

İNCEK TOPLU KONUTLARI (İNCEK VADİ KONUTLARI)
2022 YILI 4 ÜNCÜ DÖNEM DENETİM KURULU RAPORU

Karar No: 4

Toplantı Tarihi: 15 MART 2023

Toplantıya Katılanlar : Recai ÇIRPAN, Aysun ALTINOK, Mehmet Akif AYARLIOĞLU
Rapor Dönemi : 2022/4
Rapor Düzenleme Tarihi : 15 MART 2023
Denetimin Amacı ve Kapsamı : Toplu Yapı Yönetiminin gelir/gider işlemleri, hesapları ile yönetim faaliyetlerinin hukuki, idari ve mali yönden incelenmesi, denetlenmesi ve değerlendirilmesi sonucu yapıcı önerilerde bulunmaktadır.
Yasal Dayanak : Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41'inci maddesi, Genel Hükümler ile İncek Toplu Konutları Site Yönetim Planının 32 nci maddesi.

2022 YILI DÖRDÜNCÜ DENETİM RAPORU

Ocak ayı içerisinde yapılması planlanan denetim programı, yeni yönetim kurulunun göreve gelmesi ve 2023 yılı işletme bütçesinin görüşülecek olması nedeniyle bütçe kararı sonrasına ötelenmiştir. Denetim Kurulu, Mali Müşavir ile görüşerek 24 ŞUBAT 2023 tarihinde çalışma yapmak için mutabakata varmış, ancak yönetim ofisine gidildiğinde yönetim kurulu başkanı "yeni bir mali müşavir ile sözleşme yapıldığı, önceki mali müşavirin ayrıldığı, yeni göreve başlayan ön muhasebe elemanının da istifa ettiği" bilgisini vermiş ve denetim programı yine ötelenmiştir. Sayman Üye aracılığı ile yeni mali müşavir ile temas kurulmuş, ilk incelemelere 11 MART 2023 tarihinde yönetim ofisindeki bilgi ve belgeler üzerinden başlanmış olup yeni mali müşavir ile 15 MART 2023 tarihinde bir araya gelinmiştir ve bilgiler alınmıştır.

Denetim Raporunda; önceki yönetimin görevde olduğu 16/11/2022- 02/12/2022 tarihleri ile yeni yönetimin görevde olduğu 03/12/2022-31/01/2023 tarihleri değerlendirilmiştir.

TESPİTLER VE DEĞERLENDİRMELER

1. TEMSİLCİLER, YÖNETİM VE DENETİM KURULU KARARLARI:

a.Temsilciler Kurulunun16/11/2022-31/01/2023 tarihleri arasında (5) Toplantı yaptığı kararlar aldığı ve kararların ilgili defterine işlendiği görülmüştür. Toplantılardan birinin Denetim Kurulunun çağrısı üzerine yapıldığı görülmüştür. Karar defterinin 5.11.2022 tarih ve 2022/12 sayılı karar sayfasında önceki yönetim kurulu üyelerinin toplantıya ilişkin bir tutanak da ilişitirdikleri tespit edilmiştir.

b.Yönetim Kurulunun, 16/11/2022-31/01/2023 tarihleri arasında (14) karar aldığı, Kararların ilgili defterine işlendiği görülmüştür. Önceki yönetimin denetim tarihlerine gelen dönemde yönetim kurulu kararı almadığı tespit edilmiştir.

c.Denetim Kurulu 04/04/2022 tarihli 1, 24/08/2022 tarihi 2, 23/11/2022 tarihli 3 sayılı kararlarını rapor haline getirmiş ve karar defterine işlemiştir. Bu 4 üncü rapor 2022 yılı faaliyet döneminin son raporu olacak ve defterine işlenecektir.

2. 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;

31/01/2023 tarihinde Ziraat Bankası 659090037-5011 Hesapta 2 3.414,95 TL bulunduğu görülmüştür. 65909037-5015 nolu hesapta 3.701,25 TL olduğu, 65909037-5003 nolu hesapta 71.311,10 TL, 5005 nolu hesapta 10.627,00 TL olduğu görülmüştür. Ziraat Bankasında 31/01/2023 tarihinde 89.054,30 TL bulunmaktadır.

Türk Ekonomi Bankasında 31/01/2023 tarihi itibarıyla Ana Hesapta 159.817,12 TL, Kıdem Tazminatı Fonu Hesabında 262.760,00, Sanal Pos Hesabında 0,68 TL, Yatırım 1 (Gelirlerin toplandığı) Hesabında 160.477,99 TL, Yatırım Avanslarının toplandığı hesapta 95.512,28 TL olmak üzere toplam 678.568,07 TL olduğu tespit edilmiştir.

