

**GÖLDE KENT SİTESİ**  
**OCAK 2018-MART 2018 ARASI DENETİM KURULU RAPORU**

Göldekent Sitesi Denetim Kurulu 13.04.2018 Cuma günü Saat 20:00 de Yönetim Odasında toplanarak, Site Yönetim Kurulunun Ocak 2018-Mart 2018 dönemi idari ve mali denetimini yapmıştır.

**İDARİ DENETİM**

Yönetim planına göre tutmamız gereken;

- 1- Yönetim Kurulu Karar Defteri
- 2- Denetim Kurulu Karar Defteri
- 3- Demirbaş Defteri
- 4- Kasa Defteri
- 5- Evrak Kayıt Defteri

**GÖLDE KENT SİTESİ**  
**YÖNETİMİ**

Tarih 07.05.2018.....  
Evrak No 30.....

Her bir Defterin Site Müdürü tarafından düzenli olarak tutulduğu, karar ve evrakların sırasıyla defterlere kaydedildiği ve dosyalandığı görülmüştür.

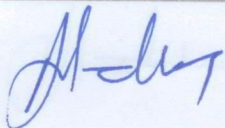
Yönetim Kurulu Karar Defteri incelendiğinde 2017 Yılı Site Kat Malikleri Genel Kurulunun 28.01.2018 tarihinde gerçekleştiği ve ibra edildiği görülmüştür.

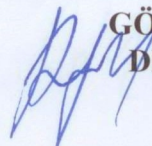
- 1- Blok Kat Malikleri Genel Kurulunda seçilen Blok Yöneticilerinin, 28.01.2018 tarihinde Site Yönetim Kurulunu toplayarak, 28.01.2018 tarih 2018/01 sayılı kararı ile Site Yönetim Kurulu Başkan ve Yardımcılarını seçtiği, görev dağılımı ve imza yetkisi kararı alındığı görülmüştür.
- 2- Yönetim Kurulu 30.01.2018 tarih ve 2018/02 sayılı kararı incelendiğinde Site Yönetim Planı 21/2'ye **(Yönetim Kurulu en az 4 kişi ile toplanır)** aykırı olarak Yönetim Kurulu Başkan ve Yardımcılarına **(3 Kişi)** mal ve hizmet alım yetkisi verildiği görülmüştür.
- 3- Yönetim Kurulu 30.01.2018 tarih ve 2018/03 sayılı kararı incelendiğinde, Site Diafon Sisteminin değişmesi için karar alındığı, **Mal ve Hizmet alınacak firmaya karar verildiği** görülmüştür.

28.01.2018 Tarihinde yapılan Site Genel Kurulunda alınan kararda; Diafon sisteminin araştırılması ve sitemiz için en uygun sisteme karar verilmesi için oluşturulan Komisyon tarafından **HAZIRLANACAK TEKNİK ŞARTNAMEYE GÖRE TEKLİFLERİN ALINMASI İSTENMİŞTİR.** Fakat komisyonca hazırlanmış teknik rapor, şartname veya komisyon tarafından alınmış teklifler mevcut değildir.

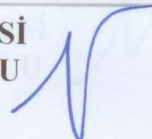
“Denetim Kurulumuzca, Komisyon Üyeleri ile yapılan görüşmede; Yönetim Kurulunun, Komisyon üyelerini, iş verilen firmanın sunumuna davet ettiği, komisyon üyelerinin yapılan bu sunumda fikirlerini sunduklarını ancak herhangi bir rapor, şartname hazırlamadıklarını ve Yönetim Kurulunca alınan teklifleri görmediklerini, iş başlarken, devam ederken ve iş bitiminde komisyon üyelerinin bilgisine başvurulmadığını beyan etmişlerdir.”

Alınan teklifler incelendiğinde 3 firmadan teklif alındığı, alınan tekliflerin birbiri ile kıyaslanmasının mümkün olmadığı, teklifler değerlendirilirken gerekli özenin gösterilmediği görülmüştür. **(Söz konusu alınan üç teklifin, ekran boyutu, teknik özellikleri ve adetleri aynı olmadığından, tekliflerin nasıl değerlendirildiği hakkında bir sonuca varılamamıştır.)**





**GÖLDE KENT SİTESİ**  
**DENETİM KURULU**



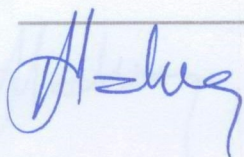
**GÖLDE KENT SİTESİ**  
**OCAK 2018-MART 2018 ARASI DENETİM KURULU RAPORU**

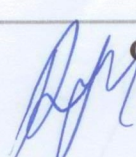
Onay verilen diafon sistemi ile ilgili **bu işi yapabilecek başka firmalardan** teklif alınmadığı, gerekli rekabet ortamının oluşturulmadığı, birbirinden farklı tekliflerden **164.890.- TL** karşılığında Başkent Teknoloji Firmasına 1 peşin 3 taksitle sözleşme yapıldığı, Ödemeler sözleşmede **iş bitiminde başlar** yazılmasına rağmen iş başlamadan 15.02.2018 tarihinde firmaya 40.000.- TL peşinat ödemesi yapıldığı. Kalan bakiye için **Site Genel Kurul kararı olmadığı halde borç senedi düzenlendiği görülmüştür.**

