

**PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU**  
**(01 Ekim 2019-31 Aralık 2019)**

Rapor tarihi : 18.01.2020  
Rapor no : 2020/01  
Rapor dönemi : 01/10/2019-31/12/2019

Sitemiz yönetim planı gereğince, site denetim kurulu tarafından, site yönetim kurulunun hesap ve işlemlerinin olağan olarak 3 ayda bir incelenmesi gerektiğinden, 01 Ekim 2019 tarihinden 31 Aralık 2019 tarihine kadar geçen zamanı kapsayan denetim, idari ve mali faaliyetleri kapsayacak şekilde yapılmış ve Site Temsilciler Kuruluna arz edilmek üzere aşağıda belirtilmiştir.

**01.10.2019-31.12.2019 dönemi İdari Denetim**

1-20 Aralık 2019 tarihinde gerçekleştirilen Site Temsilciler Kurulu toplantısında, Digitürk üyeliği ile ilgili alınan karar 9 uncu maddede yer almakta olup, oy çokluğuyla alınan karara katılmayan üyelerin şerhinin olduğuna dair bir bilgi yer almamaktadır.

Toplantıya ait "Karar" Temsilciler Kurulu üyelerine imza için gönderildiğinde, hem Denetim Kurulu üyelerine, hem de öğrenildiği kadarıyla diğer üyelere, Digitürk üyeliği ile ilgili karara katılmama şerhi gönderilmemiştir.

**Yine bu şerh de, şerhin yazıldığı tarih yer almadığı gibi, toplantı tarihi 10 Aralık 2019 olarak belirtilmiştir. Toplantı tutanağı incelendiğinde 4 sayfadan oluştuğu görülmektedir. Söz edilen şerh ise 5 inci sayfa olarak tutanağa eklenmiştir.**

Bu kararın alındığı toplantıda Denetim Kurulu üyeleri olarak hazır bulunduğumuz ve digitürk üyeliği ile ilgili karar alınırken, toplantı tutanağına eklenen şerh de ifade edilen "işletme ve yatırım bütçesinde karşılığı olmayan" şeklindeki ifadenin, ne tarafımızdan ne de şerhde imzası olmayan diğer üyeler tarafından hatırlanmadığı göz önüne alındığında, şerhdeki bu ifadenin sonradan oluşturulduğu değerlendirilmektedir.

Ayrıca şerh de ifade edildiği gibi "işletme ve yatırım bütçesinde karşılığı olmayan" hizmet alımının nasıl yapılabileceği, ödemenin mümkün olup olmadığı konusunda da tereddüt oluşmuştur. Yönetim Kurulu bu konuya açıklık kazandırmalıdır.

2-Muhasebe kayıtlarında yer alan ödemeler kanunen geçerli belgelere dayanarak yapılmıştır. Ancak TÜRKLİFT'e ödenen 60.000 TL tutarlı, 31.12.2019 tarihli ve 007290 numaralı faturanın hangi malzeme ya da işçilik için ödendiği tespit edilememiş, tutarın "MODERNİZASYON BEDELİ" olarak faturalandırıldığı görülmüştür. Ödemenin karşılığı olan faturada, yapılan ödemenin ne amaçla yapıldığı anlaşılır şekilde yer almalıdır.

Yapılan incelemede asansörlerimiz TMMOB yetkilisi tarafından yapılan yıllık kontrolünde tespit edilen eksikliklerin giderilmesi için, Türklift firması ile 105.000 TL lik sözleşme imzalandığı, 60.000 TL lik ödemenin sözleşme gereği yapıldığı anlaşılmıştır. Yine de yukarıda ifade edildiği gibi, yapılan ödemenin hangi mal ya da hizmet alımı için yapıldığı herkes tarafından anlaşılabilir şekilde belgelendirilmelidir.

3-Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 008979 numaralı hesapta, vade başı 22 Kasım 2019, vade sonu 25 Şubat 2020 ve %11 faiz oranıyla vadeli tutulan 176.926,62 TL'nin banka personelinin hatası dolayısıyla vadesi bozulmuş ve 95.750,28 TL (hesap no: 008979) lik ve 81.176,34 TL (hesap no: 555452) lik aynı faiz oranı ile iki hesap açılmıştır. Ancak 81.176,34 TL lik tutar 11 Aralık 2019 gününe kadar farklı bir hesapta tutulduğundan 16 günlük faiz kaybımız oluşmuştur, Bu kayıptan oluşan 332,17 TL lik faiz tutarı banka tarafından iade edilmiştir.

