göre ve keyfi olarak belirlediği anlaşılmaktadır. Sonrasında 06.08.2022 tarihli yatırım bütçesine ait iş ve işlemlerin Gölbaşı Sulh Hukuk Mahkemesince 20.10.2022 tarihinde durdurulmasına karar verilmesi nedeniyle yatırım bütçesi nedeniyle başkaca bir icraya verme işlemi yapılması mümkün olmamıştır.

d.EYT kapsamındaki Gelirler: 6 apartman ve 1 güvenlik görevlisine kıdem tazminatının ödenebilmesine yönelik olarak kat maliklerinden Şubat ve Mart aylarında **404.736,70** TL. toplanmıştır. EYT Avanslarını yatırmayan, kısmi yatıran, küsürat borcu olan toplam 300 (üçyüz) kişi bulunmaktadır, bunların yatırmaları gereken toplam miktar **81.129,66** TL.dir. (Kişi sayısı ve tutar bilgisi 06.07. tarihi itibariyledir).

e.Diğer Gelirler : Türk Ekonomi Bankasında 97105959 nolu TEB-Yatırım 1 adıyla adı geçen; kira, ilan, özel ders payı, geri dönüşüm, gecikme faizi gelirlerinin toplandığı hesapta, 30/04/2023 tarihi itibariyle 3.707,09 TL olduğu tespit edilmiştir.

Denetim tarihi itibarıyla Ziraat Bankasındaki 2 hesabın, TEB'de 5 hesabın, toplamda 7 hesabın fiili olarak kullanıldığı, önceki Denetim raporlarında "Maliklerin aidat, yakıt ve

yatırım avanslarını yatırır iken yanlış banka hesaplarına yatırdıkları, yönetimin de muhasebe eliyle bu hesaplarda mutabakatlar sağlamadığı, gereken virmanları yapmadığı tespit edilmiştir. Daha önceki yönetim döneminde de tavsiye ettiğimiz bu karmaşık durumun çözülemediği ve sorunların hala devam ettiği görülmektedir.

01/02/2023-30/04/2023 tarihleri arasında işletme bütçesi kapsamında (3) ayda toplam tahakkuk eden gelirlerden yapılan tahsilatların toplamının **4.251.158 TL** olduğu tespit edilmiştir.

	ŞUBAT	MART	NİSAN	ÜÇ AYLIK TOPLAM
AİDAT TAHSİLATLARI	1.296.897,47	1.404.412,07	1.351.121,84	4.052.430
KİRALIK ALAN TAHSİLATLARI	7.600,00	20.355,00	3.820,00	31.775
REKLAM GELİRİ TAHSİLATLARI	11.550,00	15.900,00	6.300,00	33.750
SOSYAL TESİS ÖZEL DERS TAHSİLAT TUTARI	0,00	6.000,00	8.000,00	14.000
GERİ DÖNÜŞÜM GELİRLER TAHSİLATLARI	0,00	3.980,00	0,00	3.980
AİDAT GECİKME ZAMMI TAHSİLATLARI	26.149,61	25.676,59	23.414,97	75.239
SGK TEŞVİK VE DESTEK GELİRLERİ	5.471,22	17.662,29	16.849,12	39.982
TAHSİLAT TUTARLARI TOPLAMI	1.347.668,30	1.493.985,95	1.409.505,93	4.251.158

Tablo 1

GİDER DENETİMİ :

a.İşletme Bütçesinden Yapılan Giderler :01/02/2023-30/04/2023 tarihleri arasında, işletme bütçesinden (3) ayda yapılan giderin toplam **3.730.077 TL** olduğu tespit edilmiştir.

	ŞUBAT	MART	NİSAN	ÜÇ AYLIK TOPLAM
ORTAK ALAN GİDERLERİ	812.731,48	916.150,58	935.156,24	2.664.037
SOSYAL TESİS GİDERLERİ	216.988,95	226.826,38	207.313,49	651.127
YÖNETİM GİDERLERİ	147.896,35	133.292,86	133.722,43	414.910
GİDERLER GENEL TOPLAMI	1.177.616,78	1.276.269,82	1.276.192,16	3.730.077

Tablo 2

3 Aylık Giderler, ayrıntılı bir şekilde büyükten küçüğe doğru sıralandığında aşağıdaki grafik ortaya çıkmaktadır.

3



Bu giderlere ilişkin faturalar ile muhasebe fişleri sondajlama usulüyle incelenmiştir. İhtiyaç duyulan mal hizmetlerin temin edilebilmesi için genel olarak piyasadan teklifler toplandığı, teklifler arasından uygun olanından alım yapılarak, teslimden sonra ödemelerinin çift imza ile yapıldığı görülmüştür. Giderlere ilişkin faturalar teslim alınarak kayıtları muhasebe tarafından işlenmektedir.

