**01/01/2016-31/12/2016 Dönemi**

**Emlak Konut Mavişehir Evleri A bölgesi Denetim Raporu**

İncelemenin ait olduğu dönem    : 01/01/2016 – 31/12/2016

Raporun düzenleme tarihi           : 11/01/2016

Raporun düzenlenmesine hukuki dayanak : 634 Sayılı Kat Mülkiyeti  Kanunu ve Site yönetim planı

**A-Kuruluş İşlemleri:**

Site yönetim planında olduğu gibidir.

**B-Yönetim Kurulu ve Personel İşlemleri**:

1. Dönem Yönetim Kurulunun süresi 01/01/2015 – 31/01/2017’dir.
2. Yönetim Kurulu Üyeleri Yönetim Kurulu üyelik şartlarını taşımaktadırlar.
3. Yönetim Kurulu ilgili dönemde toplantı nisabını kaybetmemiştir.
4. Yönetim Kurulu üyeleri hakkında 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen suçlar ile ilgili açılmış kamu davası bulunmamaktadır.
5. Yönetim Kurulu üyelerine Yönetim Kurulunca belirlenen aylık dışında başka bir ücret ödenmemiştir.
6. Genel Kurulun devir ve terk etmediği yetkiler yönetim kurulu üyelerince kullanılmamıştır.
7. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Çalışanlarının Site yönetimi konusuna giren her hangi bir ticari muamele veya iş ile iştigal edip etmedikleri hususunda yapılan tespitte;Yönetim kurulu üyeleri ve çalışanlarının site yönetim konusuna giren her hangi bir ticari faaliyetlerde bulunulmadığı görülmüştür.
8. Genel Kurulda Gayrimenkul alımıyla ilgili herhangi bir karar alınmamıştır.
9. Yönetim Kurulu, mevcut olan, Siteye ait defter ve belge ve Bilgisayar kayıtlarını incelemek üzere denetleme kuruluna teslim etmişlerdir. Bu konuda herhangi bir sıkıntı yaşanmamıştır.
10. Genel Kurul toplantısına sunulan yönetim kurulu yıllık çalışma raporu, sitenin gerçek durumu  ile uyuşmaktadır. Yönetim Kurulu faaliyetlerinde site personelinin aylık ücretlerinin zamanında ödendiği  görülmüştür.
11. Site  personeline ödenen ücretler kapsamında, 2016/12 aylık dönem içerisinde ilgililerin SSK primlerinin Sosyal Güvenlik Kurumuna tam ve zamanında yatırıldığı, gecikme ve usulsüzlük cezası ödenmediği % 5 indirimden de faydalanıldığı tespit edilmiştir.
12. Site Yönetimi Çiğli Vergi Dairesi 3340519682 numarası ile potansiyel, Sosyal Güvenlik Kurumunda 281100101140374603509-03 işveren sicil numarası ile mükellef bulunmaktadır.
13. Fiili envanter sayımı yapıldığı görülmüştür.

**C- İletişim Bilgileri:**

1. Yönetim Telefon : 0 232 324 08 58
2. Yönetim GSM      : 0 535 795 38 04 (Site md.)
3. Adres : Yalı Mah.6524 Sok.No.1 D.2 Blok Karşıyaka - İZMİR

**Ç- Kat Malikleri:**

1. Kat Malikleri listesinin belirtilen bilgileri içerir şekilde düzenlendiği tespit edilmiştir.
2. Sitemizde 604 üye dairesi, 13 adet kiralanmış ortak alan kapıcı dairesi ile 1 adeti ortak alan dairesi çalışan personelin giyim, yemek yeme, istirahat amacıyla ayrıldığı görülmüştür.
3. Üye sayımız 604 daire olup 13 adet kapıcı daire üyemiz vardır
4. 01/01/2016-31-12-2016 Tarihleri  içerisinde üyeler tarafından yönetim kurulu ve personeli hakkında denetim kuruluna intikal ettirilmiş herhangi bir şikâyet olmamıştır.
5. Yönetim Kurulu, üyeler arasında hak ve eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmiştir.

