

HALIÇ PANORAMA SİTESİ YILLIK DENETİM KURULU RAPORU

Haliç Panorama Sitesi 01.01.2018 – 31.12.2018 tarihleri arasındaki 1 yıllık döneme ait çalışmaları ve faaliyetleri denetlenmiş aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

A- MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEMEDE;

Belirtilen döneme ait gelir ve giderlerin aşağıdaki gibi olduğu görülmüştür.

31.12.2018 GELİR GİDER			
GİDER		GELİR	
GİDER KALEMİ	TUTAR (TL)	GELİR KALEMİ	TUTAR (TL)
GÜVENLİK FİRMASI BED.	149.959,34	OCAK	104.880,54
TEMİZLİK FİRMASI BED.	149.259,72	ŞUBAT	106.116,59
ASANSÖR	23.526,67	MART	126.600,27
BULUT YÖNETİM (PROGRAM)	5.255,42	NİSAN	124.426,30
İSKİ	17.004,00	MAYIS	144.419,52
BEDAŞ	142.490,31	HAZİRAN	143.000,74
İGDAŞ	473.617,44	TEMMUZ	121.343,87
PEYZAJ	39.112,00	AĞUSTOS	83.189,64
BENZİN-MAZOT	2.472,68	EYLÜL	149.194,78
MUHTELİF	3.536,73	EKİM	101.943,88
KIRTASIYE + NOTER	3.085,70	KASIM	112.249,65
NALBUR, HIRDAVAT	33.609,47	ARALIK	197.070,38
İNTERNET & TELEFON	2.840,66		
İSG DANIŞMANLIK	-		
ISI PAYOKUR	13.567,46		
SU TESİSATI TAMİR & BAKIM	-		
HAVUZ BAKIM & MALZ	12.440,24		
BAKIM ONARIM	21.265,29		
MUHASEBE, AVUKAT, DANIŞ.	29.761,33		
TEMİZLİK, MALZEME, İLAÇLAMA	15.692,77		
PERSONEL GİDERLERİ	223.389,89		
SGK ÖDEMESİ	41.350,47		
DEMİRBAŞ ALIMI	57.159,16		
YÖNETİCİ MAAŞI	56.300,00		
PERSONEL KIYAFETİ	5.140,00		
SİTE ALACAĞI	1.331,00		
BELGESİZ GİDER	5.396,00		
A105'E İADE EDİLEN TUTAR	22.778,00		
B36'YA İADE EDİLEN TUTAR	15.239,20		
GİDERLER TOPLAMI	1.566.580,94	GELİRLER TOPLAMI	1.514.436,16

1. Gelir ve gider arasındaki farka ilişkin bilgi aşağıdaki gibidir. 31.12.2018 tarihi itibarıyla Bankada (Kuveyt Gaziosmanpaşa): 13.583,79 TL, 323,20 USD (1.706,82 TL) ve 0,00 EUR bulunmaktadır. Kasada 427,25 TL bulunmaktadır. Tazminat Fonunda tutar bulunmamaktadır. Ayrıca, POS hesabında 2019 yılı Ocak ayında blokesi çözülecek 746,63 TL bulunduğu görülmüştür.
2. 31.12.2017 tarihi itibarıyla Bankada bulunan (Kuveyt Gaziosmanpaşa): 34.602,45 TL ile 7.993,20 USD (30.149,55 TL) cari dönem başlangıç bakiyesidir.
3. Kasada bulunan 427,25 TL 'lik tutar Yönetim Kurulunca gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda elde edilen 7.970 TL'lik araç etiketi, mavi anahtarlık ve emlakçılardan alınan komisyon gelirleri ile işbu tutar içerisinde karşılanan çeşitli harcamalardan (7.542,75TL) arda kalan tutardır. Gelir tutarları tabloda yer alan ilgili ay içerisindeki toplama, gider tutarları da tabloda yer alan ilgili gider kalemi bakiyesine eklenmiştir. Kasa haricinde banka hesabına giren 1.800 TL (1.000 TL emlak komisyonu ve 800 TL reklam geliri) tutarında ek gelir bulunduğu görülmüştür.

