

TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM
YÖNETİM KURULU'NA
TUZLA /İSTANBUL

1. Etap 2. Kısım Tuzla Emlak Konutları Alanında yer alan toplam 1679 konut+ 4 işyeri için 22.01.2023 tarihinde 1. Etap 2.Kısım Tuzla Emlak Konutları Kat Malikleri Genel kurulunda yapılmış olan seçim sonucu seçilen Yönetim Kurulunun **01.02.2024-31.01.2025** dönemini kapsayan iş ve işlemlerle bunlara ilişkin harcama kayıtları üzerinde, denetim görevi çerçevesinde yapmış olduğumuz denetime ait "Denetim Raporu" ilişikte yer almaktadır.

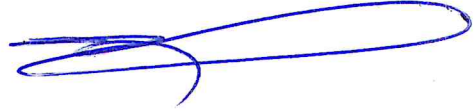
ORHAN ALBAYRAK
DENETİM KURULU BAŞKANI



YILDIRAY YAVUZ YILMAZ
DENETİM KURULU ÜYESİ



MAHMUT ÇELİK
DENETİM KURULU ÜYESİ



TUZLA EMLAK KONUTLARI 1. ETAP 2. KISIM
01.11.2024-31.01.2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN
DENETİM RAPORU

Tuzla 1. Etap 2. Kısım Emlak Konutlarında yer alan 1679 konut+ 4 işyeri Konut için. 1.Etap 2.Kısım Tuzla Emlak Konutları Kat Malikleri Genel kurulunda yapılmış olan seçim sonucu toplanan Temsilciler Kurulu Yönetim ve Denetim Kurullarını seçmiştir. 01.02.2023 tarihinde Yönetim ve Denetim Kurulları görevlerine başlamışlardır.

Yönetim kurulunun **01.11.2024-31.01.2025** dönemini /kapsayan iş ve işlemlerle bunlara ilişkin harcama ve harcama kayıtları üzerinde yapmış olduğumuz denetim tespit ve sonuçları aşağıda çıkarılmıştır.

1 - YÖNETİM KURULU'NUN OLUŞUMU VE FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TESPİTLER

- Yönetim Kurulunun **01.11.2024-31.01.2025** dönemini /kapsayan iş ve işlemlerle ilgili 15 adet karar aldığı, Karar Defterine işlendiği (yapıştırıldığı) görülmüştür.
- 22.11.2024- 47 nolu yönetim kurulu kararında Muhammet EKİZ'in açmış olduğu davadan dolayı 2023/679 numaralı dosya ödemesi (2021/16037 icra dosyasının ödemesi) kararının alındığı görüldü.
- Alınan malzemelerde yönetim kurulunun 01.01.2024- 1 nolu kararında 10.000,0TL üzeri alımlarda Y.K.K almış olduğu ve diğer onaylarda fatura arkasında piyasa araştırmalı talep formlarının onay sayfası görülmüştür.

2- TEMSİLCİLER KURULUNUN OLUŞUMU VE FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TESPİTLER

- 01.11.2024 tarihi itibarı denetleme döneminde Temsilciler Kurulu toplantısı yapıldığı ve 3 adet karar alındığı görüldü.
- Alınan 22.11.2024-3 nolu kararda olağan genel kurul toplantısının 29.12.2024 tarihinde çoğunluk sağlanamaz ise 05.01.2025 tarihinde yapılmasına oy çokluğu ile karar verildiği görüldü.

3- EMLAK YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.'NİN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TESPİTLER
Emlak Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile Yönetim Kurulu'nun 01.02.2024 tarihinde imzalanan sözleşme gereği şirket tarafından yapılan iş ve işlemlere ilişkin tespitler aşağıda belirtilmektedir.