Sondaj usulü inceleme sırasında sosyal tesis nem cihazının arızasının giderilmesi için 4 teklif alındığı, 24.04.2023 tarihinde yönetim adına şahıs firmasına ait olduğu anlaşılan "Nem alma cihazı bakım dokunmatik otomasyon sistemi" adı altında KDV dahil 41.300,00 TL değerinde e-fatura kesildiği, iki gün sonra aynı şahıs firması tarafından bu kez 24.04.2023 tarihinde "Nem alma cihazı kompresörü yağ, driver gaz dolumu" adı altında KDV dahil 17.700,00 TL değerinde ikinci faturanın kesildiği görülmüştür. İlgili personelden faturaları kesen firmanın kendisinden satın alınan otomasyon sistemini takip devreye aldığı sırada kompresörün kısa devre yapması nedeniyle o tarihten bu yana otomasyon sisteminin fan ve vantilatörünün çalışmasına rağmen kompresörün çalışmadığı, kompresörün yenisinin fiyatının adı geçen şahsa ödenen toplam 58.000,00 TL'nin iki katından daha fazla olduğu, aynı firmanın kompresörün çalışması için gelip şoklama yapacağı öğrenilmiş ancak denetimin tamamlandığı tarihe kadar sosyal tesis nem cihazı çalışır duruma getirilememiştir.

Site internet sitesinde yayınlanmakta olan aylık giderlere ilişkin faaliyet raporlarının son dönemde yayınlanmadığı görülmüştür.

b.Ödeme Şekilleri;

Sitede ihtiyaç duyulan mal ve hizmet alımları bedellerinin ödemesinde; Avans, Yönetim Kurulu Üyelerinin iki imzasıyla verilen banka ödeme talimatı, Ziraat Bankası ile TEB ATM Kartları ile Ziraat Bankası ve Türk Ekonomi Bankası mobil uygulaması kullanılmaktadır. Elektrik, Su, Telefon, Doğalgaz Faturaları ile Çalışanların SGK prim ödemeleri Bankaya verilen otomatik ödeme talimatı ile yapılmaktadır.

-Banka Talimatı Kullanılması: Banka Talimatlarında Yönetimin Çift imza yetkisi aldığı ve ödemelerde çift imza ile banka talimatı verdiği ve buna titizlik gösterdiği tespit edilmiştir.

-Ödemelerde Banka Mobil Uygulamasının Kullanılması: Önceki yönetimce sıklıkla kullanılan mobil ödeme uygulamasının 01/02/2023-30/04/2023 tarihleri arasında yönetimce kullanılmadığı tespit edilmiştir.

-Ödemelerde Bankamatik Kartı Kullanılması: Önceki yönetimlerce kullanılmakta olan bankamatik kartlar yeni yönetim tarafından kullanılmamakta, nakit avantajından yararlanmak adına nakit avans uygulamasına geçilmiştir.

c.Personel Sayısı ve Giderleri: Denetim dönemine denk gelen Şubat ayında çalışan personel sayısı 47, Mart ayında 47 ve Nisan ayında ise 49'dur. Şubat ayında büroya (1) personel alınmış, deneme süresinde ayrılmış ve yerine (1) personel alınmıştır. Şubat ayında (1) güvenlik personeli ayrılmış yerine yenisi alınmıştır. (6) EYTli blok görevlisi ile (1) güvenlik personelinin 28/03/2023 tarihinde arabulucu eşliğinde çıkışları yapılmıştır. Blok görevlileri 31/03/2023 tarihinde SGK girişleri yapılarak tekrar görevlerine başlamıştır. EYT kapsamında olup devam etmekte olan (1) blok görevlisi 1/04/2023 tarihinde istifa etmiş yerine yeni bir blok görevlisi alınmıştır. Site de görevli personelin ücret, sigorta muhtasar, kıdem tazminatı işlemlerinin yapıldığı ve evraklarının dosyalarda muhafaza edildiği görülmüştür.

EYT BÜTÇESİ TAHAKKUK VE GÜNCEL TAHSİLAT DURUMU				
TAHAKKUK TARİHİ	TOPLAM TAHAKKUK	GECİKME TUTARI	TAHSİL EDİLEN	KALAN TUTAR
01.03.2023 11:08:53	252.518,00	11.331,40	206.098,85	57.750,55
31.01.2023 15:36:27	252.518,00	7.551,29	198.637,85	61.431,44
GENEL TOPLAM	505.036,00	18.882,69	404.736,70	119.181,99

FİİLİ EYT KIDEM TAZMİNATI TUTARLARI	
MART 2023 EYT KIDEM TAZMİNAT TOPLAMI	523.820,88
KIDEM TAZMİNAT UZLAŞMA AVUKAT GİDERİ	40.910,60
TOPLAM EYT TAZMİNATLARI VE GİDERLER	564.731,48
KALAN EYT KIDEM TAZMİNAT TUTARI	0,00

EYT BÜTÇE FARKI	
EYT BÜTÇE TOPLAMI	505.036,00
FİİLİ EYT KIDEM TAZMİNATI TUTARI	564.731,48
BÜTÇE FARKI	-59.695,48


AİDAT BÜTÇESİNDEN KARŞILANAN EYT KIDEM TAZMİNATI TUTARI	
FİİLİ EYT KIDEM TAZMİNATI TUTARI	564.731,48
TAHSİL EDİLEN EYT BÜTÇESİ	404.736,70
AİDAT BÜTÇESİNDEN KARŞILANAN TUTAR	159.994,78

D. Asansör Giderleri : 01.02.2023-31.01.2023 tarihlerine ait işletme bütçesinin 26 bloktaki toplam 62 asansörün bakım-onarımları için Asansör Periyodik Bakım ve Sarf Malzemesi Giderleri altında yıllık 780.000,00 TL (aylık 65.000,00), 8.faşlında yılda bir defa yapılan Asansör Fenni Muayene giderleri adı altında yıllık 120.000,00 TL (aylık 10.000,00) olmak üzere; 62 asansör için toplam yıllık 900.000,00 TL ödenek bulunmaktadır. Raporumuzun üstte giderler kısmında da yazılı olduğu gibi denetim dönemine ait 3 ayda sitedeki 62 asansör için ödenen toplam gider miktarı 141.050,80 TL dir.

