

DATÇA AKTUR TATİL SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞINA

01.08.2022 - 28.02.2023 DÖNEMİ 7 AYLIK DENETİM RAPORUDUR

Dört 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 muhasebeleştirilmeye 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,
7. Personel görevlendirme talimat belgelerinin mevcut olduğu, göreve gitmeden önce bu talimatların onaylanıp imzalandığı,
8. 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.

28.02.2023 tarihi itibarıyla

a) Site Yönetiminin hesap durumunun,

Kasa	3.833,31
Bankalar	6.408.353,66
Vadesiz Hesap	128.907,68
Vadeli Hesap	5.774.835,80
Ecrimisil Fonu (Vadeli)	118.668,62
Kıdem tazminatı (Vadeli)	385.941,56

olduğu,

b) Verilmiş olan sipariş avanslarının toplamının 10.660,20 TL olduğu,

c) Çeşitli gerçek ve tüzel kişiler ile ilgili satıcılar hesabında alacak bakiye olarak görülen 72.316,06 TL AKTUR Site Yönetiminin borçlu olduğu,

d) Ödenecek vergi ve fonlar ile sosyal güvenlik kesintileri olarak bir sonraki aya toplam 181.570,48 TL devredildiği

görülmüştür.

01.08.2022 - 28.02.2023 tarihleri arasını kapsayan 7 aylık denetim sonucunda

- Yapılacak hizmetler için 1279 birim aidat toplanması gerekmektedir. Aidatların

- o 1208 kat maliki ve işletmenin 822'si peşin 386'sı taksitle olmak üzere toplam 10.883.400,00 TL aidat ödediği,
- o 71 Kat malikinin hiç ödeme yapmadığı,
- Bütçe Gelirleri kapsamında toplam 1.339.192,39 TL'lık gelir elde edildiği,
- İlk 7 ay içinde toplam 12.222.592,39 TL gelir tahsil edilmiştir.
- Buna göre 7 aylık denetim sonucunda beledi hizmetler için toplanması gereken toplam aidatın %87.5'i ile diğer gelirler kapsamında tahsil edilmesi tahmin edilen toplam bütçe geliri kaleminin %97.8'inin tahsil edildiği tespit edilmiştir.

01.08.2022 - 28.02 2023 tarihleri arasını kapsayan 7 aylık denetim sonucunda yapılan hizmetler için toplam 7.919.875,57 TL'lık harcama yapıldığı ve bu harcama 2022-2023 yılı bütçe harcamalarının %57.3'üne karşılık gelmekte olduğu görülmüştür.

2021-2022 döneminde aidatlarını ödememiş olan kat maliklerinden;

- 2 kat maliki yasal işleme başlamadan önce borçlarını gecikme tazminatları ile birlikte ödedikleri,
- 5 kat malikinin borçları yasal işlem sonucunda tahsil edildiği,
- 2 kat malikinin borçlarının tahsil edilebilmesi için yasal işlemlerin devam ettiği,

tespit edilmiştir.

Kat maliklerimizden olan AKTUR TURİZM VE ENDÜSTRİ A.Ş ile ilgili olarak 2021-2022 döneminden kalan konulara ilişkin olarak AKTUR Site Yönetimi ile 30.11.2022 tarihinde aidat ve kiralanan yerlerle ilgili Protokoller imzalandığı ve 30.11.2022 tarihinde mutabakat metni hazırlandığı tespit edilmiş olup, ayrıca bir önceki denetim raporumuzda tavsiye edildiği üzere, söz konusu Protokollerde kayıt altına alınan bakiyelerin büyük kısmının 8.12.2022 tarihinde imzalanan Protokol Zaptı çerçevesinde takas mahsup yolu ile kapatıldığı görülmüştür.

Yıllara sari olarak kat maliklerin aidatlarından yapılmış olan Pazar yeri yatırım harcamaları olan 430.000 TL'nin akibeti konusunda herhangi bir gelişme olmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca, Pazar yeri ile ilgili olarak AKTUR TURİZM VE ENDÜSTRİ A.Ş ile ilgili yeniden hazırlanacak protokolde ilaçlama, temizlik ve bakım gideri olarak daha önce hesaplanan yıllık 29 aidat karşılığı olan 290.000 TL tutarının temel alınması tavsiye olunmaktadır.

