



SİTE DENETİMİ

**KORUKENT  
BAYTUR SİTESİ  
DENETİM KURULU RAPORU**

**17.01.2016-30.04.2016**

**AHMET HAMDİ BAYRAKTAROĞLU  
CEM GÜLDALI**

## DENETİM KURULU RAPORU

**Rapor Tarihi :02.05.2016**

**Rapor No : 2016/01**

**Rapor Dönemi : 17.01.2016-30.04.2016**

**Denetim kurulu olarak;** 17.01.2016 tarihinde görevimiz başlamıştır. Bu tarihten itibaren göreve yeni başlayan yönetim kurulunun aldığı devir rakamları çıkarılmıştır. Yönetim 3 aşamalı olarak denetlenmiştir. Bu aşamalar: Gelir denetimi; Gider denetimi; Alınan kararlar bakımında yapılan inceleme şeklindedir. Denetim kurulu rapor sonunda genel görüş bildirimini yapmıştır.

### 2016 Yönetiminin Aldığı Devir Durumu

17.01.2016 tarihinde bankalarda bulunan para miktarının **23,991.00 TL** olduğu görülmüştür. 17.01.2016 site yönetimi kasasında **203.77 TL** olduğu kasa defterinde beyan edilmiştir. Mevcut dönem **24.194,77 TL** para ile görevine başlamıştır. (BKZ. Ek1-Tablo-1)

**2015 yönetimin aldığı ve ödemediği** mal/hizmet alımlarından oluşmuş borcun **39.760,16TL** olduğu ve yeni yönetime kaldığı görülmüştür. (BKZ. Ek1-Tablo-2)

Tablo-2	
2015 Yönetiminden Kalmış Mal/Hizmet Alım Borçları	
Mal/Hizmet Alınan Yer	Tutar
Dolunay Bilişim Kamera Sistemi	17.841,76 TL
ADA TOPÇUOĞLU Nalburiye	4.597,85 TL
YÜKSEL KİMYA TEMİZLİK MLZ	1.100,00 TL
ELPİM A.Ş.	4.118,00 TL
FİBERTEM END TEMİZLİK ÜRÜNLERİ	300,00 TL
Nehir Ajans	371,70 TL
Zirve Muhasebe Programı	869,00 TL
TREPAŞ	4661,85
OCAK AYI AVUKAT DANIŞMALIK PARASI	1.500,00 TL
DIGITURK	1.300,00 TL
Gübre Alımı	600,00 TL
ASANSÖR BAKIM	2.500,00 TL
<b>Genel Toplam:</b>	<b>39.760,16 TL</b>

Çalışanların **2015 döneminden** ödenmemiş AGİ alacaklarının **28.489,42TL** olduğu beyan edilmiş ve yeni yönetime **borç** olarak **kaldığı** görülmüştür.

**2013-2015** dönemlerini kapsayan maliyedeki Muhtasar (Ücret Vergileri) ceza dosyasının 22.01.2016 tarihinde alınmış belgeye göre **115.136,03TL** olduğu görülmüştür. Bu paradan hariç **42.452,57TL** vergi ziyai cezasının olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Bu borca gecikme zammı ve cezasının işlediği bilinmektedir. 2016 yönetimine 17.01.2016 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında maliyeye olan borçdan dolayı **200TL** ek bütçe toplama yetkisi verilmiştir.

17.01.2015 tarihide alınan daire cari tablolarına göre 32 daire 2016 döneminden toplamda **1.631,58TL** alacaklı gözükmetedir.

Geçmiş dönemlerden tahsil edilememiş aidat/ Ek bütçenin toplamda **129.491,53TL** olduğu görülmüştür. Daire başına borcu; **101TL**'den yüksek olan daire sayısının 121 daire olup, 121 dairenin üzerinde gözükten toplam borcun **101.308,49TL** olduğu görülmüştür.

Ayrıca mevcut yönetimin ocak 2016 için aşağıdaki ödemeleri gerçekleştirdiği görülmüştür.