1. 01.02.2024 tarihinde 31.01.2025 'e kadar hizmet alım sözleşmesi imzalandığı görüldü.
2. Kanunen tutulması gereken defterlerin noter tasdiklerinin yapıldığı,(yönetim, denetim ve temsilciler kurulu)
3. Tahakkuk eden vergilerin dönemi içinde ödendiği görüldü.
4. Muhasebe sisteminin oluşturulduğu Kat Maliklerinin aidat ödentilerini, borç ve alacak takibine yönelik iş ve işlemlerin şirket merkezinden Türk Ekonomi Bankası Pendik şubesi, Denizbank A.Ş. İçmeler Tersane Şubesi destekli olarak muhasebe sisteminde takip edildiği, aidat tahsilâtlarının yapılmaya devam edildiği tespit edildi. Denizbank ile yapılan sözleşmenin fesih edildiği sanal pos sisteminin Halk Bankası üzerinden aidatların tahsil edilmeye Nisan ayı itibarıyla başlandığı görüldü.
5. İdari personel, teknik personel ve diğer personelin SGK Bildirimlerinin zamanında yapıldığı görüldü.
6. 4 İdari Personel, 4 Teknik Personel, 17 Blok (Bina) Görevlisi ve 1 Saha sorumlusu olmak üzere toplam 26 kişinin iş ve işlemlerinin takip edildiği görüldü.
7. Teknik personel ve blok görevlilerinin yıllık izin kullandığı, yönetim personelinin yıllık izin kullandığı, izin günlerinin izin defterine işlendiği görüldü. Yıllık izin sürelerinin yönetim programında /digital ortamda kayıtlarının tutulması önerilmiştir.
8. Aidatlarını ödemeyen konut alıcıları ve diğer hukuki anlaşmazlıkların çözümü için avukat İbrahim Halil TARAK ile 18.01.2024 tarihinde 1 (bir) yıllık avukatlık sözleşmesinin yürürlükte olduğu tespit edilmiştir.
9. Denetleme dönemini kapsayan tarih aralığında aidat yakıt borçları için yasal takip işlemi yapılmadığı görüldü.

10. Site yönetim personelleri ve güvenlik personeline ait kart okuyucu ile devam takip sistemi dokümanları tarafımızca görüldü. Teknik personel Berat DEMİR 05.12.2024 tarihli fazla mesaiyi incelenmiş olup bariyer arızası için mesai yaptığı tespit edilmiştir. Teknik personel İsa KOÇ 10.01.2025 tarihli fazla mesaiyi incelenmiş olup B3-5 blok 3 adet mutfak şaftı arızası, D4-3 kat kalorifer hattı kaçak ve B4-1 blok iski prizinden su kaçağı arızası için mesai yaptığı tespit edilmiştir. PDKS saatleri kontrol edilmiş tutarlı olduğu görülmüştür.

11. Hizmet alımlarında 10.000,00 TL (onbinttürklirası) üzeri alımlarda teklif usulü piyasa araştırmalarının yapıldığı görülmüştür.

11- Isınma sistemi bağımsız ısı kontrollerinin yapıldığı görüldü.

12- Firma/Kurum Mutabakatı aylık olarak yapılmadığı tespit edilmiş olup Firma/Kurum Mutabakatının Denetleme dönemleri içinde bazı firmalarla yapıldığı diğer firmalardan geri dönüş olmadığı evrak üzerinde görüldü.

13- Personel İş Avanslarının Cihan KARAAHMETOĞLU' na çıktığı ve iş avansı mutabakatı yapıldığı tespit edilmiştir.

14- Denetim dönemini kapsayan incelemelerde Blok Görevlilerinin Yakıcılık belgesi alındığı tespit edilmiştir. 04.08.2022 Tarihinde blok görevlisi olarak işe başlayan Elvan SEVİM, 25.04.2024 tarihinde işe başlayan Fatma SİVRİTEPE, 26.06.2024 tarihinde işe başlayan Yüksel AYDIN, 04.07.2024 tarihinde işe başlayan Zeynal KAZAN isimli personelin yakıcılık belgesi almadığı tespit edilmiştir.

15- Bir önceki denetimde tespit edilen Kanun Ve Yönetmelikler klasöründe görülen eksikliklerin (Yangın, Engelli, Tebligat yönetmeliği gibi.) giderildiği görülmüştür.

