

DATÇA AKTUR TATİL SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞINA

01.08.2021 - 30.04.2022 DÖNEMİ 9 AYLIK DENETİM RAPORUDUR

9 aylık denetimin yapılması sırasında mevcut belgelerin ve kayıtların incelenmesi sonucunda;

1. Aylık maaş bordroları hazırlanarak tüm personelin hak ettiği tüm ödemelerin yapıldığı,
2. Tüm personelin SGK ve vergi ödemelerinin yapıldığı,
3. Muhasebe kayıtlarında tahsilat makbuzları ile tediye fişlerinin gününde işlendiği ve muhasebeleştirmeye temel olacak banka hesap ekstreleri alınarak mahsuplara eklendiği,
4. Faturaların, fişlerin ve gider makbuzlarının gününde muhasebe kayıtlarına girildiği,
5. Onaylanmış malzeme talep fişlerinin fatura veya mahsupların eklerinde olduğu,
6. Demirbaş kayıtlarının düzenli olarak kayıt altına alındığı, görülmüştür.
7. Personel görevlendirme talimat belgelerinin mevcut olduğu, göreve gitmeden önce bu talimatların onaylanıp imzalandığı görülmüştür. Görev kapsamında harcıraha temel olan, yemek fişi, kullanılan aracın yakıt gider fişi gibi harcamaların, onaylanmış ve imzalanmış görevlendirme belgelerin eki olarak muhasebe kayıt belgeleri arasında olduğu görülmüştür.

30.04.2022 tarihi itibarıyla Site Yönetiminin hesap durumu şu şekildedir:

Kasa		30.939,46
Bankalar		2.553.253,11
Vadesiz Hesap	103.282,22	
Vadeli Hesap	2.000.000,00	
Ecrimisil Fonu (Vadeli)	73.810,56	
Kıdem tazminatı (Vadeli)	376.160,33	

01.08.2021 - 30.04 2022 tarihleri arasını kapsayan 9 aylık denetim sonucunda beledi hizmetler için toplanması gereken toplam aidatın (7.364.000 TL) %82.3'ü ve diğer gelirler kapsamında tahsil edilmesi tahmin edilen toplam bütçe geliri kaleminin %74.6'sı ilk 9 ay içinde tahsil edilmiştir.

İlk 9 ay içinde toplam 6.759.124,60 TL gelir tahsil edilmiştir. Bu tutar

- Beledi Hizmetler için toplam 6.059.600,00 TL'lık aidat geliri,
- Bütçe Gelirleri kapsamında toplam 699.524,60 TL'lık gelir

tahsil edildiği görülmüştür.

Beledi Hizmet bedelini 825 kişi peşin, 395 kişi taksitli ödeme yolunu seçmiş olup, 59 kişi ilk 9 ayda herhangi bir ödeme yapmamıştır. 12 Nisan 2022 tarihli e-posta ile 241.780 TL Aidat borcu olan ve ödemeye yapmayan kat malikleri hakkında yasal işlem başlatılması için AKTUR Site Yönetimine yazılı talimat verilmiştir. Bu yazı kapsamında yasal işlem 15 Nisan 2022 tarihinde başlatıldığı tespit

edilmiştir. Ayrıca aidat borcu 336.467,24 TL olan kat malikleri gecikme tazminatı ile birlikte aidat borçlarını 10 Haziran 2022 tarihine kadar ödemezlerse, onlar hakkında yasal işlem başlatılması gerektiği konusunda sözlü uyarıda bulunulmuştur.

01.08.2021 - 30.04 2022 tarihleri arasını kapsayan 9 aylık denetim sonucunda beledi hizmetler için toplam 6.188.060,47 TL'lık harcama yapıldığı görülmüştür. Bu harcama 2021-2022 yılı bütçe harcamalarının %76.7'sine karşılık gelmektedir.

AKTUR Turizm ve Endüstri A.Ş. (AKTUR A.Ş.) tarafından 29 Nisan 2022 tarihinde yayınlanan AKTUR A.Ş. Bilgilendirme Bülteni bir ihbar kabul edilmiş ve bültende yer alan denetim kapsamında bulunan konular için AKTUR Site Yönetimi incelemeye alınmıştır. Bu kapsamda AKTUR A.Ş. Genel Müdürü Sayın Kadir Sevim ile 14 Mayıs 2022 tarihinde telefon ile görüşülmüş ve 18 Mayıs 2022 tarihli e-posta ile yazılı olarak bilgilendirme bülteninde yazılan iddialar ile ilgili belgeler ve yazışmalar talep edilmiştir. Aynı belgeler ve yazışmalar AKTUR Site Yönetiminden denetim sırasında talep edilmiştir. 23-27 Mayıs 2022 tarihlerini kapsayan denetim süresi içinde AKTUR A.Ş.'den herhangi bir belge ve yazışma gelmemiş olup, bu rapor AKTUR Site Yönetimi tarafından sunulan belgeler ve yazışmalar doğrultusunda hazırlanmıştır. Bu belgelere göre aşağıdaki tespitler yapılmıştır:

A) PAZAR YERİ SORUNU:

1. 2019-2020 dönemi için Pazar yerinden toplanan tutarlar 14 Temmuz 2020, 24 Temmuz 2020 ve 05 Ağustos 2020 tarihlerinde toplam 189.450 TL AKTUR A.Ş.'nin ilgili hesabına yatırıldığı tespit edilmiştir. Yatırılan bu tutarları takip eden hafta içinde de ilgili pazarcı esnafına AKTUR A.Ş. tarafından faturaların gönderildiği anlaşılmıştır. Ayrıca AKTUR A.Ş. tarafından 28 Temmuz 2020 tarihinde ve 17 Ağustos 2020 tarihinde toplam 160.550 TL'yi pazar yeri temizlik ve hizmet bedeli olarak AKTUR Site Yönetiminin hesabına havale edilmiş olduğu görülmüştür.
2. Muğla Vergi Dairesi Başkanlığı, Denetim Müdürlüğü 09 Ekim 2021 tarihinde AKTUR Site Yönetimini denetlemeye geldiği tespit edilmiştir.
3. 2020-2021 dönemi için Pazar yerinden toplanan tutarlar 11 Ekim 2021 ve 12 Ekim 2021 tarihlerinde toplam 260.075 TL AKTUR A.Ş.'nin ilgili hesabına havale edildiği tespit edilmiştir. Yatırılan bu tutarların ilgili pazarcı esnafına AKTUR A.Ş. tarafından faturaların gönderildiği tespit edilememiş, ancak pazarcı esnafı ile yapılan görüşmede, 15 Ekim 2021 tarihli faturalarını aldıklarını beyan etmişlerdir.
4. AKTUR Site Yönetimi tarafından AKTUR A.Ş.'ne 16 Kasım 2021 tarihinde 2020-2021 dönemi pazar yeri temizlik ve hizmet bedelinin ödenmesini talep edildiği tespit edilmiştir. AKTUR A.Ş.'nin 07 Aralık 2021 tarihinde yazılan yazı talep edilen tutarın pazar yerinin iyileştirilmesine sarf edileceği ve bu tutarın AKTUR Site Yönetimine havale edilmeyeceğinin ifade edildiği tespit edilmiştir. Ancak Site Yönetimi 16 ve 30 Aralık 2021 tarihlerinde yazılan iki yazı ile pazar yeri temizlik ve hizmet bedelinin ödenmesini tekrar talep edildiği tespit edilmiştir. 28 Ocak 2022 tarihli AKTUR A.Ş.'nin yazdığı yazının 6. Maddesine göre 220.402 TL'sının iki taksitle ödemesinin yapılacağını bildirildiği tespit edilmiştir.
5. AKTUR A.Ş.'nin 07 Aralık 2021 tarihinde yazılan yazı ile pazar yerinin işletilmesinin tarafından yapılacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede;
 - i. AKTUR Site Yönetimi tarafından 16 Aralık 2021 tarihli AKTUR A.Ş.'ye yazılan yazısında alt ve üst yapısında şimdiye kadar yapılmış olan yatırım harcamalarının malzeme giderlerinin listesinin çıkarıldığı ve miktarlarının metraj ve hacim olarak belirlendiği görülmüş olup, yıpranma payı düşülerek 430.000 TL'lık bir yatırım maliyetinin olduğu tespit edilmiştir. Ancak bu maliyetin içinde işçilik giderlerinin dahil edilmediği anlaşılmaktadır. Aynı kapsamda AKTUR A.Ş.'ye 06 Ocak 2022 tarihli daha önce yapılmış olan bir şifahi konuşmayı bildiren bir uyarı yazısı yazıldığı ve Pazar Yerinde bulunan üst yapının kaldırılacağını bildirildiği tespit edilmiştir. AKTUR A.Ş.'ye yazılan 28 Mart 2022 tarihli yazıda, 16 Aralık 2021 tarihli yazıda unutulmuş olan pazar yerinde bulunan malzemelerden demir aksamının da Pazar yeri maliyetine eklendiği tespit edilmiştir. AKTUR Site Yönetiminin 15 Nisan 2022

