

**GÖLDE KENT SİTESİ**  
**NİSAN 2018-EYLÜL 2018 ARASI DENETİM KURULU RAPORU**

Göldekent Sitesi Denetim Kurulu 03.08.2018 Tarihinde Nisan 2018-Haziran 2018 Dönemi; 05.10.2018 Tarihinde ise Temmuz 2018-Eylül 2018 Dönemi, 3'er aylık olarak, Site Yönetim Kurulunun İdari ve Mali Denetimini tamamlamıştır.

**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 SİTE**  
**YÖNETİMİ**

Tarih : 13.10.2018  
Evrak No: 57

Her bir Defterin Site Müdürü tarafından düzenli olarak tutulduğu, karar ve evrakların sırasıyla defterlere kaydedildiği ve dosyalandığı görülmüştür. "Yönetim Kurulu Karar Defterinin, Yönetim Kurulu Toplantı Tutanak Defteri gibi kullanıldığı görülmüştür"

Kat maliklerinden gelen şikayetler üzerine, Diafon Sistemi ile ilgili Diafon firmasına ihtar çekildiği, Genel Kurul Kararı olmadan verilen borç senetlerinin **Nisan ve Temmuz ayında geciktirildiği için protestolu** diğer aylarda zamanında ödendiği, Diafon firmasına çekilen ihtar rağmen bir iş bitirmesi düzenlenmediği, kat maliki şikayetlerinin halen devam ettiği görülmüştür.

Güvenlik firması için Denetim Kurulunca 1.dönem denetim raporunda yapılan tavsiyelerle ilgili herhangi bir işlemin yapılmadığı; Güvenlik Firmasınınca güvenlik personeline ödenmesi gereken ücret va hakların kontrol edilmediği, Güvenlik personellerine farklı ücretler verildiği, Sitemiz tarafından güvenlik firmasına brüt olarak ödenen resmi bayram ve dini bayram mesailerinin ücret bordrolarına yansıtılmadığı resmi bayramların hiç ödenmediği, dini bayramlarında farklı bir hesapla ödendiği tespit edilmiştir.\*

**\*(4857 İş Kanunu 2 Madde 7.Fıkrası : İş Kanun'un 2. Maddesinin 7. Fıkrasına göre "Bu ilişkide asıl işveren(Site Yönetimi), alt işverenin (Güvenlik firması vb.) işçilerine karşı o işyeri ile ilgili olarak bu Kanun'dan, iş sözleşmesinden veya alt işverenin taraf olduğu toplu iş sözleşmesinden doğan yükümlülüklerinden alt işveren ile birlikte sorumlu olur.)**

Güvenlik firması tarafından taahhüt edilen plaka tanıma ve turnike sisteminin yapıldığı, ancak bina giriş kapılarının da bu sisteme entegre edilmesi güvenlik firmasınınca sağlanması gerekirken, Yönetim tarafından detayı bilinmeyen **SÖZLÜ** bir anlaşma ile blok giriş kapılarının yaptırıldığı, bu işlemle ilgili bir gider faturasının mevcut olmadığı; Maliyeti 1,5-2 TL olan kat maliklerine 5 TL'ye satılan yaklaşık 1.000 adet kapı çipinin de **GELİR rakamının kayıtlar da mevcut olmadığı**, yapılan iş ve işlemlerin Yönetim planı 22.2.'ye aykırı olduğu tespit edilmiştir.\*\*

**\*\* (Yönetim Planı 22.2.: SYK adına YÖNETİCİ, ocak ayı içinde BKMK'da 2 yılda bir seçim gündemli, seçimin olmadığı yıllarda mali olağan toplantılarda o tarihe kadar yapılan işlerin, elde edilen gelirlerin ve giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. SYK, yaptığı tüm giderleri belgeler. Bütün gider belgelerini incelenmek üzere bir dosyada saklar)**

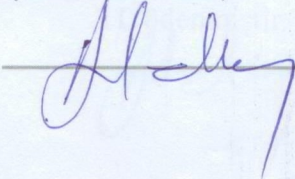
Site Yönetim Planı 37.4. istinaden oluşturulan KIDEM TAZMİNATI FONU hesabından, Yönetim planı 37.4. aykırı olarak Yönetim Kurulu kararı bile alınmadan genel giderler için kідem tazminatı fonunun kullanıldığı tespit edilmiştir.\*\*\*

