

AKTUR DATÇA SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞINA

KONU: 01.AĞUSTOS.2024 – 31.EKİM.2024 Dönemi Üç Aylık Denetim Raporu

Yazım Ek'inde bahis konusu Denetim Raporu Site Kat Maliklerine ulaştırılması ve Sitemizin web sitesinden yayımlanabilmesi için bilgilerinize sunulmuştur. Gereğini rica ederim.

Saygılarımla



Deniz ALPER
Denetici

EKİ: Denetim Raporu

AKTUR SİTE YÖNETİMİ GELEN EVRAK	
Tarih :	24.04.2025
No :	9070

DATÇA AKTUR SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

01.08.2024 – 31.10.2024 DÖNEMİ ÜÇ AYLIK DENETİM RAPORU

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile Değişik 5711 sayılı Toplu Yapı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41nci Maddesindeki amir hükümler gereği ve Datça Aktur Sitesi Toplu Yapı Yönetim Planı'nın 24ncü Maddesine uygun olarak incelemeler ve denetlemeler yapılmış ve bu Denetim Raporu hazırlanmıştır.

Site Tesisleri, Yönetim Kurulunun yapmış olduğu icraatlar, gelir ve gider işlemleri, yönetim tarzı titizlikle incelenmiş ve denetlenmiştir. Denetim Raporu Kat Maliklerimize sunulmak ve web sitemizde yayımlanmak üzere Site Yönetim Kurulu Başkanlığına takdim edilmiştir.

A. MALİ DENETİM:

3 adet kalın ve 1 adet ince klasör içindeki bütün Belgeler (Aylık Mizanlar, Mahsup Fişleri, Banka Hesap Özetleri, Banka Hesap Ekstreleri, Banka Dekontları, Banka Havaleleri, Banka Faizleri, Faturalar, Gider Makbuzları, Kasa Tahsil Makbuzları, Kasa Fişleri, Gelir Makbuzları, Kredi Kartı Slipleri, Arıza Bakım Onarım Fişleri, Görev Emirleri, Para Makbuzları, SGK Primleri Vergi Ödemeleri, Makbuzları ve Orman Bakanlığından kiralanan Orman Koruma Alanlarının ve Arazilerin Kira Bedellerinin Ödeme Dekontları) sıra numaralarına göre tek tek titizlikle ve dikkatle incelenmiştir.

İncelemeler sonucunda;

1. Satın almalarda, satışlarda, ödemelerde, muhasebe kayıtlarında, muhasebe işlemlerinde, gelir giderlerde bir usulsüzlük tespit edilmemiş, uygulamaların kanunlara uygun şekilde düzgün ve doğru olarak yapıldığı,
2. Personelin aylık Maaş Bordrolarının hazırlanarak Maaşlarının, SGK Primlerinin ve Vergi Ödemelerinin yapılmış olduğu,
3. Tahsilat Makbuzları, Tediye Fişleri, Faturalar ve Gider Makbuzlarının gününde işlendiği ve muhasebe kayıtlarına girdiği,
4. Malzeme Talep Fişlerinin onaylanarak fatura ve mahsupların eklerine konulduğu,
5. Görev Emriyle göreve giden personelin harcıraha temel olan Yemek Fişi, kullanılan aracın Yakıt Gider Fişi gibi harcamalarının, onaylanmış ve imzalanmış Görev Emri Belgelerinin Eki olarak muhasebe kayıt belgeleri arasında olduğu tespit edilmiştir.

GELİRLERİMİZ:

a) Aidatlar:

1278 Birimden

607 Kat Maliki peşin toplam 26.404.500 TL,

342 Kat Maliki taksitle toplam 3.420.000,00 TL ödeme yapmıştır.

329 Kat Maliki hiç ödeme yapmamıştır.

Ödenen Aidat Toplamı: 29.824.500,00 TL'dir.

b) Diğer Gelirlerimiz:

Toplam: 3.123.078,00 TL

3 Aylık Toplam Gelirimiz: 32.947.578,00 TL'dir.

GİDERLERİMİZ:

3 aylık Toplam Giderimiz: 8.835.966,02 TL'dir.

31.10.2024 günü itibariyle;

Kasa Mevcudu	368.372,17 TL
Bankaların (5 Bankanın) Hesaplarında Toplam	37.767.669,46TL
Vadesiz Hesaplar Toplamı	434.544,29 TL
Vadeli Hesaplar Toplamı	25.235.438,15 TL
Fon Hesabı	34.801,16 TL
Vadeli Ecrimisil Fonu	221.880,25 TL
Vadeli Kıdem Tazminatı Hesabı	8.101.555,62 TL
POS Hesabı	3.739.449,99 TL

