

**TEM AVRASYA KONUTLARI
TOPLU YAPI YÖNETİMİ**

DENETİM RAPORU

**YILMAZ BEBEK
MURAT GEDİK
MUSTAFA KARAKAYA**

01.01.2024 – 30.11.2024

Bu rapor, Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi'nin denetim kuruluna seçilmemiz nedeni ile tarafımızca hazırlanmıştır. Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi 01/11/2024- 30/11/2024 dönemine ait sınırlı işlemlerinin özel kapsamlı olarak incelenmesi ve bu kanallarda gerçekleştirilen operasyonların riskleri açısından değerlendirilmesi neticesinde elde edilen sonuçları içermektedir.

(634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 36 ya göre yönetici (Site Yönetimi) Kat malikleri kurulunu kararlarını protokolleri yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderlerinin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.)

KAPSAM SINIRLAMASI

Bu rapor, Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi tarafından temin edilen bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. Raporunda, sadece ilgili dönemi kapsayan konulara ilişkin sonuçlar yer almaktadır.

KULLANIM SINIRLAMASI

Bu rapor, Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi bilgisine ve kullanımına sunulmaktadır. Tem Avrasya konutları Toplu Yapı Yönetimi dışı kişi ve kurumlar tarafından kullanılmamalıdır. Site Yönetimi dışında bu raporu dikkate alacak kişi ve kurumların riski kendilerine aittir.

Hizmetimizin doğası denetim yapmak, yönetime tavsiyede bulunmak ve gelen şikâyet ve önerileri dikkate almaktır. Çalışmamız esnasında standart denetim prosedürleri uygulanmamıştır.

Saygılarımızla,

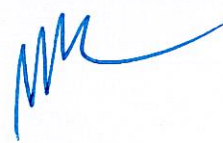
Murat Gedik



Yılmaz Bebek



Mustafa Karakaya



Giriş

Çalışmanın Kapsamı

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi'nin 01.01.2024-30.11.2024 döneminde gerçekleştirilmiş işlemlerin ve bu kanallardaki mevcut operasyonların usulsüzlük riskleri açısından değerlendirilmesi talebi doğrultusunda, aşağıdaki adımları içeren bir çalışma gerçekleştirilmiştir:

i. Cari hesap mutabakatı yapılması:

- ✓ Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi tarafından yapılmış ön çalışmalar değerlendirilerek cari hesap mutabakatı yapılacak müşterilerin belirlenmesi,
- ✓ Belirlenen müşterilerden Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile arasında gerçekleştirdikleri işlemleri takip ettikleri cari hesaplara ait kayıtların talep ve temin edilmesi,
- ✓ Müşteriler tarafından sağlanan kayıtların Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile karşılaştırılması
- ✓ Müşteri kayıtlarında yer almayan fakat Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi kayıtlarında gözükten satış işlemlerinin muhteviyatının araştırılması,
- ✓ Müşteri kayıtlarında yer alan fakat Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi kayıtlarında gözükmeyen tahsilatların muhteviyatının araştırılması

ii. İlgili dönem yönetimin usulsüzlük riskleri açısından değerlendirilmesi:

- ✓ Kilit pozisyonlarda görev yapan personel ile görüşmeler yapılması,
- ✓ Ön muhasebe ve muhasebe kayıtlarının, satış/stok raporlarının, fatura ve sevk irsaliyelerinin, kargo teslimat raporlarının analiz edilmesi,
- ✓ Yukarıdaki çalışmalar vasıtasıyla mevcut operasyonlar içerisindeki risklerinin tespit edilmesi,
- ✓ Tespit edilen risklerinin azaltılması için iyileştirme önerilerinin geliştirilmesi ve iç kontrol sisteminin kurulup kurulmadığı

Çalışmamız ile İlgili Kısıtlamalar

Yukarıda ifade edilen çalışmanın sonuçları, aşağıdaki kısıtlar göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir: Saha çalışmamız süresince bilgi ve belge tedarikimiz Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi tarafından sağlanmıştır. Çalışmamız kapsamında tarafımıza sağlanan bilgi ve belgelerin doğru, tam ve güncel olduğu kabul edilmiştir. Cari hesap mutabakatı yapmak için seçilen müşterilerden bazıları tarafımızla bilgi paylaşımında bulunmamıştır.

Raporda belirtilen tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak kabul edilmelidir.