Site yönetimi "Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği" kapsamında sitedeki 62 asansörün bakım-onarımı için yetkili firmalarla sözleşme yapmakta olup, bu firmalar da her yıl değiştirilmektedir.

2023 yılı için As Asansör Kontrol Sistemleri Şirketi ile 07.01.2023 tarihinde 1 yıllık olarak imzalanan sözleşme yapılmıştır ve bu sözleşmede aylık ücret miktarı yazılı değildir. Sözleşmenin eki belgelerde anılan firmanın asansör başına KDV dahil 500 TL teklif verdiği 15.03.2023 tarihli Denetim Kurulu raporumuzda da yazılıdır.

Asansörlerde yeşil (kusursuz), mavi (hafif kusurlu), sarı (kusurlu) ve kırmızı (güvensiz) etiket anlamına gelmekte, 62 asansörün yıllık muayeneleri de Asansör Periyodik Kontrol Yönetmeliği" kapsamında Gölbaşı Belediyesinin anlaşmalı muayene ve kontrol firması olan Kent Grup Asansör Kontrol Muayene Belgelendirme Ltd. Şti. tarafından yılda bir kez yapılmaktadır. Merkezi Mamak'ta bulunan şirket yıllık kontrol muayenelerini Türk Akreditasyon Kurumundan 16.11.2019 tarihinde aldığı A tipi muayene belgesi nedeniyle yapabilmektedir.

6 

25.11.2022 tarihli raporumuzda da yazılı olduğu gibi anılan kontrol firmasınınca 2022 yılında 16 asansöre sarı 2 asansöre ise kırmızı etiket verilmiş, muayenenin ardından her asansör için muayene elemanı mühendis tarafından ASANSÖRDE TESPİT EDİLEN UYGUNSUZLUKLAR adı altında düzenlenen raporlarda örneğin: "raylar, yaylar yenilenmelidir" diye yazmasına rağmen tahrik (makina) kasnak veya halatları için yenilenmelidir/ değiştirilmelidir yazılı olmadığı görülmüştür. Bu duruma rağmen; bir çok blokta orijinal, ithal, çelik döküm tahrik (makina) kasnakları veya yine orijinal, çelik halatları, bazı bloklarda ise her ikisi birden değiştirilmiştir.

Kent kontrol firması Gölbaşı Belediyesinin 16.07.2020 tarihinden itibaren anlaşmalı kontrol firması olup, sitemizdeki asansörler dairelerin teslim edildiği 2014 yılından 2021 yılı dahil geçen 7 yılda tamamı yeşil etiketli iken; 2022 yılında 16'sına sarı, 2' sine kırmızı etiket verilmiş, kontrol firması tarafından muayene tarihi Temmuz ayına verilen bloklar olması nedeniyle 2023 yılı kontrol muayeneleri sona ermemesine rağmen bakım-onarım firması tarafından şimdiden 8 kadar kasnak, 6 kadar da halat değişimi için teklifler verilmiştir.

2022 ve 2023 yıllarında sitedeki 62 asansörün kontrol muayeneleri Kent Firmasının hep aynı mühendisi tarafından yapılmıştır. Anılan mühendis tarafından düzenlenen raporlarda kasnak veya halat yenilenmelidir(değişmelidir) yazmamasına rağmen kontrol muayenesinin hemen ardından devreye giren bakım-onarım firması tarafından blok yöneticilerine kasnak veya halatların değişmesine dair teklifler verilebilmektedir.

Site yönetimi ile bakım-onarım firması arasında 07.01.2023 tarihinde imzalanan sözleşmeye ek olarak sitedeki çalışanlarına dair olarak verdiği 9 kişilik listede adı yazılı tüm çalışanlarının meslek lisesi mezunu ustalar olduğu görülmüş, böylece; muayene ve kontrol mühendisinin yenilenmelidir(değişmelidir) yazmadığı orijinal, çelik döküm, ithal tahrik kasnağı veya yine orijinal, çelik halatların değişimine meslek lisesi mezunu bakım-onarım firması çalışanlarının karar verebildikleri anlaşılmıştır.

Adı acil asansörü olmasına rağmen taşınmada da kullanılması nedeniyle daha ağır yük ve eşya taşıyan yük asansörlerine kontrol firması tarafından sarı veya kırmızı etiket verilmemekte, dolayısıyla bu asansörlerin orijinal, ithal, kasnak veya halatlarının değişmesi için bakım-onarım firması devreye girerek teklif de vermemektedir. Hemen yakınımızda ve Çankaya Belediyesi sınırlarında olması nedeniyle yıllık kontrolleri başka bir kontrol firması tarafından yapılan TOKİ-2 deki 70 civarındaki asansörün etiketleri yeşil iken sitemizde 2022 yılından sonra yeşil etiketli asansör kalmamıştır.

