

DATÇA AKTUR TATİL SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞINA

01.08.2022 - 30.11.2022 DÖNEMİ 4 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.

30.11.2022 tarihi itibarıyla

a) Site Yönetiminin hesap durumunun,

Kasa		13.481,08
Bankalar		7.057.733,14
Vadesiz Hesap	1.031.816,11	
Vadeli Hesap	5.749.612,08	
Ecrimisil Fonu (Vadeli)	111.803.,26	
Kıdem tazminatı (Vadeli)	164.501,69	

olduğu,

b) Verilmiş olan sipariş avanslarının toplamının 11.660,20 TL olduğu,

c) Çeşitli gerçek ve tüzel kişiler ile ilgili satıcılar hesabında borç bakiye olarak görülen 12.463,55 TL olup, AKTUR Site Yönetiminin alacaklı olduğu,

d) Ödenecek vergi ve fonlar ile sosyal güvenlik kesintileri olarak bir sonraki aya toplam 129.570,75 TL devredildiği

görülmüştür.

01.08.2022 - 30.11.2022 tarihleri arasında kapsayan 4 aylık denetim sonucunda

- Yapılacak hizmetler için 1279 birim aidat toplanması gerekmektedir. Aidatların
 - 1127 kat maliki ve işletmenin 816'i peşin 311'i taksitle olmak üzere toplam 9.232.950,00 TL aidat ödediği,
 - 152 Kat malikinin hiç ödeme yapmadığı,
- Bütçe Gelirleri kapsamında toplam 558.309,32 TL'lık gelir elde edildiği,
- İlk dört ay içinde toplam 9.791.259,32 TL gelir tahsil edilmiştir.
- Buna göre 4 aylık denetim sonucunda beledi hizmetler için toplanması gereken toplam aidatın %74.2'si ve diğer gelirler kapsamında tahsil edilmesi tahmin edilen toplam bütçe geliri kaleminin %40.8'i ilk dört ay içinde tahsil edildiği tespit edilmiştir.

01.08.2022 - 30.11 2022 tarihleri arasını kapsayan 4 aylık denetim sonucunda yapılan hizmetler için toplam 4.261.976,33 TL'lık harcama yapıldığı ve bu harcama 2022-2023 yılı bütçe harcamalarının %30.9'una 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 A.Ş ile ilgili olarak 2021-2022 döneminden kalan ve halen çözümlenmemiş olan konuların son durumu aşağıdaki gibidir:

A) AİDAT BORCU:

1. Bu dönemden kalan aidat borcunu 241.780 TL olduğu,
2. Bu aidat borcunun 31.07.2022 tarihi itibarıyla tahakkuk etmiş ve muhasebe kayıtlarına girmiş gecikme tazminatı tutarı 212.136 TL olduğu,
3. Bu tutarın içinde mahkeme masraflarının bulunmadığı
4. Mahkemenin halen devam etmekte olduğu,

tespit edilmiştir.

B) PAZAR YERİ:

1. Muğla Vergi Dairesi Başkanlığı, Denetim Müdürlüğü tarafından 2021 dönemi için kesilmiş olan 47.767,50 TL'lık usulsüzlük cezasının AKTUR Site Yönetimi tarafından AKTUR A.Ş.'ne ödenmediği,
2. 2020-2021 dönemi için, pazar yeri temizlik ve hizmet bedeli olan toplam 220.402 TL'si AKTUR A.Ş. tarafından AKTUR Site Yönetimi hesabına havale edilmediği,
3. Pazar yeri ve çevresinin temizliğinin AKTUR Site Yönetimi tarafından yapılması konusunda AKTUR Site Yönetimi ile AKTUR A.Ş. arasında 14.05.2022 tarihinde imzalanan protokol, 31.08.2022 tarihinde sona ermiş olduğu,

4. Yıllara sari olarak kat maliklerin aidatlarından yapılmış olan Pazar yeri yatırım harcamaları olan 430.000 TL'nin akibeti konusunda AKTUR A.Ş. ile ilgili herhangi bir gelişme olmadığı,
tespit edilmiştir.

Yeniden hazırlanacak protokolün imzalanmasında, ilaçlama, temizlik ve bakım gideri olarak daha önce hesaplanan yıllık 29 aidat karşılığı olan 290.000 TL tutarı temel alınması tavsiye olunur.

