

# İNCEK VADİ KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU

Rapor Tarihi : 22.12.2023

Rapor No : 2023/3

Rapor Dönemi : 1Ağustos 2023- 31 Ekim 2023

Yönetim Planının 32.maddesi gereğince Toplu Yapı Yönetiminin hesap ve işlemleri incelenerek varılan sonuçlara dair 2023 yılı 3. Dönem raporumuzu hazırlamak üzere site yönetimi ve mali müşavir ile temas kurulmuştur. Yönetim "Mevcut Mali Müşavir sözleşmesini sonlandırdık ve yeni mali müşavir ile sözleşme yaptık. Geçmiş dönem hesaplarını da gözden geçiriyorlar, çalışmalar tamamlanmak üzere" olduğunu ifade etmişlerdir. Yıl sonu yaklaştığından mevcut verilebilen ve ulaşılabilen bilgilerle rapor hazırlanmasına karar verilmiştir.

## 1. KARARLAR:

a. Temsilciler Kurulunun bu dönemde (4) toplantı yaptığı, kararlarında ilgili deftere işlendiği görülmüştür. Toplantılar Yönetim Kurulu tarafından yönetilmiş, kararlar gecikmeli de olsa internet sitesinde yayımlanmıştır.

b. Yönetim Kurulunun bu dönemde (9) toplantı yaptığı, kararların da ilgili deftere işlendiği görülmüştür.

c. Denetim Kurulunun 2023/1 ve 2 Sayılı raporu defterine işlemiştir. İş bu 2023/3 Sayılı Rapor da defterine işlenecektir.

**2. GELİR-GİDER DENETİMİ** : Mali Müşavirin değişmesi sonucu, yeni sözleşme yapılan mali müşavir apsiyon uygulaması ve hesaplar üzerinde çalışmış. Bir takım Uygulama hataları ve rakam yanlışlıkları tespit etmiş ve faaliyetlere ilişkin rakamları yönetime yeniden sunmuştur. Yönetim bu tabloları yayınlamıştır. Denetim raporumuz Ağustos, Eylül, Ekim ayları gelir giderlerini kapsamakta iken düzeltilmiş Temmuz ayı rakamlarına da yer verilmiştir.

### a. GELİRLER :

	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM
<b>GELİRLER</b>	<b>1.583.363,29</b>	<b>1.552.986,54</b>	<b>1.962.182,33</b>	<b>2.250.469,04</b>
AİDAT GELİRLERİ	1.471.491,00	1.471.491,00	1.839.047,00	1.839.047,00
AİDAT GECİKME ZAMMI GELİRLERİ	40.147,26	19.920,14	12.493,69	45.953,34
FAİZ GELİRİ	13.362,53	18.780,60	22.301,78	24.333,41
GERİ DÖNÜŞÜM GELİRLERİ	-	-	11.630,00	-
GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	-	5.380,00	480,00	480,00
KİRALIK ALAN GELİRLERİ	14.062,50	14.214,80	9.280,20	9.030,00
REKLAM GELİRLERİ	6.800,00	8.200,00	11.000,00	10.200,00
SGK TEŞVİK VE DESTEK GELİRLERİ	-	-	33.958,66	39.625,29
SOSYAL TESİS ÖZEL DERS GELİRLERİ	37.500,00	15.000,00	21.991,00	6.800,00
TOKİ GELİRLERİ	-	-	-	275.000,00

**Bankalar Mevcudu** : Banka Ekstrelerinin incelenmesi sonucunda Ekim ayı sonu itibariyle;

Ziraat Bankası Bilkent Şubesindeki 65909037 nolu hesaplardan;5003 nolu vadesiz hesapta 296.667,31TL, 5005 nolu hesapta 4.874,53 TL olduğu görülmüştür. 27/08/2023 tarihinde 447.049,54 TL 31 gün vadeli açılmış olan 5029 nolu hesapta iki ay sonunda 28/10/2023 tarihinde 470.587,14 TL'ye ulaşmıştır. 01/08/203 tarihinde 399.024,70 TL 31 gün vadeli açılmış, 03/10/2023 tarihinde 419,235,15 TL'ye ulaşmıştır. Bu durumda Ziraat bankasında Ekim ayı sonu itibariyle 1.191.355.13 TL olduğu anlaşılmaktadır.

TEB96466961 nolu Ana Hesapta 547.807,22 TL., Yatırım 1 (97105959-Gelirlerin toplandığı) Hesabında 20.566,00 TL, Yatırım Avanslarının toplandığı (96946090)hesapta 1.044.928,20 TL olduğu görülmüştür. Sanal Pos hesabında 11.264,95 TL, olmak üzere 1.624.566, 37 TL olduğu görülmüştür.