4- Yönetim Kurulu 12.02.2018 tarih ve 2018/07 Sayılı Kararı incelendiğinde, Güvenlik firması ihalesi yapıldığı, sadece 3 Güvenlik firmasından bir yıllığına teklif alındığı, ihale aşamasında yeterli şeffaflık ve rekabet koşullarının oluşmadığı, ihale öncesi idari veya teknik bir şartname hazırlanmadığı, 3 firmanın da farklı fiyat teklif cetvelleri verdiği (**personel maaşı, ikramiye, elbiseler, yemek, genel gider ve şirket karı gibi**) fiyat teklifleri incelendiğinde, genel giderler haricinde, personeline en düşük ücret vermeyi teklif eden firmaya işin verildiği, iş verilen firmanın teklif fiyatı kontrol edildiğinde ise mevcut güvenlik firmasının fiyatından daha yüksek bir fiyata işin verildiği, (**Eski Fiyat 30.004.69.-TL, Yeni Fiyat 31.668.84.- TL, Aylık Fark 1.664.15.- TL Yıllık Fark 19.969.80.TL'dir**) plaka tanıma ve turnike sistemi karşılığında iş verilen firma ile 3 yıllık sözleşme yapıldığı, (**diğer firmalarla bu bilginin paylaşılmadığı**) 3 yıldan önce geçerli bir sebebe dayanmadan sözleşme fesih edilirse 24.000.- TL Turnike ve Plaka Tanıma Sistemi karşılığı ilgili firmaya tazmin edileceğinin sözleşmeye yazıldığı görülmüştür. (**Hangi sistemin kurulacağı, teknik detayları ve maliyeti sözleşmede mevcut değildir.**)

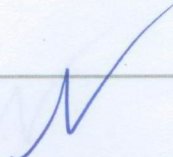
5- Yönetim Kurulu 13.02.2018 tarih ve 2018/08 Sayılı kararı ile Depo Medya Reklamcılık Ltd.Şti. ile aylık 750.00.- TL karşılığı reklam anlaşması yapıldığı, yapılan sözleşme ile alınan kararın farklı olduğu, alınan kararın site yönetim planı 21/2 uygun alınmadığı (**Site yönetim kurulunun en az dört kişi ile toplanacağı**), yapılan işlemin Site Yönetim Planı Madde: 38 ve KMK Madde: 45 aykırı olduğu görülmüştür. (**Kat Mülkiyeti Kanununun 45.maddesi; anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya ortak yerlerinin kiralanması gibi önemli yönetim işlerinin ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabileceğini öngörmüştür. "Yargıtay uygulamalarında da, ortak yerlerin her ne amaçla olursa olsun kiraya verilmesinde yasanın bu kuralına uyulması aranmaktadır"** denmektedir)

6- Yönetim Kurulu 19.03.2018 tarih ve 2018/10 sayılı kararı site müdürünün geçerli bir sebebe dayanmadan iş akdini fesih ettiği, 26.03.2018 tarih ve 2018/11 sayılı kararı ile yeni site müdürünün işe alındığı, (**yeni müdürün 19.03.2018 tarihinde işe başladığı**) ilgili kararların Site Yönetim Planı 21/2 ye uygun alınmadığı (**Site yönetim kurulunun en az dört kişi ile toplanacağı**), işten ayrılan site müdürüne 2 aylık ihbar süresinin kullanılmadığı, ihbar tazminatı ödendiği, işe alınan site müdürünün 13 gün sigortasız çalıştırılarak Site Yönetim planı 22/6'ya (**Yönetici, SİTE içerisinde çalıştırılacak personel, işçi ve/veya taşeron elemanlarının Sosyal Güvenliğinin olup olmadığını kontrol eder, sigortasız hiç bir eleman çalıştıramaz.** ) uygun hareket edilmediği, site müdürünün değiştiğine dair kat maliklerine **duyuru** yapılmadığı görülmüştür.





**GÖLDE KENT SİTESİ**  
**DENETİM KURULU**



**GÖLDE KENT SİTESİ**  
**OCAK 2018-MART 2018 ARASI DENETİM KURULU RAPORU**

**MALİ DENETİM**

**01.01.2018-31.03.2018 TARİHLERİ ARASI GELİR / GİDER ÇİZELGESİ**  
**GELİRLER**

2017 Yılı Banka Devir Tutarı	: 151.533,34.- TL
2017 Yılı Kasa Devir Tutarı	: 1.528,03.- TL
OCAK 2018 AİDAT GELİRİ	: 75.915,25.- TL
ŞUBAT 2018 AİDAT GELİRİ	: 83.682,52.- TL
MART 2018 AİDAT GELİRİ	: 73.169,25.- TL
GELİR GİDER FARKI	: 461,79.- TL

