

# İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU

Rapor Tarihi : 31.08.2023

Rapor No : 2023/2

Rapor Dönemi : 1 Mayıs 2023- 31 Temmuz 2023

Yönetim Planının 32.maddesi gereğince Toplu Yapı Yönetiminin hesap ve işlemleri incelenerek varılan sonuçlara dair 2023 yılı 2. Dönem Ara raporumuzu hazırlamak üzere site yönetimi ve mali müşavir ile temas kurulduktan sonra 09.08.2023 günü ve devamında birçok kez gidilerek yerinde incelemeler yapılmıştır. Defter, Dosya, sözleşme, gelir, gider belgeleri, banka hesapları incelenmiş, yönetim kurulu üyeleri ve site avukatı ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Mali müşavir tarafından 3 aylık denetim döneminin Temmuz ayına ait gelir-gider tablosu tarafımıza ancak 24.08.2023 tarihinde verilmiştir.

## 1. KARARLAR:

a. Temsilciler Kurulunun bu dönemde (3) toplantı yaptığı, kararların da ilgili deftere işlendiği görülmüştür. Toplantılar Yönetim Kurulu tarafından yönetilmiş, kararlar gecikmeli de olsa internet sitesinde yayımlanmıştır.

b. Yönetim Kurulunun bu dönemde (3) toplantı yaptığı, kararların da ilgili deftere işlendiği görülmüştür. Yaptığımız tespitten sonra 29.08.2023 günü Yönetim Kurulu Başkanı tarafından 06.06 2023- 23.08.2023 tarihleri arasında 9 Yönetim Kurulu kararı daha alındığı ancak deftere yapılandırılmasının unutulduğu, şimdi yapılandırıldığı belirtilmiştir"

c. Denetim Kurulunun 2023/1 Sayılı raporu defterine işlemiştir. İş bu 2023/2 Sayılı Rapor da defterine işlenecektir.

## 2. GELİR DENETİMİ (Tablo 1)

| GELİRLER               | MAYIS        |              |         | HAZİRAN      |              |         | TEMMUZ       |              |         |
|------------------------|--------------|--------------|---------|--------------|--------------|---------|--------------|--------------|---------|
|                        | GELİR        | TAHSİLAT     | ORAN    | GELİR        | TAHSİLAT     | ORAN    | GELİR        | TAHSİLAT     | ORAN    |
| Aidat                  | 1.471.491,00 | 1.397.062,12 | 94,94%  | 1.471.491,50 | 1.444.895,62 | 98,19%  | 1.471.491,00 | 1.546.528,81 | 105,10% |
| Kiralık Alan           | 13.592,40    | 7.500,00     | 55,18%  | 13.770,20    | 13.770,20    | 100,00% | 14.062,50    | 11.810,40    | 83,99%  |
| Reklam                 | 8.250,00     | 8.250,00     | 100,00% | 7.500,00     | 7.500,00     | 100,00% | 6.800,00     | 6.800,00     | 100,00% |
| Sosyal Tesis Özel Ders | 18.750,00    | 18.750,00    | 100,00% | 17.000,00    | 17.000,00    | 100,00% | 37.500,00    | 37.500,00    | 100,00% |
| Geri Dönüşüm           | 0,00         | 0,00         |         | 0,00         | 0,00         | 0,00%   | 0,00         | 0,00         |         |
| Aidat Gecikme Zammı    | 45.462,32    | 45.462,32    | 100,00% | 48.169,72    | 48.169,72    | 100,00% | 42.006,48    | 42.006,48    | 100,00% |
| SGK Teşvik ve Destek   | 15.822,71    | 15.822,71    | 100,00% | 0,00         | 0,00         | 0,00%   | 0,00         | 0,00         |         |

### Bankalar Mevcudu : Banka Ekstrelerinin incelenmesi sonucunda;

Ziraat Bankasındaki 65909037 nolu hesaplardan 5015 nolu hesapta 701,25 TL, 5003 nolu hesapta 136.279,99 TL, 5005 nolu hesapta 5.291,48 TL olduğu görülmüştür. 5029 nolu hesapta ise 27 Temmuz ile 28 Ağustos arasında değerlendirilmek üzere 435.941,98 TL değerinde vadeli hesap açılmış bulunmaktadır. Bu hesapta yönetimin kıdem tazminatı fon hesabı olarak çalışmaktadır. Ziraat Bankasında toplam **578.214,70 TL** olduğu tespit edilmiştir.

Türk Ekonomi Bankası (96466961) Ana Hesapta 987,664,80 TL, Sanal Pos (98476083) Hesabında 99.834,26 TL, Yatırım 1 (97105959-Gelirlerin toplandığı) Hesabında 98.400,00 TL, Yatırım Avanslarının toplandığı (96946090) hesapta 06.08.2022 tarihli yatırım bütçesinden artan miktarın 1.045.210,61 TL olarak mevcut olduğu, böylece yatırım avans ve yatırım gelirleri toplamının 2.231.109,13 TL olduğu tespit edilmiştir. TEB'de bulunan kıdem tazminatı fonu hesabı kapatılmıştır.

Halk Bankasındaki hesabın 26/7/2023 tarihindeki bakiyesinin **35.131.35 TL** olduğu görülmüştür.

**31 TEMMUZ 2023 tarihi itibarıyla bankalar toplamının 2.844.455,18 TL olduğu tespit edilmiştir.**

Yönetim Kurulu, TEB ile yapılan promosyon anlaşması doğrultusunda TEB'de açılacak vadeli hesaba %3 faiz geliri verildiğini, başkan bankalara EFT aktarması yapılamadığını, bu nedenle TEB'de bulunan kıdem tazminatı fonu hesabının Ziraat Bankasında değerlendirildiği ifade edilmiştir. Denetim Kurulu üyelerine banka hesaplarını görüntüleme yetkisi verilmesi için TEB bankası tarafından "ilgililerin gelmesi" gerektiği söylenmesi üzerine, Sayman üye ile birlikte şubeye gidildiğinde banka yetkilisine; bütçenin bu yıl 17 Milyon TL olduğu, verilen 110.000 TL promosyonun komik kaldığı ( banka yetkilisi bu sırada 55.000 daha verdik demiştir) 165.000 TL'nin de çok az olduğu, promosyonu çalışma süresiyle oranlayarak iade edilip yeni sözleşme yapılması söylenmiş, banka yetkilisi "tamam bizde çalışmalarımızı yapalım" diye cevap vermiştir.