Bankada otomatik ödeme talimatı bulunan ve 15/11/2015 ve 15/01/2016 dönemlerine ait faturaların toplamda **7.127,20TL** olduğu ve son ödeme tarihleri **18.01.2016 - 26.01.2016** da banka hesabından ödendiği görülmüştür. (BKZ. Ek1-Tablo-3)

Çalışanların ocak giderlerinin (Maaş+SGK+01/2016 muhtasar)

36.760,69TL+11.923,89TL+3400,73TL= **52.085,31TL** olduğu görülmüştür. (BKZ. Ek1-Tablo-3)

### Gelir Denetimi

18.01.2016 30.04.2016 tarihleri arasında bankalara yatan toplam paranın **388.189,67TL** olduğu görülmüştür. Bu paranın **244,75TL** sinin yapılan bir eft den dönen iade para olduğu görülmüştür.

#### **Bankalara Yatırılan Aidat Ek Bütçe Toplamları**

	Finans Bank A.Ş	Türkiye Finans Katılım Bankası	Bankaya Toplam Yatan
18.01.2016 - 31.01.2016	28.019,00 TL	5.905,00 TL	33.924,00 TL
01.02.2016 - 29.02.2016	100.385,97 TL	21.767,00 TL	122.152,97 TL
01.03.2016 - 31.03.2016	93.521,53 TL	23.958,88 TL	117.480,41 TL
01.04.2016 - 29.04.2016	92.368,78 TL	22.018,76 TL	114.387,54 TL
<b>Genel Toplam:</b>	<b>387.944,92 TL</b>		


30.04.2016 tarihinde sitenin bankadaki toplam parasının **43.853,32TL** olduğu görülmüştür.

Tablo-4		
	30.04.2016 Banka Hesapları	
	Cari Hesap	Pos Hesabı
<b>Türkiye Finans Katılım Bankası:</b>	6.696,25 TL	5.209,62 TL
<b>Finans Bank A.Ş.</b>	27.672,95 TL	4.274,50 TL
<b>Banka Mevduat Toplamları:</b>	<b>43.853,32 TL</b>	

### Gelir Denetimi Sonuçları

18.01.2016 - 30.04.2016 tarihleri arası gelir denetimi, yönetimin sağlamış olduğu belgelerle yapılmış olup aşağıdaki sonuçlar görülmüştür.

Aidat ödemesi kredi kartı ile yapılan daireler için 3 nüshalı makbuz uygulaması başlatıldığı görülmüştür. Makbuz örneği aşağıdaki gibidir. 3 nüshalı makbuz uygulamasına geçilerek pos ile ilgili ödemeler şeffaflaştırılmıştır. Sorun çıkması durumunda takip kolaylaşacaktır.

	<b>BAYTUR KORUKENT SİTESİ YÖNETİMİ</b> <b>TAHSİLAT ALINDISI</b>		DEĞERLENDİRME TARİHİ 17.01.2016
	TÜRK LİRASI (YALNIZ 100,00 TÜRK LİRASIDIR.)		SERİ NO : A SIRA N° 090258
<b>TAHSİLAT NEDENİ :</b> AİDAT : <input checked="" type="checkbox"/> EK ÖDEME : <input checked="" type="checkbox"/> DİĞER : <input type="checkbox"/>	<b>TAHSİLAT DÖNEMİ :</b> YIL : 2015 AY : MART DAİRE NO :	<b>TAHSİLAT ADRESİ :</b> BLOK ADI : BLOK NO : DAİRE NO :	<b>TAHSİLATIN MUHATABİ :</b> SAYIN :
ÖDEME İÇİN KULLANILAN KREDİ KARTININ SON DÖRT RAKAMI :			
YUKARIDA YER ALAN BİLGİLER DOĞRULTUSUNDA, MUHATABİMİZ ADINA KENDİNDEN / SAYIN :			
<b>ÖDEMEYİ YAPANIN :</b> ADI : SOYADI : İMZASI :		<b>TAHSİLAT YAPANIN :</b> ADI : SOYADI : İMZASI :	

Değerlendirmiş olduğumuz gelir raporunu, değerlendirmeniz için tarafınıza sunarız.

