

**OYAKKENT 2. ETAP 978 KONUT TOPLU YAPI DENETİM KURULUNUN  
01 NİSAN 2022 – 30.06.2022 TARİHLERİ ARASI DENETİM RAPORUDUR**

20.07.2022

**İKİTELLİ OYAKKENT 2. ETAP 978 KONUT TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU'NA  
BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL**

Oyakkent 2. Etap 978 Konut Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararı ve yönetim planında belirtilen göreve istinaden; 01 Nisan 2022 – 30 Haziran 2022 tarihleri arasındaki döneme ait Oyakkent 2. Etap Denetleme Kurulunun Denetleme Raporu düzenlenerek sunulmuştur.

**DENETİME KONU OLAN EVRAKLAR**

1. Karar Defteri.
2. Harcama Evrakları (Faturalar, Gider Pusulaları, Banka Dekontları vb.)
3. Aylık Banka Ekstreleri.
4. Harcamaların Şekli.
5. Ücretler (Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Denetleme Kurulu Güvenlik, Temizlik, Muhasebeci, Avukatlık gibi hizmet alımları ve diğer yönetimde çalışanlar)
6. Demirbaşlar
7. Vergiler
8. Kasa defteri
9. Pos Gelirleri

Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Temsilciler Kurulu Karar Defterleri İncelendi.

**GİDERLER**

Harcama evrakları incelenmesinde **39** başlık altında toplam **1.965.484,31 ₺** gider tespit edilmiştir. Yapılan incelemede bahse konu döneme ait harcamalar aşağıda sunulmuştur.

1. Temizlik Hizmeti	: 413.033,33 ₺
2. Güvenlik Hizmeti	: 448.979,76 ₺
3. Peyzaj Hizmeti	: 117.717,50 ₺
4. İlaçlama Hizmeti	: 2.400,00 ₺
5. Elektrik Gideri (Çevre Aydınlatma)	: 81.276,60 ₺
6. Elektrik Gideri (Asansör, Yangın, Pano)	: 87.218,50 ₺
7. Su Gideri (Blokler)	: 7.829,00 ₺

8. Su Bahçeler	:	24.404,00 ₺
9. Asansör Periyodik Bakım Gideri	:	26.460,91 ₺
10. Asansör Bakım Onarım Gideri	:	5.109,40 ₺
11. Asansör TSE	:	29.519,93 ₺
12. SGK+ Muhtasar + Kıdem Tazminat Ödemesi	:	127.420,99 ₺
13. Personel Maaş (Kadro)	:	63.700,00 ₺
14. Blok Temsilcileri Huzur Hakkı Gideri	:	12.519,00 ₺
15. Huzur Hakkı (TYYK) Ödemesi	:	53.100,00 ₺
16. Mali Müşavir Ücreti	:	4.500,00 ₺
17. Hukuk Danışmanlık Ücreti	:	4.970,20 ₺
18. Elektronik Sistem Mühendisi Ücreti	:	4.350,00 ₺
19. Kamera ve Hgs sistemleri bakım	:	615,22 ₺
20. Muhasebe Programı - Web Site Ücreti	:	4.020,00 ₺
21. Temsil İkram Gideri	:	964,00 ₺
22. Yönetim Ofisi Gideri	:	4.000,42 ₺
23. Ulaşım Araç Yol (Yakıt) Gideri	:	1.114,00 ₺
24. Posta Gideri + SMS + Telefon Gideri	:	1.351,45 ₺
25. Diafon Sistemi Bakım Onarım Gideri	:	7.080,00 ₺
26. Jeneratör Bakım Gideri	:	1.327,50 ₺
27. Su Depo Tem. Gideri	:	2.065,00 ₺
28. Para toner Bakım	:	3.300,00 ₺
29. Yangın sistemleri bakım	:	4.789,03 ₺
30. TV uydu bakım	:	2.400,00 ₺
31. Muhtelif bakım onarım :	:	11.764,90 ₺
32. Öngörülmeven Giderler	:	20.280,60 ₺
33. Personel Aynı giderler (iş elbisesi v.b)	:	1.441,92 ₺
34. Ortak alan sigorta gideri	:	13.125,72 ₺
35. Öngörülmeven Demirbaş Gideri	:	15.723,38 ₺
36. 1.Faz Yangın Hidrandı Revizyonu	:	5.305,00 ₺
37. Peyzaj Alt Yapı ve Bitki Alımı	:	2.807,23 ₺
38. Hidrofor ve blok girişlerindeki su borusu vana	:	49.549,82 ₺
39. Dış cephe tamir ve boya	:	297.950,00 ₺

**TOPLAM GİDER**

**: 1.965.484,31 ₺**

## GELİRLER

Yapılan incelemede bahse konu döneme ait **18** başlık altında toplam **1.519.006,93 ₺** gelir elde edildiği tespit edilmiş olup aşağıda sunulmuştur.