**\*\*\* (Yönetim Planı 37.4. GÖLDE KENT SİTESİ'nde çalıştırılan ve/veya çalıştırılacak olan personel / personeller için SYK tarafından bir bankada KIDEM TAZMİNATI FONU hesabı açılacaktır. Bu hesaba yatırılan para, personel kідem tazminatı dışında kullanılmayacaktır. Bu fon için aylık yatırılacak tutar SYK tarafından belirlenecektir.)**

2018 Yılı 1.Dönem Denetim Raporunda belirtilen, ve Yönetim Kurulu Başkan ve Yardımcılarına toplantı yapılarak bildirilen, Site Yönetim Planı 21.1. ve 24.2. Maddelerine aykırı iş ve işlemlere devam edildiği görülmüştür.\*\*\*\*

**\*\*\*\* (Yönetim Planı 21.1.: SYK ilk toplantısında kendi içinden bir başkan, iki başkan yardımcısı seçerek görev bölümü ve imza yetkisi kararını oluşturur. Sitenin yönetilmesi ile ilgili önemli işlerin kararları yönetim kurulunda alınır. SİTE YÖNETİM KURULU BAŞKANI aynı zamanda YÖNETİCİ sıfatını da taşır.**

**Yönetim Planı 24.2.: SYK en az dört üye ile toplanır ve oy çokluğu ile karar alır. Oyların eşitliği halinde toplantı başkanının oyu lehine karar alınır.)**



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

Sayfa 1 / 4

**GÖLDE KENT SİTESİ**  
**NİSAN 2018-EYLÜL 2018 ARASI DENETİM KURULU RAPORU**

Site Müdürünün asli görevi olan fiyat araştırması ve teklif alma gibi görevlerini yapmadığı veya yaptırılmadığı, sorumluluk verilmediği, yapılan iş ve işlemler hakkında bilgi verilmediği için, yapılan işleri kontrol etmediği, Büro elemanı gibi kullanıldığı görülmüştür.

Kat Maliklerinin dilekçelerine yazılı cevap verilmediği tespit edilmiştir.

**MALİ DENETİM**

**01.01.2018-30.09.2018 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
NİSAN 2018 AİDAT GELİRİ	:	75.511,25.- TL
Kıdem Tazminatından Aktarılan	:	21.595,98.- TL
MAYIS 2018 AİDAT GELİRİ	:	76.540,25.- TL
Kıdem Tazminatından Aktarılan	:	40.000,00.- TL
HAZİRAN 2018 AİDAT GELİRİ	:	102.996,00.- TL
Kıdem Tazminatından Aktarılan	:	20.000,00.- TL
TEMMUZ 2018 AİDAT GELİRİ	:	108.243,75.- TL
AĞUSTOS 2018 AİDAT GELİRİ	:	95.144,75.- TL
EYLÜL 2018 AİDAT GELİRİ	:	82.658,50.- TL

-----  
TOPLAM : 1.008.518,87.- TL

**GİDERLER**

OCAK 2018 GİDERLERİ	:	81.963,80.- TL
ŞUBAT 2018 GİDERLERİ	:	107.081,98.- TL
MART 2018 GİDERLERİ	:	64.682,78.- TL
NİSAN 2018 GİDERLERİ	:	161.294,26.- TL
MAYIS 2018 GİDERLERİ	:	149.965,82.- TL
HAZİRAN 2018 GİDERLERİ	:	116.720,24.- TL
TEMMUZ 2018 GİDERLERİ	:	98.875,60.- TL
AĞUSTOS 2018 GİDERLERİ	:	117.233,80.- TL
EYLÜL 2018 GİDERLERİ	:	76.395,10.- TL
KASA GELİR-GİDER FARKI	:	1.969,92.- TL

-----  
TOPLAM: : 976.183,30.- TL

**BANKA DEVİR : 31.066,94.- TL**

**KASA DEVİR : 1.268,63.- TL**

**Kıdem Tazminatı Hesabı (Devir) : 100.000,00.- TL**

**2018 Yılı İçin Çekilen (-) : 81.595,98.- TL**

**Faiz Geliri : 2.021,79.- TL**

**Kıdem Tazminatı Fonu Mevcudu : 20.425,81.- TL**

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

- 1- Diafon Sistemi Alper Gümrükçü firmasına verilen 01.04.2018-01.05.2018-01.06.2018 vadeli 3 adet 40.000,00.-TL'lik borç senedinin ödendiği görülmüştür.
- 2- Seha Yangın Söndürme Firmasına 96 yangın Tüpü Dolum bedeli olarak 3.497,52 TL ödenmiştir. Piyasa araştırmasına veya fiyat teklifine rastlanmamıştır.