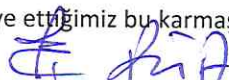
b.**Aidat Gelirleri:**16/11/2022 – 31/01/2023 tarihleri arasında, Site bağımsız bölümleri maliklerinden, toplam 2.649.669,99 TL aidat tahsilatı yapıldığı tespit edilmiştir.

c.**Yatırım Bütçesine Esas Yatırım-Avans Gelirleri** : Türk Ekonomi Bankasında Yatırım-Avans adıyla geçmektedir. Yatırım İşleri Bütçesi 4.413.000 TL olarak belirlenmiştir bu ödeneklerin toplanabilmesi için 28/02/2022 tarihinde açılan 96946090 Nolu hesaba ilk avans 30/06/2022 tarihinde yatmıştır. Denetim tarihleri olan 16/11/2022 – 31/01/2023 tarihleri arasında 356.144,26 TL daha tahsilat yapıldığı yeni mali müşavirce bildirilmiştir. Bu hesapta 31/01/2023 tarihi itibarıyla 95.512,28 TL bulunmaktadır. (**Raporun 6 ncı maddesinde Yatırım Bütçesi Gelir/Gider durumu ayrıntılı açıklanmıştır.**)

d.**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, 31/01/2023 tarihi itibarıyla 160.477,99 TL olduğu tespit edilmiştir. Ancak kiracıların sanal pos ile ödediği kiralar ile bazı diğer gelirlerin TEB Ana Hesaba geçtiği görülmüş olup bu rakamların TEB YATIRIM 1 hesabına virman yapılması gerekmektedir. Denetim yapıldığı tarihlere ilişkin eksik olan kiralar Sayman Üyenin girişimleri sonucu alınmış olup herhangi bir alacağımız bulunmamaktadır. Sayman Üyemize bu çalışması nedeniyle teşekkür ederiz.

31 OCAK 2023 Tarihi itibarıyla toplam banka mevcudumuz 749.879,17 TL olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca bloklar için açılmış Asansör hesaplarında da 184.939,16 TL olduğu tespit edilmiştir. Yönetim, Şubat ve Mart Aylarında yaptırılan blok asansörlerinin fatura bedellerinin ödeneceği ifade etmektedir.

Banka ekstreleri incelendiğinde, 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 durumdan bir an önce çıkılması ve kontrollerin



tamamlanarak, banka hesapları arasındaki virmanların yapılması gerekmektedir. Bu yapıldığı takdirde, temsilciler kurulu üyeleri ile maliklerin Banka mevcutları konusunda yaşadığı tereddütler ortadan kaldırılmış olacaktır.

Denetim Kurulu, Banka Ekstrelerini kontrol edebilmek için yönetim kurulundan ekstreleri talep etmekte ve onlara göre mevcutlar görülmektedir. Ekstrelerin fiziki büyüklüğü nedeniyle elektronik ortamda gönderilmekte ve incelemesi yapılmaktadır. Ekstreleri talep ederek görmektense Denetim Kurulu Üyelerine de mobil bankacılık uygulamasında görüntüleme yetkisi verilmesi yararlı olacaktır.

2. GİDER DENETİMİ :

a. İşletme Bütçesinden Yapılan Giderler : 16 KASIM 2022 – 31 OCAK 2023 tarihleri arasındaki işletme bütçesinden yapılan giderler toplamının 2.419.144,43 TL olduğu tespit edilmiştir.

Elektrik Giderleri	274.519,80
Su Giderleri	12.706,66
Ortak Alan Bakım Onarım Giderleri	40.181,42
Asansör Giderleri	124.520,34
Kiralık Araç Giderleri	27.368,70
Temizlik Giderleri	60.626,31
Personel Giderleri	1.692.731,30
Sosyal Tesis Giderleri	40.044,73
Genel Yönetim Giderleri	146.445,17
TOPLAM	2.419.144,43

Tablo 1

Bu giderlere ilişkin faturalar ile muhasebe fişleri sondajlama usulüyle incelenmiştir. İhtiyaç duyulan mal hizmetlerin temin edilebilmesi için genel olarak piyasadaki teklifler toplandı, teklifler arasından uygun olanından alım yapılarak, teslimden sonra ödemelerinin çift imza ile yapıldığı görülmüştür. Giderlere ilişkin faturalar teslim alınarak kayıtları muhasebe tarafından işlenmektedir. Saatlik çalıştırılan kepçe, traktör gibi çalışmalarında iş başlama ile bitiş saatleri kayıtlarının tutulması ve sorumlusu tarafından tutanak altına alınması gereklidir. Nakliye hizmetlerinde işi doğrudan yaptırmak yerine en az 3 teklif kuralına uyulmasında uygun olacaktır. Sözleşmeler kapsamındaki ödemelerin usulünce yapıldığı görülmüştür.

Site ihtiyaçları için temin edilen demirbaş, araç-gereç, sarf ve tüketim-temizlik malzemeleri depo/malzeme odalarına ilişkin bilgiler yönetimden alınmıştır. Farklı noktalarda depo/malzeme odası olduğu, anahtarlarının birçok görevli de olduğu ve alandaki ihtiyaca göre görevlilerin buralardan temin edildiği bilgisi alınmıştır. Depoların düzenli olması, malzeme kayıtlarının tutulması, sorumlusunun belirlenmesinin yararlı olacağı düşünülmektedir. Gider kalemleri arasında yekün teşkil eden temizlik sarf ve tüketim malzemelerinin kullanımında görevlilerin daha dikkatli olması konusunda tedbir alınmasının yararlı olacağı düşünülmektedir.