16- Risk Analizi Ve Değerlendirme Raporu 26.07.2024 Tarihinde Yapıldığı görüldü.

17-Acil Eylem Planı tespit edilen eksiklerin giderildiği görüldü. (Yangın Eğitim belgesi, Deprem Tatbikatı) Kızılay tarafından Afetler ve Korunma Bilinci Eğitimi 11.01.2023 tarihinde yapıldığı görülmüştür..

4 - İŞLETME BÜTÇESİNE İLİŞKİN TESPİTLER VE GERÇEKLEŞMESİ:

A) GELİR GERÇEKLEŞMESİ:

Yönetimin hazırlamış olduğu ve İdare tarafından onaylanan ortak gider aidat işletme bütçesinde Kasım, Aralık ve Ocak dönemi tahsil edilmesi öngörülen aidat 6.083.889,00 TL tutarın 4.733.073,36TL tutarının tahsil edildiği, tahsilat oranının %75,73 olduğu, ödenmeyen aidat oranının %24,27 olduğu görüldü. Ortak gider aidat alacağının 1.350.815,64 TL olduğu görüldü.

31.01.2025 gün sonu itibarı ile tarihinde yapılan hesap incelemesinde hesap bakiyeleri tabloda gösterilmiştir.

	Hesap Kodu	Hesap Adı	Hesap Bakiyesi
1	351	DENİZBANK AİDAT HESABI	34.045,42 TL
2	352	DENİZBANK YAKIT HESABI	0,00 TL
3	353	DENİZBANK AVANS HESABI	0,0 TL
4	354	DENİZBANK ANA HESABI	21.153,47 TL
5	359	DENİZBANK KIDEM TAZMİNAT HESABI	0,00 TL
6	651	DENİZBANK POS HESABI	0,00 TL
7	361	DENİZBANK VADELİ HESAP	97.932,56 TL
8	363	DENİZBANK VADESİZ EK HESAP	5.811,60 TL

9	HALK BANKASI KULLANIM HESABI	553,94 TL
10	TÜRK EKONOMİ BANKASI KULLANIM HESABI	120.988,43 TL
11	TÜRK EKONOMİ BANKASI POS HESABI	801.755,30 TL
12	HALK BANKASI TEK ÇEKİM POS HESABI	1.117.541,85 TL

Yukarıda Banka bakiyelerinin belirtildiği tabloda 363 hesap kodlu banka hesabında yer alan 5.811,60 TL tutarın site içerisinde bulunan kayıp buluntu paralar ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı doğrultusunda hesabın açıldığı ve bu hesaba kararda belirtilen tutarın yatırıldığı görülmüştür.

B) GİDER GERÇEKLEŞMESİ:

Denetim esnasında, Mizanın incelemesinde;