3.DAVALAR : Sosyal Tesis Tadilat ve onarımını yüklenen Kayhan Grup İnşaat, Asansörlerin bakım işini yüklenen Mars Asansör Firması ile Önceki yönetim kurulu üyesi

7

Özcan Avcı'nın 5, 9 ve 26 KASIM 2022 tarihli Temsilciler Kurulu Kararlarının iptal edilmesi hususundaki dava süreçlerinin yönetimce takip edildiği bilgisi verilmiştir.

Mars Asansör firmasının alacak davası açtığı yönetim tarafından ifade edilmiştir.

Blok önü mermer kaplama ve küptaş döşeme işi yüklenicisi Formal Firması ile Site Yönetimi arasındaki hukuki süreçler yönetim tarafından takip edilmektedir. Yönetim Kurulu, arabulucu vasıtasıyla Yüklenici firma ile bir araya geldiklerini ancak uzlaşmaya varılamadığı bilgisini sunmuştur.

İcra Takipleri: İcra takipleri ile ilgili çalışmalar devam ettiği için kişi sayısı ve tutar konusunda bilgiye ulaşılamamıştır.

4.DENETİM TARİHLERİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN SÖZLEŞMELER

İncek Vadi Konutları Toplu Yapı Yönetimince sürdürülmekte olan hizmetlere ilişkin aşağıdaki tabloda yer alan 6 (altı) adet hizmet sözleşmesi bulunmaktadır.

İŞİN ADI	FİRMA	SÜRE	ÜCRET
1 MALİ MÜŞAVİRLİK	TÜRMOB	01.03.2023-28.02.2025	AYLIK KDV DAHİL 20.000 TL
2 HUKUKİ DANIŞMANLIK	AHMET YAMAN	01.03.2023-01.03.2025	AYLIK KDV DAHİL 12.000 TL
3 İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ HİZMETİ	ÖNDER ORTAK İŞ SAĞLIĞI	01.03.2023-01.03.2024	AYLIK KDV DAHİL 2.000 TL
4 JENERATÖR PERİYODİK BAKIM (52 ADET JENERATÖR İÇİN 4 AYDA BİR BAKIM)	GROSA	01.02.2023--28.02.2024	YILLIK 28.755 + KDV
5 SİTE ARAÇ YAKITI	BATI KURUMSAL LTD.ŞTİ.	ŞUBAT 2023-ŞUBAT 2024	Depozitolu ve Yakıt Tanıma Sistemiyle ödeniyor
6 SİGORTA POLİÇESİ	ALLIANZ SİGORTA	09.03.2023-09.03.2024	190.000,12TL

Tablo 3

Bilindiği üzere hizmet sözleşmelerine ilişkin Temsilciler Kurulu 25/01/2023 tarih ve 2023/1 sayılı “**Yönetim Kurulunun, sözleşmenin bitmesine yakın dönemde piyasa ve fiyat araştırması yaparak, tekliflerin kurula getirilmesi ve orada değerlendirilmesi**” prensip kararını almıştır.

Mali Müşavirlik Sözleşmesi: Önceki mali müşavir Rukiye Kula ile imzalanan mali müşavirlik sözleşmesi 15.03.2023 tarihinde sona erecek iken site yönetimi tarafından 21.12.2022 tarihinde şimdiki mali müşavirlik firmasından fiyat teklifi istenmiş, ardından Rukiye Kula Müşavirlik dahil toplam 4 mali müşavirlik firmasından teklif alınarak 27.02.2023 tarih 2023/10 sayılı yönetim kurulu kararı ile mali müşavir Rukiye Kula ile imzalanan sözleşmenin karşılıklı feshedilmesine, GAAP Denetim ve Serbest Muh. ve Mali Müş. A. Ş ile aylık 17.000 + KDV ücret üzerinden 01.03.2023-28.02.2025 tarihleri arasında 2 yıllık sözleşme imzalanmasına karar verildiği görülmüştür.

a-.Rukiye Kula ile karşılıklı anlaşarak sözleşme feshi yapıldığına dair bir işlem görülmemiştir. Önceki yönetimin ibra edilmeden ayrıldığı ortada iken ve yönetimce bilanço ve gelir gider tabloları çıkarılması zorunluluğu varken, mali müşavir değişikliğine gidilmesine ilişkin herhangi bir yazılı gerekçe ve karar görülmemiştir.

b. Teklifler farklı tarihlerde toplanmış, diğer 3 teklif kapalı zarf içinde sunulmuş olmasına rağmen işin verildiği firma teklifi açık sunulmuştur.

c. Rukiye Kula'nın verdiği teklif 17.700 + KDV(20.886 TL), GAAP Firmasının verdiği teklif KDV dahil 22.000 TL olmasına rağmen, her ikisinin daha sonra 17.000 + KDV teklifleri verdikleri, ortaya çıkan fiyatlar üzerinden yeniden pazarlık yapıldığı anlaşılmıştır.

d. Yönetim kurulu kararında oybirliği ile denmesine rağmen sadece 2 üyenin imzasının bulunduğu, yine yönetim kurulu kararında 2023 yılı için yazılı olmasına rağmen sözleşme 2 yıllık olarak imzalanmıştır.

e. 27.02.2023 tarih ve 2023/10 sayılı 2 imzalı Yönetim Kurulu kararında GAAP Firması ile GAAP Mali Müşavirlik Firması ile KDV dahil 17.000 TL üzerinden anlaşılmasına karar verildiği yazılı olmasına rağmen; imzalanan 01.03.20223 tarihli sözleşmede aylık ücret miktarı KDV dahil 20.000 TL olarak yazılı olup gider faturalarındaki aylık ödeme miktarı ise 20.060 TL dir.