Önceki Yönetim döneminde bir malikimiz tarafından kullanılamaz duruma getirilen (2) dizüstü bilgisayar konusunda yeni yönetimin girişimleri sonuca sulh yoluyla Dell ve HP marka bilgisayarlar, zararı veren malikimiz tarafından teslim edilmiş ve büro hizmetlerinde kullanılmaya başlanmıştır. Sorunun giderilmesi hususundaki çalışmaları nedeniyle yönetim kuruluna teşekkür ederiz.

Daha önceki dönemlerden site internet sitesinde yayınlanmakta olan aylık giderlere ilişkin bilgilerin birkaç aydır 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 03/12/2022-31/01/2023 tarihleri arasında yeni 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. Avans kullanımına ilişkin kayıtların Yönetim Kurulu (Sayman) Üyesi tarafından tutulduğu tespit edilmiştir.

c. Personel Sayısı ve Giderleri: Denetim tarihleri arasında personel 12 personel çeşitli nedenlerle ayrılmıştır. Ayrılan Ünsal Kaya ile Gökhan Açıkgöz noter kanalıyla mali hakları için ihtar göndermiş, Hüseyin Tekin'den herhangi bir talep gelmemiştir. Utku Haktanır ile Mutlu Aktürk'ün ihbar tazminatları ödenmiştir. 31 OCAK 2023 tarihi itibarıyla Site Yönetimi emrinde 47 personel görev yapmaktadır. Site de görevli personelin ücret, sigorta muhtasar, kıdem tazminatı işlemlerinin yapıldığı ve evraklarının dosyalarda muhafaza edildiği görülmüştür.

Denetim Tarihlerini kapsayan tarihlerde Personel gideri 1.692.731,30 TL.dir. Bu gider içerisinde personel ücretleri ile 561.313,61 TL tutarın da fazla mesai, yakıt-ek ödeme ve SGK giderleri de bulunmaktadır.

d. Asansör Giderleri : 26 Blokta bulunan 62 asansör için sözleşme yapılarak firmalar belirlenmektedir. Omak firmasının sözleşmesinin bitmesi üzerine AS Asansör firması ile sözleşme imzalanmıştır. Blok asansörlerinde 2022 yılındaki eksik ve kusurlu işleri bulunan kırmızı etiketli blok yönetimleri asansör yatırım bütçeleri yapmış, yönetimin açtığı banka hesaplarına avanslar yatırılmış ve bazı bloklar asansörlerini yaptırarak mavi/yeşil etiketlerini almışlardır.

Bilindiği üzere 2022 İşletme Bütçesinden önce her bir asansör için 5.000 TL arından 2022/8 sayılı Temsilciler Kurulu kararı ile toplam 200.000 TL üzerinden her bir asansör için 3.225 TL bütçe ayrılmıştır. Önceki yönetim dönemi içinde firma değiştirmiştir. Yeni seçilen yönetim de sözleşme bitiminde ihale yapmış bunun sonucunda çalışılan firma değiştirilmiştir. Bu



durum hizmette devamı sağlamakla birlikte hukuki sorunlar doğurmakta, firmaların siteden ayrılması nedeniyle asansör cari hesap mutabakatları sağlanamamaktadır.

Temsilciler Kurulunun 2022/8 sayılı kararı kapsamında ifade edilen eksik ve kusurlu asansörü olan 18 bloktan, hangi blokların kendi bütçesiyle asansörlerini yaptırdıkları, hangi blokların işletme bütçesiyle yapıldığına ilişkin açık ve net bilgilere Denetim Kurulu olarak ulaşmakta büyük zorluk yaşamaktayız. Herhangi bir blok kendi bütçesi olmadığı halde işletme bütçesi ile asansör yaptırması söz konusu olursa bu durum hukuk ve eşitlik ilkesine aykırı olacağı şüphesizdir. Bu konuda, Temsilci Arkadaşlara da görev düşmektedir, 2022 yılında kendilerine ulaşmış teklif, fatura vb. belgeler var ise Yönetime bildirmelerinde büyük yarar bulunmaktadır. Devam eden bir hukuki süreç te olduğu malumlarımızdır. Yönetim Kurulu ve Blok Temsilcilerinin müşterek yapacağı çalışmalarla asansör hesap mutabakatının sağlanması yararlı olacaktır.

e.Muhasebe Kayıtları Programı ve Mali Müşavirin Durumu : Yönetimin işletme ve yatırım bütçeleri gelir gider kayıtları apsiyon programında takip edilmektedir. Daha önceki yıllarda kullanılan yönetim programında takip edilen işlemlerin Apsiyona mutabakatlı geçiş işlemlerinin tam sağlıklı olarak geçirilemediği, site yönetimi ile yeni mali müşavir tarafından ifade edilmektedir. Hem Banka Hesapları hem de gelir-gider hesaplarının tam mutabakatının sağlanması Denetim Kurulunun sağlıklı ve doğru raporlama yapması için gerekliliktir.

Ayrıca eski yönetimin ibra edilmediği göz önünde tutulduğunda 13/01/2022-02/12/2022 tarihler arası ile yeni yönetimin göreve başladığı 03/12/2022 tarihinden 31/01/2023 tarihinde kadar olan dönemdeki, faaliyet raporları, mizan, geçici bilanço, gelir/gider tablolarının hazırlanması ve hesap mutabakatlarının çıkarılması gerekmektedir. Anılan tarihlere yönetim ile sözleşme yaparak görevde bulunan mali müşavirin sözleşme hükümlerine bağlı olarak ve meslek etik kurallarına uygun olarak bu çalışmaları tamamlaması gerektiği düşünülmektedir.