Ödenecek vergi ve fonlarda görünen **36.058,03 TL 2025/Ocak ayna ait** olduğu ve Ödenecek Sosyal Güvenlik kesintilerinde görünen **314.634,26 TL 2025/Ocak ayna ait** olduğu görüldü. Bütçe gerçekleşme raporu incelendiğinde Kasım, Aralık ve Ocak aylarında toplamda **6.935.820,44TL** harcama yapıldığı görüldü. **31.01.2025** temel alınmıştır. **01.02.2024-31.01.2025** Tarihlerinde Gerçekleşen Bütçe raporunda bütçe aşımının olduğu görüldüğü kalemler incelendiğinde, Peyzaj Giderleri kaleminde **%209,35** oranında bütçe aşımı olduğu görüldü. İçeriği incelendiğinde Kasım ve Aralık aylarında peyzaj alanlarındaki kamelya onarımları için malzeme alındığı ve Ekim ayı ilaçlama faturasının Kasım ayında düzenlendiği görüldü. Asansör Fenni Muayene Giderleri kaleminde **%145,59** oranında bütçe aşımı olduğu görüldü. İçeriği incelendiğinde Aralık ayında fenni muayene ücretinin tahmini bütçeden fazla olmasından kaynaklı olduğu görüldü. Diğer Çeşitli Giderler kaleminde **%235,81** oranında bütçe aşımı olduğu görüldü. Kasım, Aralık ve Ocak ayı gerçekleşen giderler incelendiğinde, 2021-16037E Dosya - Bakırköy 10.İcra Dairesi 2021/16037 E. Sayılı İcra dosyası ödemesi, Defter tasdikleri ve pos çözüm masraflarından kaynaklı olduğu görüldü. Personel Maaş Ücret Giderleri kaleminde **%102,09** oranında bütçe aşımı olduğu görüldü. Asgari ücret artışından kaynaklı Ocak ayı personel maaş ücretlerinin artışlarının tahmini bütçeye konulmadığı, aşımının bu nedenle olduğu görüldü. Güvenlik Hizmet Giderleri kaleminde, Kasım ayındaki artışın Ekim ayında düzenlenmesi gereken faturanın Kasım ayında kesilmesinden kaynaklı olduğu görüldü. Ocak ayında ki artışın asgari ücret artış farkından kaynaklı olduğu ve asgari ücret artışının tahmini bütçeye konulmadığı görüldü. Tebligat ve Sigorta Giderler kaleminde **%119,42** oranında bütçe aşımı olduğu görüldü. İçeriği incelendiğinde Aralık ayında Genel kurul toplantısı için tebligat gönderim masrafından kaynaklı olduğu görüldü. Site Yönetim Ofis Büro Giderleri kaleminde **%170,57** oranında bütçe aşımı olduğu görüldü. İçeriği incelendiğinde Aralık ve Ocak ayında yönetim binası doğalgaz fatura giderinden kaynaklı olduğu görüldü.

5 - HESAPLAR VE SARFLARI ÜZERİNDE YAPILAN DENETİM TESPİTLERİ

1. Mahsup fişlerinin incelenmesinden, bu fişlerin ekinde yer alan belge asıllarının bulunduğu, fatura ve benzeri belgelerin imzalandığı ve fatura arkası imzalarında eksiklikler olmadığı görülmüştür.
2. Yapılan tahsilât ve ödemelerin, banka ekstreleri üzerinden kayıtlara alındığı ve banka ekstrelerinin ayrı bir dosyada klasör edildiği, işlem sonucunda banka bakiyesi ile kayıtlar arasında mutabakata varıldığı görülmüştür.
3. Satın almaya ait fatura ekleri incelendiğinde alımın yapıldığı firmayla diğer firmalara ait teklif ve eklerinin bulunduğu, "Satın alma Yönergesi"ne aykırı bir işlem yapılmadığı, Örneğin, **19.12.2024 /51** nolu karar tarihli jeneratörlerin bakımı ile ilgili satın alma fatura ve alt evrakları incelendiğinde piyasa araştırmalarının yapıldığı en uygun teklifi veren firmadan alındığı görüldü. **24.01.2025/3** nolu karar tarihli jeneratör yakıt alımı ile ilgili fatura ve alt evrakları incelendiğinde piyasa araştırmalarının yapıldığı en uygun teklifi veren Özataköy Petrol İnş. firmasından hizmet alımının gerçekleştiği görüldü.
4. Ödenecek Vergi ve Yükümlülükler Kaleminde bulunan meblağın, Personel bordrolarından yapılan 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu hükümlerine göre tahakkuk eden Damga Vergisi olduğu,
5. Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri Kaleminde bulunan tutarın Site Yönetim personeli bordrolarından kaynaklanan Sosyal Güvenlik Prim tahakkuklarını ifade ettiği ve ödemelerinin bir sonraki ayda, kanuni süresi içinde gerçekleştiği görüldü.

6- SARF VE KAYITLARIN TETKİKİNDEN;

31.01.2024 tarihi gün sonu itibariyle banka bakiyesinin 280.485,42 TL olduğu, diğer hazır değerler olarak görülen 1.919.263,06 TL (pos hesabı) ise post makinesi vasıtasıyla tahsilâtı yapılan ve hesaplarımıza geçecek olan bedeldir.