İç Kontrol Risklerinin Değerlendirilmesine İlişkin Tespitlerimiz

A. Yönetici Özeti

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi'ne ait 17/06/2014 Tarih ve 16148 Yevmiye nolu Karar Defteri incelendiğinde;

Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Çeçen'in seçildiği ve kararın ikinci maddesindeki işlemleri Site Yönetim Kurulunda bulunan üyelerinin üçünün de MÜŞTEREK olarak temsil ve ilzam etmelerine oy birliğiyle karara bağlanmıştır. Kararın altında yönetim kurulunun imzalarının mevcut olduğu,

B. Yasal Defterler

| Defterin Adı | Hesap Dönemi | Tasdik Makamı | Tasdik Tarihi | Tasdik No'su |
|------------------------|--------------|---------------------|---------------|--------------|
| Damga Vergisi Defteri | | | | |
| Karar Defteri | 2024 | Bakırköy 39. Noteri | 04.11.2024 | 28923 |
| Ambar Defteri | | | | |
| Yevmiye Defteri | | | | |
| Demirbaş Karar Defteri | 2024 | Bakırköy 39. Noteri | 04.11.2024 | 28924 |
| Denetim Kurulu Defteri | | | | |

Tespit 1.

- Denetim yapmamız istenilen 01.01.2024- 30.11.2024 tarih aralığına isabet eden dönemlere ait yasal defterlerin tarafımıza teslim edilmemiş olmasına rağmen yapılan incelemede Karar defterinde tüm kararların 04.11.2024 tarih ve 28923 sayılı ile tasdik ettirilen Yönetim Kurulu karar defterine alındığı
 1. Kararın sosyal tesis ücretinin arttırılması ile ilgili olduğu
 2. Banka değişikliği ve banka promosyonu ile ilgili olduğu görülmüştür.
- Demirbaş defteri 04.11.2024 tarihinde 28924 sayı ile tasdik ettirilmiş ve demirbaş listeleri deftere çıktı alınarak yapıştırılmış.
- Bir adet malzeme (stok) defteri tutulmuş (Noter tasdiki yok) giren ve çıkanlar stoklar kayıt altına alınmış ancak net kalan stok orada gözükmemektedir.

Yasal defterlerinin düzenlenmesi ve kullanımı ile ilgili aşağıdaki hususlar önerilmektedir;

- Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince defterlerin tasdiki zorunlu olmasa da itilaf durumlarında Mahkemelerde tasdikinin olması yönetimin elini güçlendirecektir.

C. Sözleşmeler

01/01/2024 - 30/10/2024 Tarihleri Arasında Yönetim Tarafından Yapılan Sözleşmeler ve Daha Önceki Dönemlerde Yapılan ve Hala Süregelen Sözleşmeler Üzerinden Yapılan Tespitler;

Mevcut sözleşmeler dosyası incelendiğinde;

- Ticari Sözleşmeler Dosyası

1. Siteye ait bir dükkân Murat Aydeniz'e Aylık 8.000,00 TL ye 01.12.2024 tarihinde kiraya verilmiş kira süresi 2 yıl olup 01.12.2026'da son bulacaktır. Tahliye taahhütnamesi alınmadığı görülmüştür. Kiraya verilmeden önce site sakinlerine duyuru yapıp yapılmadığı bilinmemektedir.
2. Siteye ait dükkân Melek Çeçen'e kiraya verilmiş kira başlangıcı 01.04.2024 kira tutarı 8.000,00 TL olup 01.04.2025 tarihine kadar 1 yıldır. Yine tahliye taahhüdü alınmamıştır.

Not: Diğer Siteye ait olan ortak alanların kira kontratına dosyada rastlanamamıştır.

