

DENETİM KURULUNUN 2023/2 NOLU RAPORU ÜZERİNE

YÖNETİM KURULUNUN GÖRÜŞ VE DEĞERLENDİRMELERİ

Denetim Kurulunun 2023 mali yılının 1 Mayıs – 31 Temmuz tarihleri arasını kapsayan 2. Üç aylık raporunda paylaşılan ve eksik bilgiden kaynaklandığını düşündüğümüz bazı bilgi ve değerlendirmeler hakkında Yönetim Kurulumuzca açıklamalar yapma gereği hâsıl olmuştur. Bu açıklamanın gerek Blok Temsilcilerimizin gerekse site sakinlerimizin yönetim faaliyetlerini daha iyi değerlendirmelerine katkısının olacağı düşünülmektedir.

1-Raporun birinci sayfası “3.GİDER DENETİMİ:” başlıklı bölümde üç aylık **GİDER** toplamı “**4.125.604,38 TL**” olarak belirtilirken, “2. GELİR DENETİMİ” bölümünde aynı tarihlere ait üç aylık gelir toplamı belirtilmemiştir. Bu tarihler arasında site geliri **4.388.485 TL si aidatlardan, 280,342 tl ise diğer gelirlerden** (kira, reklam, spor, aidat faizi vb.) olmak üzere toplam **GELİR 4.668.827 TL** olmuştur. Yani bu üç ayda site bütçesi GELİR – GİDER farkı **543.223 TL gelir fazlası vermiştir**. Temmuz ayında aidatların zamsız tahsilâtına ve asgari ücrete gelen zam nedeniyle personel ücretinin % 35 zamlı ödenmesine rağmen belirtilen üç aylık dönemde **543.223 tl gelir fazlası** olması yönetimin bütçe uygulama yönünden başarılı olduğunu göstermektedir.

2- İkinci sayfa birinci paragrafta mayıs ayında asansör giderinin 138.946 tl ile bir önceki denetim dönemine göre % 150 arttığı belirtilmiştir. Mayıs ayında OMAK asansörün yönetime geldiğimiz günden beri bekletilen 2022 mali yılına ait faturalarının, As Controle yaptığı işlere ait tutanakları teslim ettikten ve onarım tutanaklarında görevli personelimizin onay imzaları tespit edildikten sonra 2022 yılı işletme bütçesi kapsamında asansörlerin onarımlar için yapılan **71.000 tl** tutarındaki faturaların bu ayda ödenmesinin de bu artışa etkisi olmuştur.

Yine aynı paragrafta “**Mayıs ayında makul miktarda olan toplantı, temsil, ağırlama, ikram giderlerinin Haziran – Temmuzda de 8-9 kat artarak 5.000 tl nin üstüne çıktığı görülmüş, nedeni anlaşılammamıştır**” denilen ifade Yönetim Kurulunu zan altında bırakmaktadır. Mali müşavirin, personeller ile tüm misafirlerin çay-kahve ve toplantılardaki ikramlara ait giderleri bu ad altında toplaması yönetime ait özel masraf olarak algılanmamalıdır. Yönetimin 7 aydır çay ve kahveden başka masrafı olmamıştır. Devamında “**banka masraflarının Temmuz ayında 8-9 kat artma nedeni de anlaşılammamıştır.**” denilmektedir. Yönetim Kurulu Başkanının Temmuz ayında Ankara dışında olması nedeniyle TEB Bankasının Kurul kararının olmaması gerekçesiyle bir yönetim kurulu üyesinin imza sirküsünü kabul etmemesi üzerine diğer iki üye firma ödemelerini bir süre Ziraat bankası hesaplarından çift imza ile yapmış ve bankada bu sürede yaptığı işlemlerinden promosyon anlaşmamız olmadığı için eft ücreti almıştır. Bu aya ait banka masraflarına ait artış bu şartlardan kaynaklanmış olup, Ağustos ayından itibaren tekrar normale dönülmüştür.

3- İkinci sayfa 4. Maddede Ofis çalışanı Tuğba Nur Bilici’ nin işten ayrılma süreciyle ilgili olarak “**İstifa ederek ayrılan personel için arabulucuya neden gidildiği ve ödeme yapıldığı anlaşılammamıştır.**” denilmektedir. Oysa konuyla ilgili mevcut denetim kurulu 2 üyesi ile toplantı yapılarak öncesinde bilgi verilmiştir. 3. Üye işleri nedeniyle toplantıya katılamamıştır. Çalışanın dilekçesi normal bir istifa dilekçesi olmayıp geçmişe dönük fazla mesailerinin ve alacaklarının da verilmesi şartıyla ve hukuk yolu açık olmak üzere verilmiş bir ayrılış dilekçesiydi. Mali müşavir 2022 yılı geçmiş bordrolara bakarak ödenmemiş fazla mesaileri olduğunu tespit etmiş ve Avukatın da tavsiyesi üzerine arabulucuya gidilerek çalışanın 45.000 tl lik talebine göre daha düşük bir ücretle (30.000 TL) anlaşarak ayrılık gerçekleştirilmiştir.