1.Kasadan Aidatlar	: 16.926,50 ₺
2.Bankadan Yatan Aidatlar	: 633.127,59₺
3.Pos Aidatlar	: 341.797,55 ₺
4.Görevli Dairesi Kira Gelirleri	: 139.899,00 ₺
5.Görevli Dairesi Fatura Tahsilatı	: 19.502,31 ₺
6.Sanal Pos Geliri	: 260.848,90 ₺
7.Göstergeç Satış Gelirleri	: 940,00 ₺
8.Yatırım Hesabı (Faiz) Gelirleri	: 41.645,79 ₺
9.Barkod (HGS - Sticker) Satış Geliri	: 8.100,00 ₺
10 Teknik Personel Ek-İş Gelirleri	: 550,00 ₺
11.Taşınma Amortisman Geliri	: 2.120,00 ₺
12.Reklam Geliri	: 32.000,00 ₺
13.Hasar Tazminat Geliri	: 400,00 ₺
14.Daire Boya Geliri	: 900,00 ₺
15.Su Basınç Düşürücü	: 3.450,00 ₺
16.Ortak Alan Sigorta	: 15.445,35₺
17.Kural İhlali	: 253,94 ₺
18.Firma Araç Yakıt	: 1.100,00₺

**TOPLAM GELİR**

**: 1.519.006,93 ₺ ,**

## DENETLEME DÖNEMİ BANKA EKSTRELERİ:

Genel, aidat, kira, depozito takibi için İş Bankası Tümsan Şubesi nezdinde 2.Etap Yönetimi adına açılmış olan hesaplara ait 30 HAZİRAN 2022 sonu itibariyle ekstreler, çek ve kasa toplamı **835.747,64 ₺** olup hesaplara ait detay aşağıda sunulmuştur.

KASA	:	1.142,62 ₺
0079399 Nolu Hesap	:	1.354,65 ₺
0079415 Nolu Hesap (A1 Blok)	:	1.384,84 ₺
0079428 Nolu Hesap (A2 Blok)	:	517,00 ₺
0079458 Nolu Hesap (A3 Blok)	:	417,00 ₺
0131412 Nolu Hesap (A4 Blok)	:	1.190,00 ₺
0079445 Nolu Hesap (B1 Blok)	:	448,00 ₺
0079462 Nolu Hesap (B2 Blok)	:	442,00 ₺
0079475 Nolu Hesap (B3 Blok)	:	0,00 ₺
0131425 Nolu Hesap (B4 Blok)	:	0,00 ₺
0131439 Nolu Hesap (B5 Blok)	:	0,00 ₺
0131442 Nolu Hesap (B6 Blok)	:	997,00 ₺
0131455 Nolu Hesap (B7 Blok)	:	447,00 ₺
0131469 Nolu Hesap (B8 Blok)	:	884,00 ₺
0079489 Nolu Hesap (C1 Blok)	:	491,00 ₺
0131472 Nolu Hesap (C2 Blok)	:	442,00 ₺
0131486 Nolu Hesap (C3 Blok)	:	988,00 ₺
0131499 Nolu Hesap (C4 Blok)	:	449,31 ₺
0079492 Nolu Hesap (D1 Blok)	:	1.368,00 ₺
0079503 Nolu Hesap (D2 Blok)	:	1.040,00 ₺
0131500 Nolu Hesap (D3 Blok)	:	317,00 ₺
Vakifbank 507984NL Hesap	:	0,00 ₺
Pos Hesabı	:	82.296,84 ₺
Fon Hesabı	:	240.890,24 ₺
Sanal Pos Hesap	:	33.551,96 ₺
Vakifbank 211865 Vadeli Hesap	:	460.619,18 ₺
Alınan Senetler	:	4.070,00 ₺

**KASA – BANKA – ÇEK TOPLAMLARI** : **835.747,64 ₺**

**01 NİSAN 2022 – 30 HAZİRAN 2022 DÖNEMİNE AİT 8.000,00 ₺ ÜZERİ YAPILAN HARCAMALAR**

**1-) YANGIN HİDRAT HATTI FİRMALARININ TEKLİFLERİ**

a-) 3 farklı firmadan 3 farklı fiyat teklifi alınmıştır.