- Bakım Sözleşmeleri yapılan firmalar aşağıdaki gibidir

| NO | SÖZLEŞME | BAŞLANGIÇ | BİTİŞ | İŞLEYİŞLERİ |
|----|---|------------|--|--|
| 1 | SÜMER VİDANJÖR | 1.02.2024 | 15.02.2025 | ATIK VE YAĞMUR SUYU KANAL TEMİZLEME FİRMASI |
| 2 | FREKANS | 1.02.2024 | 1.02.2026 | MERKEZİ ISINMA SAYAÇ OKUMA FİRMASI |
| 3 | TEC 10 ÇEVRE SAĞLIĞI | 1.02.2024 | 15.02.2025 | İLAÇLAMA VE HAŞERE FİRMASI |
| 4 | KAMUSA YANGIN VE GÜVENLİK SİSTEMLERİ | 1.08.2024 | 01.02.2026 (1 YIL 6 AY) | YANGIN ALARM SİSTEMLERİ FİRMASI |
| 5 | KAMUSA ASANSÖR | 1.01.2024 | 1.01.2025 | ASANSÖR BAKIM FİRMASI |
| 6 | CBM ELEKTRONİK FOTOKOPİ MAKİNESİ | 16.02.2024 | 15.02.2025 | YAZICI FİRMASI |
| 7 | ÇAĞDAŞ TEKNİK | 2.09.2024 | 31.12.2024 | HİDRAFOR POPMPA VE DRENAJ TANKLARI FİRMASI |
| 8 | ERKA TEKNİK | 1.02.2024 | 15.02.2025 | KAZAN BAKIM FİRMASI |
| 9 | HMK JENERATÖR | 1.02.2024 | 15.02.2025 | JENERATÖR BAKIM FİRMASI |
| 10 | BUHUR MÜHENDİSLİK | 15.02.2024 | 15.02.2025 | PLAKA TANIMA VE KAMERA GÜVENLİK SİSTEMLERİ FİRMASI |
| 11 | TİFTİKÇİOĞULLARI (BAŞAK PETROL) | 1.02.2024 | 15.02.2025 | JENERATÖR AKAR YAKIT FİRMASI |
| 12 | DOĞA SİGORTA (AKVA SİGORTA ARAÇILIK HİZMETLERİ) | 6.02.2024 | 6.02.2025 | ORTAK ALAN SİGORTASI FİRMASI |
| 13 | NAZ TEKNİK | 1.02.2024 | 15.02.2025 | İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ FİRMASI |
| 14 | ERSİN GÜLTEKİN | 1.01.2024 | 1.01.2025 | MALİ MÜŞAVİR |
| 15 | ATC GÜNEŞ KLİMA SİSTEMLERİ | 1.02.2024 | 15.02.2025 | KLİMA BAKIM FİRMASI |
| 16 | DAĞLAR YANGIN SÖNDÜRME | 21.03.2024 | TÜPLERİN BAKIM DOLUM TARİHİ 4 YILLIKTIR | YANGIN SONDURME BAKIM |

KA-MU ASANSÖR SAN TİC.LTD. ŞTİ: Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile 01.01.2024 Tarihinde 1 yıllık sözleşme imzalanmış olup aylık asansör adet başı 800 + Kdv anlaşma imzalanmıştır.

TÜRKNET İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş.; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile Türknnet arasında 17.05.2024 tarihinde bir sözleşme yapılmış iki yıl ücretsiz ortak alan internet kullanımı ve kablo temini karşılığında reklam yapmaya izin verilmiştir.

ATC KLİMA SİSTEMLERİ ; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile 01.02.2024 tarihinde bakım sözleşmesi imzalanmış olup altı ayda bir periyodik bakım hizmetini kapsamaktadır. Sözleşme bedeli 16.125+ Kdv dir. Toplam bedel ise 32.250 TL + Kdv dir.

SMMM ERSİN GÜLTEKİN; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile Mali müşavirlik hizmetleri için sözleşme imzalanmış olup aylık bedel 2.750 TL dir.

FREKANS GRUP ENERJİ HİZMETLERİ İTH. SAN. TİC.LTD. ŞTİ; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile arasında 23.08.2024 tarihinde malzeme alım ve montaj sözleşmesi yapılmış yine Frekans Grup ile ilgili kanun ve yönetmelik çerçevesinde ısı tüketiminin tespiti ve ısı sayaç okumasının yapılması bölüm başına 9,5 TL + kdv olarak sözleşme devam etmektedir.

SÜMER VİDANJÖR; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile arasında 01.02.2024 tarihinde düzenlenen sözleşme gereğince 1 Yıllık 180.000 TL + Kdv olarak hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

TEC 10 ÇEVRE SAĞLIĞI DAN. LTD.ŞTİ; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile arasında 05.02.2024 tarihinde düzenlenen sözleşme ile ayda bir servis vereceği ve 4.750 TL + Kdv olduğu görülmektedir.

KAMU YANGIN SOĞUTMA TİC.LTD. ŞTİ; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi arasında 01/08/2024 tarihinde düzenlenen sözleşme uyarınca servis ve ekipman bedeli olarak toplam 216.000,00 Kdv dahil bedel ödenmiştir.

CBM ELEKTİRONİK TİC LTD.ŞTİ; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi arasında 16.02.2024 tarihinde başlamak üzere 1600+KDV fotokopi makinası kiralanmıştır.

ÇAĞDAŞ TEKNİK PERİYODİK BAKIM; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi arasında 02.09.2024 tarihinde başlamak üzere dört ay periyodik bakım olmak üzere 20.000,00TL + Kdv olmak üzere sözleşme bulunmaktadır.

ERKA TEKNİK ERHAN KAYIŞ ; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi arasında 30/01/2024 tarihinde düzenlenen Sözleşme doğalgaz kazanlarının yıllık bakımı Kdv 42.240,00 TL dir.