## 3.GİDER DENETİMİ :

a.İşletme Bütçesinden Yapılan Giderler : Denetim tarihleri arasında işletme bütçesinden (3) ayda yapılan giderin toplam **4.125.604,38 TL** olduğu tespit edilmiştir. (Tablo 2)

|                                | Mayıs               | Haziran             | Temmuz              | TOPLAM              |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Personel                       | 609.712,72          | 641.653,20          | 777.318,18          | 2.028.684,10        |
| Sosyal Tesis                   | 157.113,94          | 172.522,15          | 205.553,53          | 535.189,62          |
| Genel Yönetim                  | 128.876,27          | 159.232,13          | 137.809,18          | 425.917,58          |
| Elektrik                       | 105.033,23          | 82.965,70           | 83.497,20           | 271.496,13          |
| Temizlik                       | 2.993,66            | 24.768,20           | 0,00                | 27.761,86           |
| Asansör                        | 138.946,65          | 73.207,18           | 118.840,00          | 330.993,83          |
| Hidrofor,Jenaratör,Yangın Sön. | 62.305,71           | 15.897,71           | 2.100,00            | 80.303,42           |
| Peyzaj Su                      | 161.590,16          | 4.201,47            | 107.313,16          | 273.104,79          |
| Tadilat, Tamirat               | 13.184,22           | 6.226,56            | 25.265,97           | 44.676,75           |
| Sigorta                        | 16.279,59           | 15.833,34           | 15.833,34           | 47.946,27           |
| K.Araç                         | 15.532,55           | 43.647,48           | 350,00              | 59.530,03           |
|                                | <b>1.411.568,70</b> | <b>1.240.155,12</b> | <b>1.473.880,56</b> | <b>4.125.604,38</b> |



Tablo 2 ve 3'de görüldüğü üzere, Ocak ve Şubat aylarındaki ortak alan elektrik giderinde Mayıs ve Haziran aylarında önemli bir düşüş yaşandığı tespit edilmiştir. Muhtemelen bu düşüş, günlerin uzaması nedeniyle çevre aydınlatmadan kaynaklanmaktadır. Buna karşın "Ortak Alan Asansör Periyodik Bakım/ Muayene" adı altındaki asansör ödemelerinin 1.Denetim döneminin üç ayına oranla 2.Denetim döneminde % 150 oranında arttığı görülmüş, bu anlamda Mayıs ayında 138.946,65 TL.sına yükseldiği aynı oranda olmasa da artışın Haziran ve Temmuz'da da devam ettiği, böylece 2. Denetim Döneminde asansörler için ödenen toplam miktarın 330.993,83 TL olduğu görülmüştür. Bu miktar bütçede bu fasıl için ayrılan 3 aylık ödeneğin oldukça üstündedir. Mayıs ayında makul miktarda olan toplantı, temsil, ağırlama, ikram giderlerinin de Haziran ve Temmuz aylarında aniden 8-9 kat artarak 5.000 TL'nin üstüne çıktığı görülmüş, nedeni anlaşılamamıştır. Mayıs ve Haziran aylarında makul miktarda olan yönetim banka masraflarının Temmuz ayında 8-9 kat artma nedeni de anlaşılamamıştır. Bankalarda yıllık 17 Milyon civarında bütçesi olan bir toplu yapının ayrıca banka masrafı ödememesi gerekir.

| ŞUBAT                    | MART        | NİSAN       | MAYIS       | HAZİRAN    | TEMMUZ    |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|-----------|
| SİTE ORTAK ALAN ELEKTRİK |             |             |             |            |           |
| ₺139.373,30              | ₺138.877,10 | ₺136.056,76 | ₺105.033,23 | ₺82.965,70 | 83.467,20 |
| SOSYAL TESİS             |             |             |             |            |           |
| ₺40.579,30               | ₺47.872,60  | ₺30.081,10  | ₺35.491,80  | ₺9.163,80  | 9.184,60  |

Tablo 3

Denetim Dönemine ait gider faturaları ile ödeme fişleri dosyaları incelenmiştir. Sondajlama yapılarak;

1)Bahçe ve peyzaj alanları sulama sistemindeki eksiklikleri gidermek ve depo malzemesi olarak kullanılmak üzere 26/5/2023 tarihli fatura karşılığı Bulvar Sulama İnş.Yapı Mlz. Firmasına 62.789,26 TL ödenmiştir.

2)Evi yanan personelin evindeki halı koltuk yıkama ile yemek bedeline ilişkin hem 2 Haziran hem de 5 Haziranda olmak üzere iki ayrı ödeme emri imzalanmıştır. Banka hesapları incelendiğinde önceki ödemeler yapılmadığından ikinci ödeme emri çıkarıldığı görülmüştür. Mükerrer ödeme tespit edilmemiştir.

3)3850 Paket Kalın Rulo Jumbo çöp torbası Kaya Kurumsal firmasından 7/6/2023 tarihinde temin edilmiş ve 22.066,00 TL ödenmiştir.

4)Büroda görevli iken istifa ederek ayrılan Tuğba Nur Bilici'ye 14 günlük maaş, kıdem tazminatı (22.300 TL) ve yıllık izin karşılığı olarak 22/6/2023 tarihinde 30.000,00 TL ödenmiştir. Bu personelin ödemeleri arabulucu ile yapıldığından ayrıca arabulucu Tuğba Mazharoğlu'na 20/6/2023 tarihinde 1.764,00 TL ödeme yapılmıştır. İstifa ederek ayrılan personel için arabulucuya neden gidildiği ve ödeme yapıldığı anlaşılamamıştır.

5)Sosyal Tesis Savaş Sondajit valf değişimi için HP Mühendislik firmasına 14/6/2023 tarihinde 13.570,00 TL ödenmiştir.