1) AKAYLAR ENERJİ	47.495,00
2) KARADENİZ İNŞ.	47.000,00
3) DESA LTD.ŞTİ..	45.000,00

b-) DESA LTD.ŞTİ. Firması ile anlaşma yapılmıştır. 45.000,00TL (KDV HARİÇ) olarak Firma ile anlaşılmıştır.

c-) Sözleşme komisyon tarafından tutanak altına alınmıştır.

**2-) ORTAK ALAN SİGORTA FİRMALARININ TEKLİFLERİ**

a-) 03 farklı firmadan 03 farklı fiyat teklifi alınmıştır.

1) ALMAN SİGORTA	49.540,05
2) YILDIZ LTD.ŞTİ.	38.000,00
3) NEZA A.Ş.(TÜRKİYE SİGORTA)	35.001,97

b-) NEZA A.Ş. (TÜRKİYE SİGORTA) ile anlaşma yapılmıştır. 35.001,97 TL olarak Firma ile anlaşılmıştır.

c-) Sigorta Poliçesi komisyon tarafından tutanak altına alınmıştır.

**3-) SAHA TEL ÇİT KAPAMA FİRMALARININ TEKLİFLERİ**

a-) 3 farklı firmadan 3 farklı fiyat teklifi alınmıştır.

1) GÜRSOY İNŞAAT	38.142,00
2) EKİN SPOR	36.450,00
3) NURSAN LTD.ŞTİ.	33.840,00

b-) NURSAN LTD.ŞTİ. ile anlaşma yapılmıştır. 33.840,00TL olarak Firma ile anlaşılmıştır.

c-) Sözleşme komisyon tarafından tutanak altına alınmıştır

## 01 OCAK 2022 – 30 HAZİRAN 2022 DÖNEMİNE AİT BORÇ – ALACAK DURUMU

1-) Site Sakinleri ve Görevli Daireleri Aidat Alacakları

### TAKİPTEKİ ALACAKLAR TOPLAMI

- 2022 AVK.MUHAMMET ALİ ERDEM : 20.129,34TL (4 Dosya)
- ŞAH MEDYA REKLAM ALACAKLAR : 260.671,02TL (1 Dosya)
- ESKİ DÖNEM TAKİPTEKİ ALACAKLAR : 94.801,92TL (6 Dosya)

Toplam 4+1+6 ayrı dosyada bahse konu kiracılar ve diğer işlemler için icra takibi işlemleri devam etmektedir.

### SONUÇ:

Yukarıda izah edilen Gelir ve Giderlerin karşılaştırılması sonucunda Kasa, Banka ve Çek hesaplarının toplamı **1.519.006,93₺** olup ve bu tutarın içerisinde **139.899,00 ₺** Kira gelirleri bulunmaktadır. Bu miktar üzerinden **384.461,15₺** Demirbaş alımı yapılmış olup ayrıca Gelir-Gider farkı görülmemiştir .

Yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde; Toplu Yapı Yönetim Kurulunun iş ve işlemlerinde Kat Mülkiyet Kanunu ve Kanun uyarınca hazırlanmış olan Toplu Yapı Yönetim Planına uygun olarak hareket edildiği, karar defterinin tutulduğu, yapılan harcamaların ve faturaların gerçek olduğu ve banka hesaplarının bunu doğruladığı tespit edilmiştir.

### GÖRÜŞ VE ÖNERİLER

Suzan FIRAT  
Denetçi

Funda KAYA ÇOBAN  
Denetçi

Cengiz YALÇIN  
Denetçi

## EKLER

- 1-) Yasal takibe giren dosyalar hakkında hukuk müşaviri raporu
- 2-) İdari Görüş ve Öneriler

## OYAKKENT 2. ETAP DENETLEME RAPORU

01 NİSAN 2022 – 30 HAZİRAN 2022 dönemine ait 3 Aylık Denetleme Raporu aşağıda sunulmuştur.

1. Yapılan denetimde evrakların gerçek olduğu ve kayıtlara doğru olarak işlendiği yönünde mali ve uygunluk (Temsilciler kurulunun aldığı kararlar doğrultusunda) denetimi yapılmıştır.

2. Bahse konu döneme ait Gelir-Gider Tabloları, Faturalar ve Makbuzlar incelenmiştir. Bu inceleme sonucunda Gelir-Gider sonuçlarının doğru olduğu tespit edilmiştir.

20 TEMMUZ 2022

Suzan FIRAT  
Denetçi

Funda KAYA ÇOBAN  
Denetçi

Cengiz YALÇIN  
Denetçi