

MİSSTANBUL EVLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

01.01.2024 – 31.06.2024 DÖNEMİNE İLİŞKİN DENETİM RAPORU

1 - GİRİŞ

19.02.2024 tarihinde yapılan Misstanbul Evleri 2024 Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda;

Yönetim Kuruluna

Cüneyt ÖZBİLGE
Feridun SARAL
Yıldıray 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 Özetine 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 bildirimlerinin 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
Havuz Görevlisi	3 Kişi

Olmak üzere toplam 30 personel çalışmaktadır.

- b) Misstanbul Evleri Toplu Yapı Yönetiminde çalışan personelin 31.06.2024 tarihi itibariyle, ihbar tazminatı 907.874,22 TL kıdem tazminatı 3.190.484,06 TL olmak üzere toplam 4.098.358,28 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 Ipfs Sigorta (Doğa Sig.) firması tarafından yenilenmesi kararı alınmıştır.
- Protek Vip Güvenlik firması ile 14.05.2024-14.07.2024 tarihleri arasında 6 kişilik danışma ve gözetim personeli sözleşmesi yapılması kararı alınmıştır.
- Grup Teknik firması olan güvenlik kamera sistemi ve site genel elektrik hizmetleri anlaşmamız yenilenerek aylık 25.000,00 TL + kdv tutar karşılığında devam edilmesi kararı alınmıştır.

7 – YÖNETİM FAALİYETLERİ GELİR VE GİDER HESAPLARININ İNCELENMESİ

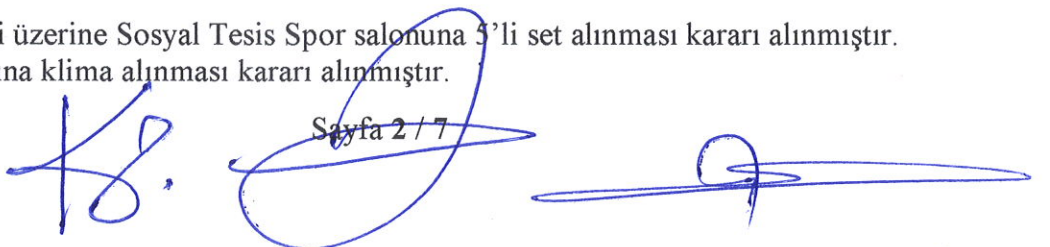
Yönetim Kurulu Kararları:

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.

Sayfa 2 / 7



- 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 edilmesine 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

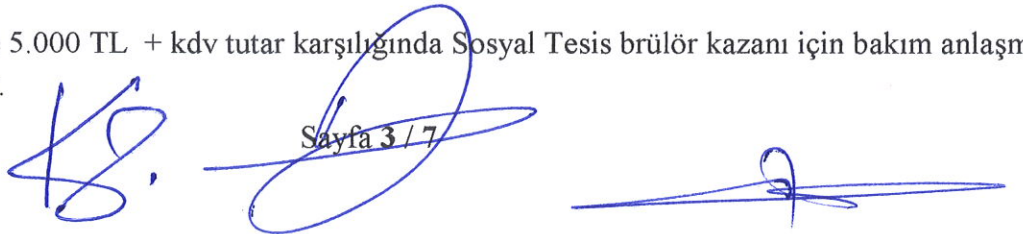
223 nolu 04.03.2024 Tarihli Karar;

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.


Sayfa 3 / 7

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 alınması kararı alınmıştır.

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 alınması kararı alınmıştır.

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.

5- 2.Ada yol üzerlerinde kullanılmak üzere Aktak Karo firmasından 6.000 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında, 5 adet Beton saksı alınması kararı alınmıştır.

225 nolu 28.04.2024 Tarihli Karar;

1-Protek Vip Güvenlik firması ile 14.05.2024-14.07.2024 tarihleri arasında 6 kişilik danışma ve gözetim personeli sözleşmesi yapılması kararı alınmıştır.

2-Personel dinlenme alanı bölgesi yol yapımı için Vega Beton firmasından 63.000 TL (kdv dahil) tutar karşılığında beton alınması kararı alınmıştır.

3-Site Avukatı Mustafa Özmen'e mahkeme dava giderleri için 25.000,00 TL avans ödenmesi kararı alınmıştır.