## Gider Denetimi

**18.01.2016 -29.04.2016** tarihlerinde yapılmış harcamalar incelenmiştir. Kasa defterinin 2016 dönemi için 25 sıra numarasıyla başladığı beyan edilmiştir. Kayıt numarası 25 -147 arasındaki evraklara bakılmıştır. Kasa defteri harcama toplamının **117.242,07 TL** olduğu görülmüştür.

Banka çıkış hareketleri toplamının **372.335,47TL** olduğu görülmüştür. **117.063,00TL**'sının bankadan çekildiği, çekilen nakit paranın **78.031,11TL**'sının maliyeye olan **cezalı muhtasar** için kullanıldığı görülmüştür. (cezalı muhtasar kasa defteri kayıt numaraları:36-59-81-82-96-97-98-103-116-117-123-124-125-126-140-141 'dir).Banka çıkış hareketleri ayrıntıları Ek-1 Tablo-5'demevcuttur.

### **Gider Denetimi Sonuçları:**

Site'ye ait ödemelerin büyük çoğunluğunun banka kanalıyla yapıldığı; kasada tutulan nakit paranın minimum seviyede tutulmaya çalışıldığı ve bankadan çekilen nakit para tarihleriyle ödemesi nakit yapılan belgelerin tarihleri arasının açık olmadığı görülmüştür.

Kasa defterindeki harcama toplamın %66'sının maliyeye olan **cezalı muhtasarlardan** olduğu görülmüştür.

Genel diğer harcamaların ortak alanlardan kaynaklı gider harcamaları olduğu; site yönetimin ortak alanlardaki arızalar karşısında onarım yönünde harcama yaptığı görülmüştür.

28.04.2016 tarihinde maliyedeki muhtasar ve gecikme zammı faizinin tutarının **45.000,00TL** olduğu; bu tutarın **10/2014, 11/2014, 12/2014, 01/2015, 02/2015, 03/2015, 04/2015, 05/2015, 06/2015,07/2015, 08/2015, 10/2015** dönemlerini kapsadığı bilgisi yönetim tarafından verilmiştir. Kalan tutarın icra takibine meydan verilmeden taksitler halinde ve oluşacak aylık tecil faizinin de ödeneceği bilgisi verilmiştir.

Mevcut yönetim tarafından Vergi dairesi uzlaşma birimine (**42.452,57TL** vergi ziyai cezası) **cezai indirim için** başvurulduğu; vergi dairesinin uzlaşma için haziran ayının ilk haftası için randevu verildiği bilgisi beyan edilmiştir.

Denetim sırasında su genel gider harcamalarının incelendiğinde 354250 abone nolu su ödemelerinin diğer ödemelere göre yüksek olduğu görülmüştür. Su abonelerinin bilgileri denetim tarafından istenmiştir. İlgili sayacın **alış-veriş merkezlerine** ait olduğu anlaşılmış ve site müdürü İbrahim GELEN beye doğrulattırılmıştır. Alış veriş merkezlerine haftada 2 defa temizlik hizmeti verildiği ve alış veriş merkezinin ortak alanlarında oluşan arızalarının tamirinin yaptırıldığı bilgisi site müdürü İbrahim GELEN' bey den öğrenilmiştir. Bu bölgeden toplanan aidat bedelleri ödenen su faturalarını **karşılamağığı** durumların olduğu tespit edilmiştir. İlk genel kurulda bu bölgeden toplanan aidatların tekrar gündeme getirilmesini **önermekteyiz.**

Alınan mal/hizmetten dolayı doğan ödemelerin faturası gelmeden ödenmemesini **önermekteyiz.**

Değerlendirmiş olduğumuz gider raporunu, değerlendirmeniz için tarafınıza sunarız.

## Alınan Kararlar Bakımından Yapılan İnceleme

Yönetim tarafından alınan kararlar KARAR NO:13 kadar incelenmiştir.