tarihinde AKTUR A.Ş.'ye yazılan tekid yazısında, pazar yeri yatırım harcamaları ödemesinin yapılması konusunda kararlarının bildirilmesinin istendiği tespit edilmiş, AKTUR A.Ş.'nin bir cevap yazı yazıldığı tespit edilememiştir. AKTUR A.Ş tarafından 21 Nisan 2022 tarihinde demir parası bedeli olan 50.000 TL'nin havale edildiği görülmüştür. AKTUR A.Ş. tarafından 29 Nisan 2022 tarihinde yayınlanan AKTUR A.Ş. Bilgilendirme Bülteninde tezgahların kaldırıldığı ve demir paralarının ödendiği anlaşılmaktadır. AKTUR Site Yönetimi tarafından tezgahların kullanımı ile ilgili 30 Nisan 2022 tarihinde Datça AKTUR Sitesi kat maliklerine bir duyuru yapıldığı tespit edilmiştir.

- ii. AKTUR Site Yönetimi tarafından 05 Ocak 2022 tarihinde yıllık temizlik ve ilaçlama gideri olarak yapılmış bir maliyet çalışmasını AKTUR A.Ş.'ye gönderildiği tespit edilmiştir. Maliyet çalışmasının 2021-2022 yılı bütçe çalışması baz alınarak yapıldığı ve bir yıllık süresince sadece temizlik ve ilaçlama giderlerinin kat maliklerine olan maliyetinin hesaplandığı tespit edilmiştir. Bu yazıya AKTUR A.Ş. tarafından nasıl bir yanıt verildiği bulunamamıştır. AKTUR Site Yönetimi tarafından pazar yeri temizliği ve ilaçlanması kapsamında 09 Nisan 2022 ve 24 Nisan 2022 tarihlerinde Datça AKTUR Sitesi kat maliklerine iki duyuru yapıldığı tespit edilmiştir.
6. Pazar yeri ve çevresinin temizliğinin AKTUR Site Yönetimi tarafından yapılması konusunda AKTUR Site Yönetimi ile AKTUR A.Ş. arasında 14 Mayıs 2022 tarihli bir protokol imzalanmış olduğu anlaşılmıştır. 14 Mayıs 2022 - 31 Ağustos 2022 tarihleri arasında geçerli olan bu protokole göre AKTUR A.Ş.'nin toplam 15.600 TL ödeme yapacağı anlaşılmaktadır.

DENETÇİNİN GÖRÜŞÜ:

1. AKTUR Site Yönetimi tarafından 2020-2021 dönemi için 31 Temmuz 2021 tarihine kadar pazar yeri esnafından toplanan 260.075 TL'nin AKTUR A.Ş. hesabına bir hafta içinde yatırılması gerekmekteydi. Site Yönetimi bu konuda uyarılmış olup, ödemelerinin zamanında yapılması ve nakit akışının düzenlemesi gerekmektedir.
2. Pazar yeri temizlik ve bakımı için 2020-2021 döneminde yapılmış olan giderler kat maliklerin aidatları ile ödenmiş olması nedeniyle, AKTUR A.Ş. tarafından toplam 220.402 TL'yi pazar yeri temizlik ve hizmet bedeli olarak AKTUR Site Yönetiminin hesabına havale edilmesi gerekmektedir. AKTUR A.Ş. bu tutarın pazar yerinin iyileştirilmesine sarf edileceği söylerken hataya düşmekte olup, bu tür harcamalarının kendi öz kaynaklarından yapılması gerektiğinin bilincinde olması gerekmektedir.
3. Datça AKTUR Sitesi kat maliklerinin aidatları ile yapılmış olan Pazar Yeri yatırım giderlerinin, bugünkü malzeme ve işçilik fiyatları ile hesaplanması için bağımsız bir bilirkişi tutulması ve bilirkişinin yapacağı hesaplama tutarına göre AKTUR A.Ş.'nin Datça AKTUR Sitesi kat maliklerini mağdur etmeyecek şekilde ödemesinin planlanması gerekmektedir.
4. AKTUR Site Yönetimi tarafından bugüne kadar başarılı bir şekilde yapılan Pazar yerinin temizliği ile ilgili detaylı bir iş ve çalışma programının AKTUR A.Ş.'ye yazılı olarak verilmiş olup, AKTUR A.Ş. tarafından görevlendirilen personel tarafından yapılan temizliğin kontrol edilmesi, temizliğin yetersizliği durumunda ilgili personelin uyarılması gerekmektedir. Pazar yerinin temizliği ve ilaçlamasının AKTUR Site Yönetimi tarafından yapılması durumunda, bir yıllık maliyet tutarının 150.557,20 TL tahmin edilmiş olup, 2021-2022 aidatı olan 5.200 TL'ye bölündüğünde 28.95 aidatın AKTUR A.Ş.'den talep etmesi gerekmektedir.
5. AKTUR A.Ş.'nin 3,5 ay için toplam 3 aidatlık bir ödeme yapmasını AKTUR Site Yönetimi tarafından kabul edilmesi uygun bulunmamıştır. AKTUR Site Yönetiminin, Kat Maliklerinin çıkarlarını korumak amacıyla AKTUR A.Ş. ile imzalanan protokolün bu süre için 8.5 aidat olan toplam 44.200 TL'lik olması gerekmektedir.