4-B1 Blok yolcu ve yük asansörü ile B3 blok yolcu asansörünün kasnağının 61.500,00 TL + kdv tutar karşılığında Kaizen Asansör firması tarafından değiştirilmesi kararı alınmıştır.

5-Site girişi için Ledeksan Led firmasından 4.800.00 TL (Kdv dahil) ışıklı tabela alınması kararı alınmıştır.

226 nolu 14.05.2024 Tarihli Karar;

1-01.06.2024 tarihi itibari ile etkinlik alanı fiyatları Doğum günleri için 3.000 TL, Nişan söz vb günler için 10.000 TL olarak güncellenmiştir.

2-3.adada B6-B7 blokların arkasında bulunan 2 adet süs havuzunun 40.000 TL tutar (Faturasız) karşılığında Abdullah Çelik tarafından kırım çalışmasının yapılması kararı alınmıştır.

3-Demirbaş bütçesi kapsamında Süs havuzları yenileme çalışmaları ilgili, fayans ve izolasyon malzemelerinin Not Yapı Seramik İnşaat Firmasından 230.000,00 TL + kdv) tutar karşılığında alınması kararı alınmıştır.

4-Demirbaş bütçesi kapsamında Süs havuzları yenileme çalışmaları ilgili, alt yapı malzemelerinin Ada Havuz Sistemleri firmasından 17.942,12 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında alınması kararı alınmıştır.

Sayfa 4 / 7

5-3.ada ters yön uygulama çalışması kapsamında Block BARIYER Firmasından 55.600.00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında yer tuzağı ve hız kesici alınması kararı alınmıştır.

227 nolu 27.05.2024 Tarihli Karar;

1-Site Müdürü tarafından kullanılmak üzere 12.299.00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında 1 adet cep telefonu alınması kararı alınmıştır.

2.1.ada yangın hattı onarım çalışmasının 78.000,00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Erdoğan Gevrek firmasına yaptırılması kararı alınmıştır.

3-Çocuk oyun park gruplarının zemin onarım çalışmaları ile ilgili teknik malzemelerin 92.245,44 TL (Kdv dahil) Not Yapı firmasından alınması kararı alınmıştır.

4-3.ada da bulunan 2 adet süs havuzunun 45.000 TL tutar (Faturasız) karşılığında Abdullah Çelik tarafından kırım çalışmasının yapılması kararı alınmıştır.

5-Güvenlik noktasında kullanılmak üzere 2.181.00 TL Kdv dahil) tutar karşılığında Vatan Bilgisayar firmasından güç kaynağı alınması kararı alınmıştır.

6- C2 Blok küçük asansörün halat kasnağının 84.000,00 TL + kdv tutar karşılığında Kaizen Asansör firması tarafından değiştirilmesi kararı alınmıştır.

7-Genel inşaat kapsamında A 2 blok hattında (2. Sığınak) baypas onarım çalışmasının 50.400,00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında, Hasan Tütüncü tarafından yapılması kararı alınmıştır.

228 nolu 15.06.2024 Tarihli Karar;

1- Demirbaş bütçesi kapsamında, Site girişlerinde kullanılmak üzere Boardex dış cephe kaplama malzemesinin,192.000,00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Orhan Kurt Yapı Malzemeleri firmasından alınması kararı alınmıştır.

2-Demirbaş bütçesi kapsamında Site girişlerinde yapılacak çalışmalarda kullanılmak üzere demir malzemesinin,399.399,56 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Boğaziçi Boru Profil firmasından alınması kararı alınmıştır.

3-Demirbaş bütçesi kapsamında Süs Havuzlarında yapılacak olan fayans işçiliğinin 480.006,34 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Hamdi Tural tarafından yapılması kararı alınmıştır.

4- Demirbaş bütçesi kapsamında Süs Havuzlarında kullanılacak teknik malzemelerin 46.904,42 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Ada Havuz firmasından alınması kararı alınmıştır.

5- Demirbaş bütçe kapsamında Süs Havuzlarında kullanılacak elektrik malzemelerinin 65.196,72,00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Kontak Elektrik firmasından alınması kararı alınmıştır.

6- Demirbaş bütçesi kapsamında Site Girişlerinde kullanılacak elektrik malzemelerinin 33.982,20 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Kontak Elektrik firmasından alınması kararı alınmıştır.

