

DENETİM RAPORUNA CEVAPLAR

1-05.06.2018 2018/48 sayılı karar tutanağı ;

- a) Tutanakta bahsedilen işin , Kale Projelelendirme (yüklenici)) şirketi ile yapılan sözleşme/şartnamede olup olmadığının açıklanması ,
- b) 40.000 TL tutarın Bedri Arslan'a verilen tutarla ilgili olarak başlangıçta diğer firmalardan teklif alınıp alınmadığı alındı ise ibrazı
- c) Bedri Arslan'ın bu iş için verdiği teklifin ibrazı
- d) Karar tutanağında söz konusu işin verilme nedeni olarak " kalifiye eleman bulundurulmadığı" olarak belirtilmiş ancak metinde ödenen bedelin malzeme bedeli olarak belirtilmiş olmasının açıklanması
- e) 40.000 TL ödeme yapılmış ancak Bedri Arslan'ın fatura kesmemesi nedeniyle ödeme geri alınmış. Ödeme yapılmadan önce bu konuların kesinleştirilerek ödemenin yapılması gerekirdi.

04.06.2017 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul sonucu oluşturulan Teknik Komite (Sn. Yılmaz TÜRE , Sn. Ahmet KARSLI, Sn. Necati KAYIM, Sn Vedat DEMİRÖZ, Sn. Halil TURUNZ, Sn. Özlem ALBAYRAK, Sn. İsmail Hakkı BÜYÜKYENEREL, Sn Nazan ÖZARSLAN, Sn Onur ERONAT, Sn Reyhan TÜRK, Sn Ç.Banu BERBEROĞLU OBA) ve görevleri kapsamında yaklaşık 1 yıl çalıştıktan sonra (Bütün toplantı tutanakları 57ada.org'da yayınlanmıştır.), yaptıkları çalışma sonucu, teklif veren bütün firmalara (Dış Cephe Tamir, Tadilat, Boya işi için) çatı ile ilgili hiçbir sorumlulukları olmadığı, 2014 yılında (Genel Kurul Kararı olmadan) tüm çatıların onarıldığı ve bu konuda bir ihtiyaç olmadığı konusunda bilgilendirilmişlerdir. Fakat, teknik şartnamenin, zaman içerisinde revize edilmesi sonucu ortaya çıkan ve kat sakin / maliklerinin en büyük problemlerinden biri olan, balkonlardan geçen mevcut pimaş hatlarının çatıdan iptali ve yeni pimaşlar için çatıdan istenen / belirlenen yere kadar yön verilmesi durumunu Teknik Komite de öngörememiştir. Çatılarda ,gerekli eğimin verilerek pimaş borularının yeni hatlardan geçirilmesi gerekliliği ve bununla ilgili ek bir masraf çıktığı Teknik Komite üyelerine de bildirilmiştir. Sn Ahmet Karslı, Sn Yılmaz Türe, Sn Bedri Arslan ve Sn. Ç.Banu BERBEROĞLU OBA ile birlikte durumun tespiti yapıp, sorun yüklenici firmaya da bildirilmiş çözüm bulması istenmiştir. Yüklenici firma, özellikle bu konuyla ilgili kalifiye elemanı bulunmadığından ve Teknik Komite ile yaptığı toplantılarda çatı işinden bahsedilmediği konusunda geri dönüş yapmıştır. Bu durum teknik komite ile de paylaşılmış ve ek bir masrafa gerek olmadan şimdiki duruma göre çözümü yapılmasına karar verilmiştir. Yönetim olarak da, iskeleler kurulmuş halde iken (çatıda eğimi verilen yere pimaşın bağlanması için) çabuk çözümün sağlanması bakımından KMK 35. Maddesinden doğan hak ile sitenin zamanında tüm çatı işlerini yapan Bedri Arslan'a bu işin yaptırılmasına karar vermiştir. Yönetim ve Sn Bedri Arslan toplantı halindeyken bahsedilen karar yazılmıştır. Sn Bedri Arslan 'da bu iş için teklifini 57 ada yönetimine iletmiştir.