1. Satıcılara olan toplam borçların 1,195.550.66 TL (31.01.2025) olduğu görüldü.
2. Verilen depozito ve teminatlar ve güvence bedelleri, 582.379,38 TL
3. Demirbaş giderleri, 876.089,22TL olduğu görüldü.

7- BAKIMLAR:

- **Kombi Bakımları(Yılda bir):** Kombi bakımlarının yıl içinde yapıldığı görüldü.
- **Kamera Bakımları (Yılda İki Kez):** Güvenlik kameralarının ile ilgili servis formlarında bakımların yapıldığı görüldü. Bakım Formlarının daha detaylı yazılması önerildi.
- **Jeneratör Bakımı (Yılda Bir):** 19.12.2024 tarihinde jeneratörlerin bakımın yapıldığı görüldü.
- **Haşere İlaçlama Bakımı :** Ay içinde periyodik olarak yapıldığı servis formlarında görüldü.
- **Su Deposu Bakımları:** Mayıs ve Kasım ayı içerisinde yapıldığı görüldü.
- **Yangın İhbar ve Algılama Bakımları (Yılda İki Kez):** Bakım formları incelendiğinde Aralık ayı içinde arızaların yapıldığı görüldü.

8- ASANSÖR BAKIM:

1. Asansörlerin aylık periyodik bakım formları görüldü.
2. Asansör firmasının parça değişimlerini aylık fatura ettiği görülmüştür.
3. Firmanın sözleşmesinde belirtilen parça fiyat listesiyle değişen parçaların fiyatları karşılaştırıldığında uyumlu olduğu görüldü.
4. Up Lift Asansör firmasına mizanın tetkikinden 31.01.2025 tarihi itibariyle 152.280,0 TL borç bakiye olduğu görüldü.

9- İŞ GÜVENLİĞİ VE SAĞLIĞI

1. Personellerin İş sağlığı ve güvenliği eğitimlerinin (8 saatlik iş sağlığı ve güvenliği temel eğitim sertifikası) olduğu görüldü.

10- MEVZUAT YÖNÜNDEN

1. Yönetim Planının uygulama önceliği 10. Maddede belirtilen Yasak İşler ile ilgili hükümler bulunmaktadır.
2. Yönetim Planının 236. ve 24. Maddelerinde ise Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulunun kimlerden ve nasıl teşekkül edeceği açıkça belirtilmiştir.
3. Yönetim Planını 26 maddesinde ise Sosyal Tesislerin nasıl işletileceği Temsilciler Kurulunun karar ve denetim hakkı saklı kalmak koşulu ile Yönetim Kuruluna bırakılmıştır.

11- GÜVENLİK HİZMETLERİ YÖNÜNDEN

1. Vardiya defterinin günlük olarak tutulduğu gelen yaya ve araçların kaydının yapıldığı görüldü.
2. 5 adet telsiz ve 2 adet el fenerinin aktif olarak tutulduğu görüldü
3. A-B kapısındaki güvenlik personellerinin yaka kartlarının takılı olduğu görüldü.
4. Vardiya listesinin güncel olduğu görüldü ve yönetim ve firma tarafından imzalı çalışma çizelgesinin asılı olmadığı tespit edildi.
5. Site çevre analog kameralarının çalışmadığı güvenlik zafiyetine sebep verdiği yapılan denetim esnasında tespit edilmiştir.

6. Türk net sözleşmesinde alt yapısı yapılan, Yönetim tarafından alınacak 42 adet Ip kamerların alınıp aktif edilmesi önerildi..
7. Güvenlik dosyası incelendiğinde, özel güvenlik denetlemeden gelinmiş denetleme yapılmış herhangi bir olumsuzluk görülmediği belirtilmiştir.
8. 14 Adet devriye butonun 14 adetinin aktif çalıştığı, devriye dökümünden görüldü.
9. Misafir araçlar için alınan 15 dk. Kuralının takibinin yapıldığı görüldü.
10. Anadolu Terra Özel Güvenlik Hiz. A.Ş. firmasına mizanın tetkikinden 31.01.2025 tarihi itibarıyla 774.870,70 TL borç bakiye olduğu görüldü.