NAZ TEKNİK İŞ SAĞLIĞI GÜVENLİĞİ EĞİTİM LTD.ŞRİ ; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile arasında çalışan başı 209 + kdv anlaşılması olup toplamda 6.479 + kdv bedeldir.

DOĞA SİGORTA ACENTESİ AKVA SİGORTA; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile arasında çalışan başı 06.02.2024 tarihinde Akva tarafından poliçe düzenlenmiş olup toplam 900.940,38 TL Bütüt prim karşılığı poliçe yapılmıştır.

HMK JENARATÖR VE GÜÇ SİSTEMLERİ; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile arasında 01.02.2024 tarihinde 6 adet Jeneratör periyodik bakım anlaşması yapılmıştır.

BUHUR MÜHENDİSLİK VE GÜVENLİK SAN. TİC.LTD. ŞTİ; Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ile arasında 01.02.2024 tarihinde bir yıl süreyle kamera sistemleri ile ilgili sözleşme imzalanmıştır.

- Sözleşme yapılan firmalara ilişkin bakım sözleşme tarih ve bedelleri.

| SÖZLEŞMELİ FİRMALARIN AYLIK BAKIM FİYAT LİSTESİ | | | |
|---|--|---|--|
| NO | SÖZLEŞME | 2023 ESKİ FİYAT | 2024 YENİ FİYAT |
| 1 | SÜMER VİDANJÖR | (2 AYDA BİR BAKIM) 8.000,00 TL | HER AY AYDA BİR KERE 15.000,00 TL |
| 2 | FREKANS | 3.366,00 TL | 5.814,00 TL |
| 3 | TEC 10 ÇEVRE SAĞ. | 2.351,70 TL | 4.750,00 TL |
| 4 | ELİFİM PEYZAJ | 2023 / 23.728,81 TL 2024 / 51.102,00TL | BAHÇIVAN TEM AVRASYA SİTESİ BÜNYESİNDE ÇALIŞACAKTIR. FİRMALAR İL ANLAŞMA YAPILMAMIŞTIR. |
| 5 | ÇAĞDAŞ TEKNİK | 2023 / (4 BAKIM OLMAK ÜZERE YILDA 16.000,00 TL) 4.000,00 TL 2024 / (4 BAKIM OLMAK ÜZERE YILDA 30.000,00 TL) / 7.500,00 TL | BİRLİK TEKNİK (4 BAKIM OLMAK ÜZERE YILDA 26.000,00 TL) 6.500,00 TL 01.11.2024 TARİHİNDE BAKIM SÖZLEŞME FESİH EDİLMİŞTİR. |
| 6 | GÜNEŞ GÜVENLİK YANGIN SİSTEMLERİ 01.07.2024 TARİHİNDE SÖZLEŞME FESİH EDİLMİŞTİR. | 2023 YILI FİYATI (6 AYDA 1 YAPILACAK 2 BAKIM) 44.00,00 TL 2024 YILI FİYATI (6 AYDA 1 YAPILACAK 2 BAKIM) 70.00,00 TL | KAMUSA YANGIN GÜVENLİK SİSTEMLERİ HER AYDA BİRKERE 10.000,00 TL |
| 7 | FAMEKS ASANSÖR | 2023 / 11.694,92 TL 2024 / 25.300,00 TL | KAMUSA ASANSÖR 18.400,00 TL |
| 8 | GES KOPİTİK FOTO MAK. | 2023 / 1.300,00 TL 2024 / 75 EURO | CBM ELEKTRONİK 1.600,00 TL |
| 9 | WİLO ARTI TEKNİK | (3 BAKIM OLMAK ÜZERE 18.000,00 TL) 6.000,00 TL 19.09.2024 FİRMA TEK TARAFLI FESİH EDİLMİŞTİR. (3 BAKIM OLMAK ÜZERE 54.000,00 TL) 18.000,00 TL | ÇAĞDAŞ TEKNİK (2 BAKIM OLMAK ÜZERE TOPLAM 20.000,00 TL) |
| 10 | ERKA TEKNİK | (YILDA 1 KEZ 32 KAZAN 1KAZAN 741,50 TL) 23.728,00 TL | (YILDA 1 KEZ 32 KAZAN 1KAZAN 1.100,00 TL) 35.200,00 TL |
| 11 | ATLAS JENERATÖR | 1 JENERATÖR 500 TL 2 JENERATÖR 1.000 TL TOPLAM 6 KEZ BAKIM 6.000,00 TL | HMK JENERATÖR 1 JENERATÖR 80 TL 2 JENERATÖR 1.600 TL TOPLAM 6 KEZ BAKIM 9.600,00 TL |
| 12 | BUHUR MÜHENDİSLİK | 3.776,00 TL | 6.048,00 TL |
| 13 | HYDROKİM | PERSONEL VE LABARATUVAR 2023 / 5.330,00TL 2024 / 7.920,00 TL | TÜRKİYE HAVUZ PERSONEL VE LABARATUVAR 6.500,00 TL FİRMA 24.07.2024 TARİHİNDE BAKIM SÖZLEŞME FESİH EDİLMİŞTİR. |
| 14 | DOĞA SİGORTA HİZMETLERİ) (AKVA SİGORTA ARACILIK | (1 PEŞİN 9 TAKSİT TOPLAM BRÜT PİRİM 239.297,28 TL) TAKSİT TUTARI 23.929,73 TL | (1 PEŞİN 9 TAKSİT TOPLAM BRÜT PİRİM 900.940,38 TL) TAKSİT TUTARI 90.097,38 TL |
| 15 | NAZ TEKNİK | 2.945,00 TL | 6.479,00 TL |
| 16 | ERSİN GÜLTEKİN | 1.300,00 TL | 2.291,67 TL |
| 17 | TİFTİKÇİ OĞULLARI | %15 İSKONTO | %18 İSKONTO |
| 18 | ATC GÜNEŞ KLİMA | (6 AYDA 1 YAPILACAK 2 BAKIM) 11.079,00 TL | (6 AYDA 1 YAPILACAK 2 BAKIM) 32.250,00 TL |