**GÖLDE KENT SİTESİ**  
**NİSAN 2018-EYLÜL 2018 ARASI DENETİM KURULU RAPORU**

- 3- Süpersan Makine firmasından 1 adet çim makinasının 2.389.50 TL ödenerek alındığı, Mevcut makinaların 1.862.04 TL ödenerek tamir edildiği görülmüştür. İlgili firmanın fiyat teklifi mevcut olmasına rağmen başka bir fiyat teklifine rastlanmamıştır.
- 4- a- Özsan Elektrik firmasından 24.04.2018 tarih ve 462054 nolu fatura ile ortak alanlardaki elektrik ve kamera malzemeleri ile montaj bedeli olarak 5.935.40.- TL ödendiği görülmüştür. Piyasa araştırması veya herhangi bir fiyat teklifi mevcut değildir.**(Alınan Malzemelerin detayları belli değildir. Malzemelerin Teslim alındığına veya nerelerde kullanıldığına dair tutanak mevcut değildir.)**
- b- Özsan Elektrik Firmasına 01.06.2018 tarih ve 462088 nolu fatura ile otomatik sulama sistemi ve elektrik işleri için 3.655,64.- TL ödendiği görülmüştür. Piyasa araştırması veya herhangi bir fiyat teklifi mevcut değildir.**(Alınan malzemelerin Teslim alındığına veya nerelerde kullanıldığına dair tutanak mevcut değildir.)**
- c- Özsan Elektrik firmasından 18.07.2018 tarih ve 462127 nolu fatura ile ortak alanlardaki elektrik işleri ve malzemeleri için 3.460.59.- TL ödendiği görülmüştür. Piyasa araştırması veya herhangi bir fiyat teklifi mevcut değildir.**(Alınan malzemelerin Teslim alındığına veya nerelerde kullanıldığına dair tutanak mevcut değildir.)**
- “Denetim kurulu tarafından yapılan piyasa araştırmalarına göre yapılan iş ve işlemlerle ilgili fiyat farklılıklarına rastlanmıştır”**

- 5- a-SM Grup Peyzaj Firmasına Orman Alanın temizlenmesi ve ağaçların budanması bedeli olarak 16.000.- TL ödendiği görülmüştür. 3 adet fiyat teklifi mevcut olup 2 adet fiyat teklifinin ve yazı karakterlerinin benzerliği dikkat çekicidir.
- b-Nur peyzaj firmasından Gider Pusulası ile Blok Girişlerine 3.887. TL 4.871. adet çiçek ve 40 adet fidan alındığı, kasadan nakit olarak ödendiği görülmüştür. Piyasa araştırması veya herhangi bir fiyat teklifi mevcut değildir. Çiçek nakliyesi ve sitemize teslimi sırasında hiçbir personelimizin görev yapmadığı sayım yapılmadığı tespit edilmiştir.**
- c-Alınan Çiçeklerin SM Grup firması tarafından Gider Pusulası ile 1.500.- TL bedelle kasadan nakit ödenerek ekiminin yaptırıldığı görülmüştür.
- d-Çamlıkaya Çiçekçilik’den 2.145.- TL ödenerek Yavaş Salınlı Çim Gübresi alındığı görülmüştür. Fiyat teklifleri mevcut değildir.**

**Yeşil alanlar bakım bedeli olarak**

Orman Temizliği ve Ağaç Budama :	16.000.-
Gübre Alımı :	2.145.-
Çiçek Alımı :	3.887.-
Çiçek Ekimi :	1.500.-

Toplam : 23.532.- TL

**“Denetim kurulu tarafından yapılan piyasa araştırmalarına göre yapılan iş ve işlemlerle ilgili fiyat farklılıklarına rastlanmıştır”**

Peyzaj işleri profesyonel kişilere yaptırılmak istense de, bu iş ve işlemlerle ilgili bir ön hazırlık ve yeterli araştırma yapılmadığı, sadece fiyata göre iş verildiği için; Profesyonel olduğu düşünülen kişilerin bu işlemlerle ilgili yeterli olmadığı, bu işlemlerle ilgili teknik personelinin bulunmadığı, geliş güzel ağaç budaması yaptığı, çam ağaçlarının dibine hayvan gübresi attığı, hiçbir analiz yapmadan ne işe yaradığı belli olmayan ilaçlarla ağaçları ilaçladığı, m2’ye göre gereğinden fazla çiçek aldırıldığı, **yapılan iş ve işlemlerin kontrol edilmediği**, sitemiz kaynaklarının heba edildiği tespit edilmiştir.

