

**ANKARA İNVAK 2. ETAP TOPLU KONUTLARI SİTE YÖNETİMİNİN
11.01.2024-06.07.2024 DÖNEMİNE AİT DENETİM RAPORU**

I- YETKİ:

17.05.2024 tarihinde yapılan Ankara İncek 2. Etap Toplu Konutları Sitesi Temsilciler Kurulunun Olağan üstü toplantısında istifa yoluyla boşalan Denetim Kurulu Üyeliklerine Hayrettin Özbay, Saffet Balın ve Erdal Biber seçilmiştir. Yine aynı toplantıda seçilen denetim kurulu üyelerine KMK ve Yönetim Planı gereği rutin görevlerinin yanısıra önceki dönemlere ilişkin (07.01.2024-31.05.2025) denetim raporu hazırlamaları konusunda görev verilmiş ve bu göreve istinaden bu denetim raporu hazırlanmıştır.

17.05.2024 tarihinde Site Denetim Kurulu Üyeliğine seçilen Erdal Biber'in 11.01.2024-06.07.2024 tarihleri arasında görev yapan Yönetim Kurulu üyesi de olması nedeniyle bu denetim raporunun hazırlanması görevine katılmamıştır. Dolayısıyla bu denetim raporu Hayrettin Özbay ve Saffet Balın tarafından hazırlanmıştır.

II- SİTE YÖNETİMİNİN İDARESİ:

Site Yönetim Kurulunda 11.01.2024-06.07.2024 tarihleri arasında görev yapan yönetim kurulu üyeleri aşağıda gösterilmiştir.

| Adı Soyadı | Görevi |
|---------------|-------------------|
| Gursel Öztürk | Başkan |
| Orhan Yalçın | Başkan Yardımcısı |
| Erdal Biber | Sayman |

III- SİTE YÖNETİMİNİN GELİR GİDER DURUMU:

Site Yönetimi tarafından muhasebe kaydı sağlıklı tutulmadığı; her ne kadar aylık aidat ödemeleri belli ise de yönetim sisteminde bulunan verilerin sağlıklı olmaması nedeniyle denetim dönemine ait gelir- gider kalemlerine ilişkin bilgilere maalesef ulaşılamamıştır.

IV- SİTE YÖNETİMİNİN HESAP VE İŞLEMLERİNE İLİŞKİN TESPİTLER:

Ankara İncek 2. Etap Toplu Konutları Sitesi Yönetiminin Emlak Yönetimden devir alındığı 11.01.2024 tarihinden söz konusu devir işlemini yapan Yönetim kurulunun görev süresinin bittiği 06.07.2024 tarihine kadar ki süre esas alınarak denetim raporunun dönemi belirlenmiştir.

Yukarıda belirtilen dönemlere ilişkin olarak yapılan denetim söz konusu döneme ilişkin basit usulde veya tekdüzen muhasebe sistemi gibi herhangi bir muhasebe kaydının sağlıklı tutmaması ve bunun yerine aidatların toplandığı Yönetim sistemi üzerinde muhasebe kayıtlarının karmakarışık ve genel muhasebe ilkelerine uymayacak bir şekilde tutulmasından dolayı denetim kurulu olarak gelirler hariç banka ekstresi üzerinden sondaj usulü ile yapılan çıkışların gider faturaları ile karşılaştırılması yöntemi esasına dayanarak bu denetim raporu hazırlanmıştır.

1- Hasan Eker Mali Müşavirlik firması ile bir yıllık sözleşme imzalandığı ve söz konusu firmaya 2024 yılı için aylık muhasebe ücreti olarak 24.000,00 TL ödendiği, yapılan bu ödemeye

 

karşılık olarak Mali Müşavir tarafından muhasebe adına herhangi bir iş ve işlem yapılmadığı ve site için sadece aylık beyannarne verdiği ve dolayısıyla bedeli ödendiği halde hesap verilebilir şeffaf bir muhasebe sisteminin kurulmadığı,

2- Herhangi bir firmadan gelen yüksek tutarlı fatura muhasebe sistemi olmaması nedeniyle ilgili fatura üzerine düşülen notlar üzerinden taksitlendirilerek ödemelerin yapıldığı,

3- 03.07.2024 tarihinde Yükselim Asansör firmasına parça değişimi adı altında 126.330,00 TL ödeme yapıldığı, ödeme yapılmasına ilişkin fatura incelendiğinde parça değişimi yazıldığı, ancak parça değişimi yapılan asansörün hangi blok asansörü olduğu ve Site Yönetiminin ilgili teknik personelinin konuya ilişkin herhangi bir notu bulunmadığı, değişimi yapılan eski parçanın akibetinin ne olduğuna ilişkin herhangi bir bilgi bulunmadığı,