Yönetim Kurulu, Mali Müşavirlik sözleşmesinin bitecek olması nedeniyle firma araştırmalarına başlamış Gaap Denetim Firmasından 21/12/2022 tarihinde teklif istemiştir. Firma kdv dahil 22.000 TL teklifini yönetime göndermiştir. Denetim yapıldığı tarihte yeni mali müşavir 01 MART 2023 tarihinde görevine başlamıştır. Yönetim Kurulu, yeni mali müşavirin profesyonel bir firma olduğunu, haftada iki gün personel bulunduracağını, teklifinde revize yaparak kdv dahil aylık 17.000 TL teklif sunduğunu, stopaj kesintisi ile ilgili gider de oluşmayacağından uygun ve doğru bir firma bulduklarını ifade etmişlerdir.

Bilindiği üzere Temsilciler Kurulu sözleşmeler bitmeden evvel inceleme ve fiyat araştırması yapılması sonucu alınan tekliflerin Temsilciler Kurulunda görüşüldükten sonra karara bağlanmasını kabul etmiştir. Bu sözleşme de Temsilciler Kurulu kararına uyulmadığı görülmüştür. Ayrıca önceki yönetime ait faaliyet raporu, mizan, bilanço, gelir/gider hesapları da çıkarılmadığından, mali müşavir konusunun denetim kurulu ile de paylaşıldıktan sonra sonuçlandırılması daha uygun olurdu. Yönetim Kuruluna bu tabloların hazırlanması görevlerini ve gereğini bu vesileyle hatırlatmak isteriz.

Ortaya çıkan bütün giderlerin ödenmesinde de hem önceki yönetim hem de yeni yönetim işletme bütçesi ile yatırım bütçesi ayırımına dikkat etmemektedir. Yönetim Kurulu bu konuda yeni mali müşavir ile birlikte acilen bir çalışma başlatmalı ve hesap mutabakatlarını mutlaka sağlamalıdır. Gelir ve giderler tam ve doğru bir şekilde toplanmaz ve ödenmez ise Sağlıklı bir denetimin olmayacağı da aşikardır. Yatırım işleri için TEB Ana Hesaptan, Pos Hesabından ve Ziraat Bankasından 672.069,71 TL tutarında ödemeler yapıldığı görülmüştür. Bu ödemeler yatırım bütçesi avans hesabının toplandığı bankaya virman yapılması gerekmektedir.

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

Gölbasi Cumhuriyet Savcılığının yürütmekte olduğu bir soruşturmaya esas bilirkişi incelemesi yapılmak üzere talep edilen dosyalar içindeki ödeme belgelerinin asılları Yönetime ulaşmış ve kontrolleri yapılmaktadır.

Blok önü mermer kaplama ve küptaş döşeme işi yüklenicisi Formal Firması ile Site Yönetimi arasındaki hukuki süreçler yönetim tarafından takip edilmektedir.

4.DENETİM TARİHLERİNİ KAPSAYAN SÖZLEŞMELER

Denetim Tarihlerini Kapsayan tarihler incelendiğinde 6 sözleşme olduğu görülmüştür. Bunlardan; Kazan, Brulör Bakım, İlaçlama Hizmet ile Asansör Bakım Sözleşmeleri Yeni yönetim kurulu tarafından imzalanmıştır. Diğerleri önceden devam eden sözleşmelerdir. Hizmet Sözleşmeleri konusunda temsilciler kurulunun 25/01/2023 tarihli kararı bulunmaktadır.

	İŞİN ADI	FİRMA	SÜRE	ÜCRET	AYRINTI
1	ARAÇ KİRALAMA	Yıldırım Orkun -Jeriko Motors	16/06/2021-01/05/2023 -24 AY	Aylık KDV dahil 4.300 TL	3 Aylık bedel tutarından 12.900 Depozito ödenmiş
2	HİDROFOR BAKIM SÖZLEŞMESİ	57 Teknik Servis	09.06.2022 – 09.06.2023	16.950 + KDV	Yılda 4 bakım Haziran, Eylül, Aralık 2022, Mart 2023
3	MERKEZİ SİSTEM VE GİDER PAYLI YAKIT OKUMA SÖZL.	Rensa Enerji	26.05.2022 – 26.05.2023	Bağımsız birim başına 3.42 + KDV – 1.061 Konut	