Halk Bankasında bakiye olmadığı görülmüştür.

Bu durumda Ekim ayı sonu itibariyle bankalarda toplam 2.815.921,50 TL olduğu tespit edilmiştir.

**b. GİDERLER : (1) Ortak Alan Giderleri :**


	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM
<b>ORTAK ALAN GİDERLERİ</b>	<b>552.393,44</b>	<b>738.142,16</b>	<b>503.940,69</b>	<b>627.219,19</b>
Asansör Periyodik Bakımı-Sarf Malzemesi ve İşçilik Giderleri (62 Adet)	118.840,00	73.266,00	61.370,00	41.860,00
Elektrik, Sıhhi Tesisat, Mekanik Bakım/Onarım (Ortak alan; Hidrofor, Pompa, Ekipman Hizmet Alımı ve Diğer Ekipmanlar v.b. Mlz ve İşçilik Giderleri)	97.589,08	321.952,55	118.668,00	391.585,70
Şehir içi Ulaşım, Nakliye, Araç Kira ve Yakıt Giderleri	25.501,83	21.722,76	24.200,45	25.966,25
Temizlik ve Sarf Malzemeleri Giderleri	76.519,60	3.700,00	73.552,70	4.788,00
Ortak Alan Sigorta Giderleri	20.357,00	20.357,00	20.357,00	20.357,00
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri (Otopark/Blok Aydınlatma, Hidrofor/Pompa/Motor, Çevre Aydınlatma Vs.)	107.772,77	95.435,50	94.902,10	97.736,00
Peyzaj Alanları Sulama ve Ortak Alan, Blok Temizlik Su Tüketim Giderleri	105.813,16	201.708,35	110.890,44	44.926,24

Temsilciler Kurulu üyelerinden ve sakinlerden gelen doğrultusunda T3 ler bölgesinde yolların onarımı için küptaşlar satın alınmış, kanalizasyon ve yağmur borularının yenilenmesi çalışmaları yapılmış, blokların bazılarında yaşanan logar sorunları giderilmiştir. Bu onarımlar için Çullu Mühendisliğe iki ayrı iş için 324.000,00 TL. Genç Harfiyata 204.000,00 TL ödenmiş ve bu ödenek giderlerinin arttığı tespit edilmiştir. Ancak, Toki tarafından belirlenen yüklenici ile site yönetimi görüşerek bu işlerin kendilerinin sorumluluğunda olduğu hatırlatılarak 275.000,00 TL'nin site hesaplarına yatırılması sağlanmıştır. Yollardaki onarım ve yenileme çalışmaları yönetimin insan kaynakları ile yürütülmüştür. Bu konudaki ilgileri nedeniyle yönetime ve işleri yürüten personelimize teşekkür ederiz. Ağustos ayında havuzun boşaltılması ve doldurulması dolayısıyla ortak alan su tüketim giderleri diğer aylardan fazla olmuştur.

**(2) Personel Giderleri :**

	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM
<b>PERSONEL GİDERLERİ</b>	<b>1.027.126,61</b>	<b>998.104,93</b>	<b>1.146.069,38</b>	<b>1.116.938,07</b>
Site Yönetimi Personel/SGK Ödemeleri Maaş/Ücret Giderleri/Fazla Mesai (3 İdari + 5 Teknik + 15 Blok/Bakım Görevli+16 Güvenlik görevlisi+8 Sosyal Tesis+26 Huzur Hakkı Ödemesi)	941.919,35	942.750,43	1.011.165,38	1.007.194,07
Yönetim Huzur Hakları	48.239,00	48.239,00	57.279,00	57.279,00
Personel Yemek Giderleri	31.384,40	1.105,00	74.625,00	49.465,00
Kıdem Tazminatı	-	-	-	-
İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmet Giderleri	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Personel İş Elbisesi Giderleri	2.583,86	3.010,50	-	-

Site ile sosyal tesislerin faaliyetlerini yürütmekte olan personel de zaman zaman ayrılmalar yaşanmaktadır. Site yönetimi ayrılan personelin yerine yeni işe almalar gerçekleşmiştir. Ağustos ayında personel sayısı 45'dir (2 personel ayrılmış, 3 personel başlamıştır). Eylül Ayı Personel Sayısı 45'dir (2 personel ayrılmış, 5 personel başlamıştır). Ekim ayında personel sayısı 46'dır (4 personel ayrılmış, 2 personel başlamıştır). Yol işleri ve çeşitli inşaat işlerinde tecrübeli bir personelin işe başlatılması çok yerinde olmuştur. Ancak aynı personelin tutulamaması ve işten ayrılmasının sebeplerinin araştırılmasının gerektiği düşünülmektedir. Asgari ücretin haziran ayında 2.defa artırılması nedeniyle personel giderlerinde de doğru orantılı olarak artış yaşanmıştır.