7- Demirbaş bütçesi kapsamında Site Girişlerinde kullanılacak Sandviç panel malzemelerinin 180.600,00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Küçük Deveci İnşaat firmasından alınması kararı alınmıştır.

229 nolu 24.06.2024 Tarihli Karar;

- 1- Demirbaş bütçesi kapsamında Site Girişlerinde kullanılacak teknik malzemelerinin 53.364,24 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Not Yapı Seramik firmasından alınması kararı alınmıştır.
- 2- Demirbaş bütçe çalışmaları kapsamında Site Girişlerinde yapılacak olan demir işçiliğinin 600.000,05 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Özcan Paslanmaz firması tarafından yapılması kararı alınmıştır.
- 3- Demirbaş bütçesi kapsamında Site Girişlerinde yapılacak olan kesim, karot, hafriyat ve moloz atımı çalışmalarının 420.000,00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Kuzey Grup Beton firması tarafından yapılması kararı alınmıştır.
- 4- Demirbaş bütçesi kapsamında Site Girişlerinde yapılacak vinç çalışmalarının, 33.000,01 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Abidin Birge firması tarafından yapılması kararı alınmıştır.
- 5- Demirbaş bütçesi kapsamında Site Girişlerinde yapılacak olan galvanizli sac büküm işçiliğinin, 64.805,46 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Aslan Ticaret firması tarafından yapılması kararı alınmıştır.
- 6- Demirbaş bütçesi kapsamında Site Girişlerinde kullanılmak üzere alüminyum Led kapak malzemesinin, 43.500,00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Soner Semercioğlu firmasından alınması kararı alınmıştır.
- 7- Demirbaş bütçesi kapsamında Site Girişlerinde kullanılmak üzere Köşebent malzemesinin, 28.198,37 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Osmanoğlu firmasından alınması kararı alınmıştır.
- 8- Demirbaş bütçesi kapsamında Süs Havuzlarında kullanılacak çimento kumu ve şap malzemelerinin 9.440,00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Orhan Kurt Yapı firmasından alınması kararı alınmıştır.
- 9- Demirbaş bütçesi kapsamında Süs Havuzlarında kullanılacak Kalekim malzemelerinin 76.049,28 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Not Yapı firmasından alınması kararı alınmıştır.
- 10- Demirbaş bütçesi kapsamında Süs Havuzlarında kullanılacak elektrik malzemelerinin 31.920,00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Goldsan Kontrol firmasından alınması kararı alınmıştır.
- 11- Demirbaş bütçesi kapsamında Site Girişlerinde kullanılmak üzere pvs boru vb teknik malzemelerin, 9.784,24 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Önen Yapı Malzemeleri firmasından alınması kararı alınmıştır.
- 12- Demirbaş bütçesi kapsamında Site Girişlerinde kullanılmak üzere koruyucu maske vb teknik malzemelerin, 9.715,20 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Istweld Hırdavat i firmasından alınması kararı alınmıştır.
- 13- Demirbaş bütçesi kapsamında Süs Havuzlarında kullanılacak polimer np1 kartuş malzemesinin 5.880,00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Birtek Yapı Malzemeleri firmasından alınması kararı alınmıştır.
- 14- Site blok temizlik çalışmalarında kullanılmak üzere 20 adet (240Lt) konteynırın Uçak Plastik Kalıp firmasından 30.000,00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında alınması kararı alınmıştır.
- 15- Site Yönetim ofisinde kullanılmak üzere 1 adet telsiz telefon (santral sisteminin bakım onarım dâhil) Duru Bilişim firmasından 4.500,00 TL (Kdv dahil) tutar karşılığında alınması kararı alınmıştır.
- 16- Demirbaş bütçesi kapsamında Site Girişlerinde kullanılmak üzere 14.400.TL (Kdv dahil) tutar karşılığında Dizaynada Reklam firmasından vinç kiralınması 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) 30 Haziran 2024 tarihinde yapılan kasa sayımı sonucunda Misistanbul Evleri Site yönetimi kasasında 16.679,02 TL nakit para tespit edilmiştir.
- b) 01.01.2024 -30.06.2024 tarihli Gelir ve Gider hesapları incelenmiş olup detayları ektedir.
- c) 01.Ocak.2024 – 30 Haziran.2024 tarihleri arasında toplam 13 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 inceleme 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