12- SÖZLEŞMELER

PUDO Ödünç Verilen Yer Sözleşmesi	29.03.2022-29.03.2025
Rotasyon SMMM Ve Danışmanlık Ltd. Şti.	20.01.2020 Devam Etmektedir.
İş Sağlığı ve Güvenliği Danışmanlık Sözleşmesi	02.01.2023 Devam Etmektedir.
Ortak Alan Sigortası	29.04.2024-29.04.2025
Kazan Bakım Sözleşmesi	01.04.2024-31.03.2025
Isı Ölçer-Kalorimetre Sayacı Okuma Ve Faturalandırma Söz.	01.02.2024-31.01.2025
Yangın İhbar ve Algılama Bakım Sözleşmesi Servis Ücreti Karşılığı	17.09.2024- 15.03.2025
Av. İbrahim Halil TARAK	18.01.2024-18.01.2025
Asansör Bakım sözleşmesi	15.02.2024-14.02.2025
Emlak Yönetim A.Ş	01.02.2024- 31.01.2025
Özel Güvenlik Hizmet Sözleşmesi	01.02.2024-31.01.2025
Gamze TAŞGIN (Sosyal tesis kafeterya Sözleşmesi)	01.09.2023-31.08.2026
Kamera Sistemi Bakım Sözleşmesi	01.02.2024-31.01.2025
Haşere ilaçlama sözleşmesi	01.02.2024-31.01.2025
Türk Ekonomi Bankası	01.12.2022-30.11.2025
Elektrikli Şarj İstasyonu Alan Tahsis ve İşbirliği Sözleşmesi	20.05.2024- 19.05.2030

Banka ATM: Akbank, İş bankası, Finansbank, Garanti Bankası ve Vakıfbank ile yıllık sözleşmeler yapılmıştır.

13- SONUÇ VE ÖNERİLER:

01.02.2024-31.01.2025 Tarihleri Arası Bütçelenen ve Gerçekleşen Hesap tablosu incelendiğinde 12 Aylık Bütçe Durumunun % 98,87 olarak gerçekleştiği görüldü.

Gerçekleşen Hesap tablosunda gözükmeyen, daha sonraki aylarda fatura edilen faturaların döneminde fatura edilmesi önerildi, bu durumun 12 Aylık bütçe durumunda sapmalara neden olduğu görüldü.

Ocak ayında asgari ücret artışı, bütçede açık oluşturması nedeniyle bütçe yapılırken tahmini artış oranı eklenmesi önerildi.

Demirbaş sayımı yapılması kullanım ömrünü tamamlayan demirbaşların kayıttan düşürülmesi önerildi.

Yangın hidrant sistemi yedek su pompasının onarılması önem arz etmektedir.

Tüm mal ve hizmet alımları ile yönetim faaliyetleri gereğince yapılacak tüm harcamalarda, yapılan harcamanın 1679 site sakinine olan yararı ve faaliyet kapsamında gerçekleştirilmesinin zorunlu olup olmadığı hususlarının değerlendirilerek, "İşletme Bütçesi" kalemlerini aşmayacak şekilde dengede tutulmaya çalışılması ile özellikle denetimin tam anlamıyla yapılabilmesini için dosyalamanın aynı tertip ve düzende yönetim merkezinde yapılması işinin devamı temenni olunmaktadır.

ORHAN ALBAYRAK
DENETİM KURULU BAŞKANI



MAHMUT ÇELİK
DENETİM KURULU ÜYESİ



YILDIRAY YAVUZYILMAZ
DENETİM KURULU ÜYESİ



Ekler:

1- Bütçe Gerçekleşme Tablosu (2 Sayfa)

2- Hesap Vaziyeti (21 Sayfa)

Gereği: 1. Etap 2. Kısım Tuzla Emlak Konutları (1679 Konut+4 İşyeri) Yönetim Kurulu Başkanlığı'na