İyileştirme Önerisi

Mal ve hizmet alımlarında öncelikle firmalardan fiyat tekliflerinin alınması ve sonrasında alınan fiyat teklifleri üzerinden değerlendirme yapıldıktan sonra sözleşmenin tanzim edilmesi,

Satıcılar ile çalışma şartlarının net olarak belirlendiği ve asgari olarak aşağıdaki içeriğe sahip olacak satış sözleşmelerinin yapılması ve karşılıklı olarak imza altına alınması önerilmektedir:

- Satış fiyatı, iade/iskonto/fiyat farkı koşulları,
- Sponsorluk koşulları,
- Tahsilat yöntem ve süresi,
- Sözleşmenin fesih koşulları,
- Sözleşme şartlarına uyulması için ceza koşulunun düzenlenmesi,
- Uyuşmazlık durumunda yetkili yasal merci

Tespit 3.

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ait karar defterinde tespit edilen diğer hususlarına rapor içerisinde yeri geldikçe değinilecektir.

D. Gider Kalemleri

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi Hesap dökümleri incelendiğinde;

30.11.2024 tarihinden gelen Gelir ve Gider durumunun aşağıdaki gibi olduğu;

01.01.2024 - 30.11.2024 tarihi arasında;

Gider Toplamının; 26.740.047,06 TL olduğu,

Tespit 1.

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ilgili dönemlerde bilanço usulüne göre defter tasdik ettirmesine ve kayıtlarını bu yönde tutmasına rağmen defterlerin henüz basılmadığı ve incelemenin mizan ve hesap tablosundan yapıldığı bu nedenle fatura ve içerik bazında kaydedilmiş şeklinin görülmesi dolayısı ile Giderlerin Genel Olarak kaydedilmiş olması nedeniyle gerekli analizin yapılabilmesi için tarafımızdan aşağıda şekilde gider kalemleri baz alınarak inceleme sürdürülmüştür.

- ❖ Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ait önceki dönemden devreden borçlar aşağıdaki gibi olduğu,

| 01.01.2024 Tarihinden Önceki Dönemden Devreden Borçlar (01.01.2024 dahil değil) | |
|---|---------------------|
| Borçlar(A) | |
| Hesap | Tutar |
| Satıcılar Hesabı | - 694,77 |
| Alınan Depozito ve Teminatlar | 944.500,00 |
| Diğer Çeşitli borçlar | 917.857,99 |
| Toplam | 1.861.663,22 |

- ❖ Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ait önceki dönemden devreden alacaklar aşağıdaki gibi olduğu

| 01.01.2024 Tarihinden Önceki Dönemden Devreden Alacaklar | |
|--|---------------------|
| Hesap | Tutar |
| Kasa Hesabı | 6.462,50 |
| Banka Hesabı | 842.193,34 |
| Aidat Avansları Hesabı | 1.836.809,89 |
| İcradaki Daire Hesapları | 153.004,57 |
| Toplam | 2.838.470,30 |