f. Mali müşavirlik firması ile imzalanan sözleşmenin "Yapılacak işlerin konusu ve kapsamı" başlıklı 3. maddesinde mali müşavirin görevleri arasında defter tutmak, beyanname tanzim etmek, SGK işlemlerini yapmak, mali konularda sürekli danışmanlık yapmak dışında aynen; Site muhasebe sisteminin kurulması, Kat Maliklerinin aidat takibi ve Borç mutabakatlarının dönemsel takibini yapmak da yazılı olmasına ve bu işler için de zorunlu olarak yönetim ofisinde bulunmak gerekmesine rağmen sözleşmede mali müşavirin ofiste kaç gün çalışacağı yazılı değildir. İlk başlarda haftada 3 gün gelmeleri sağlanacak denmesine rağmen haftada 2 gün ve iki kişi olarak geldikleri, geldiklerinde de masadan kalkmaya dahi fırsat bulamadan çalıştıkları Kurulumuzca da gözlenmiştir, bu durum dahi en azından muhasebe sistemi sağlıklı işleri hale gelene kadar yönetim ofisine haftada 2 gün gelmenin kesinlikle yeterli olmadığı ve olamayacağı delilidir.

Sözleşme başlangıç tarihinden bu yana 4 aydan fazla zaman geçmesine rağmen hala sözleşmede kurulacağı yazılı muhasebe sistemi sağlıklı ve işler hale getirilemediğine, Yönetişimden Apsiyona geçişteki sıkıntılar, mizan, bilanço ve gelir-gider hesaplarındaki sıkıntılarının giderilemediği, bu durumun site gelir-giderinin hala net olarak tespit edilememesi, dolayısıyla denetimin de sağlıklı yapılamaması sonucunu doğurduğundan, bu durumlar yönetimde kabulünde olduğuna göre; site yönetiminin mali müşavirlik firmasına sözleşme

hükümlerini uygulayarak ve kesin bir süre de vererek hesapların netleşmesini sağlaması zorunludur.

g-Daha önceki mali müşavirlik sözleşmesi 1 yıllık imzalanmasına rağmen bu kez aynı sözleşme 2 yıllık olarak imzalanmıştır.

h-25.03.2023 tarih ve 2023/1 sayılı karara rağmen teklifler Temsilciler Kurulunun önüne getirilmemiştir.

Ortak Alanların Sigorta Yaptırılması: Ortak Alan sigorta poliçesi fiyat teklifleri 04.03.2023 tarihli temsilciler kurulu esnasında “eski poliçenin süresinin dolduğu ve tekliflerin toplandığı” bilgisiyle 3 teklife ait bilgiler kurula sunulmuştur. Tekliflerin karşılaştırılması ve değerlendirilmesi içine inceleme yapma fırsatı bulunamadığından prensip karara tam uyulduğunu söyleyememekle birlikte hangi firmaya yaptırılacağına 04.03.2023 tarihli Temsilciler Kurulunda karar verildiğinden 25.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı Temsilciler Kurulu Kararına aykırılık söz konusu değildir. Yönetim kurulu poliçeye ilişkin kararını 8/3/2023 tarihinde vermiş olup, kararda oybirliği yazmasına rağmen (1) üyenin imzasının olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca, Kararda sigorta üst firması ismine yer verilmiş, asıl teklif sahibi acente ismi görülememiştir.

Hukuki Danışmanlık ve Avukatlık Hizmet Sözleşmesi : Sitede 1.11.2021 tarihinden 31.12.2022 tarihine kadar (2) avukat danışmanlık yapmıştır. 2023 Yılı bütçe hazırlık aşamasında Temsilciler Kurulunda bazı üyeler Sitemizde (2) avukatın fazla olacağı (1) avukatla hizmetin aksamadan yürütülebileceğini, avukatlardan birinin bütçeye konulan 12.000 TL. ödeneğin yarı bedeli karşılığında çalışmayacağını belirtmişler, bunun üzerine yönetim kurulu 22/02/2023 tarihli ve (8) sayılı Kararı ile (1) avukatlık sözleşmesini bir aylık ihbar şartlarını yerine getirerek feshetmiştir.

Diğer avukata Ocak, Şubat aylarında 6.000 TL ücret ödenmiş, akabinde 24.03.2023 tarihli ve aylık bütçe ödeneğinin tamamı olan KDV dahil 12.000 TL aylık ücretle ve 2024 yılı için de bütçedeki artış oranı kadar artış yapılması belirlenerek 2 (iki) yıllık sözleşme imzalanmıştır.

a. Ödenekten belli miktarda tasarruf yapılması amacıyla böyle bir yöntem hayata geçirilmiş olmasına rağmen yönetimin bütçe ödeneğinin tamamını kullanacağı ve herhangi bir tasarruf yapılamayacağı belli olmaktadır.

b. Daha önceki hukuki müşavirlik sözleşmeleri 1 yıllık imzalanırken bu kez 2 yıllık imzalanmıştır.

c. Yönetim kurulu kararında oy birliği yazmasına rağmen (1) üyenin imzasının olmadığı görülmüştür.