-----  
TOPLAM : 386.290,18.- TL

**GİDERLER**

OCAK 2018 GİDERLERİ	: 81.963,80.- TL
ŞUBAT 2018 GİDERLERİ	: 107.081,98.- TL
MART 2018 GİDERLERİ	: 64.682,78.- TL

-----  
TOPLAM: : 253.728,50.-TL

<b>BANKA DEVİR</b>	<b>:</b>	<b>130.571,80.- TL</b>
<b>KASA DEVİR</b>	<b>:</b>	<b>1.989,88.- TL</b>

<b>Kıdem Tazminatı Hesabı (Devir )</b>	<b>:</b>	<b>88.691,72.- TL</b>
<b>2018 Yılı İçin Aktarılan</b>	<b>:</b>	<b>10.792,87.- TL</b>
<b>Faiz Geliri</b>	<b>:</b>	<b>515,41.- TL</b>
<b>Kıdem Tazminatı Fonu Mevcudu</b>	<b>:</b>	<b>100.000,00.- TL</b>

Gelirlerin Tahsil edildiği ve Gelir hesaplarına kayıt edildiği tespit edilmiştir.

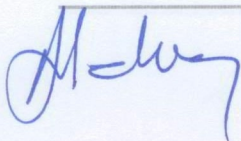
**Aidat Gelirlerine ilaveten:**

- 1- 2017 Yılında Aski tarafından alınan 9.305,02 TL kıyas ücretinin hesaplara iade edildiği görülmüştür.
- 2- Reklam anlaşması geliri olarak 750.00.-TL tahsil edildiği görülmüştür.

**Gider Hesapları incelendiğinde rutin yapılan giderler haricinde;**

- 1- B Blok Hidrofor Tamiri olarak Özgür Su Pompaları firmasına 02.01.2018 tarihinde 1.003.00.-TL ödendiği görülmüştür.
- 2- C Blok Sensörlü otomatik kapı değişimi için, 08.02.018 tarihinde Asal otomatik Kapı Sistemleri firmasına, 5.015.00.- TL ödendiği görülmüştür.
- 3- Diafon Sistemi peşinatı olarak 15.02.2018 tarihinde Alper Gümrükçü firmasına 40.000.00.- TL ödendiği, 01.04.2018-01.05.2018-01.06.2018 vadeli 3 adet 40.000.00.-TL'lik borç senedi verildiği görülmüştür.
- 4- Logar Temizliği için Zeynel Şantaş firmasına, 12.03.2018 tarihinde 4.460,40.- TL ödendiği görülmüştür.

Mali Denetim sonucunda gelir ve gider kalemlerinin usulüne uygun olarak hesaplara kayıt edildiği, aidat tahsilatlarının takip edildiği, ödemelerin banka hesabı kullanılarak yapıldığı görülmüştür.



**GÖLDE KENT SİTESİ**  
**DENETİM KURULU**

**GÖLDE KENT SİTESİ**  
**OCAK 2018-MART 2018 ARASI DENETİM KURULU RAPORU**

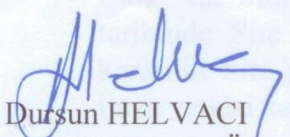
**Sonuç**

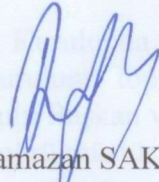
Yapılan denetim sunucunda, Site Yönetim Planına aykırı kararlar alındığı, Diafon Sistemi ihalesi ve Güvenlik ihalesi esnasında gerekli şeffaflık ve rekabet koşullarının oluşturulmadığı, alınan tekliflerin ve yapılan sözleşmelerin incelenmesine özen gösterilmediği, idari olarak hatalı kararlar alındığı kanaatine varılmıştır.

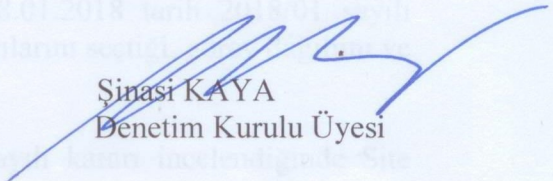
Yönetim Planına aykırı alınan kararların düzeltilmesi, KMK ve yönetim planımıza aykırı yapılan reklam sözleşmesinin iptal edilmesi, güvenlik sözleşmesinin geç olmadan tekrar gözden geçirilmesi yönetim kuruluna tavsiye edilmiştir.

Site Yönetim Kurulunun 2018 Yılı Ocak-Mart Dönemi İdari ve Mali Denetimi tamamlanmış olup, Site Kat Maliklerinin bilgisine sunarız.

Saygılarımızla,

  
Dursun HELVACI  
Denetim Kurulu Üyesi

  
Ramazan SAK  
Denetim Kurulu Üyesi

  
Sinasi KAYA  
Denetim Kurulu Üyesi

Dağıtım: Denetim Kurulu Karar Defterine Yapıştırılması.  
Kat Maliklerine İmza Karşılığı Teslimi