- 31.12.2018 tarihi itibarıyla tahsil edilemeyen 151.220,23 TL aidat alacağı ile 33.164,12 TL tutarında ısınma bedeli alacağı olduğu; 71.396,36 TL peşin tahsil edilen aidat geliri bulunduğu görülmüştür. Ayrıca, 1.331 TL tutarında malzeme bedeli alacağı bulunmaktadır.
- 31.12.2018 tarihi itibarıyla 137.651,20 TL tutarında borç bulunmaktadır. Dökümü; 56.945 TL otopark ve kat temizlik araçları, 27.869,97 TL asansör aylık bakımları, 26.220,56 TL İGDAŞ, 11.795 TL H Yaman, 10.000 TL personele borç ve 4.820,67 TL muhtelif tedarikçilere borç şeklindedir.
- 2018 yılında gerçekleşen gider ve gelirlerin, 2018 kat malikleri kurulunda kabul edilen bütçe ile kısmen uyumlu olduğu görülmüştür.
- 31.12.2017 tarihli Denetim Kurulu Raporunda A105 no.lu kat malikine sehven gönderdiği 22.778 TL'nin iade edileceği belirtilmiş olup, iadenin 12.02.2018 tarihinde gerçekleştirildiği görülmüştür.
- 31.12.2017 tarihli Denetim Kurulu Raporunda B36 no.lu kat malikine sehven gönderdiği 4.000 USD karşılığı 15.087,60 TL'nin iade edileceği belirtilmiş olup, iadenin 22.01.2018 tarihinde 4.000 USD olarak gerçekleştirildiği görülmüştür. Tutar ABD doları olarak yönetim hesabına aktarıldığı ve yine aynı para cinsinden geri gönderildiği için kur zararı yaşanmamıştır. Tabloda aktarılan tutarlar raporlama TL üzerinden yapıldığı için bilgi amaçlı verilmiştir.

B- İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEMEDE;

- Yönetim Kurulu defterinin usulüne uygun olarak tutulduğu görülmüştür.
- Harcamalara ait makbuz ve belgelerin dosyalarda düzenli şekilde tutulduğu, ödemelerin zamanında yapılmaya çalışıldığı görülmüştür.
- Demirbaş alımlarının bütçede belirlenenden farklı olduğu; güvenlik kamerası, kat ve otopark temizlik arabaları satın alındığı belirlenmiştir (Uygulamada alımların site sakinleri adına yararlı olduğu görülmektedir).
- Peyzaj harcamalarının bütçede belirlenenden farklı olduğu belirlenmiştir (Uygulamanın neticede sitemize artı değer kattığı, sitemizi güzelleştirdiği açıkça fark edilmektedir).
- Demirbaş defteri hazırlanmış ve denetime sunulmuştur, bir kısım hataların düzeltilmesi ve eksik kayıtların tamamlanması yönünde görüş bildirilmiştir (Örneğin; sayfa numaralarının sayfa başlarına yazılması, hatalı sıra numaralarının düzeltilmesi, eksik adet bilgilerinin tamamlanması, edinme şekli ve edinme tarihi gibi bilgilere de defterde yer verilmesi, henüz deftere kaydedilmeyen demirbaşların kayıtlarının gerçekleştirilmesi).

C- DİĞER HUSUSLAR:

- Bazı harcamalar için kullanılan gider pusulası defterinin notere onaylatılmadığı görülmüştür.
- Muhtelif tarihlerde 3 adette toplam 4.396 TL tutarındaki harcamaya (15.01.2018 - 2.124 TL, 05.02.2018 - 1.998 TL ve 2017 yılından kalan 274 TL'lik gider avansı) ilişkin belge bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca, banka hesap dökümünde 10 ve 11 Ekim tarihlerinde dikenli tel açıklaması ile toplam 1.000 TL'lik EFT gönderildiği görülmüş, ancak belgesi ibraz edilememiştir. Ödemeye yönelik işlemler yerinde görüldüğü için konuyla ilgili herhangi bir suiniyet bulunmadığı kanaati edinilmiştir.

Yönetim Kuruluna 2017 yılında verilen (kalan) 1.274 TL'lik gider avansının 1.000 TL'lik kısmının 2018 yılında iade edildiği görülmüştür, kalan 274 TL'lik kısmına yukarıda yer verilmiştir.