6. Pazar yeri sorunu ile ilgili tüm gelişmeler tarafımda incelenmiş ve yukarıdaki maddelerde değerlendirilmekle birlikte bu çekişmeli mevzuu beni daha kapsamlı bir araştırmaya yönlendirmiş ve 12 Temmuz 2012 tarih ve 28351 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Pazar Yerleri Hakkında Yönetmeliğin"e ulaşılmıştır. Bu yönetmeliğin 5. Maddesi 1. Fıkrasına göre "**Pazar yerleri, imar planında belirlenmiş veya asıl tahsis amacını engellemek kaydıyla ayrılmış diğer alanlarda bu Yönetmelikte belirtilen asgari koşulları taşıyacak şekilde belediyeler veya yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları iştirakleri tarafından kurulur. Gerçek veya diğer tüzel kişiler tarafından pazar yeri kurulamaz. (Değişik: Resmi Gazete - 13.7.2013-28706)**" demektedir. Bu yönetmeliğe göre tüzel bir kişilik olan AKTUR A.Ş. pazar yeri kuramaz ve işletemez. AKTUR A.Ş.'nin pazar yerini işletmede ısrar etmesi bu yönetmeliğe aykırıdır. Bu konuda çekişmeye ve Datça AKTUR Sitesinde yaşayan site halkını huzursuz etmeye gerek yoktur. O nedenle AKTUR Site Yönetimi derhal gerekli yasal girişimlerde bulunarak, Pazar yerinin işletmesini en kısa sürede devir alması gerekmektedir.

B) DOKTOR SORUNU:

1. 01.08.2009 tarihinden itibaren AKTUR tatil Sitesinde Tıp Doktoru olarak çalışan Dr. Ethem İntepe'nin 01.12.2021 tarihi itibarıyla sözleşmesinin feshedilmesi ile ilgili tebligat kendisine 23.09.2021 tarihinde tebliğ edildiği görülmüştür. Aynı tebligatta 4857 Sayılı İş Kanununun 17. Maddesine göre ihbar süresi ve aynı kanunun 27. Maddesine göre iş arama süresinin de bildirildiği görülmüştür. Bu tebligata göre kıdem tazminatının da ödeneceği bildirilmektedir. Dr. Ethem İntepe 22.10.2021 tarihinde 23.10.2021-23.11.2021 tarihleri arasında da yıllık izin aldığı tespit edilmiştir.
2. Bu kapsamda belgeler incelenmiş olup, 2014 yılından itibaren çeşitli tarihlerde kendisine toplam 8 adet uyarı yazısı yazıldığı, ayrıca 03 Temmuz 2020 ile 25 Ağustos 2021 tarihleri arasında toplam 7 adet şikayet dilekçesinin AKTUR Site Yönetim Kurulu Başkanlığına verildiği görülmüştür.
3. Genel Cerrahi Uzmanı olan Dr. Ruhi Sayar'ın Aile Hekimi olarak 04.10.2021 tarihinde AKTUR Site Yönetimi ile sözleşme imzalamıştır. Muğla İl Sağlık Müdürlüğü AKTUR Site Yönetimin kullanacağı bir Sağlık Ocağı ile ilgili bir kira sözleşmesi talep etmiştir. Bu kira sözleşmesi ibraz edildiği zaman Dr. Ruhi Sayar'ın Aile Hekimi olarak imza yetkisinin verileceği ifade edilmiştir. Sağlık Ocağının AKTUR Site Yönetimine kiralanması ile ilgili kira sözleşmesinin AKTUR A.Ş. ile 06 Mayıs 2022 tarihinde imzalandığı tespit edilmiştir.
4. Muğla İl Sağlık Müdürlüğü tarafından 25 Mayıs 2022 tarihinde yapılan tebligat ile Dr. Ruhi Sayar Datça AKTUR Sitesinde "Yetkilendirilmiş Aile Hekimi" olarak göreve başladığı tespit edilmiştir.
5. Doktor Lojmanı olarak kullanılan konutu 12 yıldır AKTUR Site Yönetimine kiraya veren AKTUR A.Ş.'nin, bu yıl bu konutu AKTUR Site Yönetimine kiraya vermemiş olduğu anlaşılmıştır. Bu nedenle Doktor. Lojmanı olarak Jandarma Binası restore edilmiş olup, toplam 253.194,54 TL harcama yapıldığı tespit edilmiştir.