- ❖ Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ait gider kalemleri bazında dağıtılmış olup 01/01/2024-30/11/2024 tarihleri arası gider dağılımının aşağıdaki gibi olduğu,

| Dönem İçi (01.01.2024 ile 30.11.2024 arası) | |
|---|----------------------|
| Giderler | |
| Personel Ücret Gideri | 9.864.618,24 |
| İş Güvenliği Ve Sağlığı Hizmet Gideri | 67.601,20 |
| Yönetim Ve Denetim Kurl. Huzur Hakkı Gideri | 352.000,00 |
| Personel Kıyafet Gideri | 130.916,50 |
| Stopaj | 125.861,92 |
| Personel Kıdem Tazminat Giderleri | 995.654,35 |
| Personel Alışveriş Ve Yemek Kartı | 885.000,00 |
| Haberleşme Gideri | 114.889,45 |
| İcra Ödemeleri | 9.104,26 |
| Personel Gideri (Çay, Şeker, Su, Vb.) | 37.332,12 |
| Özel Güvenlik Gideri | 1.247.718,07 |
| Kırtasiye Ptt Noter Ve Genel Kurul Gideri | 130.486,71 |
| Havuz Giderleri (su Kimyasalları Ve Bakım) | 269.392,13 |
| Yönetim Organizasyon Gideri | 712.800,00 |
| Ulaşım Ve Nakliye Gideri | 1.260,00 |
| Sosyal Tesis Malzeme Ve Ekipman Alımı | 20.913,00 |
| Site Demirbaş Alımı | 2.049.413,04 |
| Haşere Ve Kemirgen İlaçlama Bedeli | 68.470,00 |
| Asansör Gideri (bakım Ve P.değişimi) | 721.185,84 |
| Ortak Alan Elektrik Giderleri | 2.299.010,00 |
| Ortak Alan Sigorta | 991.100,00 |
| Temizlik Malzemesi Ve Ekipman Alımı | 378.066,05 |
| Peyzaj Gideri | 200.099,80 |
| Ortak Alan Su Giderleri | 665.184,59 |
| Ortak Alan Doğalgaz Gideri | 2.873.876,90 |
| Demirbaş Bakım Ve Onarım Gideri | 1.134.328,90 |
| Jeneratör Bakım Ve Mazot Gideri | 205.399,19 |
| Banka İşlem Masraf Giderleri | 2.550,40 |
| Mali Müşavirlik Hizmet Bedeli | 30.250,00 |
| Teknik Malzeme Alımı | 155.564,40 |
| Alt Toplam | 26.740.047,06 |

01/01/2024 - 30/11/2024 Tarihleri arasında 26.740.047,06 TL Gidere ilişkin belgenin mevcut olduğu,

- ❖ Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ait teklif dosyası incelendiğinde satın almalarda teklif alınmasına dikkat edildiği 2 adet alımda işleminde teklife rastlanmadığı görülmüştür.

❖ Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ait 01/01/2024-30/11/2024 tarihleri arası gelirler aşağıdaki gibidir.

| Dönem İçi (01.01.2024 ile 30.11.2024 arası) | |
|---|----------------------|
| Gelirler | |
| Soğuk Su Geliri | 5.772,02 |
| Kart Satış Geliri | 16.750,00 |
| Kira Geliri (satış Ofisi) | 88.000,00 |
| Elektrik Geliri (satış Ofisi) | 6.075,31 |
| Sosyal Tesis : Terlik/bone/gözlük/kulaklık/simit/koll | 111.790,00 |
| Ortakalan Elektrik Tahakkuku Geliri | 2.246.561,60 |
| Isı Payölçer Değişimi Geliri | 1.836.180,00 |
| Pos Komisyonu | 39.200,71 |
| Kira Geliri (depo) | 128.100,00 |
| Gecikme Cezası Gelirleri | 619.368,21 |
| Aidat Gelirleri | 18.611.610,00 |
| Hasar Ve Ceza Gelirleri | 42.240,00 |
| Ortak Alan Sigorta Hasar Geliri | 81.150,00 |
| Isınma | 2.669.526,93 |
| Sosyal Tesis Misafir Kullanım Geliri | 20.850,00 |
| Şarj İstasyonu Geliri | 45.085,98 |
| Hukuki İşlem Geliri | 48,32 |
| Kur Farkı Karı | 120.386,40 |
| Kira Geliri (kapıcı Dairesi) | 9.000,00 |
| Elektrik Geliri (fuzul Tabela) | 29.938,01 |
| Elektrik Geliri (kargo Pudo) | 5.430,82 |
| Reklam Geliri | 56.500,00 |
| Kira Geliri (sosyal Tesis Cafe) | 70.400,00 |
| Elektrik Geliri (depo) | 13.700,00 |
| Toplam | 26.873.664,31 |