**D- Defter ve Belgeler:**

1. Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca tutulması zorunlu olan yönetim kurulları Karar defterleri, yevmiye, defteri kebir 31/12/2016 tarihine kadar tüm kayıtların işlendiği görülmüştür.
2. Yevmiye ve defteri kebirde tüm kayıtların nizamına uygun olarak tutulması izah edilmiş, izahında zorlanmaya mahal verecek hususlara rastlanmamıştır.
3. Muhasebe kayıtlarında yer alan tahsilat ve ödemeler kanunen geçerli belgelere dayanarak yapılmıştır.
4. Site Yönetiminin yasal olarak tutmak zorunda olmadığı, ancak tutulmasında fayda gördüğü elektronik ortamdaki (Bilgisayar) kayıtların anlaşılır ve izaha uygun olduğu tespit edilmiştir. Kayıtların yedeklenmesi tavsiye edildiği şekilde yapılmaktadır.

**E- İşletme Bilanço, Gelir-Gider Farkı Hesabı, Mali Durum ve Anlaşmalar (Sözleşmeler) :**

1. Bilanço ve Gelir-Gider Tablosu site yönetiminin muhasebe defterlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Yanlış, eksik bilgi bulunmamaktadır. Bilanço kalemleri ayrıntılı bilgi içermektedir.
2. Bilanço ve Gelir-Gider tablosu muhasebe standartları ve ilkelerine göre düzenlenmiştir.
3. Bir önceki genel kurulda görüşülerek kabul edilen bütçe ile gerçekleşen bilanço kalemlerinin uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
4. Bilançoda yer alan tutarlar fiilen bulunmaktadır.
5. Site yönetiminin alacakları, üyelerimizin aidat/su paraları ile kiracıların aidat/su paralarının zamanında ödenmemesinden kaynaklandığı,  alacakların takibi ve tahsili konusunda yönetim kurulu gerekli gayret ve titizliği göstermektedir.
6. Site yönetiminin genel olarak borçlarının dökümü gerçek bir mal ve hizmet alımına dayanmaktadır. Site yönetim borçlarının vadesinde ödenmesi konusunda nakit durumuna göre Yönetim Kurulu gerekli tedbirleri almaktadır.
7. Üyelerden yapılan her türlü tahsilat kayıtlara eksiksiz intikal ettirilmiştir. Zamanında borcunu ödemeyen üyelerimize ve kiracılarımıza hukuki müdahaleden önce uyarı yapıldığı görülmüştür. Site Yönetim Kurulumuzun sözleşme karşılığı olarak Hukuk Bürosu Av.S.Ferayi Ünsal ve Av.Duygu Kurhan ‘a Avukatlık ve Danışmanlık hizmeti aylık olarak  TOPLAM 2.100 TL ödendiği görülmüştür.
8. Site Yönetimince 17 Ocak 2017 tarihinden itibaren Avukatlık ve Danışmanlık sözleşmelerinin bitiminde iptali edileçeğine dair ihtarının yapılması uygun olacaktır.
9. Site yönetimi personeline ait maaş bordroları, SGK ilgili bildirimleri ile  ilgili aylık 708,00 TL karşılığı Mali Müşavirlik Hizmet bedeli ödendiği görülmüştür. Mali müşavirlik sözleşmesinin sözleşme bitimi yenilenmiyeceği ve iptal edildiğine dair ihtarın 17.01.2017’ de çektirilmesi uygun olacaktır.
10. Sitemizde bulunan 7 Bloka ait 14 adet asansörün aylık bakımı ve onarımı yapılmakta, bedeli düzenli ödenmektedir. Tüm asansörler yeşil etiketlidir. Asansörlerin kurulumundan itibaren kusurlu olduğu bu nedenlede her geçen yıl bakım ve onarım için yüksek maliyetler harcanacağı görülmektedir
11. .Vergi ve diğer yasal hükümlülükler tam ve zamanında yerine getirilmiştir. Site faaliyetlerinin yürütülmesi sırasında herhangi bir usulsüzlük cezası ödenmemiştir. Sitemize meze evi sunum alanı için Karşıyaka belediyesinden gelen ceza ödenmiş olup belediye ile ilgili mahkeme süreci devam etmektedir.
12. Genel Yönetim giderleri usulüne uygun Site Yönetim iş hacmine uygundur.
13. Site Yönetimi  ilgili faaliyet dönemindeki işlemleri neticesinde, bilançosunda gelirler toplamı 2.153.898,76-TL. - Giderler toplamı 2.100.707,98 TL olup + 53.190,78 TL, müspet gelir-gider farkı görülmektedir.
14. Site yönetimi 01.01.2016-31.12.2016 GELİR GİDER tablosuna göre;
15. **Gelir Kalemleri:**