4	KAZAN VE BROLÜR BAKIM SÖZLEŞMESİ	Pargas Isıtma Sistemleri	01.01.2023 – 31.12.2023	36.000 + KDV Yılda üç bakım ücreti	Üç teklif alınmış. a) Pargas Mühendislik 36.000 +%18 KDV b) AB Teknik Mühendislik – 42.750 + % 18 KDV, 2 ara 1 genel bakım c)HP Isıtma Mühendislik – 45.900 KDV belirtilmemiş Kapalı zarf yok, firmaların hangi teknik şartnameye göre teklif verdikleri belli değil, gelen tekliflerde ayrıntı yok, Pargas firması ayrıntılı yapacaklarını belirtmiş.
5	İLAÇLAMA HİZMET SÖZLEŞMESİ	Ekopest Haşere Kontrol Hizmetleri	01.01.2023 – 31.12.2023	Aylık 2.290 TL + KDV	4 teklif alınmış. 1.Survey ilaçlama – 4.500 +KDV 2.Ekopest Haşere Kontrol -2.290 +KDV 3. Mühendisler İlaçlama – 2.600 + % 18 KDV 4. Biyodem Kimya Sanayi – 8.100 + KDV Tekliflerin kapalı zarfları var. firmaların hangi teknik şartnameye göre teklif verdikleri belli değil,
6	ASANSÖR BAKIM SÖZLEŞMESİ	AS Kontrol Asansör Sistemleri	07.01.2023 – 31.12.2023	Yapılan sözleşmede ücret belirtilmemiş.	4 teklif alınmış. 1.Rengin Asansör – Asansör başına 600 + KDV 2.Gayebir Asansör – Asansör başına 600 + KDV 3.Datalift Asansör – Asansör başına 500 + KDV 4. AS Kontrol Asansör – Asansör başına 500 + KDV 5. Omak Lift Asansör – Asansör başına 550 + KDV Tekliflerin kapalı zarfları var. Firmaların hangi teknik şartnameye göre teklif verdikleri belli değil,

Tablo 2

5.TOKİ EKSİK VE KUSURLU İŞLERİ : Toki Başkanlığının 5.500.000 TL ödenek ayırarak, sitemizdeki eksik ve kusurlu bazı işleri yapmak üzere görevlendirdiği yüklenici Turay İnşaat Firması sitemizden ayrılmış bulunmaktadır. Önceki yönetim döneminde sitemizde yürütülen bu kapsamdaki faaliyetlere ilişkin dosya incelenmiştir. Dosyanın kontrol sağlamakla görevlendirilen Hüseyin Tekin tarafından hazırlandığı ve içinde blok temsilcilerine imzalatmak için tutanakların olduğu görülmüştür. Dosyada 1-1, 1-3, 1-4, 2-1, 2-4, 2-9, 2-10, 2-12, 2-16 nolu blok temsilcilerinin tutanakları imzaladığı, 2-7 Blok temsilcisinin “Jeneratör egzost çıkışı ile markizlerde su testinin dışında bir şey yapılmadığı” şerhi ile imzaladığı, diğer blok temsilcilerinin imza vermediği tespit edilmiştir.

Temsilciler Kurulunun 8/12/2022 tarihindeki toplantısında, “**Dış cephedeki onarım maliyetlerinin ve profesyonel personel giderlerinin yüksekliği nedeniyle bu işlerin, sorumluluğu devam eden Toki tarafından yerine getirilmesi için gerekli girişimlerin yapılması**” yönetim kuruluna tavsiye edilmiştir.

Yönetim Kurulunun, Turay Firmasının Uygulama hataları, Özkar&YDA Firmasının İnşaat Kusurları, Bilirkişi Raporlarında yer alan eksik ve kusurlu işlere ilişkin hususlar ile taleplerini bildiren 31/01/2023 tarih ve 2023/11 sayılı yazıyı Toki Başkanlığına gönderdiği tespit edilmiştir. Bu konuda Site sakinlerinin de destek vermesi, Toki nezdinde girişimlerde bulunması yararlı olabilecektir. Özellikle dış cephe malzeme ve işçilik maliyetinin yüksekliği ile cephelerden kaplama düşme ihtimali hepimizi endişelendirmektedir. Yönetim Kurulu TOKİ nezdinde girişimlerde bulduklarını, ülkedeki deprem felaketi nedeniyle görüşemediklerini ancak randevu taleplerinin devam ettiğini ifade etmektedir.

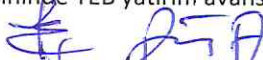
6.YATIRIM BÜTÇESİ GELİR/GİDER, ÖDENEK DURUMU: Temsilciler Kurulu Kararları ile oluşturulan 2022 Yatırım İşleri Bütçesi toplam ödeneğinin 4.413.000,00 TL olduğu bilinmektedir. Yatırım işlerine ilişkin tespitlerimiz 3.denetim raporunda ayrıntılı olarak verilmiştir. İşlere ilişkin ödeme tablosu şu şekildedir.

YATIRIM ADI	FİRMA	FATURA TUTARI	ÖDEME	BORÇ
YOL VE KALDIRIM ONARIMLARI				
BİNA GİRİŞ ÖNLERİNDE BULUNAN MERMERLERİN DEĞİŞİMİ, EĞİM ŞAPLARININ KONTROLÜ	FORMAL MİMARLIK	2.443.405,04	2.443.405,04	0,00
YANGIN İHBAR CİHAZLARI VE GAZ SENSÖRLERİ CİHAZLARININ ÇALIŞIR DURUMA GETİRİLMESİ	GERÇEKLEŞMEDİ	0,00	0,00	0,00
İÇME SUYU TANKLARININ TEMİZLİĞİ (26 BLOK)	MARTI (1 BAKIM)	9.440,00	9.440,00	0,00
GÜVENLİK KAMERA VE KAYIT SİSTEMLERİNİN AKTİF HALE GETİRİLMESİ VE YENİ KAMERA ALIMI	ANKATEK GÜVENLİK'	120.501,42	120.501,42	0,00
DIŞ CEPHE ÇALIŞMASI İÇİN VİNÇ ALIMI	AED MAKİNA (1 ADET)	151.040,00	121.200,00	29.840,00
	TOPLAM	2.724.386,46	2.694.546,46	29.840,00