**Karar No:1 madde 16'da;** Korukent Baytur sitesine ait 255 30 12-13 sabit hat üzerinden yapılan telefon görüşmelerinin sesli kayıt altına alınması için santralin iyileştirilmesine yönelik araştırmaların yapılarak fiyat tekliflerinin alınması ile uygulamaya geçilmesi kararı ; Karar No 5 madde 6'da ROBOTEK TEKNOLOJİ Firmasına kdv dahil 2.425 TL karşılığında verildiği görülmüştür.

**Karar No:9 madde 2'de** 2016 Haziran ayı itibariyle Toplu Yaşam alanlarında uygulanmaya başlayacak olan İş Sağlığı ve Güvenliği kapsamında Özdemir OSGB İş Sağlığı ve Güvenliği Limited Şirketi ile Kişi başı 20 TL + KDV üzerinde anlaşma yapılarak karşılıklı sözleşme yapılma kararı alındığı görülmüştür.

## **Alınan Kararlar Bakımından Yapılan İnceleme Sonuçları:**

Yapılan telefon görüşmelerinin sesli kayıt altına alınması için santralin iyileştirilmesi gerekçesi yönetime soruldu. Cevap olarak site sakinleriyle iletişim sırasında oluşmuş/oluşabilecek **şikayet** konularının netlik kazanması için yaptırıldı öğrenildi. İletişim şikayetlerinin geçmiş dönemlerde de olduğu böyle bir şikayetin oluştuğu durumda sorunun netlik kazanacağını düşünmekteyiz.

Baytur Korukent Sitesi Kardelen 1, Nilüfer 3, Orkide 1 Bloklarının Blok Temsilcisi – Blok Denetçisi seçmemiş olmalarından dolayı bloklara uyarı yazılması sonucu teslimcilerin seçildiği öğrenilmiştir.

Mevcut yönetime çalışanlara ne oranda zam yaptıklarını sorduk. Mevcut yönetimin zam yapmadığı; **2015** yönetimin çalışanlara zam yaparak ayırdıklarını beyan edilmiştir. Çalışanlarımızın en yüksek brüt maaşının 2.750,00TL en düşük 1.647,00TL ve genel ortalamasının yaklaşık 1.900,00TL olduğu görülmüştür.

Değerlendirmiş olduğumuz Kararlar Bakımından Yapılan İnceleme raporunu, değerlendirmeniz için tarafınıza sunarız.

## Denetimin Genel Görüş Bildirimi:

2016 yönetimi göreve gelirken tek **taahhütleri** kendinden önceki dönemlerden kalan maliye tarafından dosyası açılmış olan muhtasar, vergi ve cezaları ile ilgi sorunun takipçisi olup sorununu yönetmekti. Yönetimlerin esas görevi olan ortak alanlardaki oluşmuş arızaları tekrar eski işlevliğine kavuşturmak konusunda da çalışmalarını görmekteyiz. Yönetimin bu işlevselliğini sürdürme bilmesi için kat malikleri olarak üstümüze düşen görev aidatları zamanında ödeme konusunda hassas olmaktır.

Ekte maliye tarafından sitemizde tutulmuş bir tutanak örneği mevcuttur. Maliyedeki cezalı muhasar ödemeleri her kat malikine yasal sorumluluk getirebilir. Bu cezalı durumun en azından cezalı kısmı **müsebbiplerinden** tahsil edilmesi için hukuksal başvuru hakkı her kat malikinde hakkıdır.

Denetim kurulu olarak sitemizin genel gider tablosu çıkartılmıştır. (Bakınız ek-1 Tablo-6)

Sitemizde hiç bir arıza durumu oluşmaması durumunda aylık gider kalemimizin 75.000,00TL olduğu hesaplanmıştır. Buda göstermektedir ki site genel işleyişlerinin düzgün ve maliyeye olan borcun düzenli kapatılabilmesi için aidat ve ek bütçelerin düzenli ödenmesi gerekmektedir.