DENETÇİNİN GÖRÜŞÜ:

1. Dr Ethem İntepe'nin sözleşmesinin feshinde herhangi bir usulsüzlük tespit edilmemiştir.
2. Sağlık Ocağının AKTUR A.Ş. tarafından AKTUR Site Yönetimine 06 Mayıs 2022 tarihine kadar kira sözleşmesini imzalamaması nedeniyle Dr. Ruhi Sayar'ın 04 Ekim 2021 tarihinden 25 Mayıs 2022 tarihi arasında "Yetkilendirilmiş Aile Hekimi" olarak reçete yazamamıştır.

C) MARMARIS ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNE İDARESİNE ÖDENMESİ GEREKEN KİRA BEDELLERİ SORUNU:

Marmaris Orman İşletme Müdürlüğünün 28 Şubat 2022 tarihli ve AKTUR A.Ş. 22 Mart 2022 tarihli yazıları çerçevesinde Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Özel Bütçe Hesabına 2022 yılı Arazi izin bedeli ve KDV'sinin ödenmesi gerekmektedir. Nakit akışındaki düzensizliği nedeniyle AKTUR Site Yönetiminin 21 Nisan 2022 tarih ve 111.121/6350 sayılı AKTUR A.Ş.'ne yazdığı yazısı ile bu ödemenin AKTUR A.Ş. tarafından ödenmesi talep edilmiş olup, AKTUR A.Ş. tarafından ödenmiş olduğu tespit edilmiştir.

DENETÇİNİN GÖRÜŞÜ:

1. Pazar yeri temizlik ve bakımı için 2020-2021 döneminde yapılmış olan giderler kat maliklerin aidatları ile ödenmiş olması nedeniyle, AKTUR A.Ş. tarafından toplam 220.402 TL'yi pazar yeri temizlik ve hizmet bedeli olarak AKTUR Site Yönetiminin hesabına halen havale edilmemiştir. Bu tutar 2021-2022 İşletme Bütçesinde yer almakta olup, bu tutarın mutlaka AKTUR A.Ş tarafından ödenmesi gerekmektedir.
2. Kat maliklerince ödenmesi gereken aidatların zamanında ödenmemesi AKTUR Site Yönetiminin nakit akışını etkilemiş olup, bu kapsamda;
 - i. 12 Nisan 2022 tarihinde AKTUR Site Yönetimine yazılan yazı ile aidatını ödemeyeceği kesinleşen kat malikleri için yasal işleme başlanması istenmiş ve 15 Nisan 2022 tarihinde yasal işlemin başlatıldığı tespit edilmiştir. Yasal işlemde olan kat maliklerin aidat borcu 241.780 TL olup, Mayıs 2022 sonu itibariyle Gecikme Tazminatı 175.869 TL olup toplam 417.649 ödeme yapılması beklenmektedir.
 - ii. 30 Nisan 2022 tarihi itibariyle 55 kat malikinin aidat borcu tespit edilmiş olup, kendilerine gecikme tazminatları ile birlikte aidat borçlarını 10 Haziran 2022 tarihine kadar ödeme yapmaları, yapılmazsa haklarında yasal işleme başlanacağı konusunda uyarı yazılarının yazılması AKTUR Site Yönetiminden istenmiştir. 55 kat malikin toplam borcu 336.467,24 TL olup, Mayıs 2022 sonu itibariyle Gecikme Tazminatı 151.410,26 TL olup toplam 487.877,50 ödeme yapılması beklenmektedir.

YÖNETİM PLANI:

Datça AKTUR Sitesi için 2009 yılında hazırlanmış Yönetim Planı, Datça Tapu ve Kadastro Müdürlüğü tarafından kabul edilmiş ve tapu kayıtlarına işlenmiş olduğu tespit edilmiştir.

Gereği bilgilerinize rica olunur. 27 Mayıs 2022

Saygılarımla,


Cihat YILDIZ

Denetçi