C) DİĞER BORÇ - ALACAK İLİŞKİSİ:

1. 2020-2021 Dönemine ait
 - a) 27.041 TL'lık atıksu bedelinin AKTUR A.Ş. tarafından AKTUR Site Yönetimine,
 - b) 35.400 TL kira bedelinin AKTUR Site Yönetimi tarafından AKTUR A.Ş.'ye
 - c) 5.441,01 TL çekçek araç sigorta kasko bedelinin AKTUR Site Yönetimi tarafından AKTUR A.Ş.'ye
2. 2021-2022 Dönemine ait
 - a) 12.018 TL'lık atıksu bedelinin AKTUR A.Ş. tarafından AKTUR Site Yönetimine
 - b) Yıllık %15.15 kira artış oranı alınarak hesaplanan 32.597 TL'lık kira bedelinin AKTUR Site Yönetimi tarafından AKTUR A.Ş.'ye
 - c) 7.766,28 TL çekçek araç sigorta kasko bedelinin AKTUR Site Yönetimi tarafından AKTUR A.Ş.'ye
 - d) AKTUR A.Ş. tarafından Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Özel Bütçe Hesabına 2022 yılı Arazi izin bedeli olarak 165.597,30 TL'lık ödemenin yapıldığı, bu ödemenin AKTUR Site Yönetimi tarafından AKTUR A.Ş.'ne

ödenmediği tespit edilmiştir.

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 05.04.2022 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 Eylül 2022 - 30 Kasım 2022, 01 Aralık 2022 - 28 Şubat 2023, 01 Mart 2023 - 31 Mayıs 2023, 01 Haziran 2023 - 31 Ağustos 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. Denetim Raporu 01 Haziran 2023 - 31 Ağustos 2023 dönemini kapsamının 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 görülmemektedir. AKTUR Site Yönetiminin 03.09.2022 tarihinde almış olduğu kararının uygulamasının ne şekilde olacağını yazılı olarak açıklanmasını ve tarafımıza bildirilmesi gerekmektedir.

AKTUR Site Yönetiminin 03.10.2022 tarihinde almış olduğu 4 numaralı kararı:

AKTUR Site Yönetiminin 03.10.2022 tarihinde almış olduğu 4 numaralı karar gereği "AKTUR A.Ş. ile Site Yönetiminin Borç-Alacak mutabakatı sağlanması ve Kamping için ortak alan katılım payının 10 birimden 20 birime çıkarılması konusunda anlaşarak ödemeler tamamlanınca AKTUR A.Ş. aleyhine açılan icra takibinin sonlandırılmasına karar verildiği" görülmüştür. Bu karar çerçevesinde bir hesap mutabakatı yapıldığı görülmüştür.

- Bu hesap mutabakatının üzerinde inceleme ve yorum yapılabilmesi için bir protokol veya toplantı tutanağının düzenlenmesi ve her bir kalemin ayrıntılı bir biçimde yoruma gerek duyulmayacak şekilde yazılması ve imzalanması gerektiği
- Hazırlanmış olan hesap mutabakatı ancak bu protokol veya toplantı tutanağının eki olması gerektiği

düşünülmektedir.

Yapılan bu çalışmaların değerlendirilmesi ve incelenmesi, AKTUR Site Yönetimi ile AKTUR A:Ş. arasında düzenlenmesi gereken protokol veya toplantı tutanağının imzalanmasından sonra mümkün olacaktır. İmzalanacak bu protokolün veya toplantı tutanağının diğer kat maliklerle ilgili şimdye kadar yapılan uygulamalarda çifte standart yaratmayacak şekilde yapılması tavsiye olunur.

Ayrıca Yönetim Kurulunuzun aldığı kararda "Kamping için ortak katılım payı" ifadesi kullanılmaktadır. Bu ifade Kat Mülkiyeti Kanundaki yerinin hukuki yönden incelenmesi ve sonucunun denetim kurulumuza bildirilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Gereği bilgilerinize rica olunur. 11 Ocak 2023

Saygılarımızla,

Cihat YILDIZ
Denetçi

Ender ÖZEKE
Denetçi

