

MİSSTANBUL EVLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

01.01.2024 – 31.03.2024 DÖNEMİNE İLİŞKİN DENETİM RAPORU

1 - GİRİŞ

19.02.2024 tarihinde yapılan Misstanbul Evleri 2024 Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda;

Yönetim Kuruluna

Cüneyt ÖZBİLGE
Feridun SARAL
Yıldırım BAYINDIR
Tekin SARIDOĞAN
Uğur ERCİYES

Denetim Kuruluna

Bülent DALKIRAN
Ali KENDİRLİ
Taner IRMAK

Seçilmiştir.

2 - KANUNİ DEFTERLER

- **Karar Defteri:** Bakırköy 54.Noterliğinde, 06.08.2019 tarihinde, 18060 yevmiye numarası ile ve 190 sayfa olarak onaylandığı,
- **İşletme Defteri:** Bakırköy 38.Noterliğinde, 30.12.2022 tarihinde, 27401 yevmiye numarası ile 2500 sayfa olarak onaylandığı
- **Demirbaş Defteri:** Demirbaş Defterinin bulunduğu ve usulüne uygun tutulduğu,
- **Personel Yıllık İzin Defteri:** Personel Yıllık İzin Defterinin bulunduğu ve usulüne uygun olarak tutulduğu tarafımızdan görülmüştür.

3 - DENETLEME YÖNTEMİNE İLİŞKİN BİLGİLER

- Gelir ve giderlere ilişkin işlemlerin doğru kaydedilip kaydedilmediği, Hesap Özeti yansıtılması gereken işlemlerin ve hesapların Hesap Özeti Tablolarında doğru yer alıp almadığı yönünde, fiili durum ve belgeler esas alınarak birebir evrak takibi ve denetimi metodu kullanılarak çalışılmıştır.

4 - VERGİ DAİRESİ VE SGK

- a) İkitelli Vergi Dairesi Müdürlüğüne müracaat ile Potansiyel vergi kaydının yapıldığı ve 622 052 0514 vergi sicil numarası ile mükellefiyet kaydının yapıldığı, Muhtasar Beyannamelerinin süresi içinde verildiği ve vergi dairesine herhangi bir geçmiş dönem borcu bulunmadığı,
- b) Sosyal Güvenlik Kurumuna müracaat ile SGK' na kaydının yapıldığı 22905090913037880342273000 sicil numarası ile dosyasının açıldığı ve SGK bildirgelerinin süresi içinde verildiği, cari dönemde herhangi bir borç kaydının olmadığı,

5 - PERSONEL KONULARI

a) Misstanbul Evleri Toplu Yapı Yönetimi Ofisinde;

Site Müdürü;	1 Kişi
Operasyon Şefi;	2 Kişi
Ofis Personeli;	2 Kişi
Teknik Personel;	4 Kişi
Temizlik Personeli;	14 Kişi
Peyzaj Personeli;	4 Kişi

Olmak üzere toplam 27 personel çalışmaktadır.

b) Misstanbul Evleri Toplu Yapı Yönetiminde çalışan personelin 31.03.2024 tarihi itibariyle, ihbar tazminatı 881.551,32 TL kıdem tazminatı 3.214,669,56 TL olmak üzere toplam 4.096,220,88 TL ihbar ve kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmaktadır.

c) Site yönetimi personellerinin dosyaları incelenmiş olup, iş sözleşmelerinin yapıldığı, Özlük dosyalarında eksik olmadığı, bunların dışında yönetim ofisi personellerinin SSK primlerinin düzenli ödendiği de görülmüştür.

6 – SÖZLEŞMELER

- Kaizen Asansör Firması ile sözleşmenin 450.00 TL + kdv (asansör başı)yenilenerek devam etmesi kararı alınmıştır.
- Protek Vip Güvenlik şirketi ile olan sözleşmemizin 16.03.2024 tarihi itibariyle ek protokol yapılarak 925.000 TL + kdv olarak devam etmesi kararı alınmıştır
- Nilser Alarko firması ile 5.000 TL + kdv tutar karşılığında Sosyal Tesis brülör kazanı için bakım anlaşması yapılması kararı alınmıştır
- Ortak alan sigorta poliçesinin 900.421,26 TL tutar karşılığında İpfs Sigorta (Doğa Sig.) firması tarafından yenilenmesi kararı alınmıştır.