4- İkinci sayfanın son paragrafında “**Mayıs - Haziran aylarında 47 site çalışanı olmasına rağmen Temmuz ayında bu sayının 51 e çıktığı görülmüştür.**” denilmektedir. Oysa bu ayda güvenlik, sosyal tesis, ofis çalışanı, blok görevlisi gibi personelleri işten ayrılıp yerine yeni personel alındığında her ikisine de yarımşar maaş ödemeleri yapıldığı için muhasebe işleminde personel gideri olarak kaydedilirken, gelen – giden tüm personelin sayısı da gelir – gider listesinde gösterilmek zorundadır. Sayının fazlalığı bu işlemlerden dolayıdır. Yoksa aynı anda bu kadar kişi değil Temmuz ayı sonunda 46 personel çalışmaktaydı. Ağustos ayında alınan bir güvenlik ve bir fayans seramik ustası ile şu an 48 personelimiz vardır. Bu tür bilgiler rapora yazılmadan önce Yönetimle görüşülerek teyit edilmesi faydalı olacaktır.

5- Raporun 3.sayfa ikinci paragrafında yer verilen ofis çalışanlarının istifa ederek işi bırakmaları tek taraflı bir irade beyanı olup, istemeyenin zorla çalıştırılması noktasında Yönetimin bir zorlayıcılığı olamazdı. Kaldı ki bu durum site çalışmalarını zor durumda bırakmadığı gibi yeni personeller ile daha faydalı bir çalışma sürecine girilmiştir. Ayrıca aynı paragrafta yer alan “**Çözülmesi bir yana katlanarak artan site sorunlarının çözülmesi için ..**” ifadeler, raporların sadece tespit ve ulaşılan sonuçların paylaşılması amacını taşımak üzere hazırlanması ilkesine uymadığı gibi, ileriye dönük kişisel tahmin ve yorumlara yer verilmesi ile kişisel düşüncelerin rapora yansıtılması olmuştur. Site sorunlarının yönetim döneminde artmadığı, sorunların 2020 yılında Toki den devraldıktan sonra 4 Yılda 4. Dönem olan yönetimimize katlanarak geldiği herkesin malumudur. Rapordaki bu ifade, sitedeki sorunların sanki mevcut yönetimden kaynaklanıyormuş ve katlanarak da artıyormuş gibi bir algı yaratacağı için subjektif bir değerlendirme olarak görülmektedir. Devamındaki paragrafta “**Mali müşavirin haftada bir gün geldiği**” görülmüştür denilmektedir. Mali müşavirle yapılan sözleşme bu şartlarda yapılmış olup, tüm mali müşavirler herkesle bu şekilde çalışırlar. Tüm veriler dijital ortamda ofis çalışanlarınca her gün onlara gönderilir, müşavirde bu verileri işleyerek sonuçlarını bizlerle paylaşır. Çünkü mali müşavirler çok sayıda iş yeri ile aynı anda anlaşmalı olarak bu şekilde çalışırlar. Burada önemli olan mali müşavirin bizim ofiste ya da kendi ofisinde çalışması değil göstereceği faydalı performanstır. Günlük muhasebe işlerini ise ofis çalışanları zaten yürütmektedirler.

6- Raporun 3. Sayfasındaki “**d. Asansör Giderleri**” başlığı altındaki b. Bölümünde “**1 asansör hariç kaydı düşülmesine rağmen yüklenici firmaya 62 asansörün tamamına her ay bakım yapılmış gibi HER AY AYNI MİKTARDA 35.990 TL bakım ücreti ödenmiş, böylece yönetim kendi imzaladığı sözleşmeye aykırılıkta bulunduğu gibi site gelirlerinde de zarara neden olunmuştur.**” İfadeleri ile yönetime sorulmadan eksik ve yanlış bilgilerin temsilciler ve malikler ile paylaşılması ile yönetim kuruluna haksız ve gerçeğe aykırı bir suçlama yapılmıştır. Bu durumun ilerdeki raporlarda düzeltilmesi uygun olacaktır. Şöyleki;