Tablo 3

Bu tabloya göre, bütün maliklerin yatırım avanslarını doğru bankaya ve doğru hesaba yatırdığı düşünüldüğünde oluşan 4.413.000,00 TL yatırım bütçesinden; Gerçekleşen, gerçekleşmeyen ve bir bölümü gerçekleşen ama tamamlanmayan yatırım işlerinin ödemeleri 2.694.546,46 TL'ye ulaşmıştır (29.840 TL Vinç için borç bulunmaktadır). Hesap Ekstresi incelendiğinde buradan yatırım işleri kapsamında olduğu düşünülerek hem önceki yönetim hem de yeni yönetim briket, membran, keçe, işçilik, nakliye vb. gibi işler için 175.252,53 TL ödeme daha yapıldığı görülmüştür. Bu tutarın 111.950,60 TL'si Yatırım Avans Hesabından 63.301,93 TL'si ise TEB Ana Hesaptan ödenmiştir. Bütün ödemeleri yatırım işi kabul edilir ise toplam 2.869.801,26 TL harcama yapılmış bulunmaktadır. Bu durumda yatırım işleri için 1.543.198,74 TL kullanılmayan ödenek kalması gerekmektedir.

TEB Yatırım Avans hesabı incelendiğinde ilk avansın 30.06.2022 tarihinde yatırıldığı, bazı maliklerin aidat ve doğalgaz avanslarını da sehven bu hesaba yatırdığı görülmüştür. Hesabın açıldığı günden 31.01.2023 tarihine kadar bu hesaba toplam 4.065.609,12 TL yatırıldığı tespit edilmiştir. Tamamını yatırım avans olarak kabul edildiğinde (Bu rakamlar içinde aidat ve doğalgaz avansları da var) 347.390,88 TL tutarında vadesi geçmiş alacağın bulunduğu anlaşılmıştır. Yönetim Kurulunun bu alacağı takip etmesi gerekmektedir. 31/01/2023 tarihinde TEB yatırım avans hesabında 95.512,28 TL olduğu tespit edilmiştir.



Ayrıca, yukarıda banka mevcutları bölümünde ifade edildiği gibi maliklerden birçoğunun avanslarını yanlış bankalara ve hesaplara yatırdığı gibi site yönetimi ödemelerinden de bazılarının farklı bankalardan ve hesaplardan yapıldığı da tespit edilmiştir.

Banka Ekstreleri ve Faturalar incelendiğinde, Yatırım Bütçesine ilişkin işlemlerle ilgili firmalara toplam 2.869.801,26 TL ödeme yapılmıştır. Bu ödemelerin tamamı Yatırım Bütçesinden ödenmesi gerekirken 2.729,803,20 TL tutarındaki rakam TEB Yatırım Avans hesabından ödendiği, Geri kalan 139.993,06 tutarındaki ödemelerin ise aidat ve doğalgaz avanslarının yattığı ve işletme bütçesi kullanımında olan bankalardan ödenmiş olduğu tespit edilmiştir.

BANKA	HESAP NO	TUTAR
Ziraat Bankası	5003	19.402,79 TL
TEB Yatırım 1	97105959 Gelirler Hs.	10.000,00 TL
TEB Ana Hesap	09466961	110.595,27 TL
TOPLAM		139.993,06 TL

Görüldüğü üzere hem önceki yönetim hem de yeni yönetim Bütçeleri ve banka hesaplarını tam ve doğru olarak kullanmamaktadır. Ayrıca maliklerin yanlış bankalara ve yanlış hesaplara avans yatırmaları da içinde bulunulan olumsuz durumu denetlenemez duruma getirmektedir. Yönetim kurulunun ivedilikle bu yanlış ve kısır döngüden kurtulması için mali müşavirlerle ve elindeki insan kaynağı ile bir çalışma yapması gerekmektedir. Bu çalışmalar esnasında Yönetim Kurulu ivedi olarak bütçeler ve banka hesapları arası virmanları yaparak, maliklerin, temsilciler ile denetim kurulunun net banka mevcutlarını görmesini sağlamalıdır. Yatırım Bütçesini, ödemeleri, alacak ve borcu göz önüne aldığımızda;

31 OCAK 2023 TARİHLİ YATIRIM BÜTÇESİ DURUM TABLOSU

YATIRIM BÜTÇESİ	4.413.000,00 TL	FİRMALARA ÖDEME	2.694.546,46 TL
		DIĞER ÖDEMELER	175.252,53 TL
		VİNÇ İÇİN BORÇ	29.840,00 TL
		TAHSİL EDİLEMİYEN ALACAK	347.390,88 TL
		BANKA	95.512,28 TL
<hr/>			
TOPLAM	4.413.000,00		3.342.542,15 TL
FARK			1.070.457,85 TL
GENEL TOPLAM	4.413.000,00 TL		4.413.000,00 TL