7 – YÖNETİM FAALİYETLERİ GELİR VE GİDER HESAPLARININ İNCELENMESİ

Yönetim Kurulu Kararları:

01 Ocak 2024 - 31 Mart 2024 tarihleri arasında toplam 8 Adet Yönetim Kurulu Kararı alınmıştır.

217 nolu 08.01.2024 Tarihli Karar;

- 1-Kaizen Asansör Firması ile sözleşmenin 450.00 TL + kdv (asansör başı)yenilenerek devam etmesi kararı alınmıştır.
- 2-Daire sakinlerinin isteği üzerine Sosyal Tesis Spor salonuna 5'li set alınması kararı alınmıştır.
- 3-3.Ada Güvenlik noktasına klima alınması kararı alınmıştır.
- 4-Teknik Personel için hilti alınması kararı alınmıştır.
- 5-Fırtınadan dolayı zarar gören B2 ve B3 blok mantolamalarının tamir edilmesi kararı alınmıştır.
- 6-Sosyal Tesis yanına personel dinlenme alanının çalışmalarının devam edilmesi kararı alınmıştır.
- 7-Güvenlik nedeni ile giriş kattaki dairelerin C6-1 yapmış olduğu örneğe göre panjur ve demir korkuluk yaptırması kararı alınmıştır.

218 nolu 19.01.2024 Tarihli Karar;

AAA2023000000034 Seri numaralı ve 14.12.2023 tarihli Gaziantep Yeniçağ Mak.İnş.İtl.İhr San. ve Tic Ltd.Şti. firması tarafından tarafımıza düzenlenen fatura sehven düzenlenmiştir. Vergi mükellefiyetimiz olmadığı için faturaya iade faturası düzenleyemedik. Firmadan almış olduğumuz ürün tutarı 6.240 TL olması gerekirken firma tarafından düzenlenen faturaya 6240.000 TL olarak yazılmıştır. Doğru olan tutar 6.240 TL firma hesabına ödenmiştir. Firmadan bu faturanın iptal edilmesi için gerekli işlemlerin yapılmasının talep edilmesi-ne karar verilmiştir.

219 nolu 31.01.2024 Tarihli Karar;

2024 yılı maaş zam oranları ve tutarları belirlenmiştir.01.01.2024 tarihi itibariyle geçerli olacak maaş listesi aşağıdaki gibidir. Personel yemek ücreti kişi başı 2.250 TL olarak belirlenmiştir.

220 nolu 05.02.2024 Tarihli Karar;

- 1-09.02.2024 Cuma günü C2-C3-C6 Bloklarda kış bahçesi ve Dış cephe mantolama ile alakalı dağcılık sistemi ile onarım çalışması yapılması kararı alınmıştır.
- 2-Blok görevlisi olarak çalışan Burhan Semo'nun iş akdinin fesih edilmesi kararı alınmıştır.
- 3-Blok görevlisi olarak çalışan Ayhan Çelik'in sağlık nedenlerinden dolayı tazminatının ödenerek iş akdinin fesih edilmesi kararı alınmıştır.
- 4-E blokların (Hakim savcı lojmanlarının)loby çalışmalarının E1-E2 bloklarında tadilat bakım onarımlarının bitirilmesi kararı alınmıştır.
- 5-Bina sığınak tadilatlarının devam etmesi kararı alınmıştır.

221 nolu 27.02.2024 Tarihli Karar;

Misistanbul Evleri Toplu Yapı YÖNETİMİ 19/02/2024 Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantı Tutanağı

222 nolu 05.02.2024 Tarihli Karar;

Toplantı seçim ve yetkiler İmza Sirküleri

223 nolu 04.03.2024 Tarihli Karar;

- 1-Site genelinde kamera sistem odasında kullanılmak üzere Enviar, Kamera, Hardisk cihazlarının 884.782,50 TL + kdv tutar karşılığında LİON TECHNOLOGY DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİNDEN alınmasına karar verilmiştir.
- 2-3.ada tek yön uygulamasına geçiş sebebi ile ters yol tuzağı kurulmasına tuzağın 84 000 TL + kdv tutar karşılığında BLOCK BARIYER YÜKSEK GÜVENLİK SİSTEMLERİ firmasından alınması kararı alınmıştır.
- 3-Protek Vip Güvenlik şirketi ile olan sözleşmemizin 16.03.2024 tarihi itibariyle ek protokol yapılarak 925.000 TL + kdv olarak devam etmesi kararı alınmıştır.
- 4-Nilser Alarko firması ile 5.000 TL + kdv tutar karşılığında Sosyal Tesis brülör kazanı için bakım anlaşması yapılması kararı alınmıştır.
- 5-Ortak alan sigorta poliçesinin 900.421,26 TL tutar karşılığında Ipfs Sigorta (Doğa Sig.) firması tarafından yenilenmesi kararı alınmıştır.