6)Bütün blokların merkezi sistem karasal yayınlarının görüntülerinin düzeltilmesi için Elektro Sat firmasına 27/7/2023 tarihinde 11.400,00 TL ödenmiştir. Anten sisteminin güncellemesi yapılmış ve yayınların daha iyi alınması sağlanmıştır.

7)Mali Müşavirlik firması olan Gaap Denetime 8/7/2023 tarihinde 19.760,00 TL ödenmiştir. Mali müşavire daha önceki raporda tespit edilen fazla ödeme kesilmiş ve mahsup yapılmıştır.

8)Kaya Kurumsal Gıda Temizlik Firmasından temizlik, sarf ve tüketim malzemeleri temin edilmiş, 20/7/2023 tarihli faturası karşılığı 72.709,60 TL ödenmiştir.

Giderlere ait faturalar ile muhasebe fişlerde genel olarak ihtiyaç duyulan mal hizmetlerin temin edilebilmesi için piyasadan yeterli tekliflerin toplandığı, teklifler arasından uygun olanından alım yapılarak, teslimden sonra ödemelerinin çift imza ile yapıldığı, giderlere ait faturaların kayıtların yönetimce teslim alındıktan sonra muhasebe tarafından kayıtlara işlendiği görülmüştür.

Sondajlamada tespit edilen, 3 ve 8 nolu malzemeler aynı firmadan temin edilmiştir. Piyasadan 4 teklif alındığı ve Kaya Kurumsalın teklifinin en uygun fiyat olduğu görülmüştür. En uygun teklif olduğunu 1 yönetim kurulu imza altına almıştır. Teklifler incelendiğinde firmaların tekliflerini cins, miktar, birimi ve markasını karışık olarak gönderdikleri görülmüştür.

#### **b.Ödeme Şekilleri:**

- **Otomatik Ödeme Talimatı** : Elektrik, Su, Telefon, Doğalgaz Faturaları ile Çalışanların SGK prim ödemeleri Bankaya verilen otomatik ödeme talimatı ile yapılmaktadır.

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

- **Mobil Uygulama** : Önceki yönetimce sıklıkla kullanılan mobil ödeme uygulamasının banka 3 aylık denetim döneminde kullanılmadığı tespit edilmiştir.

#### **c.Personel Sayısı ve Giderleri:**

Raporumuzun hazırlanması için defter, kayıt ve belgeleri yerinde incelemek üzere 09.08.2023- 25.08.2023 tarihlerinde yönetim ofisine sık sık gidilip gelinmiştir. İlk gidildiğinde, çalışan sayısının 48 olduğu bildirilmiştir. İşe giriş- çıkışlar mali müşavir tarafından yapıldığından denetim dönemine konu 3 ayda giren-çıkan personel sayısının birimleri ve ödenen kıdem ,ihbar tazminatı varsa miktarları ile birlikte bildirilmesi istenmiş ise de; mali müşavir böyle bir listeyi tarafımıza vermemiş, ardından hangi personele hangi tarihte ödendiği belirtilmeden 22.300 TL kıdem tazminatı ödendiği maille bildirilmiştir.

Bu durumda aylık tablolar incelenmiş, Mayıs-Haziran aylarında 18 güvenlik, 5 teknik, 15 blok görevlisi, 7 sosyal tesis 2 yönetim ofisi çalışanı olmak üzere toplam 47 site çalışanı olmasına rağmen Temmuz ayında bu sayının 51 e çıktığı görülmüştür. Bilindiği gibi yürürlükteki bütçe en fazla 49 çalışana göre yapıldığı gibi bir işyerinde 50 veya daha fazla çalışan olduğunda işyeri hekimi çalıştırma zorunluğu doğmaktadır. Çalışan sayısının bütçede yazılı miktarın üstüne kesinlikle çıkmamasına azami dikkat gösterilmesi zorunludur.



Bu sırada yönetim ofisinde tek bir çalışan var iken sonrasında aynı çalışanın ayrıldığı ertesi gün de yeni iki ofis çalışanın alındığı görülmüş, ofise yeni çalışanlar alınmasına rağmen aynı sürede mali müşavir yönetim ofisine iki kez gelmiş, işten ayrılan veya işe yeni alınan personelin SGK işlemleri kendileri tarafından yapılmasına rağmen; 3 aylık denetim döneminde kaç çalışanın işten ayrıldığı, kaç yeni çalışan alındığı, kıdem veya ihbar tazminatı ödenip ödenmediğine dair sorularımıza ise 6-7 sayfalık ekstre gönderilerek, ardından hangi personele, hangi tarihte ödendiği belirtilmeden 22.300,00 TL kıdem tazminatı ödendiği şeklinde ve maile cevap verilmiş, böyle olunca bu konuda internet sitesinde yayımlanan 2023 Mayıs ayına ait tabloda yazılı olanlarla yetinilmek zorunda kalınmıştır.

Yönetim ofisindeki iki çalışanın da 1-2 ayda eski -yeni fark etmeksizin işten ayrılmaları, bir sabah ofiste hiç çalışan kalmaması normal olmadığı gibi site iş ve işlemlerinin aksamasına neden olduğundan; Yönetim Kurulunun birlikte görüşüp, karar almadan izin vermemesi gereken bir durumdur. Kaldı ki kendi isteği ile işten ayrılan bir çalışanın 4857 sayılı İş Kanununun 17.maddesinde yazılı ihbar sürelerinde çalışmadan istifa ettim diyerek işyerini terk etmesi yani işvereni olan yönetim ve siteyi zor durumda bırakması mümkün değildir. Yönetimin asli görevinin yasaları uygulamak, ofisi dolayısıyla siteyi zor durumda bırakmamak olduğu izahından varededir. Çözülmesi bir yana katlanarak artan site sorunlarının çözülmesi için sitenin hafızası olan çalışanların kaybedilmemesine dikkat edilmelidir.

Yönetim ofisine yeni çalışanlar alınmasına, imzalanan sözleşmeye göre site muhasebe sitemini kurmak, aidat takip sistemi kurmak ve mutabakatları sağlama görevleri bulunan mali müşavirin yönetim ofisine haftada sadece 1 gün gelmeye devam ettiği, geldiği günde bazen tam, bazen yarım gün çalıştığı görülmüştür.