Ayrıca, 008979 nolu hesabımızın yeni vade başlangıcının 22 Kasım 2019 olduğu, yukarıda açıklanan hatalı uygulamadan kaynaklanan hesap hareketi nedeniyle yeniden belirlenen vade başlangıcının 25 Kasım 2019 olduğu, personel hatasından kaynaklanan bu 3 günlük gecikme dolayısıyla da faiz kaybı oluştuğu tespit edildiğinden, oluşan kaybın da telafi edilmesi gerekmektedir. Yönetim Kurulu bu konuyu takip edip, kaybı temin etmelidir.



Bilindiği üzere söz konusu hesap site görevlilerimizin kıdem tazminatı hesabı olup, Sitemiz Genel Kurul Kararı ile kıdem tazminatı dışında kullanılmaması gerekmektedir. Her ne kadar söz konusu hesaptan herhangi bir ödeme yapılmamakla birlikte, hesaptaki tutarın bir başka hesaba aktarılabilmesi, ödemenin de yapılabileceği algısı oluşturmaktadır.

**Bu nedenle kıdem tazminatı hesabının amacı dışında kullanımının önlenmesi için bundan sonra bu hesaptan ancak Temsilciler Kurulu Kararı ile ödeme yapılabileceğinin ilgili banka şubesine bildirilmesinde yarar görülmektedir.**

Kıdem tazminatı hesabımıza aktarılacak üzere site bütçemizden ayrılan 25.000 TL tutarındaki miktar, %9,5 faizle 25 Şubat 2020 tarihli vadeli hesapta (hesap no: 616972) olup, 25 Şubat 2020 tarihinde tüm hesaplar kıdem tazminatına ait tek bir hesapta toplanacaktır.

4-Sitemiz güvenlik personelinin kıdem tazminatı için muhafaza edilen 48.433,62 TL lik tutar; Vakıfbank'ta bulunan 525258 numaralı, vade sonu 26.03.2020 tarihli ve %9,5 faiz oranıyla bağlanmış olup, sitemiz uhdesinde tutulmaktadır.

5-Sitemiz yakıt avans hesabında muhafaza edilen 231.328,73 TL lik tutar; Vakıfbank'ta bulunan 316889 numaralı, vade sonu 15.01.2020 tarihli ve %9,75 faiz oranıyla bağlanmış olup, sitemiz uhdesinde tutulmaktadır. Yine 2. yakıt avans hesabında muhafaza edilen 47.693,63 TL lik tutar; Vakıfbank'ta bulunan 616635 numaralı hesapta, vade sonu 15.01.2020 tarihli ve %9 faiz oranıyla bağlanmış olup, sitemiz uhdesinde tutulmaktadır.

6- Genel Kurulun/Temsilciler Kurulunun devir ve terk etmediği yetkiler yönetim kurulu üyelerince kullanılmamıştır.

7- Ödenen ücretler kapsamında, dönemleri içerisinde ilgililerin SSK primlerinin Sosyal Güvenlik Kurumuna tam ve zamanında yatırıldığı, gecikme ve usulsüzlük cezası ödenmediği, düzenli ödemeden kaynaklanan % 5 indirimden de faydalandığı anlaşılmıştır.

8- Dönem içerisinde üyeler tarafından yönetim kurulu ve site personelimiz hakkında denetim kuruluna intikal ettirilmiş herhangi bir yazılı şikayet olmamıştır.