- Sitede yer alan "Smokenjoy Cafe&Lounge" ile "File Market" in sitenin ortak kullanım alanlarını izinsiz kullandığı, bu alanların nasıl kullanılacağına karar verilmesi için genel kurul kararı gerektiği ancak genel kurulda böyle bir karar alınmadığı görülmüştür. Yönetimin haksız el atmaya karşılık 2018 yılı itibarıyla 'Ortak Alan Kullanım Bedeli' olarak firmalardan tahsilat gerçekleştirdiği; 2018 yılı içerisinde faaliyete geçen Dimari Eğitim (Kreş) firmasından da tahsilat yapıldığı görülmüştür. Sitenin ve site sakinlerinin yararına gerçekleştirilen söz konusu faaliyete devam edileceği öngörülmekte olup, söz konusu alanların ve diğer ortak alanların kullanımı konularının ele alınacağı genel kurul toplanması ve hususun ayrıntılı olarak değerlendirilmesi gerektiği kanaati edinilmiştir. Halihazırda ortak alan kullanımıyla ilgili Smokenjoy'dan 500 TL, Dimari'den 500 TL ve File'den 1.000 TL olmak üzere aylık toplam 2.000 TL tahsilat yapıldığı belirlenmiştir.
- İGDAŞ aboneliğinin 2018 yılı içerisinde doğalgaz abonelik bedellerinin (güvence bedeli) kuruma aktarılması neticesinde Kahraman Yapı Yatırımları (KYY – Müteahhit firma) üzerinden alınarak Haliç Panorama Site Yönetimi üzerine geçirildiği görülmüştür. Yukarıda bahsedilen ısınma bedeli tutarlarının kat sakinlerince zamanında ödenmemesinden dolayı Kurumun Sitemize yıl içinde kestiği 6 adet faturada toplam 3.395,30 TL'lik gecikme bedeli yansıttığı tespit edilmiştir. 31.12.2018 tarihi itibarıyla Sitemizin Kuruma 26.220,56 TL tutarında gecikmeye düşmüş borcu bulunduğu görülmüş olup, durumun daha fazla gecikme cezası ödenmesine sebep olduğu aşıkardır. Yine, yıl içinde 4 adet İSKİ faturasında toplam 106 TL ve 10 adet BEDAŞ faturasında toplam 997,06 TL tutarında gecikme bedellerinin Sitemize yansıtıldığı görülmüştür. 3 kurum tarafından yansıtılan gecikme bedelinin 4.500 TL civarında oldukça büyük bir meblağa ulaşması sadece aidat ve ısınma bedellerini geç yatıran kat sakinlerini etkilememekte, diğer sakinler de bu durumdan zarar görmektedirler. Tüm Site sakinlerinin aidat ve ısınma bedeli ödemeleri hususunda gereken hassasiyeti göstermeleri yerinde ve herkes için faydalı olacaktır.
- Site Yönetimi tarafından kullanılan internete ilişkin faturaların ortalama 65 TL seviyesinden önce Ekim ayında 132 TL ve Kasım ayı itibarıyla 150 TL seviyesine yükseldiği, ayrıca Kasım ayında mükerrer ödeme gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Uyarımız neticesinde harekete geçilerek mükerrer ödenen 150 TL'nin iadesinin talep edildiği ve abonelik koşullarının tekrar görüşüleceği bilgisi edinilmiştir.
- Güvenlik ve temizlik hizmeti alınan firmalarla yapılan çalışmanın Nisan ayı başı itibarıyla kesilmiş olmasından dolayı "Personel Giderleri" kalemi daha etkin kullanılmaya başlanmıştır. Söz konusu personelin Site Yönetimi kadrosuna alındığı görülmüştür. Böylelikle, kapıcı (temizlikçi) kadrosunda bulunan personel maaşlarının gelir vergisinden istisna tutulması; ayrıca tüm personel üzerinden fatura edilen

tutardaki KDV yükünün kaldırılması suretiyle tasarrufa gidildiği belirlenmiştir. 31.12.2018 tarihi itibarıyla H Yaman Güvenlik ve H Yaman İnş. (temizlik ve site yönetimi) firmalarına toplam 11.795 TL tutarında borç bulunduğu görülmüştür.

7. Yönetim Kurulunun Sitemiz için ek gelir projeleri (*yukarıda aktarılanlara ek olarak reklam – sponsorluk geliri Site sakinlerinin malumudur*) yaratma çabası içinde olduğu gözlenmiştir. Bunun yanı sıra, SGK ödemeleri konusunda prim indirimlerinden ve teşviklerden had safhada yararlanmaya gayret edildiği, hususta oldukça ciddi çalışma yürütüldüğü gözlenmiştir.

SONUÇ: Yönetimin çalışma ve faaliyetlerinde kanunlara ve ilgili mevzuata aykırı bir hususa rastlanmamış olup, tespit edilen eksiklik ve olumsuzlukların ivedilikle giderilmesi önerilmektedir.

Saygılarımızla,

Tuğçe BİLİCİ

Sonver KAVUK

Murat Salim ÖTÜKEN

(Yurt dışında

bulunduğu için

denetime iştirak

edememiştir.)

Not: Gelirler kalemi içerisinde cari döneme ilişkin toplanan aidat tutarları ile ısınma bedeli alacaklarının yanı sıra, geçmiş yıla ilişkin toplanan aidat ve ısınma bedeli alacakları, peşin tahsil edilen aidat gelirleri de bulunmaktadır. Ayrıca, yukarıdaki tespitlerde bahsedilen ek gelirler de tablo içerisinde gösterilmiştir.

31.12.2017 TCMB USD/TRY:3,7719

22.01.2018 TCMB USD/TRY:3,8098

31.12.2018 TCMB USD/TRY:5,2810