Güvenlik görevlileri dışındaki çalışanlara imzalı giriş-çıkış puantajlarına göre ve ancak yaptıkları taktirde ve her ay değişen miktarlarda fazla çalışma ödendiği görülmüştür.

Sitede 3 nizamiye kapısı ve 1 güvenlik müdürü, 2 vardiya amiri ile 15 güvenlik personeli olmak 18 güvenlik görevlisinin çalıştığı, 18 güvenlik görevlisini istisnasız her ay 30 saat fazla çalışma ödendiği görülmüştür. Öncelikle belirtmek gerekir ki her ay aynı ve sabit miktarda ödenen fazla çalışmanın Yargıtay 9.Hukuk Dairesinin yerleşmiş uygulamasına göre kök ücrete dahil olduğu ihtilafsızdır. 12 saat çalışma 12 saat dinlenme esasına göre çalışan güvenlik görevlileri ile aynı şekilde çalışan 2 vardiya amirine fazla çalışma ödenmesi yerinde ise de sürekli 08:00-18:00 saatleri arasında çalışan güvenlik müdürüne de her ay ve aynı miktarda fazla çalışma ödenmesi 4857 Sayılı İş Kanuna uygun değildir.

**d. Asansör Giderleri :** Sitedeki 26 bloкта toplam 62 asansör bulunmakta olup, bir önceki yıla ait asansör bakım ve sarf malzeme bütçesi 450.000 TL iken yürürlükteki 01.02.2023-31.01.2024 bütçesinde aynı gider yaklaşık % 70 oranında arttırılarak 7. fasılda yıllık 780.000 TL olarak belirlenmiştir. Yürürlükteki bütçenin 8.faslında da Asansör Fenni Muayene giderleri adı altında yer alan yıllık 120.000 TL olmak üzere toplam 900.000 TL'dir.

1) 3 aylık denetim döneminde Kent Grup Ltd. Şirketi isimli denetim firmasına 62 asansörün yıllık muayenesi için Mayıs ve Temmuz aylarında (25.05, 03.07, 03.07, 04.07 ve 12.07 tarihlerinde) 5 defada toplam 112. 660,00 TL muayene ücreti ödenmiş olup, ödenen miktarlarda gerek asansörlerin durak sayısına, gerek 2023 yılı için Bakanlıkça ilan edilen muayene ücretlerine ve bütçenin 7.faslında yazılı ödeneye uygundur.

2) Bütçenin 7.faslında yazılı denetim tarihinde yıllık 780.000,00 TL olan ödeneği kapsamında; site yönetimi 62 asansörün bakım-onarımları için As Control isimli yüklenici firma ile 07.01.2023 tarihinde 1 yıllık sözleşme imzalamıştır.

Bütçenin bu faslının harcanma şeklindeki sorunlar aşağıda 4 bent altında detaylı olarak anlatılmıştır.

a-Sözleşmenin b) maddesine göre sözleşmenin imzalanmasından itibaren 15 gün içinde hazırlanması ve "referans rapor" kabul edileceği yazılı rapor hala hazırlanmış değildir.

b- Anılan firmayla sözleşme asansör başı aylık bakım ücreti 500 TL + KDV üzerinden yapılmış olup sözleşmenin cc) maddesinde aylık olarak uygulanacak bakımın TS EN 81-1 standardına göre hazırlanmış aylık bakım föyünü yönetime sunacağı yazılıdır. Ancak bakım firması tarafından bu tarihe kadar sadece Nisan 2023 ayında 62 asansöre yapılan bakımları gösteren föyler yönetime verilmiş olup öncesindeki/sonrasındaki aylara ait başkaca bir aylık bakım föyü mevcut değildir. Bakım ücretinin de bu aylık bakım formlarına göre ödenmesi gerekirken (yüklenici firmanın makina dairesinde bulunan kendi imzalı kayıtlarına göre dahi bazı asansörlere bakım yapılmadığı belli olmasına, kapalı veya servis dışı asansörlere bakım yapılmamasına, bir defasında saha görevlisi tarafından 1 asansör hariç kaydı düşülmesine rağmen) yüklenici firmaya 62 asansörün tamamına her ay bakım yapılmış gibi HER AY AYNI MİKTARDA 35.990,00 TL bakım ücreti ödenmiş, böylece yönetim kendi imzaladığı sözleşmeye aykırılıkta bulunduğu gibi site gelirlerinde de zarara neden olunmuştur.

c-Yüklenici firmaya yukarıda anlatıldığı şekilde ödenen aylık bakım ücreti dışında akü, fotosel, sensör, ledli lamba, kaçak akım sigortası, kondüktör, siviç vs gibi parçaları değiştirmesi nedeniyle yine site yönetimi tarafından işletme bütçesinden her ay değişen miktarlarda ödemeler de yapılmaktadır.

Sözleşmenin x) maddesinde aynen "İşverenin yazılı onayı olmadan hiç bir malzeme takılmayacaktır" yazılı olmasına rağmen; parça değiştirme ya sadece yüklenicinin tespiti ile veya yüklenici firma ve blok görevlisinin imzasını taşıyan "sipariş fişi" ile ya da "blok temsilcisinin bilgisi" dahilinde kaydı düşülerek yapılmakta, ardından blok yöneticilerinin cep telefonlarına ONAYLAMALARI TALEBİYLE "Müşteri Teklif ve Sipariş Formu" gönderilmektedir.

Blok yöneticilerine gönderilen teklifler sondaj usulü incelendiğinde; aynı parça için farklı farklı fiyatlar bildirildiği, aynı parçanın takılmasında bazen işçilik alındığı bazen alınmadığı herhangi bir fiyat veya işçilik alınıp/alınmamaya dair bir standart bulunmadığı görülmüştür.