**Blok görevlilerinin sözleşmelerinden kaynaklanan görevlerini yerine getirip getirmediğilerinin kontrolünün site müdürü ve görevli çavuşu tarafından yapıldığına dair bir belge görülmüştür, eksiklikleri görülen personelle ilgili herhangi bir işlem yapıldığına dair bir bulgu tespit edilememekle birlikte sözlü olarak uyarıldıkları Site Müdürü tarafından ifade edilmiştir. Görevlerini yerine getirirken tekrarlayan benzer hataları tespit edilen blok görevlileri için yazılı uyarı yapılmasında yarar görülmektedir.**

9-Yapılan kontrolde yaklaşık her ay temizlik ve elektrik sarf malzemeleri alındığı görülmüştür. Sitemizde kullanılan bahse konu malzemelerin sıklıkla alınması yerine, bir önceki yılın sarf malzemesi dikkate alınarak daha uzun süreli satın almalar yapılırsa, daha uygun fiyatla mal temin edilebileceği öngörülmektedir. Bu konu Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmelidir.

**10-Ortak alan sigortası yapılması için çeşitli acentalardan alınan teklifler incelendiğinde en uygun teklifi veren Anadolu Sigorta olmak üzere, Erhan Yazıcı Sigorta acentası, teklifinin de 63.210 TL olduğu, ilgili firma ile yapılan görüşmede bu teklif miktarının standart olduğu ve herhangi bir Anadolu Sigortası acentasından aynı klozlar karşılığında aynı teklifin verilebileceği öğrenilmiş, en uygun teklifi veren acenta ile yapılan ayrıntılı görüşmede, şirket karından 5.210 TL feragat ederek aynı klozlar olmak üzere 58.000 TL (vergiler dahil) bedelle sözleşme imzalanacağı öğrenilmiştir. Yapılan çalışma ile site giderleri 5.210 TL azaltılmıştır.**

11-Yönetim Kurulu'nun internet aboneliğine ait Süperonline faturaları incelendiğinde, yönetim kurulu başkan vekili Harun TOPALOĞLU adına faturalandırıldığı, bu durumun fatura sahibi kişinin ödemelerinin site yönetimi tarafından yapıldığı gibi bir algıya neden olduğu, Şirket ile yapılan görüşmede kişinin değil, sitenin üyeliğinin olduğu, ancak kişi adına faturalandırıldığı, bu durumun düzeltilmesi için, Yönetim Kurulu Kararı ile müracaat edilmesi ve düzeltme talep edilmesi gerekmektedir.

a ell

## Temsilciler Kurulu Kararları ve Uygulamasının Takibi

Temsilciler Kurulu tarafından 20 Haziran 2018 tarihinden itibaren alınan kararlardan Yönetim Kurulu tarafından sonuçlandırılanlara aşağıda yer verilmemiştir.