|  |  |
| --- | --- |
| Aidat/Su Tahakkuk Ve Faizleri | 1.797.747,26 TL |
| Ortak alan elektrik ve faiz geliri/güvence bedeli | 8.699,78 TL |
| Kapıcı daire/dükkan kira gelirleri | 223.959,43 TL |
| Diğer gelirler | 96.058,35 TL |
| Reklam gelirleri | 24.742,51 TL |
| Faiz gelirleri | 2.691,43 TL |
| **TOPLAM** | **2.153.898,76 TL** |

1. **Gider Kalemleri:**

|  |  |
| --- | --- |
| Büro Yönetim Giderleri | 33.997,05 TL |
| Elektrik Gideri | 178.031,36 TL |
| Konutların Su Giderleri | 108.974,75 TL |
| Su ve elektrik tesisat giderleri | 100.107,20 TL |
| Personel +güvenlik personel | 1.005.151,78 TL |
| Huzur hakları giderleri | 68.212,65 TL |
| Sigorta Poliçe Giderleri | 13.146,83 TL |
| Peyzaj giderleri | 21.619,79 TL |
| İnşaat bakım onarım | 143.269,10 TL |
| Havuz ilaçlama ve bakım | 27.922,34 TL |
| İdari para cezası giderleri | 2.928,49 TL |
| Büro yönetim giderleri | 33.997,05 TL |
| Temizlik giderleri | 14.315,94 TL |
| Ortak alan kapıcı daireleri bakım ve onarım | 3.231,45 TL |
| İlaçlama | 11.061,17 TL |
| Asansör Giderleri | 124.947,00 TL |
| Ortak tesis kafeterya-restaurant tadilat projesi giderleri | 17.700.-TL |
| Havuz bakım tadilat | 78.280,42 TL |
| Mali ve Avukatlık,danışmanlık giderleri | 58.311,02TL |
| Diğer giderler | 16.426,73 TL |
| Etkinlik Giderleri | 11.362,92 TL |
| Süs havuzu Tadilat onarım | 35.010,82TL |
| Ulaşım ,Haberleşme giderleri | 21.561,23 |
| **TOPLAM** | ***2.100.707,98TL*** |
|  |  |

**Gelir-Gider Farkı: 53.190,78 TL’dir.**

1. **2017 yılına devreden Genel Cari Alacak –Borç farkı:**

|  |  |
| --- | --- |
| Kasa,Bankalar ve Pos Hesapları Nakit Miktarı | 213.183,39TL |
| Üyelerin Aidat/Su Borcu Ve Faizleri | 56.221,64 TL |
| Ortak Alan Kapıcı Kira/Aidat/Su Borcu Ve Faizleri | 9.542,57  TL |
| Ortak Alan Dükkan Kira/Aidat/Su Borcu Ve Faizleri | 96.467,31 TL. |
| Şüpheli daire ve dükkan icra alacakları | 103.999,74 TL |
| Şüpheli devirden gelen aidat/su alacakları | 139.584,21TL |
| Genel Cari Alacak Toplamı | **619.298,86 TL** |
|  |  |
| Genel Cari Borç Toplamı | 103.535,74 TL |
|  |  |
| **Genel Cari Alacak –Borç Farkı** | **515.763,12 TL** |
|  |  |
| Demirbaşlar | 279.706,46 TL |

1. 2017 yılına devredilen genel cari alacak-borç farkı 515.763,12 TL olduğu görülmektedir. Muhasebe sisteminde 2011-2014 yıllarında şüpheli alacaklarla ilgili yapılan çalışmaların iyi seviyede olduğu, 2011-2013 6.ayına kadar mali müşavir ve emlak konut yönetim A.Ş yetkililerince inceleme yaptırılmış 2011-2013 yılları arasındaki muhasebe kayıtlarının doğruluğu tespit edilmiştir. TYSY tarafından görülen sorunlar, TYTK kararları alınarak kat malikleri ile muhasebe kayıtlarında sorunlu kayıtlar düzeltilmeye devam edildiği tespit edilmiştir. Toplanamayan aidat yılın 2.5(ikibuçuk) ayı iken yapılan çalışma ve takiplerle 2016 yılı sonu itibarıyla 1(bir) aya düşürüldüğü görülmüştür.

1. Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere üyelerimizin bir kısmı ile kiracılarımızın bazılarının borçlarını zamanında ödemeleri durumunda planlı her türlü faaliyet ve yatırımların TYSY tarafından yapılabileceği değerlendirilmiştir.
2. Yapılan incelemede üyelerimize ve kiracılara, borçlarını ödemeleri için gereken uyarı ve tebligat yapılmıştır.
3. Site yönetiminin borçlarının ödenmesi için, Yönetim Kurulu gerekli gayreti göstermektedir. Site yönetiminin vadesi **geçmiş borcu bulunmamaktadır.**

**F- Yönetim faaliyetleri :**

1. 01.01.2016-31.12.2016 tarihleri arasında TYSY tarafından faaliyet raporu, işletme projesi, gelir-gider tablosu, mizan, 2017 yılı revize edilebilir iş planı ve 2017 yılı tahmini işletme projelerinin hazırlanmış olduğu görülmüştür.
2. **Emlak konut GYO A.Ş ye karşı, ortak alanlardaki kusurlu mal ve hizmetlerin düzeltilmesi için bilirkişi raporları tanzim ettirilerek Karşıyaka TÜKETİCİ MAHKEMESİNDE açılmış olan davanın mutlaka takip edilmelidir.**
3. **Satış vaadi sözleşmesi dairelerin, 2015 yılı öncesinde hatalı ve eksik muhasebe kayıtlarının olduğu tespit edilmiş, Emlak Konut GYO A.Ş’ce karşılıklı mutabakat sağlanarak daire cari hesaplarında düzeltmeler yapıldığı görülmüştür. Ancak kalan sorunlu daireler için muhasebe mutabakatı düzeltme/yapılmaya devam edilmelidir.**

**G- Diğer Açıklamalar ve Sonuç :**

**Yapılan denetimler neticesinde aşağıda belirtilen hususlar tespit edilmiştir.**

1. Üyelerce Sitemizde ortak kulanım alanların çevre temizliği, birlikte yaşam koşulları, mezkur mahaldeki davranış biçimlerinin bir çok üyemizin komşuluk ilişkilerini bozmamaya ve şikâyetlerine neden olacağından Yönetim kurulu ile Üyelerimizin bu konuda daha duyarlı davranması, ve kurallara uyması görüşündeyiz. Site kurallarına uymayan, huzuru bozan kişiler hakkında mutlaka adli kanallara başvurulmalıdır. Kat maliki ve kiracıların ortak alanlara verdikleri zararların tanzimi sağlanmalıdır. Bu konuda açılmış adli davalar TYTK kararları gereği devam edilmelidir.
2. Sitemiz peyzaj alanı ve apartman temizliklerinin periyodik zamanlarda yapıldığı tespit edilmiştir.
3. Sitemize gelen su faturalamızın yüksek olması nedeniyle TYSY TARAFINDAN araştırıldığı ve Yüzme -Süs havuzları ile bloklar arası genel su arterlerinde; su kaçaklarının olduğunun tespiti görülmüştür. Yüzme havuzu bakım onarım tadilatı yaptırıldığı, ana arterlerden 3 hattında tamir yapıldığı ve süs havuzlarının tadilat ettirilmesine çalışıldığı tespit edilmiştir.

Ancak süs havuzlarının suyu boşaltılmış ve proje ile yaptırılmasına çalışılmış, gelen teklifler değerlendirdiler, ödeme planının yüksek olması nedeniyle TYTK kararı gereği bir sonraki yeni yönetim tarafından süs havuzlarının tadilatının yapılmasına karar verildiği görülmüştür. TYTK ödeme zorluğu yaşanacak bu konuda borçlanmayı kabul etmediği görülmüştür.

Süs havuzları tadilatı için banka hesabında, 45.000,00 tl paranın bankada ayrı bir hesapta tutulmakta olduğu tesbit edilmiştir.

1. Yüzme havuzu yaza hazırlanarak kullanıma zamanında açılmış.Fakat yeterli finansman ile süs havuzlarının ivedilikle hazırlanması istenmiştir.