Sözleşmenin tarafı site yönetimi olup hiç bir yerinde de değişecek parçaların blok kapıcısı ile belirleneceği veya blok yöneticilerine teklif atılacağı yazılı değildir, kaldı ki 26 bloğun kapıcı veya yöneticilerinin teknik eleman olmadıkları izahından varededir, Tersine sözleşmenin İŞİN KONTROLÜ başlıklı 9.maddesinde aynen "iş bu sözleşmenin uygulanmasıyla ilgili kontrol Site Yönetim Müdürlüğü ve Teknik Personeli tarafından yapılacaktır" yazılıdır.

Asansör parça değiştirme işlemleri herhangi bir standarda uygun olmadan, sözleşmeye aykırı ve site gelirlerinde zarara neden olacak şekilde yapılmaktadır.

d- Temmuz ayında işletme bütçesi bakım firmasına aylık ödenen bakım parası çıktıktan sonra asansör başı önce 3500 TL, sonra 5000 TL para bulunduğu yukarıda anlatılan parçaların ayrılan bu paradan karşılanacağı site yönetiminin söylemesi



ile öğrenilmiştir. İşletme bütçesi yapılır veya kabul edilirken bu durumun öğrenilmesinden sonra bazı blok yöneticileri kendi bloklarına ait miktarın blok hesaplarına aktarılmasını talep etmişlerdir.

Toplu yapıda 26 blok bulunmasına rağmen sadece 16 Blok adına açılmış hesap bulunduğu, kalan 10 Blok adına açılmış banka hesabı ise bulunmadığı tespit edilmiştir. Hesabı olmayan blokların asansör onarımlarının nasıl yapıldığı yapılmadığı veya nasıl yapıldığına dair net bilgiye ulaşılamamıştır.

Yukarıdan beri anlatılan nedenlerle işletme bütçesinin yıllık 780.000,00 TL olan bakım onarım ve sarf malzeme gideri yukarıda anlatıldığı gibi imzalanan sözleşme hükümlerine aykırı, herhangi bir standardı olmadan kuralı ve 26 blok arasında adaletsiz şekilde harcandığı, üstüne tüm sitede yeşil etiketli asansör kalmadığı tespit edilmiştir.

Yönetim Planının "Yönetim Kurulunun Başlıca Görevleri" başlıklı 29-a) maddesinde yazılı asli görevi; " Kat Mülkiyeti Kanunu ile bu Yönetim Planını, Blok Yönetimlerinde ve/veya blok niteliği olmayan yapılarda yanlış ve eksiksiz uygulanmasını gözetir, izler, sonuç alınmasına çalışır" olarak yazılmıştır.

İşletme bütçesinde yıllık bakım, sarf malzeme gideri 780.000,00 TL olmakla bu miktardan her ay sabit ödenen bakım ücret miktarı (12 x35.990=431.880) toplamı (780.000-431.880 çıkartıldığında yıllık 348.000 TL civarındaki sarf malzeme miktarı yukarıda anlatıldığı gibi kuralı ve 26 blok arasında adaletsiz şekilde harcandığı düşünülmektedir.

**4. DAVALAR :** 15.05.2023 günü yönetim ofisinde Yönetim-Denetim Kurulu ile site avukatı arasında gerçekleştirilen görüşmede önceki yönetimler döneminde KAYHAN, STA ve MARS Firmaları tarafından çeşitli mahkemeleri açılan 5 ayrı dava olduğu, **sonuçlanan herhangi bir dava olmadığı** öğrenilmiştir.

Aynı görüşmede Temsilciler Kurulunca verilen yetki kapsamında site avukatı tarafından; Formal Şirketi Hakkında Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesinin 2023/112 Esas, ibra edilmeyen önceki yöneticiler Özcan Avcı, Ünsal Kaya, Göknur Coşkuner hakkında aynı mahkemenin 2023/ 298 Esasında kayıtlı olarak açılan zarar ve alacak davalarının devam ettiği, Temsilciler Kurulunca verilen yetki kapsamında yukarıda adları yazılı 3 yönetici ile birlikte ibra edilmeyen Yönetim Kurulu üyesi Kenan Kabak hakkında Gölbaşı Savcılığının 2023/ 1348 hazırlık numarasında kayıtlı olarak yapılan soruşturmanın da devam ettiği öğrenilmiştir.

Aynı dönemde Formal Şirketince Ankara 2.Tüketici Mahkemesinin 2023/264 Esasın da kayıtlı olarak site yönetimi aleyhinde açılan davanın da sonuçlanmadığı görülmüştür.

Aynı dönemde site avukatı tarafından Selahattin Güney hakkında da savcılığa suç ihbarında bulunduğu, aynı Savcılığının 2023/1085 soruşturma numarasında kayıtlı olduğu görülmüştür.

Site avukatından anılan görüşme sırasında temin edilen tüm dava, savcılık dava ve şikayet ve cevap dilekçelerinin Davalar Klasörüne konularak yönetimde muhafaza edilmesi sağlanmıştır. Dava dosyasının bir yönetim kurulu üyesi tarafından takipte tutulmasının yararlı olacağı yönetime bildirilmiştir.

**Sonuç olarak; Temsilciler Kurulunca verilen yetki kapsamında önceki yönetim hakkında; site yönetiminin açtığı veya site yönetimi aleyhinde Hukuk Mahkemelerine açılan hiç bir dava sonuçlanmadığı gibi, Savcılık soruşturması da sonuçlanmış değildir.**

**5. İCRA TAKİPLERİ :** 15.08.2023 günlü görüşmede site avukatı tarafından aidat borçlarını ödemeyen 6 kat maliki hakkında icra takibi yapıldığı, sonuçlanmadığı takip numaraları ile bildirilmiştir. Bu listenin de ilgili klasörde saklanması sağlanmıştır. 2023 Yatırım Bütçesi işi hakkında mahkemece yürütmenin durdurulması kararı alındığından avanslarını yatırmayanlar hakkında icrai işlemlerin halen yapılamadığı görülmüştür. Yatırım bütçesi avanslarını düzenli yatıran maliklere karşı adaletsiz bir durumun varlığı ortadadır. Yönetim bu konuda bir çalışma başlatmalıdır.