Toplantı Tarihi	Alınan Karar	Uygulama
25.06.2018	Türk Lift Firmasının asansör bakımı	Aylık periyodik bakımlar zamanında yapılmaktadır. Aylık 6.342,50 (KDV dahil) ödeme yapılıyor.
25.07.2018	STH Jeneratör firmasının jeneratör bakımı (bakım zamanları / Ağustos, Kasım, Şubat, Mayıs)	Periyodik bakımlar yapılmaktadır. 2 yıllık sözleşme (yıllık 1.600 + KDV)(4*400) <b>2019 Kasım bakımı yapılmıştır.</b>
25.07.2018	Şimşek Makinanın hidrofor bakımı (bakım zamanları / Ekim, Ocak, Nisan, Temmuz)	Periyodik bakımlar yapılmaktadır. 2 yıllık sözleşme (yıllık 33.500 + KDV)(4*8.375) <b>2019 Ekim bakımı yapılmıştır.</b>
25.07.2018	Hüseyinoğulları Nak.Yapı Tic. şirketinin Kanalizasyon ve pis su hatlarının bakımı (bakım zamanları / Ekim, Şubat, Haziran)	Sözleşmedeki 2018 bakımları yapılmıştır. 2 yıllık sözleşme (yıllık 25.200 TL + KDV) (6*4.200) <b>2019 Ekim bakımı devam etmektedir.</b>
25.07.2018	Ekoglobal İSG firmasının İş Sağlığı ve Güvenliği ve Genleşme tanklarının periyodik kontrolü	Kontroller aylık yapılıyor. 2 yıllık sözleşme (yıllık 7.825 TL+ KDV)(12*734,36 KDV dahil)
03.10.2018	AGS Aktuğ Güvenlik Sis. Şti nin site yangın alarm ve algılama sistemlerinin periyodik bakım ve onarımları	Sözleşmedeki kontrolleri yapılmıştır. (yılda 2 kez) 2. yıllık sözleşme yetkisi yönetim kurulunda (yıllık 3.800 TL+ KDV)(2*1.900)
06.11.2018	En az iki blok görevlisine çevre ilaçlaması konusunda eğitim aldırılması	<b>Gerekli eğitim henüz aldırılmamıştır.</b>
17.04.2019	EKOTEM temizlik firmasına, içme suyu depolarının yılda iki kez, her bir temizlik ve dezenfeksiyonu 2.600 TL +KDV bedelle yaptırılmasına	Ağustos ayında ilk temizlik yapılmıştır. Şubat 2020 de yeni temizlik yapılacaktır.
10.09.2019	Genvatek A.Ş. giriş kapıları bakım ve yazılım programı güncellenmesi	Karar / Yıllık (malzeme hariç) 6.000 TL + KDV
25.10.2019	Web sayfamızda, sitemiz satılık ve kiralık daire ilanlarının yayımlanması	Yapılan kontrolde bu tür bir ilan tespit edilmedi
25.10.2019	Gelen talepler doğrultusunda sosyal tesis yapılması	Henüz bir talepte bulunulmamıştır.
25.10.2019	CK-4 Blok arkasındaki oto park alanına bir kamera konulması	Kamera yerleştirilmiştir.
25.10.2019	Siteye ilave otopark yapımı için fizibilite ve zemin etüdü yaptırılması	Çalışmalar başlatılmıştır.
25.10.2019	Park Cami monteli dışbükey aynanın değiştirilmesi	Ayna değiştirilmiştir.
25.10.2019	CK-2 Blok önüne yeni otopark çizgileri ve özürllü otopark çizgisi çizilmesi	Çalışma tamamlanmıştır.

g cll

20.12.2019	Ortak alan sigortası için yıllık 58.000 TL bedelle Anadolu Sigorta (Erhan YAZICI) şirketi ile sözleşme imzalanması	58.000 TL bedelle 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sözleşme imzalanmamıştır.
20.12.2019	CK Blokların yangın springlerinin bakım onarımı için yıllık 4.500 TL+KDV bedelle Şimşek Makine ile sözleşme yapılması	27 Aralık 2019 tarihinde 4.500 TL+KDV bedelle Şimşek Makine Şirketi ile sözleşme imzalanmıştır.
20.12.2019	CK-7 blok kalorifer brülör damper motorunun değiştirilmesi ve 1 adet yedek damper motoru alınması	31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla alım yapılmamıştır.
20.12.2019	Site asansörlerinin yıllık periyodik kontrollerinin TMMO na yaptırılması	Site asansörlerinin yıllık periyodik kontrolleri TMMO na yaptırılmış ve 21.890 TL ödeme yapılmıştır.
20.12.2019	Site asansörlerinin TMMO yetkilileri tarafından yapılan yıllık periyodik kontrolde tespit edilen eksikliklerinin, halen bakım onarım sözleşmemiz olan Türklift firmasına yaptırılması	TMMO tarafından tespit edilen eksikliklerin giderilmesi için Türklift firması ile 27.12.2019 tarihli sözleşme imzalanmıştır.
20.12.2019	Sitede oluşacak kar yığılması ve buzlanma için tuz alınması	3.000 kg tuz, 2.124 TL (KDV dahil) bedelle alınmış ve sitemiz deposunda kullanıma hazır bekletilmektedir.
20.12.2019	2019-2020 sezon sonuna kadar site toplantı salonunda 5.003 TL bedelle Liğ TV maçlarının izlenmesi için Digitürk üyeliği yaptırılmasına	31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sözleşme imzalanmamıştır.