- Söz konusu kararda sadece malzeme bedeli olarak yazılması yazım hatasındandır. Söz konusu bedel malzeme ve işçilik bedelidir.

2-06.04.2018 2018/20 sayılı karar tutanağı;

- a) 3.245 TL 'lik ödemeye ait işi yapan firmanın teklifi ile diğer firmalardan alınan tekliflerin ibrazı
- b) Yapılan işde Pimaş'ın yönü değiştirilmiş mevcut Dış cephe tadilatının içinde olmayan bir iş mi açıklanması

Çatılarla ilgili hiçbir iş Dış Cephe boya işinin kapsamında değildir.

3.245.00.TL'lık işin kapsamı aşağıdaki gibidir.

a- 10. Blok çatı suyu pimaşı bağlı olduğu röğardan 11.blok yanındaki röğara bağlanması.10.blok çatı suyunu taşıyan pimaşın bağlı olduğu rögar bozulduğundan su kapalı otoparka iniyor ve otoparktan ısı merkezini zorluyor sorunun giderilmesi için hat değiştirilmesi

b- 2. -11. ve 12. Blokların bozulan çatı kiremitlerinin ve mahyalarının onarılması

3-17.04.2018 2018/28 sayılı karar tutanağı 17.04.2018 2018 /25 no.lu karar tutanağı ile mükerer düzenlenmiş.

İçeriği ve amacı aynı olmakla beraber Garanti Bankasının isteği üzerine 2018/28 nolu karar tutanağı yazılmıştır.

4-17.04.2018 2018/30 no.lu karar tutanağında Blokların tadilatı ve İç Dış Cephe Boyaması işi için 23.600 TL bedel karşılığında kontroller olarak Bedri Arslan'ın atandığı görülmüştür.

- a)Bedri Arslan ile Yönetim arasında yapılan sözleşmenin ve teknik şartnamenin ibrazı
- b) Diğer firma ve veya kişilerden alınan tekliflerin ibrazı
- c) İş ihale edilirken aynı işi yapan ve malzeme sağlayan bir firmanın sahibinin aynı zamanda denetlemesi usul açısından değerlendirildi mi ?

Sn.Bedri Arslan ile yapılan anlaşma gereği bir sözleşme / teknik şartname mevcuttur. Kontrolör olarak nasıl belirlendiği de yine Teknik Komite Toplantı Tutanaklarında (57 ada.org'da yayınlanmıştır.) ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. İş yapan, malzeme sağlayan bir firmanın sahibi aynı zamanda denetleme işinde bulunması konusu da Teknik Komite toplantılarında tartışılmış, sitemizi çok iyi tanıyan ve sürekli ihtiyaç anında gerekli onarımları yapan kişi olması nedeniyle , toplantı sırasında Sn Yılmaz Türe tarafından Bedri Arslan aranmış ve Teknik Komite tarafından yönetime tavsiye edilmiştir. (Teknik Komite Toplantı Tutanakları)

5-27.04.2018 2018/38 noçlu karar tutanağında Kat maliki Ayla Sile'nden gecikme tazminatı alınmaması hususu diğer benzer sorunu yaşayan kat malikleri için de emsal teşkil edecektir.

Mağdur olduğunu kanıtlayan belgelerle başvurduğu için bakiyesi de göz önüne alınarak komşumuzu daha fazla mağdur etmemek adına karar alınmıştır.

6-Banka yetki kararlarının (yetkilendirme veya iptal eilme) bütün bankaların tek bir karar tutanağında birleştirilmesi

Banka yetki kararları, daha önce denetçilerin önerdiği şekilde hazırlanmış fakat bankalar bunu kabul etmediklerinden ayrı ayrı hazırlanmıştır.