#### 6. DENETİM DÖNEMİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN SÖZLEŞMELER

Denetim döneminde Toplu Yapı Yönetimince aşağıdaki tabloda yer alan 2 (iki) adet hizmet sözleşmesi yapılmıştır.

|   | İŞİN ADI                   | FİRMA       | SÜRE                  | ÜCRET               |
|---|----------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| 1 | ISI PAY ÖLÇER HİZMET ALIMI | RENSA       | 15.05.2023-14.05.2025 | DAİRE BAŞI 5 TL+KDV |
| 2 | KİRALIK ARAÇ SÖZLEŞMESİ    | SS OTOMOTİV | 15.05.2023-01.06.2024 | AYLIK 13.880 + KDV  |

Tablo 3

Denetim döneminde Genleşme Tankları ve Hidrofor Pompalarının Bakım Sözleşmesinin 09.06.2023 tarihinde sona ermesine rağmen yenilenmediği ancak aynı firmanın bakımlarına devam ettiği öğrenilmiştir.

Yine denetim döneminde sosyal tesis binasındaki 4 ayrı dükkanın kiracılarından Teknik Servis isimli kiracının kira sözleşmesinin bitim tarihi olan 14.07.2023 tarihinde işyerini tutanakla tahliye ettiği, kira borcunu tümü ile ödediği görülmüştür. Denetim döneminde dükkan yeniden kiraya verilememiştir.

Denetim döneminde 1 ve 2 yıllık olarak yapılan iki yeni sözleşmenin de yeterli sayıda teklif alınarak, en uygun firma ile yapıldığı görülmüş ise de; Temsilciler Kurulunun 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" kararına rağmen, teklifler ve fiyatların kurula getirilmediği tespit edilmiştir.

**7. BLOK ÖNLERİNİN YALITIM VE KAPLAMA İŞİ:** 2023/1 Sayılı Raporumuzda ayrıntılı olarak yer verilen blok önleri işinde yeni yönetimin 03.12.2022 göreve geldiği tarihten bu yana 9 ay geçmiş olmasına rağmen bu yerlerin aynı şekilde durduğu herkesin malumudur. Blok önlerindeki kaplama, yalıtım ve doğalgaz borularıyla ilgili işin yapılması, 23.06.2023 tarihli Temsilciler Kurulu toplantısında (938) yani 4/5 kabul oyu (938 oy) ile yapılmasına karar verilmiştir.

Bundan sonra yapılacak olan, işin giderleri için bütçesinin hazırlanması ve maliklerin arsa payı oranında toplam giderin tahsil edilmesine yönelik olarak ödeme için tebliğatların gönderilmesidir.



Denetim raporunun yazılma aşamasında gerçekleştirilen 25/08/2028 tarihli toplantıda, Firmalardan toplanan tekliflerle 10.074.967,20 TL bütçe oluşturulması, geçen yıldan kalan yatırım bütçesinin işte kullanılması, işe ait toplam ortak giderin 1061 malikin arsa paylarına bölüştürülerek, Eylül (%40), Ekim (%30) ve Kasım (%30) aylarında olmak üzere (3) taksitte maliklerden yatırım aidatı talep edilmesi önerilmiştir.

Yürürlükteki 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda "Genel Giderlere Katılma"ya ilişkin 20 nci maddesinde "Kat Maliklerinin her biri, ortak yerlerin giderleri için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür" hükmü ile Toplu Yapı Yönetim Planının "Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma" başlıklı 38 nci maddesinin (a) fıkrasında "Ortak giderler toplu yapıdaki bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanır" , (b) fıkrasında yer alan "Toplu yapı ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı KMK'nun 20.maddesi hükümleri esas alınır." Hükümlerine uygun olarak bu öneri sunulmuştur. Ayrıca, bütün temsilciler, blok önlerinin toplu yapının ortak alanı olduğu konusunda mutabık kalmışlar ve bu konuya itiraz edilmemektedir.

Ancak, T3-2, T3-3 ile T3-4 blok temsilcileri daha önceki toplantılarda da dile getirdikleri, "bloklarındaki daire sayısının fazla, blokları önlerinde yapılacak olan işin az olduğunu, bu durumun adaletsizlik yarattığını, bu nedenle bloklarında oturan bütün maliklerinin toplu yapı ortak alanının toplam giderine katılmak istemediklerini, kendi bloklarındaki yapım alanının maliyeti kadar gidere katılmak istediklerini "dile getirmişler ve oylamada ret oyu vereceklerini beyan etmişlerdir.

Yapılan oylama sonucunda bütçe önerisi; T1-1, T1-2, T1-4, T2-2, T2-3, T2-7, T2-8, T2-15, T3-1 ve 2-16 blok temsilcisinin (353) kabul oyu vermesi, T1-3 Blok temsilcisinin (32) Çekimser oy kullanması, T1-5, T2-6, T2-10, T2-12, T3-2, T3-3, T3-4, T3-5 blok temsilcisinin (460) Ret oyuyla kabul edilmemiştir.

Teklif edilen bütçe rakamının (10.074.967,20 TL) bütün blokların kapladığı alana (279860,20 m<sup>2</sup>) bölünmesiyle bulunan 36,00 TL (1 m<sup>2</sup> karşılığı) gider, 1061 malikin kendi arsa payına bölüştürme yapılacak iken, blok bazında verilen fiyat teklifindeki rakamlara bağlı olarak, blokların kendi ortak alanındaki gidere aynı bloktaki maliklerin katılması durumunda ise blok gideri/blok alanı hesabıyla, Tip 1 Blok maliklerin 1 m<sup>2</sup>'sine 44,00 TL, Tip 2 Blok maliklerin 1 m<sup>2</sup>'sine 49,00 TL, Tip 3 Bloklardaki maliklerin 1 m<sup>2</sup>'sine 26,00 TL. bölüştürme yapılacaktır.

Sitemizde, bütün blokların jeneratör, kalorifer kazanı, hidrofor, temiz su depoları, asansör bakım, ilaçlama gibi ortak alan genel giderleri tüm maliklerin arsa payı oranlarına göre belirlenen aidatlarla karşılanırken, yarım kalan işte toplanan yatırım avansı bölüştürme esasından vazgeçilerek işi tamamlamak için oluşturulacak yatırım bütçesi belirlenmesinde farklı bir bölüştürme esası getirilmesi, farklı tip blok maliklerinin sahip oldukları arsa payları karşılığı olan gider paylarında farklılar yaratacaktır. Bu bölüştürmenin yürürlükteki hukuki mevzuata uygun olmadığını ve yerinde olmadığını belirtmek isteriz.