31/01/2023 tarihinden önce Yönetim Kurulu acil gördüğü bazı işletme bütçesi ödemelerini yatırım hesabından ödediği için böyle bir fark ortaya görülmektedir. Denetim Raporunun tamamlandığı 4 MAYIS 2023 tarihindeki banka mevcutları ise şu şekildedir:

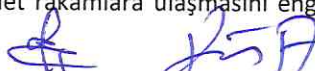
Ziraat Bilkent 5003	367.871,00 TL
Ziraat TBMM 5005	14.078,00 TL
Ziraat Bilkent 5011	1.900,00 TL
Ziraat Bilkent 5025	211.000,00 TL
TEB Ana Hesap	146.023,25 TL
TEB Yatırım	443.651,73 TL
TEB GELİRLER	3.707,99 TL
TEB Sanal Post	16.928,17 TL
TÜM BANKALARDA	1.189.930,14 TL toplam mevduatımız bulunmaktadır.

(Kıdem Tazminatı Fonunda 264.627,03 TL bulunmaktadır. Bazı blokların da bağımsız asansör bütçeleri de vardır.

Bunlar dikkate alınmamıştır.)

Görüldüğü gibi 31/01/2023 de 95.512,28 TL olan yatırım bütçesi hesabında, 4/5/2023 tarihinde 443.651,73 TL mevduat bulunmaktadır. Bu mevduata göre tablo yapıldığında toplam rakam 3.690.681,60 TL.dir. ve FARK 722.318,40 TL'dir. Bankalarda bulunan 1.189.930,14 TL. toplam mevduattan 443.651,73 TL yatırım hesabı mevduatı düşüldüğünde kullanılabilecek banka mevcudunun 746.278,41 TL olduğu görülmektedir. Bu rakam yatırım bütçesinde görülen fark miktarını karşılayabilmektedir. YÖNETİM KURULU İVEDİ OLARAK BÜTÇELER VE BÜTÜN BANKA HESAPLARI İNCELEMeye ALMALI, YANLIŞ YATIRILAN AVANSLARI DOĞRU BÜTÇELER İÇİN DOĞRU BANKA HESAPLARINA AKTARMALI, BANKA MEVCUTLARINI NET VE DOĞRU OLARAK ORTAYA KOYMALIDIR. BU ÇALIŞMA YAPILMADIĞI TAKDİRDE NE DOĞRU BİR DENETİM YAPILABİLİR NE DE DOĞRU VE GERÇEKÇİ BİR BÜTÇE HAZIRLANABİLİR. 2023 İŞLETME BÜTÇESİNİN HAZIRLIK DÖNEMİNDE DE BÜTÇE HAZIRLAYICILARI BU ZORLUĞU YAŞAMIŞLARDIR. BU NEDENLE ACİLEN ÇALIŞMA TAMAMLANMALIDIR.

Bu bölümde verilen rakamlar Denetim Kurulunun önceki raporları ile banka ekstrelerinin uzun incelemesi sonucu Denetim Kurulunca ortaya çıkarılmıştır. Kesin ve net rakamlar yönetim kurulunun yapacağı/yaptıracağı çalışmalardan sonra ortaya çıkacaktır. Yeni mali müşavir iyi niyetle elinden geldiğince bilgi ve belgeler için denetim kuruluna yardımcı olmaktadır. Ancak 2022 yılı dönem içinde yönetim uygulamasından apsiyon programına geçilmesi, yönetim kurulu üyelikleri seçimleri, yeni yönetimin mali müşavir ile ön muhasebe elemanını değiştirmesi gibi hususlar denetim kurulunun 4.denetim raporunun hazırlanmasını geciktirmiş, faaliyetlere ilişkin net rakamlara ulaşmasını engellemiş ve temsilciler kurulu ile malikler adına



yaptığımız denetimi zorlaştırmıştır. Yönetim Kurulunun bundan sonraki uygulamalarında uygulama kararlarına geçmeden önce temsilciler kurulu ve denetim kurulu ile istişareler yaptıktan sonra uygulamaya geçmesi daha doğru olacaktır.

Önceki yönetimin görev yaptığı 16/11/2022-02/12/2022 tarihleri arasındaki yatırım işleri için herhangi bir ödeme yapmadığı tespit edilmiştir.

Yeni yönetim tarafından 03/12/2022-31/01/2023 tarihleri arasında; siteye teslim edilen (1) vincin kalan 99.840,00 TL borcuna karşılık AED Firmasına 13/12/2022 tarihinde 70.000,00 TL ödeme yapıldığı, 29.840,00 TL borcunun ise beklemeye alındığı tespit edilmiştir. Ayrıca, Kamera işini yapan ANKATEK firmasının kalan 43.247,56 TL bakiyesinin, site teknik elemanlarının yapılan işi kontrol ettikten sonra 02/01/2023 Tarihinde ödendiği tespit edilmiştir. ANKATEK firmasına kalan borcun tamamının ödenmesine rağmen, AED Firmasının alacağı büyük bölümünün ödenip kalan 29.840,00 TL nin ödenmemesi anlaşılabilir değildir. Vincin siteye teslim edilmesi nedeniyle AED Firmasının kalan alacağını icra yoluyla tahsil etmesi yoluna gittiğinde, dava ve gecikme faizi de işletileceğinden borçtan daha fazla bir miktar ödeme yapılacağı tartışmasızdır.