d. Site avukatı ile 24.03.2023 tarihinde imzalanan sözleşmenin 6.1.maddesinde aylık ücretin KDV dahil 12.000 TL olduğu yazılı olmasına rağmen, HUKUKİ MÜŞAVİRLİK VE AVUKATLIK GİDERLERİ(YÖNETİM) gideri olarak Şubat ayında 24.960.25 TL, Mart ayında 19.095,40 TL, Nisan ayında 13.722,43 TL ödendiği görülmüştür. Ocak, Şubat aylarında diğer avukata da ayda 6.000 TL ödenmesine, açılan dava harç ve masrafları ayrıca ödendiğine göre site avukatına denetim dönemi olan Şubat, Mart ve Nisan aylarında imzalanan yazılı sözleşmede yazılı miktarın üstünde aylık ücret ödendiği görülmüştür.

e. Bu sözleşme ve tekliflerde Temsilciler Kurulu önüne getirilmemiştir.

İş Sağlığı ve Güvenliği ile Jenaratör Bakım Sözleşmeleri: Anılan her iki sözleşme kararlarının da yönetim kurulunda oy birliği ile karar alındığı görülmüştür. Bu iki sözleşme ve teklifler de Temsilciler Kuruluna getirilmemiştir.

Site Aracı Yakıt Tedariki : Site yönetimlerinin araçlarına sadece Shell Petrol, taşıt tanıma sistemi ile yakıt verdiğinden, Şubat ayından itibaren (1) yıl daha aynı Shell bayisi ile sözleşme imzalanmış, bu sözleşme ve teklifler de Temsilciler Kurulu önüne getirilmemiştir.

Sonuç olarak; 01.02-30.04.2023 olan denetim döneminde 25.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı Temsilciler Kurulu Kararına rağmen sadece ortak alanların sigortalanmasına ait sözleşme ve teklifler Temsilciler Kurulu Kararının önüne getirilmiş, diğer 5 sözleşmenin hiç biri getirilmediği gibi, önceki yıllarda ve diğer sözleşmeler birer yıllık yapıldığı halde mali müşavir ve site avukatıyla imzalanan sözleşmelerin 2 yıllık olarak yapıldıkları mali müşavirlik sözleşmesinde aylık ücret miktarının yönetim kurulu kararının üstünde belirlendiği, yine aynı iki sözleşme gereğince ödenen miktarların sözleşmede yazılı miktarların üstünde olduğu tespit edilmiştir.

5. BLOK ÖNLERİ KAPLAMA İŞİ : 22.06.2022 ve 06.08.2022 tarihli yatırım bütçesi adı altında alınan Temsilciler Kurulu kararından sonra ibra edilmeyen önceki site yönetiminin bina önlerindeki mermerleri mebranlarına zarar da vererek söktüğü, doğalgaz borularının üstüne beton atıldığı, bir Temsilciler Kurulu Kararı dahi olmadığı halde bina önlerindeki çakıl terasları mimari projesine ve İmar Kanuna aykırı olarak bozduğu, 05.11.2022 tarihli Temsilciler Kurulu Kararı ile bina önlerine dair iş ve ödemelerin durdurulduğu tüm kurullar ve kat malikleri tarafından bilinmektedir.

05.11.2022 tarihinden bu yana 8, yeni yönetimin göreve geldiği 03.12.2022 tarihinden bu yana 7 aydan beridir bina önleri ve çakıl teraslar sökülmüş haliyle durmakta, mebran yani yalıtıma zarar verilmesi nedeniyle blok otoparkları veya otoparklara giden koridorlarda binaların ömrünü düşürecek, elektrik tesisatı, tahliye giderleri, logarlara hayati önemde zarar verecek şekilde su akıntıları olmakta, doğalgaz boruları mevzuata aykırı şekilde

kullanılmaktadır. Anlatılan durumların onarılarak eski hale getirilmesi gündemiyle Mart ve Nisan aylarında 15 günde bir temsilciler kurulu toplantıları yapıldığı ancak herhangi bir sonuca varılmadığı görülmüştür.

Denetim dönemi dışında olmakla birlikte web sitesinden kat maliklerinin katılımı için anket yapıldığı, katılan 128 kat maliklerinin ağırlıklı çoğunluğunun hukuki süreç takip edilerek bina önlerinin yapılmasına dair görüşlerinden sonra 06.05.2023 tarihli temsilciler kurulu toplantısında 4/5 çoğunluğun üstünde anılan onarımların yapılmasına dair karar alınmış, alınan karar doğrultusunda site yönetimince web sitesinde ilana çıkmıştır.

Ardından yapılan 23.06.2023 tarihli temsilciler kurulu toplantısında ilana gelen 4 teklif okunarak Kurul önünde açılmış, ancak bir kısım üyelerin bu toplantıda da 4/5 oyla kabul kararı gerektiğine, toplantıda bulunan site avukatının da aynı şekilde görüş beyan etmesi üzerine 4/5 çoğunluğun katılmadığı 23.06.2023 tarihli ve 19:00-10:00 saatleri arasında 6 saat süren toplantı somut hiç bir karar alınmadan dağılmıştır.

Bir kısım Kurul üyelerinin talebiyle site avukatı tarafından verilen 23.06.2023 tarihli HUKUKİ GÖRÜŞTE özetle; blok dış cephelerinin ve bina önlerinin toplu yapı ortak alanı olduğu, buraların yaptırılması ve onarımı giderlerinin her blok için ayrı ayrı hesaplanarak yalnızca o blok kat malikleri tarafından katlanılmasının mümkün olmadığı (KMK ve Yönetim planına uygun olarak) bildirilmiştir.