Aralık ayında yönetime seçilen üç amatör yönetici aynı ayın sonunda bir önceki firmanın asansör bakım sözleşmesinin 31.12.2022 tarihinde bitme şartlarıyla karşılaşmıştır. Derhal yeni firmamın bulunması ve asansörlerin sahihsiz bırakılmaması gerekiyordu. Daha 2023 yılı işletme bütçesi dahi oluşturulamadan temsilcilerinde tavsiye ettiği firmalardan kapalı zarf usulü ile alınan ve gönüllü komisyon huzurunda açılan tekliflere göre As Control firmasıyla 2023 yılı için asansör başı aylık 500 TL + 1.18 kdv = 590 tı x 62 asansör = 36.580 TL olarak anlaşılmıştır. Ancak raporda da yazıldığı gibi her ay 35.990 TL nin, 62 asansör için değil, **Şubat – Temmuz arasında 61 asansör için bakım-kontrol ücreti olarak ödenmiştir (Ağustos ayı faturası da 61 asansördür % 20 kdv ile)**. Yönetim kurulundan teyit edilmeyen bu yanlış bilgiler ile yönetimin usulsüz ödeme yaparak siteyi zarara uğrattığı açıklaması doğru olmamıştır. Denetim Kurulu bu tür ifadeleri rapora koymadan önce çok iyi araştırma yapmalıdır.

Aynı konuyla ilgili c- maddesinde “**Asansör parça değiştirme işlemleri herhangi bir standarda uygun olmadan, sözleşmeye aykırı ve site gelirlerinde zarara neden olacak şekilde yapılmaktadır.**” denilmektedir. 2022 yılında Mars ve Omak Asansör firmalarıyla yapılan çalışmalarda da olduğu gibi sözleşmeli firma AS Control firması da kontrol ettiği asansörlerde gördüğü arızaları asansör defterine işleyerek değişecek parçalar hakkında yönetime teklifini sunmaktadır. onayımız üzerine arızalı parçayı değiştirerek yönetime fatura etmektedir. Bu onarım kararlarının bazen anlık ve fazla gecikmeden alınması gerekmektedir. Yapımı 10 yılı bulmuş site asansörlerinde maalesef geçen yılki yönetim döneminden beri onarım ve maliyet tartışmaları yaşanmaktadır. Geçen yıl işletme bütçesi dışında olduğu için blok bütçeleriyle de ağır bakım ve onarımları yapılmayan asansörlerdeki arızalar maalesef bu sene daha fazla kendisini göstermeye başlamıştır. Tüm bu olumsuzlukların nedenini tek bir asansör firmasına bağlamanın gerçekçi bir yaklaşım olmayacağı düşünülmektedir. Maalesef asansörler konusundaki bu olumsuz durum son birkaç yıl içinde zirve yapmıştır. Firmalar ile sözleşme yapılmasının temel mantığı asansörleri güvende tutmak ve arızaların en kısa zamanda asansörlere daha fazla zarar vermeden giderilmesini sağlamaktır. Ancak nedense son iki yıl içinde asansör tartışmaları azalacağına hep artmıştır. Asansörlerdeki herhangi bir parçanın değişimine gerek olmadığını belirterek reddetmek için yine başka bir uzmanın görüşüne ihtiyaç vardır. Site yönetimleri çalıştığı bakım firmasına bir şekilde güvenmek durumunda kalmaktadır. Her bir arızanın ve değişecek parçanın işçilik giderleri son aylarda farklılık göstermektedir. 8 aylık süre içinde her sektörde olduğu gibi asansörlerle ilgili parça maliyetleri ve işçilik

giderlerinin de yüksek enflasyonlu piyasa şartlarında her hafta değiştiği herkesin kabul ettiği bir gerçektir. Bu nedenle bakım firmasının da aynı onarımlarda değişen fiyat teklifleri olmakta ve buda tartişma konusu olmaktadır.