### 01.10.2019-31.12.2019 dönemi Gelir Denetimi

01.10.2019 tarihi ile 31.12.2019 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

<b>Tablo 1</b>	
<b>Yönetim Kurulunun gelirleri / 01.10.2019-31.12.2019</b>	
<b>Alacak adı</b>	<b>Alınan Tutar</b>
Aidat	859.403,16
Yakıt	365.572,28
Yatırım avans	0,00
Asansör	1.350,00
Kapı çipi	195,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / hesap no 008979)	3.807,56
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem / 525258)	1.068,87
Banka Faiz geliri (yakıt avans / 316889)	6.643,10
Ödeme gecikme cezası geliri	9.861,46
İcra ödemeleri geliri	0,00
Kapıcı dairelerinden fark geliri	1.482,14
ATM elektrik geliri	1.541,05
İkinci araç kullanım geliri	0,00
Diğer gelirler (Hurda, banka masraf iadeleri, lojman geliri, reklam, vb.)	3.070,00
<b>Genel Alacak Tutarı</b>	<b>1.253.994,62</b>

a. el

<b>Tablo 2</b>	
<b>Yönetim Kurulunun henüz tahsil edemediği alacakları / 01.10.2019-31.12.2019</b>	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	28.023,51
Yakıt + yakıt avans	12.241,37
Yatırım/demirbaş	2.062,91
Gecikme cezası	2.775,65
<b>Genel Alacak Tutarı</b>	<b>45.103,44</b>

### 01.10.2019-31.12.2019 dönemi Gider Denetimi

Siteye ait ödemelerin banka kanalıyla yapıldığı, kasada tutulan nakit paranın minimum seviyede tutulduğu tespit edilmiştir.

Siteye ait ödemelerin banka kanalıyla yapıldığı, kasada tutulan nakit paranın minimum seviyede tutulduğu, 1.000 TL nin altındaki bazı ödemelerin kasadan yapıldığı anlaşılmıştır.

Giderlerin personel ücretleri, ortak alanlardan kaynaklanan ödemeler ve sözleşmeye bağlanmış mal ve hizmet alımlarından kaynaklandığı tespit edilmiştir.

<b>Tablo 3</b>	
<b>Yönetim Kurulunun giderleri / 01.10.2019-31.12.2019</b>	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	16.236,00
Denetim Kurulu üye ücretleri	4.059,00
Başkent Gaz Gideri	263.454,00
Ortak alan elektrik tüketimi	109.693,23
Bahçe peyzaj, bakım onarım, ASKİ,	53.330,57
Bina malzeme bakım onarım gideri	49.022,31
Büro ofis giderleri demirbaş	9.468,66
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	13.176,07
Kalorifer sistem giderleri	29.511,80
Hidrofor sistem giderleri	9.882,50
Kanalizasyon bakım onarım gideri	4.877,32
Asansör bakım onarım gideri (Bakım 25.370,00+60.000 Modernizasyon+ Malzeme 33.785,68+ 21.890,00 TMMOB )	141.045,68
TV ve kamera sis. bakım onarım gideri	5.513,72
Jeneratör bakım onarım gideri	792,02
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	4.851,00
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	74,82
Ortak alan sigorta gideri	0,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri	2.937,44
Muhtasar beyannamesi gideri	7.879,89
Planlanmamış giderler	3.887,54
Güvenlik şirketi gideri	213.882,08
Personel yıllık ücreti	185.605,88
Personel yıllık SGK	46.656,33
Personel ayni yardım	0,00
Banka masrafları	3,12
<b>Toplam</b>	<b>1.175.840,98</b>

G      dl      9

**Denetim Sonucu Bütçe**  
**31.12.2019 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu**

<b>Tablo 4</b>	
<b>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla nakit para miktarı</b>	
<b>Banka ve Hesap adı</b>	<b>Tutar</b>
1-Vakıfbank (165163 yakıt)	0,00
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	7.904,00
3-Vakıfbank (424522 yatırım avans hesabı)	3.950,94
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	0,0
5-Vakıfbank (008979 %11,00 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-25.02.2020 vade sonu)	95.750,28
6-Vakıfbank (555452 %11,00 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-25.02.2020 vade sonu)	81.176,34
7-Vakıfbank (hesap 525258 %9,5 vadeli güvenlik kıdem tazminatı hesabı/ vade sonu 26.03.2020)	48.433,62
8-Vakıfbank (hesap 316889 %9,75 vadeli yakıt avans-15.01.2020)	231.328,73
9-Vakıfbank (hesap 616635 %9,00 vadeli yakıt avans-15.01.2020)	47.693,63
10-Vakıfbank (616616 işletme bütçesi %9 15.01.2020)	30.000,00
11-Vakıfbank (616972 kıdem tazminatı %9,5 25.02.2020)	25.000,00
12- Vakıfbank (520642 EFT hesabı)	3.200,85
<b>31.12.2019 kasa miktarı</b>	<b>2.653,18</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>577.091,57</b>