#### **8. İDARİ İŞ VE İŞLEMLERİN DENETİMİ :**

**a. Şikayet, İstek, Öneri, Soru Taleplerinin Karşılama:** Web sitesinde 24 saat içinde dönüş yapılacağı yazılı BİZE ULAŞIN'dan gönderilen maillerin muhasebe birimine gittiği, denetim dönemine ait Mayıs, Haziran, Temmuz aylarında hiç bir maile cevap verilmediği öğrenilmiştir. Aynı dönemde Apsiyondan kaç talep açıldığının cevaplananların kaydının silinmesi nedeniyle tespit edilemediği, beklemede 10 talebin bulunduğu görülmüştür.

Site yönetimine verilen dilekçelere gelen evrak defterine kaydedilerek kayıt numarası verildiği ancak; bu deftere istifa, vs.gibi nedenlerle gelen tüm evrakında kaydedilmesi, defterin açıklama kısmında cinsinin dilekçe olup olmadığı da yazılı olmadığından denetim dönemine konu 3 ayda site yönetimine kaç şikâyet veya talep dilekçesi verildiği tespit edilememiş, ancak denetim döneminde 200-124 numaralarını alan toplam 76 evrak geldiği görülmüştür.

Giden evrak defteri de incelenmiş denetime konu 3 aylık dönemde site yönetiminin toplam 11 adet cevap verdiği görülmekle giden evrak defterinde yazılı açıklamaları tek tek okunmuş, borçlu olmadığına dair dilekçeler dışında hiç bir kat malikin dilekçesine cevap verilmediği görülmüştür.

Yönetimin kat maliklerinin, site sakinlerinin maillerine ve dilekçelerine dairesini satacaklar için (borçlu olmadığına) dair olanlar dışında cevap vermemesi iletişim açısından vahim ve kabul edilebilir bir durum değildir.

**b.Yönetim ve Organizasyon :** Raporumuzun üstte Personel Sayısı ve Giderleri başlıklı bölümünde anlatıldığı gibi yönetimin ofis personeli eski-yeni fark etmeksizin sürekli değişmekte, bir gün tek bir çalışan dahi kalmayabilmektedir.

Mali müşavirle 01.03.2023 tarihinde 2 yıllık olarak yapılan sözleşmenin 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 5 ay geçmesine rağmen halen; sağlıklı bir muhasebe, aidat takibi ve dönemsel borç mutabakatları halen de yapılmamıştır, aylık gelir-gider tabloları da düzenli ve süresinde hazırlanmamaktadır. Buna rağmen mali müşavir yönetim ofisine haftada 1 gün gelmekte, sadece 1 kez Temsilciler Kurulu toplantısına çağrılmasına rağmen işim çıktı diyerek gelmemekte, Denetim Kurulu olarak sorularımıza da TEB ana hesap ekstresi gönderilerek cevap verilmekte, aynı bankadaki yatırım dahil diğer hesaplarla Ziraat ve Halk Bankasındaki hesaplara dair ekstrelere Yönetim Kurulu Başkanı ve Saymanından alınmaktadır.

Yönetim ofisindeki telefon santraline bağlı hatların güncellendiği, maliklerden gelen telefonlara bakılma konusunda iyileştirmeler yaşandığı, kullanılmadığı tespit edilen gsm hatlarının iptal edildiği, bu hatlardan birinin yönetimde koordinasyon için telsize takıldığı ve sahaya iletişim için kullanıldığı tespit edilmiştir.

#### **9. DENETİM KURULUNUN GENEL GÖRÜŞ BİLDİRİMİ ve ÖNERİLERİ**

Denetim Raporu içerisindeki tespit ve değerlendirmeler sonucunda;

1) Raporumuzun Personel Sayısı ve Giderleri, Yönetim ve Organizasyon başlıklı bölümlerinde detaylı olarak anlatılan, ayrıca Temsilciler Kurulu kararına rağmen sözleşmelerin yapılması, kararlar ve aylık gelir-gider tablolarının da web sitesinde yayımlanmaması, kat maliklerinin e-posta, Apsiyon uygulaması ve dilekçelerine cevap verilmemesi, Yönetim Kurulunun 03.06.2023 tarihinden sonra başkaca bir toplantı yapmaması, site yönetimi işlerinin sadece Yönetim Kurulu



Başkanı tarafından yürütülüyor algısı gibi hususlar dikkate alındığında, Yönetimin bu konularda daha etkin ve verimli bir çalışma yapmasını ve inisiyatif almasını zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle;

a. Yönetim Kurulu Üyeleri arasında iş bölümü ve eşgüdüm yapılması zorunludur.

b. Maliklerden ve sakinlerden gelen öneri, şikayet vb. taleplere mutlaka cevap verilmelidir.

c- 2023/1 sayılı raporumuzda ayrıntılı ifade edilmesine rağmen ibra edilmeyen eski yönetimin gelir/gider, mizan gibi mali tabloları çıkarılmamış durumdadır. Mevcut mali müşavirin haftada 1 gün gelmesi ile imzalanan sözleşmenin 3.maddesinde yazılı olduğu gibi muhasebe ve aidat takip sistemini kurmak, gerekli mutabakatları yapmak görevlerini yerine getirmesinde gecikmeler yaşanmaktadır. Ayrıca mali müşavir davet edildiği 05.08.2023 tarihli Temsilciler Kurulu toplantısına da katılmamıştır. Site yönetiminin mali müşavirle imzaladığı sözleşme hükümlerinin uygulanmasını sağlaması ve gereken mali tablolar, gelir/gider, bilanço, hesap mutabakatlarının zamanında oluşturulması gerekmektedir.

d- Mevcut zafiyet yukarıdaki önlemlere rağmen yine de aşılamadığı taktirde ve 15 güvenlik görevlisinin 2 vardiya amiri dışında bir de müdürü bulunduğuna göre site yönetimine de kesinlikle ehil, bilgili ve deneyimli bir site müdürü alınması gerektiği düşünülmelidir.