BÜTÇE: 2022-2023 yılı bütçesinin ilk 7 ay gerçekleştirmelerine bakıldığında bazı kalemlerde bütçenin yeterli olmayacağı anlaşılmaktadır. Bu kalemler şunlardır;

1. Kıdem Tazminatı Fonu: EYT (Emeklilikte Yaşa Takılanlar) olarak bilinen 7438 numaralı kanun 03.03.2023 tarihi 32121 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Sitemizde çalışan 14 kişi bu kanun kapsamına girmektedir. Bu bütçe kaleminde bulunan ödeneğin yetersiz kalacağı anlaşılmaktadır.
2. Elektrik Giderleri: Bu yılın bütçesine konulmuş olan tutar bir önceki yılın harcamasının %50 fazlası olarak konulmuştur. Bu bütçe tutarının %98'i ilk 7 ayda harcanmıştır.
3. Orman İntifa Hakkı Giderleri: Orman İşletme Müdürlüğüne gelen 22.02.2023 tarihli yazı çerçevesinde kiralanan yerler için ödenecek olan tutarın tahmin edilenin üzerinde olduğu görülmüştür.

Bu üç bütçe kalemi çerçevesinde ek bütçeye ihtiyaç olduğu görülmüştür. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 35. Maddesinin (d) fıkrası gereğince ek bütçe talep edilmesi tavsiye olunur.

Ayrıca;

- 2000 - 2008 tarihleri arasında seçilmiş olan AKTUR Sitesi yönetim kurulu üyeleri döneminde alınan kararla orta kapı girişine yaptırılmış olan ışıklı tabelanın, Muğla Büyükşehir Belediyesi Zabıta Daire Başkanlığından 5.4.2022 tarihinde verilen ihtarnameye göre "Muğla Büyükşehir Belediyesi İlan ve Reklam Uygulamaları Yönetmeliğinin" 4, 5, 6 ve 36. Maddeler ile Geçici Madde 1'e uymadığı gerekçesi ile aynı yönetmeliğin 38. Maddesine göre kaldırılması istendiği tespit edilmiştir. Söz konusu tabela Muğla Büyükşehir Belediyesi ekipleri nezaretinde 15.10.2022 tarihinde AKTUR Sitesinde görevli personel tarafından sökülerek, depoya kaldırıldığı tarafımıza bildirilmiştir.
- İş Sözleşmesi feshedilen doktor ile ilgili yasal sürecin devam etmekte olduğu tespit edilmiştir.

AKTUR Site Yönetiminin 03.09.2022 tarihinde almış olduğu 1 numaralı kararı:

AKTUR Site Yönetiminin 03.09.2022 tarihinde almış olduğu 1 numaralı karar gereği denetim dönemleri değişmiş olup, Ağustos 2022 ayı için bir aylık bir denetim raporu hazırlanmıştır. 01.09.2022 - 30.11.2022, 01.12.2022 - 28.02.2023, 01.03.2023 - 31.05.2023, 1.06.2023 - 31.08.2023 dönemlerini kapsayan 3'er aylık 4 denetim raporu hazırlanması gerekmektedir.

Ancak Yönetim Planının

- 15. Maddesinin (o) fıkrasına göre AKTUR Sitesinin her yıl Olağan Genel Kurulunun Ağustos ayı içinde yapılmasını
- 14. Maddesinin (c) fıkrasına göre kat malikleri her yıl olağan toplantısının Ağustos ayının 15inci gününe kadar yapılmasını

belirtmektedir.

4. Dönem Denetim Raporu 01.06.2023 - 31.08.2023 dönemini kapsamasının yanı sıra 12 aylık denetimi de kapsamaktadır. Yönetim planına göre Ağustos ayının ilk haftasında verilmesi gereken son dönem denetim raporu Parsel Kat Malikleri Toplantısına ve AKTUR Sitesi Olağan Genel Kuruluna yazılı olarak verilmesi mümkün değildir. Bu nedenle Son dönem denetim raporu 01.06.2023-31.07.2023 tarihleri arasında yapılacak olan harcamaları da kapsayacak ve aynı zamanda 01.08.2022 - 31.07.2023 tarihlerini kapsayacak şekilde olacaktır.

Ayrıca AKTUR Site Yönetiminin 03.09.2022 tarihinde almış olduğu kararının uygulamasının AKTUR Sitesi Olağan Genel Kurulunun onayına sunulması da gerekmektedir.

Gereği bilgilerinize rica olunur. 25.03.2023

Saygılarımızla,



Cihat YILDIZ

Denetçi



Ender ÖZEKE

Denetçi