Temsilciler kurulunca bina önlerinin yapılmasına dair 4/5 çoğunlukla alınmış 06.05.2023 tarihli kararı, KMK'nın 35/b, d, Yönetim Planınının 29/a maddeleri karşısında toplu yapı ortak alanlarında onarım yaptırmak site yönetiminin görevi olduğundan bina önlerinin böyle kalmasından, su akıntıları nedeniyle binaların dayanıklılık ömrünün düşmesi gibi nedenlerle yangın vs.gibi daha müessif olayların yaşanmasından site yönetimi ile avukatının sorumlu olacağı gibi, bina önlerini yaptırmak yani onarmak dışında çare bulunmadığından geciktikçe 1061 kat malikine yüklenecek miktarın mevcut enflasyon, doların artışı nedeniyle zaman geçtikçe daha artacağı da izahtan varestedir.

İDARİ İŞ VE İŞLEMLERİN DENETİMİ :

a. Şikayet, İstek, Öneri, Soru Taleplerinin Karşılansması : Malikler genel olarak buldukları sitelerde yönetimlerin düzenli çalışıp çalışmadığını, aidatların amacına uygun kullanılmadığını bilmek isterler. Denetimim amaçlarından biri de bu sorulara cevaplar aramaktır. Yönetimin; maliklerin istek, şikayet, öneri, soru vb taleplerinin kendilerine ulaşması için yöntemler oluşturduğu tespit edilmiştir. Malikler site web sayfasından, fiziki evrak göndererek veya apsiyon uygulamasından bu tür taleplerini oluşturabilmektedir.

b.Yönetim ve Organizasyon: Toplu yapı yönetim kurulu üyelerinin sıklıkla değiştiği, yönetim ofisinde ve sahada çalışan bazı personelin çeşitli gerekçelerle ayrıldığı, çalışanların görev tanımı ile yetki ve sorumluluklarının yokluğu, hizmet alımlarında yeterince istekli firma talebinin gelmediği, asansör konusunda malikler ve temsilcilerden sürekli şikayet alındığı, asansör firmasının sürekli değiştirildiği, yönetim ofisinde ön muhasebe veya muhasebe yetkilisi pozisyonunda yetkin çalışan temin edilemediği, mali müşavirlik firmasının tam zamanlı çalışmasının olmadığı ve buldukları zamanın yetersizliği gibi birtakım olumsuzluklar dikkati çekmektedir. Uzun süredir devam eden bu olumsuzlukların ortadan kaldırılması için yetkisi olan yönetim kurulu üyeleri ile yönetime destek olma arzusunda olan temsilci üyeler iyi niyetle çalışmalara müdahil olmuşlar ve olmaya da devam etmektedirler. Ana gayesi doğru olmakla birlikte bu ortam, çalışanlar üzerinde ve çalışmalarda ikincil bir yönetim algısı ve olgusunun oluşmaya başladığını düşündürmektedir. Seçilmiş Yönetim Kurulu Üyeleri; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İkincil Mevzuatı, Toplu Yapı Yönetim Planı ile yönetsel iş ve işlemlere ilişkin yürürlükteki mevzuattan aldıkları yetkileriyle görev ve sorumluluklarının bilinci ile Yönetim ve Organizasyonunu ortaya koymak durumundadır.

Tespit ve değerlendirmelerimizle birlikte bu bölümün de atlanmaması gerektiğini düşünmekteyiz.

- EYT'li personelin bütün tazminat hakları eksiksiz olarak kendilerine ödendiği tespit edilmiştir. Emekli olan ve yeniden göreve başlayan arkadaşlarımızı tebrik ederiz. Bu çalışmayı yürüten ve sorunsuz bir şekilde sonlandıran Yönetim Kurulu Üyeleri ile Site Avukatına teşekkür ederiz.

- Küptaş yolların onarımında, peyzaj alanlarındaki ahşapların boyanmasında, çeşitli bakım, onarım işlerinde, blok hizmetlerinde, güvenlikte, sosyal tesiste ve yönetim ofisinde görev yapmakta olan bütün çalışma arkadaşlarımıza teşekkür ederiz.

- Saha sorumlusu olarak görev yapmakta olan arkadaşımıza son dönemde kendisine yüklenen ek görevleri de yerine getirmesindeki özverisi nedeniyle teşekkür ederiz.

- Yatırım kapsamındaki blok önü kaplama işi çalışmalarında, inşaat ve ihale konularında bilgileriyle yönetime destek olan maliklere ve temsilci üye arkadaşlara teşekkür ederiz.