4- Erdal Biber'e 06.05.2024 tarihinde 359.594,34 TL ödeme yapıldığı, yapılan bu ödemenin mahiyetinin, Yönetim Kurulu üyelerine geçmişe dönük olarak 79.909,96'er TL ve Denetim Kurulu üyelerine geçmişe dönük olarak 39.954,98'er TL huzur hakkı olduğu, ancak yönetim ve denetim kurulu üyelerine ödenecek huzur haklarının Yönetim Kurulu Üyesi Erdal Biber'in şahsi hesabına ve bu şahsi hesaptan diğer yönetim kurulu üyelerinin hesaplarına aktarılması işinin niçin yapıldığı hususunun anlaşılamadığı,

Ayrıca söz konusu bu ödemelere ilişkin olarak her yönetim kurulu ve denetim kurulu üyesi için ayrıca apartman gider makbuzu düzenlendiği,

5- Yönetim Kurulunda Sayman görevini üstlenen Erdal Biber'e belli periyotlarda iş avansları verildiği, verilen avansların belli bir kısmının kapanışının makul olarak kabul edilebilecek Noter işlemleri sırasında peşin olarak ödenen noter işlemleri veya ASKİ'den alınan vidanjör hizmeti ücretleri için kullanıldığı ve alınan avansların alınan belgelerle kapatıldığı,

Kalan diğer avansların ise market, büfe, bakkal, lokanta, benzinliklerden alınan belli bir kısmı şahsi kabul edilebilecek kasa fişlerinin aylık toplanarak kapatıldığı, söz konusu bu uygulamada da özensiz davranıldığı bir dürümcünden alınan kredi kartı slipi fatura yerine konulmak suretiyle gider olarak gösterildiği,

Mart ayında 3 adet fiş için 173,00 TL, Nisan ayı için 25 adet fiş için 31.206,09 TL, Mayıs ayı için 47 adet fiş için 36.482,10 TL ve Haziran ayı için 42 adet fiş için 97.807,82 TL avansın kapatıldığı,

Ancak Erdal Biber'e 01.03.2024 tarihinde verilen 2.125,26 TL, 2.794,55 TL, 7.980,00 TL, 1.569,80 TL ve 1.004,56 TL olmak üzere toplam 15.474,17 TL iş avansının kapatılmadığı, Muhasebe biriminde çalışan personel, yönetimin taşınması sırasında fişlerin kaybolduğu ve düzenli muhasebe sistemi olmaması nedeniyle de iş avanslarının takip edilemediğini ifade ettikleri,

6- Sitenin sözleşmeli avukatı Ahmet Yaman'a 2 kalemde toplam 80.000 TL icra masrafı ödendiği halde, söz konusu harcamaları tevsik eden herhangi bir belge bulunmadığı,

7- Kırtasiyeden alınan herhangi bir resmi belge hüviyeti olmayan apartman gider makbuzu ile elden site çalışanı Süleyman Altınel'e mayıs ayı maaşı olarak 5.220,00 TL ödeme yapıldığı, koruyla ilgili olarak yapılan araştırmada Süleyman Altınel'in mayıs ayının sonunda sitede çalışmaya başladığı ve haziran ayında ise resmi girişinin yapıldığı dolayısıyla sigorta girişinin yapılmadığı dönem e ait elden ödeme yapıldığı anlaşıldığı,

8- Kırtasiyeden alınan herhangi bir resmi belge hüviyeti olmayan apartman gider makbuzu ile UTAX P-30661 marka ikinci el yazıcı 20.000,00 TL'ye alındığı, Söz konusu yazıcının site çalışanı Süleyman Altınel'e ait olduğu, söz konusu yazıcının rayiç fiyatı ile ilgili olarak bir piyasa araştırması yapılmadan, Site Yönetiminin sıfır ve garantisi bulunan bir yazıcı alacak mali gücü varken dedikoduya sebebiyet verecek ikinci el makine alımının üstelik çalışan bir personelden yapılmasının mahiyetinin anlaşılmadığı,

9- Denetimi yapılan dönem boyunca alınan demirbaşların büyük bir bölümünde yönetim kurulu kararı alınmadığı ve alınan demirbaşların Muhasebe kaydı tutulmamasından dolayı demirbaş kaydı yapılmadığı ve ayrıca demirbaş defteri de tutulmadığı için alınan demirbaş takibinin yapılmadığı,

10- Site Yönetimin Ziraat Bankası TBMM Şubesi nezdinde bulunan 853011155002 nolu hesaba bağlı olarak dönem dönem vadeli mevduat hesabı açılmıştır. Söz konusu vadeli mevduat hesabından vadesiz mevduata geçen faiz gelirlerinin muhasebe kaydının yapılamadığı,

11- Konsey Asansör Firması ile 1 yıllık söz sözleşme imzalanmış bu imzalanan sözleşme çerçevesinde bu firma tarafında bakım ücreti olarak ocak ve şubat ayları için 87 adet asansör için $87 * 380 = 33.060$ TL fatura kestiği, ancak Site Yönetim Kurulu tarafından aksi bir karar alınmadığı ve yeni bir sözleşme imzalanmadığı halde, bu firma tarafından bakım ücreti olarak nisan, mayıs ve haziran ayları için $87 * 460 = 40.020,00$ TL fatura gönderdiği, bu nedenle ilgili firmaya 20.880,00 TL fazla ödeme yapıldığı,