Yönetimdeki arkadaşların süreçleri iyi ve motivasyonlu yönetebilmeleri için gider kalemlerinin karşılığı paranın toplanabilmesi gerekmektedir. Aidat konusunda düzenli sıkıntı çıkaranların **hukuksal takibini başlatabilmeleri** içinde paraya ihtiyaçları vardır.

Mevcut yönetimin site için kendi (yönetim kurulu üyeleri olarak) aralarında yaptığı toplantılarda tüketilen gıdalar (çay vb.) için site kasasından harcama yapmadığı da görülmüştür.

Mevcut yönetimin arşivleme konusunda sorunları çözmek için çalışmalar yaptığı da görülmüştür.

Evini kiraya vermiş kat maliklerimiz için; kiracıdan doğan/doğacak aidat borcunun hukuksal olarak sorumluluğunuzun doğmaması için kendi kontrol önleminizi almanızı öneririz.

18.01.2016 – 30.04.2016 arası denetimini yapmış olduğumuz yönetimin süreçteki görüşlerimizi görüşlerinize sunarız.

### ÖNEMLİ NOT :

**A.F.CEBESOY VERGİ DAİRESİ TARAFINDAN YAPILAN SÖZLÜ UYARIDA,  
“ YAPILAN ŞİKAYET ÜZERİNE, 2010-2011-2012-2013-2014 YILLARINDA ÇALIŞAN PERSONELE AİT ÜCRET BORDROLARININ DÜZENLENEREK VERGİ DAİRESİNE İBRAZİ VE HAK SAHİPLERİNE İLİŞKİN ASGARİ GEÇİM İNDİRİMİ ( AGİ ) BEDELLERİNİN BANKA HESAPLARINA YATIRILMASINI YA DA HAK SAHİPLERİNDEN ALINACAK İBRA YAZILARININ BİRER ÖRNEĞİNİN VERGİ DAİRESİNE VERİLMESİ “ GEREKTİĞİ HATIRLATILMIŞTIR.**

**Bu rapor 9 sayfadan oluşmuştur. Ek belge olarak 3 sayfa verilmiştir.**



**EK:1 sayfa:1**

Tablo-1		
	17.01.2016 Banka Hesapları	
	Cari Hesap	Pos Hesabı
<b>Türkiye Finans Katılım Bankası:</b>	3.088,61 TL	2.100,00 TL
<b>Finans Bank A.Ş.</b>	15.426,39 TL	3.376,00 TL
<b>Banka Mevduat Toplamları:</b>	<b>23.991,00 TL</b>	
<b>17.01.2016 Site Yönetimi Kasa Miktarı Beyan edilen:</b>	<b>203,77 TL</b>	
<b>Yönetime Devredilen Para:</b>	<b>24.194,77 TL</b>	
<b>2016 YÖNETİMİNİN DEVİR ALDIĞI PARA</b>		

Tablo-2	
2015 Yönetiminden Kalmış Mal/Hizmet Alım Borçları	
Mal/Hizmet Alınan Yer	Tutar
Dolunay Bilişim Kamera Sistemi	17.841,76 TL
ADA TOPÇUOĞLU Nalburiye	4.597,85 TL
YÜKSEL KİMYA TEMİZLİK MLZ	1.100,00 TL
ELPİM A.Ş.	4.118,00 TL
FİBERTEM END TEMİZLİK ÜRÜNLERİ	300,00 TL
Nehir Ajans	371,70 TL
Zirve Muhasebe Programı	869,00 TL
TREPAŞ	4661,85
OCAK AYI AVUKAT DANIŞMALIK PARASI	1.500,00 TL
DIGITURK	1.300,00 TL
Gübre Alımı	600,00 TL
ASANSÖR BAKIM	2.500,00 TL
<b>Genel Toplam:</b>	<b>39.760,16 TL</b>