2) Raporumuzun Asansör giderleri bölümünde detaylı olarak yıllık 780.000 TL olan bakım, sarf malzemeleri giderinin harcama sorunlarının ve sitede neden yeşil etiketli asansör kalmadığına dair sorunların site yönetimince; hukuki ve cezai sorumluluğa neden olmayacak, bloklar arası adaleti gözetecek ve hizmetler aksatılmayacak şekilde gecikmeden çözümlenmesi zorunludur. Harcamaların bir standarda ve esasa kavuşturularak site gelirlerindeki zararın önlenmesi için işin ehli mühendis veya tekniker/teknisyen görevlendirilmesi de zorunludur. Sık sık ortaya çıkan parça değişikliklerinin kontrollü ve fiyat teklifi ile yapılmasına dikkat edilmeli, ayrıca asansör hesaplarında da geriye dönük olarak ilgili asansör firmalarıyla iletişime geçilerek mutabakatın sağlanması gereklidir.

3)Toplu yapı ortak alanı olan blok önlerinin yaptırılmasına yönelik olarak Ağustos ayının sonuna gelindiği de gözetilerek daha fazla gecikmeden yetecek gider karşılığı bütçesinin Temsilciler Kuruluna getirilmesi, KMK'nın 20-b) maddesi gereğince maliklerden arsa payı oranında tahsil edilebilmesi için gereğinin yapılması gerekmektedir.

4) Geçen sene TOKİ tarafından çıkartılan 5.5 Milyon TL ödenekle yine TOKİ ile imzaladığı sözleşmeye rağmen gerektiği gibi yapmayan ve kalan eksiklikleri tamamlamak üzere bu sene tekrar gelen Serkan Rüzgar ve ekibine isteyen blok yöneticileri tarafından eksikler tamamlanmalı, yine TOKİ ile yapılan sözleşmede yazılı Üçler Yolu'nun yapımına bir an önce başlatılması site yönetimince sağlanmalıdır. Ayrıca blok dış cephelelerinden düşen, sallanan dış cephe kaplamalarına ilişkin site avukatı ile birlikte gerçekleştirilen TOKİ nezdindeki görüşmelere hiç aksatmadan devam edilmesi gereklidir.

5) TEB'nda Vadeli hesaba piyasa faizi alınamaması ve başka bankalara EFT aktarması yapılmaması nedeniyle Yönetimin banka anlaşması konusunda gecikmeden bir çalışma başlatması, önceki sözleşmenin iptal edilerek gecikmeden kışın yakıtlar da dahil edildiğinde yıllık 20 Milyon TL'nin üstündeki site geliri nedeniyle gecikmeden ve ciddi promosyonla yeni sözleşme yapılması gereklidir.

6) Aylık Gelir/Gider tablolarına göre İşletme Bütçesindeki inış- çıkışlar, bazı harcamalarda bütçenin aşılma nedenleri yönetimince irdelenmeli, sonucuna göre gerekli tedbirler alınmalıdır.

7) Yürütmenin durdurulması kararı olmasına rağmen, 2022 Yatırım Bütçesine ilişkin avanslarını yatırmayan maliklere ulaştırılması ve bilgilendirme yapılarak avansların tahsil edilmesi yönünde çalışma başlatılması, avanslarını yatıran yaklaşık 950-970 malike karşı sorumluluğun bir gereğidir. Yönetimce bu çalışmanın burası bir toplu yapı olduğuna göre; nimette de külfette de eşitlik, hak, vicdan ve adalet ilkeleri nedeniyle yapılması gerektiği, durumun anlaşılmasıyla yatırmayan maliklerin iyi niyetle yatırabileceği düşünülmektedir.

8) Daha önceki denetim raporlarında da önerildiği gibi temizlik malzemesi sarfiyatı konusunda titizlik gösterilmesi, malzemelerin toplu alımının yapılması, ihtiyaç duyulan malzeme, miktar, birim, marka vb. bilgilerin yönetimce hazırlanarak standart form halinde isteklilere gönderilmesi, fiyat tekliflerinin bu formla sitenin e-posta adresine geri gönderilmesi sağlanmalıdır. Bu standart form uygulaması toplu alım yapılan diğer malzemeler içinde kullanılmalıdır. En uygun fiyat belirleme imzasının (1) üye tarafından atılması yerine, Yönetim Kurulu bu teklifleri, fiyatları toplayan personel ile birlikte değerlendirmeli ve hep birlikte yada yönetim kurulunca oluşturulacak komisyon marifetiyle karar ve imza altına alınmalıdır.

9) Toplu Yapıdaki ortak yerlere ilişkin yapılacak yatırım bütçesi genel giderlerinin, yürürlükteki 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda "Genel Giderlere Katılma"ya ilişkin 20 nci maddesinde "Kat Maliklerinin her biri, ortak yerlerin giderleri için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür" hükmü ile Toplu Yapı Yönetim Planının "Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma" başlıklı 38 nci maddesinin (a) fıkrasında "Ortak giderler toplu yapıdaki bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanır" ve (b) fıkrasında yer alan "Toplu yapı ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı KMK'nun 20.maddesi hükümleri esas alınır." Hükümlerine uygun olarak, bütün blokların bağımsız bölüm (daire) maliklerinin arsa payı karşılığında bölüştürülmesi gerekmektedir.

Sayılarımızla.

Denetim Kurulu Raporu Yönetim Planının 32.maddesi gereğince, (6) sayfa ve (3) nüsha olarak düzenlenerek imzalanmış (1) nüshası kat maliklerine duyurulmak üzere web sitesinde yayımlanması için Toplu Yapı Yönetimine teslim edilmiş, (1) nüshası Denetim Kurulu Karar Defterine işlenmiştir ve (1) nüshası Denetim Kurulunda kalmıştır.

  
Mehmet Akif AYARLIOĞLU

DENETİM KURULU ÜYELERİ

  
Recai ÇIRPAN

  
Yücel TEKBAŞ