12- 15.04.2024 tarihinde 144.000,00 TL' ye bariyer alımı yapıldığı, söz konusu bariyer alımına ilişkin yönetim kurulu kararının 21.04.2024 tarihinde alındığı,

13- Site Yönetimi tarafından sosyal tesislerin önceki işletmeciden devir alındıktan sonra sosyal tesislerin tekrar faaliyete geçirilmesi için tabloda belirtilen harcamaların yapıldığı ve yapılan bu harcamalara ilişkin herhangi bir yönetim kurulu kararı olmadığı,

| Firna | İşin Niteliği | Tutar |
|------------------|--------------------------------|-------------------|
| Duranoğlu Beton | Beton alımı | 25.000 |
| Adem Arabacı | Kapı camı | 14.502,00 |
| Canyurt Hırdavat | Havuz Boyazı | 60.480,00 |
| Soltek Kimyaya | Boya Sökücü | 33.270,00 |
| Canyurt Hırdavat | Havuz Boyası Cilası | 32.400,00 |
| Canyurt Hırdavat | Boya sökücü | 50.625,00 |
| Büşra Çelik | Havuz temizlik bedeli | 26.400,00 |
| Büşra Çelik | Havuz içi lamba ve nüzul alımı | 36.036,00 |
| | Toplam | 278.713,00 |

14-Sosyal tesislerde ve blok temizliğinde kullanılmak için örnek olması amacıyla aşağıda tabloda belirtilen yüksek tutarlı malzemeler için ambar defteri tutulmadığı ve bu nedenle söz konusu malzemelerin kim tarafından teslim alındığı ve kimlere ne miktarda verildiğine ilişkin herhangi bir bilgi bulunmadığı,

| Firma | Dönem | Tutar |
|-----------------|--------|-----------|
| İşıltı temizlik | 2024/4 | 20.988,00 |
| İşıltı Temizlik | 2024/4 | 51.162,50 |

Am

H

| | | |
|--------------------------|--------|-----------|
| Varyant Gıda Endüstriyel | 2024/5 | 44.464,20 |
| Varyant Gıda Endüstriyel | 2024/5 | 1.716,64 |
| Varyant Gıda Endüstriyel | 2024/6 | 43.783,20 |
| Varyant Gıda Endüstriyel | 2024/7 | 9.481,20 |
| Varyant Gıda Endüstriyel | 2024/7 | 57.447,20 |

15- Blok temsilcileri Kurulunda, Yönetim Kurulu tarafından verilen bilgilendirme sırasında sitemizin güvenlik hizmetlerini yürüten Öz Huzur Güvenlik Firması tarafından siteye fazladan faturalar kesildiği, mali müşavirinin fazladan ödemelere ilişkin tespitlerin yaptığını ve fazladan ödemeleri yapılmadığı ifade edilmişti. Ancak Site Yönetimince Öz Huzur Güvenlik firması tarafında siteye fazladan kesilen faturanın fazla olduğu düşünülen kısmının ödenmediği, ancak bu fazladan kesilen faturaya itiraz da edilmediği bu nedenle ilgili firma tarafından eksik ödemeye ilişkin dava açıldığı tarafımıza ifade edilmiştir. Site yönetim kurulunun, mali müşavirinin ve site avukatının "**Bir fatura alan kişi aldığı tarihten itibaren sekiz gün içinde, faturanın içeriği hakkında bir itirazda bulunmamışsa bu içeriği kabul etmiş sayılır.**" hükmünü bilememesi ve basiretli bir tacir gibi hareket edilmemesi nedeniyle haklı olduğumuz bir konuda büyük ihtimalle haksız duruma düşmemize sebebiyet verildiği

Cözülmüştür.

V- SONUC :

Site yönetimlerindeki finansal şeffaflık; blok temsilcileri kurulunun ve kat maliklerinin güvenini kazanmak ve yönetimin hesap verebilirliğini sağlar. Şeffaflık sağlam bir muhasebe sisteminin kurulması ile mümkün olabilmektedir. Mali Müşavire sağlam muhasebe sistemi kurulması için yeterli bedel ödendiği halde, mali müşavir tarafından bu konuda herhangi iş ve işlem yapılmaması bu hususun Site Yönetim Kurulu tarafından da mali müşavirden istenmemiş olması ve arca Denetim Kurulunun görevinin gereğini yerine getirmemesi nedenleri ile gelir gider tablosu olmayan fiili bir dönem ortaya çıkmıştır.



Hayrettin ÖZBAY

Denetim Kurulu Üyesi



Saffet BALIN

Denetim Kurulu Üyesi