224 nolu 08.04.2024 Tarihli Karar;

1-3.ada C8 blok karşısı boy turnikesinin arızalanan geçiş ünitesinin Atitek Elektronik Sistemleri firmasından 22.009,10 TL + kdv tutar karşılığında alınmasına

2-2.ada B2 blok karşısı bulunan tamir imkânı olmayan A kapısı boy turnikesinin Atitek Elektronik Sistemleri firmasından 132.813,22 TL + kdv tutar karşılığında alınmasına

3-B6 blok yolcu asansörü halat ve kasnağının Kaizen Asansör firması tarafından 55.500.00 TL + kdv tutar karşılığında değiştirilmesi kararı alınmıştır.

4-Sosyal Tesis altı malzeme depoları için kepçe ile yol çalışmasının Hasan Tütüncü tarafından 14.000 TL + kdv tutar karşılığında yapılması kararı alınmıştır.

8 – SONUÇ

Yukarıda yapılan genel değerlendirme ve incelemelerimizin ışığında, Denetleme Kurulu ve site sakini olarak tavsiye niteliğinde dikkate alınma/değerlendirmesi gereken hususlar şunlardır;

• Mali Çalışmaların İncelenmesi sonrasında;

- a) 31 Mart 2024 tarihinde yapılan kasa sayımı sonucunda Misistanbul Evleri Site yönetimi kasasında 16.685,00 TL nakit para tespit edilmiştir.
- b) 01.01.2024 -31.03.2024 tarihli Gelir ve Gider hesapları incelenmiş olup detayları ektedir.
- c) 01.Ocak.2024 – 31 Mart.2024 tarihleri arasında toplam 8 Adet Yönetim Kurulu Kararı alınmıştır.
- d) Çalışan personellerle ilgili ihbar ve kıdem tazminatı karşılığı ayrılmamış olup söz konusu kıdem ve ihbar tazminatları için karşılık ayrılması gerekmektedir.

• Teknik Çalışmaların incelemesi sonrasında;

- a) Site geneli su depolarının temizliğinin yapılması gerekmektedir.
- b) Sitemiz 1.ada, 2. ada ve 3. ada ortak alan sözleşmelerinin tamamının oluşturulduğu tespit edilmiştir.
- c) Sitemizin yeşil alanlarının bakımının ve peyzaj çalışmalarının yapıldığı gözlemlenmiştir.
- d) Cari dönem içerisindeki iş ve işlemlerin kontrolünde mevzuata aykırılık tespit edilmemiştir.

Yönetim Kuruluna ve çalışan tüm personelimize gayretli ve özverili çalışmalarından dolayı teşekkür eder, başarılarının devamını dileriz.

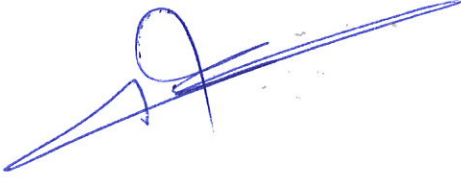
- **Hukuk Raporu**

Misistanbul Evleri Toplu Yapı Yönetimi'nin tarafı olduğu ve devam eden 12 adet dava dosyası bulunmaktadır. Bunlardan; 6 dava site yönetimine karşı açılmış olup 3 adet hırsızlık davası, 2 adet iş davası, 1 adet bir site sakininin çatısında olduğunu iddia ettiği su sızıntısı sebebiyle site yönetimine açtığı davadır. Site yönetimi olarak açılan çatı-camekan davalarında 14 dosyada anlaşma sağlanmış olup 4 dava dava esası için, 1 dava ise masraflar için devam etmektedir.

Diğer davalar ise icra takibine yapılan itiraz sebebiyle açılan davalardır.

- 2024 yılında açılan ve devam eden takip sayısı: 3
- 2023 yılında açılan ve devam eden takip sayısı: 8
- 2022 yılında açılan ve devam eden takip sayısı: 17
- 2021 yılında açılan ve devam eden takip sayısı: 3
- 2020 yılında açılan ve devam eden takip sayısı: 1
- 2019 yılında açılan ve devam eden takip sayısı: 2
- 2018 yılında eski avukat zamanında açılan takip: 2
- 2017 yılında eski avukat zamanında açılan takip: 1

TANER IRMAK
Denetim Kurulu Başkanı



BÜLENT DALKIRAN
Denetim Kurulu Üyesi



ALİ KENDİRLİ
Denetim Kurulu Üyesi