DENETİM KURULUNUN GENEL GÖRÜŞ BİLDİRİMİ ve ÖNERİLERİ

Denetim Raporu içerisindeki tespit ve değerlendirmeler sonucunda;

1. Raporumuzun 5. maddesinde detaylı olarak anlatılan nedenlerle bina önleri onarım işinin bütçe, ihale ve yapım aşamalarının geciktirilmeden tamamlanması,

2. Raporumuzun yine 5.maddesinde yazılı olduğu gibi site avukatının Yönetim Planına uygun hukuki görüşüne göre bina dış cephelele de toplu yapı ortak alanıdır. Bir kısım dış cephe plakalarının düştüğü veya sallandığı bu durumun site kat maliklerinin can ve mal güvenliği için tehlike oluşturduğu, yağmur yağdığında 300 civarındaki daireye su aktığı hepimizin malumudur. Bu nedenle site yönetimi tarafından TOKİ'ye yazı yazılmış, TOKİ ve YDA mühendisleri durumun tespiti için sitemize gelmiştir. Dış cephe plakalarının tamiri işinin de TOKİ ve YDA ile görüşülerek ne zaman yapılacağının da netleştirilmesi.

3. Toplu yapı yönetiminin hizmet alımı sözleşmelerinin devamına veya yeni hizmet sözleşmelerine ilişkin çalışmalarında, Temsilciler Kurulunun 25/01/2023 tarih ve 2023/1 sayılı kararına riayet edilmesinde gereken özenin gösterilmesi.

4. Önceki yönetim kurulunun görevde bulunduğu 13/01/2022-02/12/2022 tarihleri arasındaki faaliyet raporu, mizan, geçici bilanço, gelir/gider tablolarının hazırlanması ve hesap mutabakatlarının çıkarılmasında yönetimin sorumluluğunun unutulmaması, bununla birlikte Yönetişim uygulamasından Apsiyon uygulamasına geçiş kayıtlarının yapılması, 2022-2023 yılı Banka hesapları ile aidat ve yatırım avansları mutabakatlarının çıkarılmasına yönelik olarak mali müşavirlik firmasının yönetim ofisinde haftalık çalışma gün sayısının artırılması, bu çalışmalarda görevlendirilmek üzere Apsiyon uygulaması ile muhasebe tecrübesi olan (1) personel de alındığından çalışmaların "sağlıklı ve düzgün işleyen bir muhasebe sistemi bir toplu yapının olmazsa olmazı" olduğundan daha fazla gecikmeden sonuçlandırılması.

5. Aylık KDV dahil 20.000 TL üzerinden sözleşme yapılan mali müşavirlik firması ile aylık KDV dahil 12.000 TL üzerinden sözleşme yapılan site avukatına sözleşmenin üstünde yapılan ödemelere son verilmesi.

6. 15.04.2023 tarih ve 6 sayılı Temsilciler Kurulu Kararı gereğince Temsilciler Kurulu Kararları, Mali Müşavirce çıkarılmakta olan aylık gelir-gider tabloları ve Denetim Kurulu Raporlarının web sitesinde paylaşılması,

7. 2 bankada toplam 7 hesap, ayrıca 26 blok içinde açılmış hesaplar bulunması nedeniyle 1061 kat malikinin her birinin 12 ayrı İBAN rakamı girerek birden fazla hesaba para yatırması durumunda yanlış hesaplara para yatırılmaması mümkün olamayacağından, bu durumda paraların doğru hesaplara aktarılması ofis personeli için de külfet olduğu gibi denetimi de zorlaştırdığından önceki birçok raporumuzda yer verildiği gibi hesap sayılarının acilen düşürülmesi.

8. Sitede kullanılmakta olan asansörlerin bakım sözleşmesi yapılan firmaların sıklıkla değiştirilmesinin önüne geçilmesi, bakım firmasının belirlediği eksikliklerin doğruluğunu teyit etme konusunda asansör yetki belgesi olan bir makine mühendisinden danışmanlık hizmeti alınması,

9. Aidat, EYT, yatırım ödemelerini süresinde yapmayan aidatlarını yatırmayan kat malikleri hakkında önce hatırlatıldıktan sonra ödemeyenler hakkında eşitlik kistasına uygun şekilde Yönetim Planı hükümleri gereğince icra işlemlerinin yapılmasının sağlanması.

10. Maliklerin istek, şikayet, talep, soru vb. şeklindeki taleplerinin zamanında incelenmesi, yürürlükteki mevzuat ve uygulamaya sorunlara çözüm üretilmesi ve ilgililerine mutlaka cevap verilmesi,

11. Sosyal tesise alınan nem alma cihazının otomasyon sisteminin monte edilmesi sırasında kompresörün arızalanmasına neden olan firma tarafından çalıştırılması, tamiri veya değiştirilmesinin sağlanması, bu sağlanamadığında kompresörün site yönetimince çalışır hale getirilmesi sağlanarak bu bedelin de; anılan firmayla anlaşma, ödeme yapan, monte edilmesi sırasında meydana gelen olayı tutanak altına almayarak site gelirlerinde zarara neden olan tüm sorumlulardan tahsili ile 1061 kat malikine ait site gelirlerinde ihmal veya kasten zarara, israfa neden olunması durumunda hukuki ve cezai sorumluluğun doğacağına bilinmesi zorunludur.

Denetim Kurulu Raporu Yönetim Planınının 32.maddesi gereğince, (15) sayfa ve (3) nüsha olarak düzenlenerek imzalanmış, (1) nüshası kat maliklerine maliklere duyurulmak üzere Toplu Yapı Yönetimine teslim edilmiş, (1) nüshası Denetim Kurulu Karar Defterine İşlenmiş, (1) nüshası da Denetim Kurulu Üyelerinde kalmıştır.

DENETİM KURULU ÜYELERİ

Mehmet Akif AYARLIOĞLU

Recai ÇIRPAN

Yücel TEKBAŞ