<b>Tablo 5</b>	
<b>Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 31 Aralık 2019</b>	
<b>Mal/Hizmet alınan yer</b>	<b>Borç Tutarı</b>
Türklift Asansör	2.509,44
<b>TOPLAM</b>	<b>2.509,44</b>

<b>Tablo 6</b>			
<b>Gelir Gider Kontrol Tablosu (01.10.2019-31.12.2019)</b>			
<b>Gelir</b>		<b>Gider</b>	
30.09.2019 nakit	<b>498.937,93</b>	01.10 / 31.12.2019	<b>1.175.840,98</b>
01.10 / 31.12.2019	<b>1.253.994,62</b>	31.12.2019 nakit	<b>577.091,57</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>1.752.932,55</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>1.752.932,55</b>

Yönetim Kurulu, herhangi bir sıkıntı oluşturmadan siteye ait mevcut defter ve belgeler ile banka ve bilgisayar kayıtlarını incelenmek üzere denetleme kuruluna teslim etmiştir.

Yönetim Kurulunun, kiracı ya da ev sahiplerinden tahsil edilmesi gereken alacaklar 1.000 TL'ye ulaştığında hukuki yollara başvurulacak, temin edilmesine çalışılmaktadır.

Sitemiz ihtiyacı olan mal ve hizmetlerin temini için yapılan pazar araştırması ve alımların site temsilciler kurulumuzca ya da site yönetim ve denetim kurulu dışındaki üyelere oluşturulacak bir komisyon tarafından ya da bu komisyonun koordinasyonunda yapılmasında yarar görülmektedir.

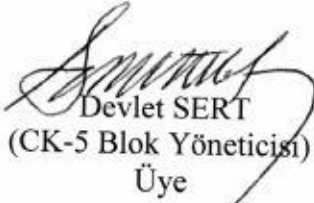
*a al*

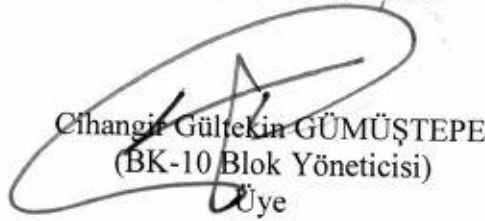
20 Aralık 2020 tarihli Temsilciler Kurulu toplantı tutanağına eklenen şerhin imzalayanlar dışında hiçbir katılımcı tarafından görülmediği değerlendirildiğinden, Yönetim Kurulu tarafından benzer hataların oluşmaması için gerekli tedbirler alınmalıdır.

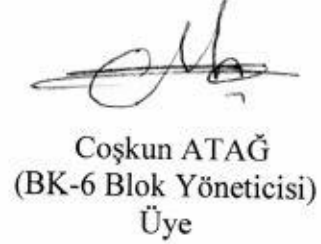
TÜRKLİFT'e ödenen 60.000 TL lik bedele ait faturanın karşılığının hangi malzeme ya da işçilik için olduğu anlaşılmadığından, benzer hataların tekrarlanmaması için gereken tedbirlerin Yönetim Kurulu tarafından alınması ve ödenen bedelin karşılığının tespit edilerek Site Temsilciler Kurulu'nun bilgilendirilmesi gerekmektedir.

İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmıştır. 18.01.2020

DENETİM KURULU

  
Devlet SERT  
(CK-5 Blok Yöneticisi)  
Üye

  
Cihangir Gültekin GÜMÜŞTEPE  
(BK-10 Blok Yöneticisi)  
Üye

  
Coşkun ATAĞ  
(BK-6 Blok Yöneticisi)  
Üye

Ekler:

1-Banka bakiye listesi (kasa dahil-31.12.2019)