7-Güncel faiz artışı nedeniyle çalışılan bankalarla yeni faiz oranları(şu anda % 24 faiz oranı var) görüşüldü mü ?

Özellikle geçen yıl toplanan yatırım ile ilgili avanslar, denetimin zoruyla ancak Ekim 2017 ayında o günün şartlarına göre vadeli olarak Finansbanka yatırılmıştır.. Sitemizin nakit akışını iyi bir faiz oranıyla değerlendirmek için her ay bankalarla gerek telefonla gerekse bizzat gidilerek faiz oranı pazarlığı yapılmaktadır

Mevcut çalıştığımız bankalarda en iyi faiz oranını veren QNB Finansbank la yatırım hesabımız devam etmekte, faiz oranını alma şeklimiz ise; faizin vade dönüşünde diğer bankalardaki (Otomatik ödeme vs.Hariç) tüm mevduatımızı Finansbanka virman yaparak, bankadaki toplam mevduat üzerinden faiz oranı alınmaktadır.

En son Eylül ayına ait faiz oranı %18,5 o günün en yükseğidir.

Yukarıda bahsettiğiniz oran hala devam ediyor, vade dönüş tarihimizde yeni oranlar gündeme gelir.

8- 26.06.2018 2018/61 sayılı karar ile ana hattı bulunmayan blokların işlemlerini yönetim kurulu tarafından takibi ve yönetilmesi yönünde karar alınmış. Yönetim olarak 5.100 tl ödeme yapılmış. Yapılan ödemenin taksitle alınacağı yönünde fatura üzerine açıklama yapılmış

a) Ödemenin yönetim tarafından yapılacağı taksitle kat sahiplerinden alınacağı ile ilgili Olağan veya Olağanüstü kurulda karar alınmış mı ?

b) Tüm site sakinlerine bu yönde bir çalışma yapıldığı ile ilgili duyuru yapılmış mı ?

2018 genel kurul tutanağına göre Sn Onur Eronat, ilgili her blok içindeki doğalgaz ana hattının değişimi için % 51 oybirliği ile kabul edilmesi durumunda yönetim üzerinden dönüşüm işinin gerçekleştirilmesi talebini iletmiştir. Buna göre Av . Umut bey hukuken bir problem bulunmadığını belirtmiştir. Bu konuşmalar üzerine divan başkanı tarafından ilgili blokların doğalgaz dönüşüm projesi takibinin oylanmasına geçilmiş ve proje oy birliği ile kabul edilmiştir. Buna göre GK'da alınan karara göre hareket edilmiştir. Genel kurul tutanağı tüm kat maliklerine, oturanlara imza karşılığı, site dışında bulunanlara da iadeli taahhütlü mektupla gönderilmiştir. Burada ödeme yönetim kontrolünde yapılmıştır.

9-Yönetim Gideri olarak belirtilen makbuz veya fişlere detaylı açıklama yapılması (harcamanın ne için yapıldığı, kişi adedi vb) örneğin 28.6.2018 tarihinde 33 tl lik yemek fişi var açıklaması yok

Blok temsilcileri toplantısı için alınan kurabiye ödeme listesinde ne için alındığı yazılmış makbuzun üzerine ayrıca yazılmamıştır.

10-Tahsil edilemeyen alacak raporlarının denetim yapıldığı için tıbbiyle güncel olmasının sağlanması , çekilen ihtarnamelerin tarih sırasında olması süre aşımında avukata gönderilmesi ile ilgili işleyişlerin belirlenmesi ,

6 Temmuz ve 26 Eylül tarihlerinde ihtarname listesi hazırlanmış olup avukatla birlikte takibi yapılmaktadır.

11-Nakit para çekimlerinde kasada bulunması gereken minimum tutarın belli olması . (Örneğin 27.7.2018 tarihinde çalışanlara bayram ikramiyesi ödenmesi için 4000 tl çekiliyor ödeme 15.8.2018 de yapılıyor)

Kasadaki nakit paramız 2.000.00.-TL ile sınırlıdır.