6)30.09.2023 tarihinde personel yemek bedeli olarak 678 adet \* 50 TL olarak Seliha Yıldızhan kişinin firmasından %10 KDV dahil 37.390 TL tutarında fatura geldiği ve muhasebeye gider olarak kaydedildiği ve ödemenin yapıldığı tespit edilmiştir.

7) 14.10.2023 tarihinde "Duranoğulları Beton Elemanları" şirketinden 20 adet beton boru alımı ile ilgili olarak %20 KDV dahil 7.200 TL fatura geldiği ve muhasebeye işlenerek ödemenin yapıldığı tespit edilmiştir.

8) 01.10.2023 tarihinde 5S Otomotiv firması tarafından araç kiralama ücreti olarak % 20 KDV dahil 16.378,40 TL fatura kesildiği ve muhasebede gider kaydedilerek ödemenin yapıldığı tespit edilmiştir.

9) 31.10.2023 tarihinde Mustafa Yücegöğ adlı kişi tarafından T3-1 bitmiş logarların görüntülenmesi ile ilgili olarak % 20 KDV dahil 6.000 TL fatura kesildiği, faturanın muhasebeye gider olarak kaydedildiği ve ödemenin yapıldığı tespit edilmiştir.

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.

Bu dönemlerde giderlerin ve gelirlerin kontrolü ve düzenlenmesinde çok emeği geçen yönetime ve yönetime destek olan T3-2 Blok temsilcisi Volkan Tosun ve yeni mali müşavir Hasan Teker ile Site çalışanı Derya Kahraman'a teşekkür ediyoruz.

## 6. DENETİM DÖNEMİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN SÖZLEŞMELER

Denetim döneminde Toplu Yapı Yönetimince aşağıdaki tabloda yer alan 4 (dört) adet hizmet sözleşmesi yapılmıştır.

	İŞİN ADI	FİRMA	SÜRE	ÜCRET
1	Mali Müşavirlik	Hasan Eker Serbest Muhasebeci Mali Müşavir	01.10.2023 – 31.12.2023	%20 KDV dahil 15.000 TL
2	Atıksu Beton Borusu Değişimi	Çullu Mühendislik	28.09.2023 başlangıç – 7 gün	KDV dahil 204.000 TL
3	Yağmur suyu beton borusu değişimi	Çullu Mühendislik	03.10.2023 başlangıç - 7 gün	KDV dahil 120.000 TL
4(*)	Tedavi Hizmetleri Sözleşmesi	Lösante Hastanesi	16.10.2023 -	Site sakinlerine % 20 indirim uygulanacaktır.

(\*) Bu sözleşme bütçe kapsamında olmayıp, yönetimce maliklerin lehine bir çalışmadır.

Tablo 3

## 9. DENETİM KURULUNUN GENEL GÖRÜŞ BİLDİRİMİ ve ÖNERİLERİ

### Denetim Raporu içerisindeki tespit ve değerlendirmeler sonucunda;

1) Önceki raporlarda da belirtildiği üzere ibra edilmeyen yönetimin hesaplarıyla ilgili mizan, bilanço gibi mali tablo çalışmalarının bir an önce tamamlanması,

2) Mali Müşavirlik görevini üstlenen kişi ve kurumlarla yapılan sözleşmeler ile sözleşme iptallerinin yapılması düşünüldüğünde Denetim Kurulu ile de istişare edilmesi,

3) Personelin sık sık değişmesi işlerin aksamasına sebep olabilmektedir. Sorunların tespit edilmesi ve bu sorunlara getirilecek çözümlere ilişkin olarak, yönetimin temsilciler kuruluna bilgi vermesi,

4) Eylül ve Ekim aylarındaki Sosyal Tesisteki aşırı su tüketiminin bir daha yaşanmamasına yönelik önlemlere ilişkin çalışma başlatılması,

### Yararlı olabilecektir. Saygılarımızla.

Denetim Kurulu Raporu Yönetim Planınının 32.maddesi gereğince, (4) 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 İşlenmiştir ve (1) nüshası Denetim Kurulunda kalmıştır.

Mehmet Akif AYARLIOĞLU

## DENETİM KURULU ÜYELERİ

Recai ÇIRPAN