- ❖ Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ait Alacak & Borçlarına ilişkin 01/01/2024-30/11/2024 tarihleri arası durumu aşağıdaki gibidir.

| 01.01.2024 ile 30.11.2024 TARİHLERİ ARASI BORÇ ALACAK DURUMU | | | |
|---|-----------------|--------------------------|-----------------|
| ALACAKLAR | 3.783.497,14 TL | BORÇLAR | 2.673.072,81 TL |
| Kasa Hesabı | 7.311,20 TL | Satıcılar Hesabı | 543.346,03 TL |
| Banka Hesabı | 1.105.637,54 TL | Alınan Depozito ve Temi | 944.500,00 TL |
| Alıcılar Hesabı | 27.003,14 TL | Diğer Çeşitli borçlar | 1.185.226,78 TL |
| Aidat Avansları Hesabı | 2.195.663,29 TL | | |
| İcradaki Daire Hesapları | 447.881,97 TL | | |
| | | GELİR GİDER FARKI OLUMLU | 1.110.424,33 TL |
| TOPLAM | 3.783.497,14 | TOPLAM | 2.673.072,81 TL |

İyileştirme Önerisi

Giderlerin Sınıflandırılması açılması ve kullanımı ile ilgili aşağıdaki hususlar önerilmektedir;

- **Gider Kalemlerinin ayrımı ve yapılan giderlerin Genel Kurulda sunulan Bütçe ye uygunluğunun tespiti, Bütçe Farklarının takibinin rahatlığı nedeniyle gider kalemlerinin muhasebe ayağında biraz daha detaylandırılmasının yerinde olacağı,**
- **Gider ve gelir kalemlerinin tahakkuk esaslı olarak tarihinde dikkate alınması önemli bir husus olup yapılan harcamaların veya artırımların ilgili dönemlerde işleme alınması ve gidere eklenmesi önemlidir.**
- **İş avanslarının ne şekilde ve sınırlamasının ne olacağı ile ilgili yönetim kararı alınmalı ve buna uygun harekât edilmeli**

E. Bankalar

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi;

2024 yılına ilişkin incelemede iki banka ile çalışıldığı (Albaraka - Halkbank) bu bankalar dışında başka banka bilgilerine ulaşılmadığı ayrıca giderler kısmında bankaya ilişkin bir gider kaleminin olmadığı aşağıdaki banka bilgilerinin bulunduğu bu bilgilerin banka hesapları ile uyumlu olduğu;

| Hesap Kodu | Hesap Adı | Borç | Alacak | Borç Bakiye | Alacak Bakiye |
|------------|------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| 102 | Bankalar | 28.972.865,47 | 28.709.421,27 | 263.444,20 | |
| 102.1 | Albarakatürk K.b | 26.136.711,51 | 26.092.390,85 | 44.320,66 | |
| 102.2 | Halkbank | 508.120,55 | 508.120,55 | | |
| 102.3 | Usb Albaraka Ksb | 261.185,34 | 42.061,80 | 219.123,54 | |
| 102.4 | Albaraka Pos | 2.066.848,07 | 2.066.848,07 | | |

30.11.2024 Tarihi itibari ile Albarakatürk K.b 44.320.66 tl olduğu Usb Albaraka Ksb 219123,54 (6.351.41 usd) olduğu görülmektedir

F. Cariler (Borçlar / Alacaklar)

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimi ait Satıcılara ait ekstralar incelendiğinde;

| Hesap Kodu | Hesap Adı | Borç | Alacak | Borç Bakiye | Alacak Bakiye |
|-------------|---------------------------|------------|--------------|-------------|---------------|
| 320 | Satıcılar | | | | |
| 320.174 | Yeni Mağzacılık A.ş. | 834.000,00 | 885.000,00 | | 51.000,00 |
| 320.265 | Ssa Özel Güvenlik Ve Koru | 754.677,27 | 1.247.718,07 | | 493.040,80 |
| DÖNEM BORCU | | | | | 544.040,80 |

| Hesap Kodu | Hesap Adı | Borç | Alacak | Borç Bakiye | Alacak Bakiye |
|----------------------|--------------------------------------|------------|-----------|-------------|---------------|
| 120 | ALICILAR | | | | |
| 120.26 | Turan Erverdi | 35.200,00 | 41.440,00 | | 6.240,00 |
| 120.33 | Gökben Baykal Özer | 106.600,00 | 97.100,00 | 9.500,00 | |
| 120.42 | Ümit Öztepe | 41.495,20 | 30.324,96 | 11.170,24 | |
| 120.51 | Voltru Voltrun Enerji Anonim Şirketi | 45.085,98 | 32.513,08 | 12.572,90 | |
| TOPLAM ALACAKLAR HES | | | | 33.243,14 | 6.240,00 |

Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetimine ait aidat avansları ve şüpheli alacaklar aşağıdaki gibidir.

| | | | | |
|-----|-------------------------|---------------|---------------|------------|
| 134 | Aidat Avansları | 26.063.002,76 | 25.704.149,36 | 358.853,40 |
| 138 | Şüpheli Diğer Alacaklar | 849.963,90 | 555.086,50 | 294.877,40 |

Cariler Genel Değerlendirme;

- Yapılan incelemede cari mutabakatların yazılı yapıp yapılmadığı yönünde bir bilgiye ulaşılamamıştır. Cari mutabakatlar düzenli yapılmalı ve yazılı olmalı;

İyileştirme Önerisi

Carilerin bakiye mutabakatları ve ödemeleri ile ilgili aşağıdaki hususlar önerilmektedir;

- *Cari mutabakatlarının firmalar ile sağlanmasından sonra ödemelerin yapılması,*
- *Kasa Hareketleri*

Mizan üzerinden yapılan işlemlerde Kasa hesabının kullanıldığı görülmüştür. Ödeme ve tahsilatların Banka Çek veya pos kullanılarak yapıldığı işlemlerin eksiksiz olarak mahsup işlemi yapılarak kayıtlara geçirildiği görülmüştür. Bu durum kayıtların güvenilirliği açısından önem arz etmektedir.

- PERSONEL

01/01/2024 - 30/11/2024 Tarihleri Arasında Yönetim Kadrosunda Çalışan Personeller Aşağıdaki gibidir. Personel Maaşlarının bankadan ödendiği görülmüştür.

- Personel Özlük dosyaları tutulmaktadır.
- Personele Kıdem tazminatı karşılığı ayrılmaktadır.
- Siteye ait demirbaşlar (Cep telefonu) teslim formu düzenlenerek personele teslim edilmektedir.
- Kasım ayı bildirgesi Aralık ayında verilecektir. Ekim ayında 1 personel 17.10.2024 tarihinde çıkış yapılmıştır.

| DÖNEM | ÇALIŞAN SAYISI | TEŞVİKLER |
|-----------|----------------|-------------------|
| EKİM.24 | 19 | 05510 Peşin ödeme |
| KASIM.24 | | |
| ARALIK.24 | | |

SONUÇ

- Tem Avrasya Konutları Toplu Yapı Yönetiminde 04.11.2024 tarihinde Yönetici değişikliği olduğu,
- Giderlerin gider kalemlerine göre ilgili yerlere atılmasında dikkat edilmesi gerektiği;
- Tutulması gereken defterlerin karar ve demirbaş defterinin usulüne uygun tutulduğu, diğer defterin ise tarafımıza ulaşmaması nedeni ile incelemenin yapılamadığı, bu konudaki eksik hususların bir sonraki rapora yansıtılacağı;
- Aidat tahsilatlarında çoğunlukla tahsil kabiliyeti olsa bile, takibin daha aktif yapılması ve geciken tahsilat için kanuni sürecin başlatılması gerektiği; Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesi uyarınca gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlü olduğundan, aylık yüzde beş hesabı ile gecikme tazminatının talep edilmemesi halinde yöneticinin sorumluluğuna gidilebileceğinden bu konuda gerekli özenin gösterilmesi,
- Bütçenin ilgili dönemde gözden geçirilmesi ve revize edilmesi gerektiği,
- Yeni yılda çok sayıda sözleşmenin süresinin sona ereceği görülmekle yeni tekliflerin çalışılması gerektiği;
- Siteye ait ortak alanların kiralamalarında yeterli duyurunun yapılması gerektiği; yeni kira döneminden başlamak üzere yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesi, emsal kira bedellerine dikkat edilmesi,
- Sitede çalışan personellere KVKK kapsamında gerekli eğitimlerin verilmesi, KVKK mevzuatına uygun yükümlülüklerin yerine getirilmesinin yasal zorunluluk olduğundan bu konuda gerekli işlemlerin başlamasının uygun olacağı,
- Site reklam alanları ve çeşitli gelir kalemlerinin gözden geçirilmesi, yeniden değerlendirilmesi ve artırılması gerektiği,
- Genel olarak kayıtlara intikal eden belgelerin gerçeği yansıttığı ve belirli bir düzen içerisinde kayıtlara alındığı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla;

Murat Gedik



Yılmaz Bebek



Mustafa Karakaya