Bahsedilen tarihler arasında 2 yöneticinin yıllık izinde olması ve talimatlarda imza sorunu yaşanmaması için yukarıda ifade edilen rakam çekilmiştir.

12-Yapılan alımlar içinde teklif alma limitlerinin belli olması gerekir. (örneğin ; 100 tl içinteklif alınmaz 200 TL için 2 firmadan üstü için..... limit belirlenmesi gibi) alınan tekliflerin faturanın ekinde yer alması

Yapılan alımlar için teklif alma limitlerinin GK'da belirlenmesi daha doğrudur.

13-Döviz cinsinden yapılan sözleşmelerin yeni çıkan yasaya uyum sağlayacak (TL olarak) şekilde sözden geçirilmesi

Dövizle sözleşmesi olan bir tek Visman vardır ona da revize sözleşme talebi gönderilmiş fakat yurtdışı merkezli çalışan firmalar yeni çıkan yasaya dahil edilmediği için dövizle çalışılmaya devam edilecektir.

14-Reklam gelirleri ile ilgili sözleşmeye bakıldığında belirlenen bir ücret göremedik. Alınan reklamların kalma süreleri ile ilgili de takipler ve kabullerin nasıl yapıldığı ile ilgili denetime bilgi verilmesi

57 ada yönetiminin reklam gelirleri için anlaştığı Mana reklam ile ilgili piyasadan olumsuz geri dönüşler (etik olmayan) alındığı için bu firma ile çalışmak istenmemiştir. Mana reklam'ın bahsedildiği gibi % 50 kar paylaşımlı çalışmadığı, reklam için anlaştığı firmalardan çok daha fazla gelir elde ettiği (reklam veren firmalardan bazıları site yönetimini arayarak durumdan haberdar etmiştir) anlaşılmıştır.Hem etik olmayan bu durumun devam etmemesi hem de daha fazla gelir elde edebileceğimiz reklam firması ile çalışmak istediğimiz için mevcut firma (Ajans by) ile çalışma yönünde karar alınmıştır. Fakat uzun bir süredir ülkemizin ekonomik şartlarının kötüye gitmesi ve reklam firmasının 10 – 12 kişilik eleman çıkarması, artık eskisine nazaran reklam alınamaması sitemizi olumsuz etkilemiştir.

15-Apsiyon pos hesabının işleyişi hakkında bilgi verilmesi , hemen hesaba geçmiyorsa kredi kartı çekimi yapılmaması gerekir

Taç Muhasebeden Nuray hn'ın cevabı aşağıdaki gibidir.

1- Kredi kartı ödemelerinde masraf var , ödeyen kişiden kesiliyor.

2- Kredi kartı ödemeleri 1 gün sonra veya 2-3 gün sonra geçiyor.

16-Belgelere sıra numarası verilmesi

Karşılıklı görüşülecektir.

17-Gider tablosu altı doldurulsun (Banka ödenmiş –ödenmemiş)
18- 4668 51 TL BİTİRİLMİŞ

Dekontları eklenecektir.

18- 4668,51 TL lik NFK faturası nedir ? başka yerden teklif mi var ? NFK tekliflerinin fatura ile eşleştirilmesi

NFK faturası yönetim ofisine yerleştirilen kamera'nın faturasıdır. Dosyasında başka teklif de bulunmaktadır. Özellikle kameraya karar verilmesinin nedeni,

1 - Yönetim ofisinde çalışan kişinin güvenliğinin sağlanması,

2 – Kişisel verilerin koruma kanuna göre, kat sakin ve maliklerin kişisel bilgilerinin korunması,

3 – Dış cephe çalışmaları nedeniyle çok fazla trafiğin artmış olması , görüntülü ve sesli kayıt yoluna gidilmiş ve bu konuda site avukatlarına da danışılmış oldukça haklı bir yöntem olduğu konusunda bilgi alınmıştır.