1. Kapıcı Daireleri, Dükkanlar ve Daire sakinlerimizin ödemelerini zamanında yapılmadığı tespit edilmiş; yasal takiplerin yapıldığı ve getiri elde edildiği görülmüştür. Ancak icra takibinin zamanında sonuçlandırılması uzun sürdüğü tespit edilmiştir.
2. Kat malikleri, ortak alan kiracıları ve dükkanlardan sözleşme sorunları olanlarla uzlaşı yapılmak için TYTK dan TYSY nin karar aldığı ve uzlaşmalara başlandığı görülmüştür. 4 adet kapıcı daire kiracımız icra takibinde, geri kalan 9 adet kiracılarımızdan tahsilatların yapıldığı tespit edilmiştir.

Dükkanlarımızdan ödemeleri için uzlaşma istenmiş, sadece Kareksan ile sağlandığı Tire Market ile devam etmekte olduğu tespit edilmiştir.

1. Site peyzaj alanı mevcut çimin ömür süresi 4-5 yıl olduğunun tespiti TYSY tarafından tespiti yaptırılmış fakat zamanında müdahale için, yeni yönetime Mart 2017 başlatılmak üzere yeniden çimlemenin 2017 tahmini işletme projesinde olduğu tespit edilmiştir.
2. Yangın alarm sistemlerimizde olan sorun acildir ve her bloklarda hızlı bir şekilde artmaktadır. Bu konu ile ilgili tedbirler en kısa sürede alınıp çalışmalar yapılması gerektiği tespit edilmiştir.
3. 2016 yılı tahmini bütçe ve yatırım planında su yumuşatmanın kurulumu hedeflenmiştir. Ancak avans alınmaması ve mali durumdaki öncelikler nedeniyle yaptırılmadığı ve 2017 tahmini işletme projesine konulduğu görülmüştür.
4. 2014 yılı öncesi Güvenlik hizmeti alınan 7/24 firmasının çalışanlarına ait Kıdem Tazminatı olarak 53.393,26 TL nin 2015 ve 2016 yıllarında icra yoluyla Site Yönetimince ödendiği kayıtlarda tespit edilmiştir. 7/24 firması ve ortaklarına borç rücu edilmesi için aranmış,firmanın faaliyetlerinin durdurulduğu ve ortaklarına ulaşılamadığı görülmüştür.
5. **Faaliyetlerini, yeni kurmuş oldukları PİRAMİT KORUMA SAVUNMA ve ÖZEL GÜVENLİK HIZM. LTD.ŞTİ. adı altında devam ettikleri tespit edilmiştir. Yeni firma adı ile Emlak Konut GYO AŞ projesi olan Sultanbeyli Emlak Konutları Site yönetimine hizmet verdikleri tespiti yapıldığı görülmüştür.**
6. **Emlak konut GYO AŞ tarafından konu bilinmekte olup avukatlar arasında koordine ile borcun EMLAK KONUT GYO AŞ tarafından rücu işlemleri için mutabakat sağlandığı tespit edilmiştir.**
7. Site içindeki gece görüşü olmayan kameralar blokların giriş katlarına takılmış, diğer tüm gece görüş kameralar yeni alınarak güvenlik tedbirlerinin artırıldığı görülmüştür. Dış çevre fensi üzerine jiletli tel yaptırılarak, güvenliğe katkı sağlandığı tespit edilmiştir.
8. Blok girişleri ve en üst çatı kameraların görüntülerinin güvenlik odasına aktarılıp takip edilmesi tavsiye edilmiştir.
9. Denetim kurulu raporu 01.01.2016-31.12.2016 tarihlerini kapsayan Site Yönetim Faaliyet Raporu, İşletme Ayrıntılı Bilançosu, Gelir-Gider Tablosu ve MİZAN dökümleri kontrol edilerek tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir. 11.01.2017

**Site Yönetimimizin Denetim esnasında Her konuda istenilen tüm evrak bilgi ve belgeleri içtenlikle sunmalarından dolayı teşekkür eder 2016 yılı çalışmalarında Yönetim Kurulu üyelerine ve tüm personelimize görevlerinde başarılar diler, Site sakinlerimize sağlık ve mutluluklar dileriz.**

**DENETİM KURULU ÜYELERİ**

**Gül YOLDAŞ Nurhan GÖLBAŞI Mehmet BEZCİ**