Asansörlerin maliklerin can güvenliği nedeniyle bloklarda öncelikle onarılması gereken yerler olduğu için Yönetim Kurulumuz bütçe şartlarında ayırt etmeden tüm bloklara adil bir şekilde destek olmaya çalışmaktadır. Geçen yıldan kalan asansör sorunlarından dolayı işletme bütçesinde rakamları zorlayan tek kalem asansör onarımları faslı olmuştur. Eski yönetim döneminin 2022 Eylül ayındaki Temsilciler Kurulu toplantısında sitedeki 18 kırmızı 2 sarı etiketli asansörün seneye kadar idare edecek şekilde mavi etiket alması için işletme bütçesinde 200.000 tl asansör faslına ilave bütçe oluşturulması kararı alınmıştı. Geldiğimiz noktada asansör masraflarının bu kadar fazla olmasının nedeni asansörlerde geçen yıl kalıcı değil geçici iyileştirme onarımlarının yapılmış olmasıdır. 2022 yılı Nisan ayından Ekim ayına kadar Kent Grubun raporlarında halat kasnak değişimi yazmadığı için direnilen ancak her geçen gün kötüye giden asansörleri Ekim ayında geçici değil kalıcı onarım için yüksek blok bütçesi oluşturularak bu onarımları yaptırılan bloklarda oldu. Bu süreç dikkate alındığında, asansör onarımları konusunda Denetleme Raporunda yer alan bazı ifadeler, geçen yıl asansör sorunları yokmuş da sanki bu yönetim döneminde ortaya çıkmış gibi bir algı yaratmaktadır. Asansör sorunları, Gölbaşı Belediyesinin yetkilendirdiği Kent Grup Firmasının hazırladığı raporlarından yola çıkarak tespit edilebilecek bir konu değildir. Bu firmanın verdiği sarı etiketli bir asansör için rapora 1 adet uygunsuzluk yazılırken, mavi etiketli asansörün birine 4 adet diğer bir mavi etiketli olana ise 17 adet uygunsuzluk yazılan raporları da vardır.. Yerine bütçe imkânları dâhilinde daha iyisi bulunursa asansör firmasını her an değiştirebiliriz bu bizlerin elinde. Ancak bu konu üzerinden yönetime yapılan sanki usulsüzlüğe göz yumuluyor anlamındaki ifadeleri hak etmediğimizi belirtmemiz gerekiyor. Aslında bakım firmalarının seçiminin tümüyle süreç içinde uzmanlarla birlikte ele alınarak, her yönüyle (firma adı, kurumsal özellikleri, misyonu, hizmet kalitesi, yüksek de olsa güvenilir ücret politikası) değerlendirilerek sonuçlandırılması gereken bir konu olduğu düşünölmektedir.

7- Raporun geri kalan bölümünde daha çok; dilek, temenni, tavsiye ve eleştiri ifadeleri yer almaktadır.

a- Site sakinlerinin Yönetime ulaştırmaya çalıştıkları şikâyetlerini Apsiyon üzerinden değil, web sitemizde belirtilen iletişim e-posta adresleri üzerinden vermeleri gerekmektedir. Bu şekilde gelen şikâyetlere mail olarak cevap verilmektedir. Apsiyona yazılan şikâyetler sitemizin değil bir şirketin sayfası olduğu ve günlük takip edilmediği için çoğu zaman orada kalmaktadır. Ofise gelen dilekçeler somut sorunlardan ziyade zamana bağlı uygulanabilecek istek ve taleplerdir. Bunlar okunup uygulamada dikkate alınmaktadır. Bu nedenle cevap verilmemiş gözökmektedir. Çoğu dilekçeler ise düşük öneme haiz konularda olmakta ve maliklere daha çabuk ulaşılmasını sağladığı için cevaplar kâğıt ortamı yerine mail yoluyla bazende whatsapp mesajı ile verilmektedir.

b- Bazı konularda alınan teklifler ayda bir toplanılan Kurul Toplantısını beklemeyecek kadar aciliyet gösterip hemen karar vermeyi gerektirmektedir. Aksi takdirde işler durma noktasına gelmektedir. Böyle durumlarda Yönetim kendi arasında istişare ederek zaman ve maliyetler açısından en uygun kararı alarak uygulamaya koymaktadır.

Sonuçta eleştiri – özeleştiri mekanizması yaşamımızın önemli bir parçasıdır elbette. Sitemizde birçok sorunun var olduğunu yönetimde görev almadan öncede biliyorduk. Bazı çalışmalar tasarruf amacıyla hizmet satın almadan kendi öz kaynaklarımızla yapılmaya çalışılmaktadır. Bununda zaman aldığını, personelin de her işe zamanında yetişemediğini biliyoruz. Kurumsal yönetim anlayışı maalesef hiçbir yerde bir çarpıda kurulamamaktadır. Zaman ve emek gerektirmektedir. Bu tür yol kat etmelerin tüm blok yöneticileriyle birlikte ortak irade göstererek yapılabileceğini de biliyoruz. Bu nedenle daha iyiye ulaşmak için yapıcı ve yol gösterici eleştirilerden site çalışmalarında mümkün olduğunca faydalandığımızı belirtmek isteriz.

Bilgilerinize arz ederiz.

İNCEK VADI KONUTLARI SİTESİ

YÖNETİM KURULU