19-Sitemizin yanına konulan baz istasyonunun kaldırılması hususunda yetkili organlara itiraz edilerek baz istasyonunun kaldırılması çalışmalarının durumu,

Sonucun olumlu çıkmama ihtimali yüksek olduğundan avukatımız gereksiz mahkeme masrafı yapılmamasını önerdi

20-Taç güvenlik konusu sözleşmede belirtilen tutarda fatura kesmeleri ve gelen tüm faturaların sözleşmelerle karşılaştırıldıktan sonra ödemelerin yapılması

21-Site bahçesiyle ilgili olarak Taç Muhasebeyle görüşülüp önümüzdeki aylarda fatura sözleşmedeki tutara göre kesileceği bildirilmiştir.

21-Site bahçesinin erken saatte sulanması için bahçivana ödenen 500 tl ek mesai ücreti neye göre hesaplanıyor? ek mesai ücreti ödenmesine ne kadar devam edilecek ? Bu konuda alınan bir karar var mı ?

Bahçevan'a erken saatte geldiği için yapılan ödeme , geçmiş senelerde de bu şekilde devam ettiği için yapılmıştır. Karar defterimizde gereken açıklama yapılmıştır.

22- 20.09.2018 2018/80 sayılı karar tutanağında Kale Projelendirme'nin talebi üzerine Ekim 2018 de ödenmesi gereken tutarın Eylül ayında ödenmesine karar verildiği görülmüştür. Erken ödeme nedeniyle oluşan faiz gelir kaybının açıklanması ,

Kale projelendirme , Türkiye'de yaşanan son ekonomik olaylardan dolayı, özellikle kullandığı malzemeler (boya, mastik, su izolasyon malzemesi v.b) nedeniyle öngörülemeyen bir sıkıntı yaşadığını belirtmiştir. 57 ada yönetimi olarak da KMK'nın 34 ve 35. Maddeleri gereği olarak işin yarım kalmaması için bir taksidi erken ödeme kararı almamıza rağmen vadeli hesabımızdan ödeme yapılmamıştır. 7.sorunun cevabında da hesap işleyişinin daha ayrıntılı olarak açıklaması vardır..

57 ADA 2018 DENETİM RAPORU

Ataşehir, 57 Ada 1871-1 Parsel Yöneticiliği'nin 31/12/2018 tarihi itibariyle düzenlenmiş bilançosunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait Gelir Tablosunu incelemiş bulunmaktayız. İncelememiz, genel kabul görmüş muhasebe ve denetim standartlarına uygun olarak yapılmıştır.

Tüm mali tablolar, fatura ve benzeri belgeler, banka hesapları ve harcamalar incelenmiş ve 12 aylık dönem itibariyle denetim raporları yazılarak denetim kurulu karar defterine konulmuştur.

Yönetim Kurulu'nun hazırlamış olduğu 31/12/2018 tarihli Gelir-Gider tablosu ve bilançoda görünen tüm kalemler aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

31/12/2018 tarihi itibariyle düzenlenmiş Bilançonun Aktifinde;

Kasa	1.202.51 TL
Bankalar	23.229.63 TL
Yatırım Hesapları	460.301.43 TL
Apsiyon POS	1.942.22 TL
Borçlu Daireler	25,651,95 TL
Gelecek Aylara Ait Sigorta Giderleri	1,484,09 TL
Takipteki Alacaklar	25,733,85 TL
Verilen Teminatlar (Enerjisa Depozito)	2.022,60 TL
TOPLAM	541,568,28 TL

Ve buna karşılık bilanço pasifinde ise

Cari Borçlar	253,172,25 TL
Bilinmeyen Tahsilat	8,975,88 TL
Ödenecek Prim ve Vergiler	1.401,55 TL
Personele Borçlar	2,182,66 TL
Geçmiş Yıl Karları	214.524.05 TL
Dönem Gelir Gider farkı	64.542.11 TL
Nedeni anlaşılmayan Fark	(-) 3.230.22 TL
	541.568.28 TL

Bu mizan farkı olup son dakikada fark edilmiş yeterli inceleme zamanı kalmamıştır. Konunun netleşmesi için yeni yönetim kurulu ne denetim kurulunun konunun uzmanı kişilerce inceleme yapması önerilir.