DENETİM KURULUNUN GENEL GÖRÜŞ BİLDİRİMİ ve ÖNERİLERİ

Denetim Raporu içerisindeki tespit ve değerlendirmeler sonucunda;

1.Site Yönetiminca satın alınmış ve montajı yapılmış olan vince ilişkin kalan 29.840,00 TL kalan borcun ilgili firmaya, alacağın icra yoluyla tahsili davası açmadan önce ödenmesi hususunun Temsilciler Kurulunun gündemine getirilmesi ve doğacak dava ile gecikme faizlerinin önünün alınması, **(Denetimin yapıldığı tarihten önce konu Temsilciler Kurulunun gündemine gelmiş oyçokluğuyla bekletilmesi yönünde karar alınmıştır.)**

2.Yönetim Kurulunun, 13/01/2022-02/12/2022 tarihleri ile 03/12/2022-31/01/2023 tarihleri arasında yönetim ile sözleşmesi bulunan mali müşaviri, sözleşmesi gereği ve meslek etik kurallarına göre bu tarihler arasındaki faaliyet raporları, mizan, geçici bilanço, gelir/gider tablolarının hazırlanması ve hesap mutabakatlarının çıkarılmasına yönelik çalışmalarda bulunmak üzere yönetim ofisine davet etmesi, **(Ayrılan mali müşavir denetimin yapıldığı tarihlerde site ofisine gelmiş, yeni mali müşavire apsiyon uygulaması ve kullanımı konusunda bilgiler vermiş, istenilen bilgi ve belgeleri hazırlayacağını ifade etmiştir. Ancak, henüz herhangi bir tablo ve bilgi gelmemiştir.Bu durumda yönetimin bu tabloların hazırlanmasına yönelik yeni mali müşavir ile bir çalışma başlatması uygun olacaktır)**

3.Denetim Kurulu Üyelerine, Banka Hesapları mobil uygulaması ile Apsiyon Uygulamasının görüntüleme yetkisi verilmesi,

4.Site maliklerinden aidat, yakıt ve yatırım avanslarını yatırmayanların tespit edilerek avansların talep edilmesi, ödeme yapmayanlar hakkında girişimde bulunulması ve gereken icra işlemlerinin takip edilmesi,

5. Banka Mevcutlarını tam olarak görebilmek ve doğru muhasebeleştirmek adına, Maliklerin yanlış banka hesaplarına yatırmış olduğu aidat, yakıt ve yatırım avansları ile işletme ve yatırım bütçesinden ödenmiş olan bütün ödemelerin titizlikle incelenerek tespitlerinin yapılması, hesaplarda mutabakatın sağlanması, mutabakatlar sağlandıktan sonra gereken hesaplar arası ve bütçeler arası virmanların biran önce yapılması için yönetim kurulu ile yeni mali müşavirin bir çalışma başlatması,

6.Site ihtiyaçları için temin edilen demirbaş, sarf ve tüketim malzemeleri kayıtlarının titizlikle tutulması, depoya alınanların muhafazası ve teslim-tesellüm işleri tutanaklarının tutulması, sorumluluğun belirlenmesi hususlarında yönetimin önlem alması,

7.Sosyal Tesis ile Blokların temizliği ve hijyen faaliyetlerini yürüten personele, kullanılan malzemelerin, hangi alanlarda, hangi ölçüde ve nasıl kullanılacağı, kimyasal özellikleri gibi konularda eğitim ve bilgi verilmesi, Temizlik ve hijyen yapılan alanlarda işi yapanların imzalarının bulunması ile iş programının görünür yerlere asılması,

8. Asansörlerin can ve mal güvenliği açısından önemi göz önünde bulundurularak, firmaların sık sık değiştirilmesinin önüne geçecek tedbirlerin yönetim tarafından alınması, 2022 Yılında Blok asansörlerindeki eksik ve kusurlu işlerini gideren Blok Temsilcilerinden bilgi ve belge talep edilerek, firmalar ve cari hesap mutabakatı sağlanması, asansör başına kullanılmayan ödeneklerin blok bütçelerine aktarılması, hesabı olmayan bloklar için bankada hesap açtırılması,

9. Hizmet Sözleşmeleri konusunda temsilciler kurulunun 25/01/2023 tarihli kararına aykırı uygulama yapılmaması,

10. Yönetimin aylık faaliyet giderlerine ilişkin bilgilerin site internet sayfasından yayınlanması konusunda çalışmaların tamamlanması,

Önerilmektedir.

Denetim Raporu (6) Sayfa ve (5) nüsha düzenlenerek imzalanmıştır.

1061 Bağımsız Bölüm Maliklerine vekaleten hazırladığımız Raporun, (1) nüshası maliklere duyurulmak üzere Toplu Yapı Yönetimine teslim edilmiş, (1) Nüshası Denetim Kurulu Karar Defterine İşlenmiş, (3) nüshası da Denetim Kurulu Üyelerinde kalmıştır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.


Recai ÇIRPAN

DENETİM KURULU ÜYELERİ

Aysun ALTINOK
(Denetime Katılmadı)


Mehmet Akif AYARLIOĞLU