**GÖLDE KENT SİTESİ**  
**NİSAN 2018-EYLÜL 2018 ARASI DENETİM KURULU RAPORU**

- 6- Doster Bozkurt'a Gider Pusulası ile Çocuk oyun alanları ve spor alanları boya işleri için 800.- TL, Teras Ahşap Koruma ve Vernik çalışması bedeli olarak 1.750.-TL ödendiği görülmüştür. Ödeme kasadan nakit olarak yapılmıştır. Piyasa araştırması veya herhangi bir fiyat teklifi mevcut değildir.  
**"Denetim kurulu tarafından yapılan piyasa araştırmalarına göre yapılan iş ve işlemlerle ilgili fiyat farklılıklarına rastlanmıştır"**
- 7- a- AB Mühendislik Firmasına Gider Pusulası ile Blokların Doğalgaz Topraklama işi olarak 1.200.- TL kasadan nakit ödenmiştir.  
b-Vizyon Grup Doğalgaz Firmasına Doğalgaz Fitting malzemesi ve Tamir bedeli olarak 7.315.- TL ödenmiştir. Piyasa araştırması veya herhangi bir fiyat teklifi mevcut değildir.**(Yapılan iş ve işlemlerle ilgili açıklayıcı bir tutanak veya icmal mevcut değildir)**
- 8- A Blok görevlisi Seyit Aslan'ın Temmuz ayı içinde görevinden ayrıldığı, kıdem tazminatının ödendiği, yerine görevli alınmadığı, diğer blok görevlilerine mesai verilerek işlerin yürütüldüğü tespit edilmiştir.
- 9- Yönetim tarafından talep edilen 100.- TL ek aidatın sebebi; Maliyet artışlarından ziyade, yıllık tahmini bütçe hazırlanırken bütçe de yer almayan personel aynı yardımları, bütçe harcamalarına özen gösterilmemesi ve bütçede yer almayan mal ve hizmet alımlarının yapılmasından kaynaklanmaktadır.

**Sonuç**

Yapılan denetim sunucunda, Site Yönetim Planına aykırı işlemlerin yapılmaya devam edildiği, Diafon Sistemi ile ilgili şikayetlerin devam ettiği, kapı çipleri ile ilgili yapılan işlemin keyfi olduğu, alınan tekliflerin ve yapılan sözleşmelerin incelenmesine özen gösterilmediği, alınan mal ve hizmetlerinin kontrol edilmediği, bir çok işlemde Yönetim Kurulu Kararı alınmadığı, Fatura alımına dikkat edilmediği Gider Pusulası düzenlediği, Gider Pusulalı (yüksek tutarlı) ödemelerin banka yerine elden yapıldığı, idari olarak hatalı kararlar alınmaya devam edildiği, kat malikleri dilekçelerine yazılı cevap verilmediği, bina görevlilerin yapabileceği işlerin dışarıdan hizmet alımı yapılarak görüldüğü, kurumsal kararlardan ziyade bireysel kararlarla iş ve işlemlerin yapıldığı görülmüştür.

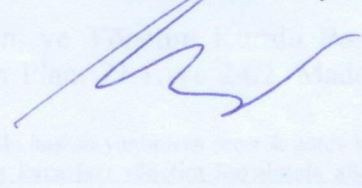
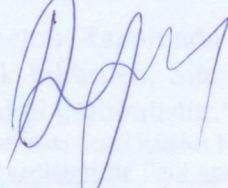
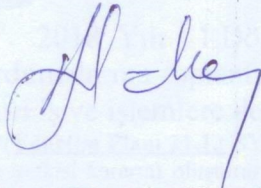
Site Yönetim Kurulunun 2018 Yılı Nisan-Eylül Dönemi İdari ve Mali Denetimi tamamlanmış olup, 2018 yılı 2.dönem Denetim Kurulu Raporu yapılan araştırmaların uzun sürmesi nedeniyle 2018 Yılı 3.Dönem Raporu ile birleştirilmiştir.  
Site Kat Maliklerinin bilgisine sunarız.

Saygılarımızla,

Dursun HELVACI  
Denetim Kurulu Üyesi

Ramazan SAK  
Denetim Kurulu Üyesi

Şinasi KAYA  
Denetim Kurulu Üyesi



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