01/01/2018-31/12/2018 dönemi itibariyle Ada Yöneticiliğinin, 12 aylık Gelir-Gider farkı 64.542.11 TL'dir.

Yukarıda belirtilen 483.531.06 TL tutarındaki banka bakiyesinin hesap bazında dağılımı ise şu şekildedir.

<u>102 BANKALAR</u>	<u>23.229.63,TL</u>
İş Bankası	455.19 TL
Garanti Bankası	16.034.81 TL
Finansbank	6.739.63 TL
 <u>104 YATIRIM HESAPLARI</u>	 <u>460.301.43TL</u>
İş Bankası	83.997.08 TL
Finansbank (Dış Cephe avans)	376.304.35 TL

Not: Dış Cephe için 3 hakediş /fatura 194.180.80 = 582.542.40 TL daha gider ve dolasıyla ödenecek tutar söz konusu olup buna karşılık Dış Cephe için 2 Taksit 216.623 TL daire sakinlerinden toplanacak alacağımız mevcuttur.

Ayrıca

Dış Cephe 7 Taksit 194.180.80 = 1.382.363.88 TL ödenmiş

Dış Cephe Faiz Geliri. = 40.152.74 TL faiz geliri elde edilmiş

Buna Karşılık Daire sakinlerinden Toplanan = 1.748.771 TL toplanmış

arasındaki fark bankada olması gereken =406.569.86 TL dir. Ancak banka hesabımızda 376.304.- tespit edilmiş aradaki 30.265 TL lik farkın Dış Cephe yatırım hesabına aktarılması gerekir.

Nakit Akış Durumu

Hazır Değerler	486.675.79
Mevcut Borçlar	<u>265.732.34</u>
Fark	220.943.45
Tahsil edilecek Yatırım Hesabı	216.623
Tahsil edilecek Aralık Dogalgaz	<u>156.355</u>
Toplam oluşacak nakit	593.921.45
Dış Cephe Kale firmasına ödenecek	582.542.40
Kalan	11.379.05 TL olup daha sonraki aylarda nakit

akış problemleri yaşanabilir.

57 ADA DENETİM KURULU

Abdullah UÇARER

Nükhet ÇOBAN

Güzide AYDIN

57 ADA MANOLYA 3 BLOKLARI

KONU : 17/01/2019 TARİHLİ DENETÇİ RAPORUNA CEVAP

13 NOLU SIRA YER ALAN 3.230 TL LİK FARKIN AÇIKLAMASI DENETÇİ NÜKET HANIM'A SÖZLÜ OLARAK YAPILMIŞTIR.

BİZİM APSİYON İLE ANLAŞMAMIZ 2018/01 AYDAN İTİBAREN GEÇİŞ ÇALIŞMASI BAŞLADIĞINDAN BU ÇALIŞMA MAYIS 2018' E KADAR DEVAM ETMİŞTİR.

FARK CAMPÜS PROGRAMINDA MALİK VE SAKİNLERE GECİKME FAİZ HESAPLAMASI YAPILMIŞ, SONRASINDADA O AY APSİYON PROGRAMINA GEÇİŞ YAPILDIĞINDAN APSİYON PROGRAMIDA FAİZ HESAPLAMASI YAPTIĞINDAN DOLAYI FAZLA HESAPLANAN FAİZ FARK EDİLİNCE BU DÜŞÜLMÜŞTÜR.

HÜR YÖNETİM

NURAY