Tablo-3		
Tanım	TUTAR	Açıklama
41 adet son ödeme tarihi 18.01.2016 olan Sepaş Faturası	5.051,50 TL	27.11.2015 - 28.12.2015 dönemine ait faturadır.
21 adet son ödeme tarihi 25/26.01.2016 olan Saski Faturası	1.750,50 TL	16.11.2015 - 15.01.2016 dönemine ait faturadır.
2 adet son ödeme tarihi 21.01.2016 olan Türk Telekom Faturası	256,10 TL	
1 adet son ödeme tarihi 22.01.2016 olan Türk Telekom Faturası	69,10 TL	
25.01.2016 ödenen SGK Prim Borçları	11.923,89 TL	
01/2016 Dönemi Çalışan Maaşları	36.760,69 TL	
01/2016 Dönemi maliyeye ödenen Muhtasar Tutarı	3400,73	
<b>Genel Toplam:</b>	<b>59.212,51 TL</b>	

**EK:1 sayfa:2**

<b>Tablo-5</b>	
<b>18.01.2016 - 30.04.2016 Dönemi Banka Çıkış Hareketleri</b>	
Açıklama	Tutar
MAAŞ Ödemesi (Finans Bank):	111.748,73 TL
SGK Ödemesi (Finans Bank):	51.433,95 TL
2016 dönemi Muhtasar Ödemesi (Finans Bank):	9.879,80 TL
SASKİ Ödemesi (Finans Bank):	5.775,58 TL
Sepaş Ödemesi (Finans Bank):	26.040,87 TL
Telefon Ödemesi (Finans Bank):	1.167,65 TL
EFT ile yapılan Ödemeler ve Komisyonları (Finans Bank):	48.889,44 TL
Banka Hesap Gideri (Finans Bank):	85,37 TL
Pos çekimi Komisyon Tutarı (Finans Bank):	99,08 TL
Banka Hesap Gideri (T.Finans Katılım):	88,00 TL
EFT ile yapılan Ödemeler (T.Finans Katılım):	64,00 TL
Nakit Çekilen (Finans Bank):	47.173,00 TL
Nakit Çekilen (T.Finans Katılım):	69.890,00 TL
<b>Genel Toplam:</b>	<b>372.335,47 TL</b>

<b>Tablo-6</b>		
Tanım	TUTAR	Açıklama
MAAŞ Ödemesi:	36.760,69 TL	ocak ayı bankaya yatan tutar esas alınmıştır
SGK Ödemesi:	11.923,89 TL	ocak ayı bankaya yatan tutar esas alınmıştır
2016 dönemi Muhtasar Ödemesi:	3.400,73 TL	ocak ayı bankaya yatan tutar esas alınmıştır
SASKİ Ödemesi:	3.810,43 TL	26.06.2015- 26.04.2016 bankadan otomatik ödeme talimatı ile ödenen faturaların ay sayısına göre ortalaması alınmıştır
Sepaş Ödemesi:	4.854,58 TL	08.06.2015- 25.04.2016 bankadan otomatik ödeme talimatı ile ödenen faturaların ay sayısına göre ortalaması alınmıştır
Telefon Ödemesi:	307,31 TL	20.05.2015- 22.04.2016 bankadan otomatik ödeme talimatı ile ödenen faturaların ay sayısına göre ortalaması alınmıştır
Banka Hesap Gideri:	51,00 TL	Bankanın cari/pos hesapları için kesinti yaptığı ortalama alınmıştır.
Pos çekimi Komisyon Tutarı:	29,05 TL	Mart 2016 ayında pos çekimlerinden kesilen tutar yazılmıştır.
Muhasebe Ödemesi:	350,00 TL	Anlaşmalı Muhasebe Ücreti
Avukat Danışmanlık Ücreti:	1.500,00 TL	Anlaşmalı Avukat Ücreti
Aylık Asansör Bakım Ücreti:	1.500,00 TL	Asansör bakım Ücreti
İş sağlığı ve güvenliği Danışmanlık Ücreti:	472,00 TL	İş sağlığı ve güvenliği Danışmanlık Ücreti
Yanılma payı:	10.000,00 TL	Ön görülmemiş yada atlanmış gider kalemi olaması ihtimali için yazılmıştır.
<b>Genel Toplam:</b>	<b>74.959,68 TL</b>	