B. İDARİ DENETİM:

1. Site Yönetim Kurulunun Aktur A.Ş. Yönetim Kurulu ile şimdiye kadar hiç görülmemiş derece karşılıklı anlayış içinde, büyük bir özveri ve işbirliği ile beraberce çalıştığı gözlemlenmektedir. Bu iyi niyetli ve olumlu anlayışta Aktur A.Ş. Yön. Krl.Bşk. Sn. Fahrettin DOĞAN ve Yön. Krl. Üyesi ve Genel Müdürü Sn. Kadir SEVİM ile Site Yön. Krl.Bşk. ve Aktur A.Ş. Yön. Krl. Başkan Vekili Sn. İlhan İŞERLİ'nin büyük katkısı vardır. Bu müşterek çalışmanın Sitemize büyük katkıları olmaktadır. Adı geçenlere ve yardımcı olan herkese teşekkür ederim.
2. Yön. Krl. Site Personelini çok iyi motive ederek onların meslekleri dışında da, Sitemizin ihtiyacı olan her türlü işte çalışmalarını sağlamaktadır.
3. Sitemiz içinde yapılan birçok işler ve imalatlar (inşaat, yol yapımı, çelik konstrüksiyon, sokak lambaları, araç, gereç ve cihazların bakımı, onarımı gibi) Personelimiz tarafından yapılmakta Yön. Krl. mümkün olduğu kadar dışarıya iş vermemeye çalışmaktadır.
4. Yön. Kurulunun Site Yönetim Planının 21nci Maddesinde belirtilen görev ve sorumlulukları uyguladığı tespit edilmiştir.
5. Yön. Krl. Parsel Temsilcileri Genel Kurulunda alınan Kararları yerine getirmektedir.
6. Yön. Krl. Sitenin gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirleri almaktadır.
7. Sitemiz Hizmet Araçlarının Sigortaları ve TÜV-Muayeneleri zamanında yaptırılmakta, Motorlu Taşıt Vergileri ödenmekte ve İlgili Personelin yaptığı görevle ilgili Sigortaları yaptırılmaktadır.
8. Sitenin uzun yol yapacak Aracı olmaması ve Hizmet Aracı olarak bir Binek Arabası olmadığı için, Datça, Marmaris, Muğla, Aydın ve Denizli'ye Kamu Kurumları (Valilik, Kaymakamlık, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Datça Belediye

AP

Başkanlığı, Jandarma Komutanlığı, Emniyet Müdürlüğü, Sahil Güvenlik Komutanlığı, Liman Başkanlığı, Tapu Müdürlüğü, Mal Müdürlüğü, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Sağlık İl Müdürlüğü, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, Ticaret İl Müdürlüğü, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Marmaris Orman İşletme Müdürlüğü, Datça Orman Şefliği, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, Aydın DSİ Devlet Su İşleri 21nci Bölge Müdürlüğü, Denizli TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 21nci Bölge Müdürlüğü, Kamu Bakanlığı ve diğerleri) ile Özel Kurumlar ve Şahıslar (Denizli ADM Elektrik Genel Müdürlüğü, AYDEM Elektrik Perakende Satış A.Ş. Datça İşletme Müdürlüğü, İş yapılan Şirketler, Özel Bankalar, Muğla Özel Yücelen Hastanesi, Site Hukuk Müşaviri Datça, Site İSG İş Sağlığı ve Güvenlik Uzmanı Ve Sağlık Bakanlığı Yetkili Haşere Kontrol ve Mücadelesi, İlaçlama Biosidal Mesul Müdürü Marmaris ve diğerleri) ile yapılan ve devamlı yapılmakta olan görüşmelere Site Yön. Krl. Başkan Yardımcısı Sn. M. Orhan SALTİK'a ait 34 PL 8711 plaka numaraları Araçla defalarca gidildiği Akaryakıt Fişlerinden tespit edilmiştir. Site Hizmetlerinde özel araçların kullanılması doğru olmadığı gibi sürdürülebilir bir uygulama da değildir. Bu nedenle Yönetim Kuruluna 2025/2026 Dönemi Taslak Bütçesine konularak mütevazı bir Binek Arabasının alınması tavsiye edilmiştir.

9. Yön. Krl'nun Kat Maliklerinden ve İşletmelerden, Parsel Temsilcileri Genel Kurulunda kabul edilen Avansı (Aidatı) topladığı ve Avansı ödemeyen Kat Maliklerini ve İşletmeleri 634 sayılı K.M.K.'nın 20nci Md. ve Site Yönetim Planının 32nci Md. gereği aylık %5 Gecikme Tazminatı ile dava açtığı ve icra takibi yaptığı tespit edilmiştir.
10. İşletmelerden alınan Katılım Paylarının Sayısının (Aidatın Birim Miktarlarının) daha önceki yıllara göre arttırıldığı (mesela Kamping'in Katılım Payı 30 Birime çıkarılmıştır.) görülmüştür.
11. Site Yön. Krl. Topladığı Aidatları ve diğer Gelirleri en iyi şekilde değerlendirmek için, Aidatların yatırıldığı Banka haricinde diğer resmi ve özel Bankalarla da çalışmakta ve her ay faizi en yüksek veren Banka da Vadeli Hesap açtırmaktadır.
12. 6311 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu: 1 ile 50 arası çalışanı olan Az Tehlikeli C Sınıfı'nda yer alan tüm işyerlerinde 01.07.2016 tarihinden itibaren bir İSG İş Sağlığı ve Güvenliği Uzmanı ile bir iş yeri Hekimi bulundurma zorunluluğu getirmiştir.
Yön. Krl. bu Kanun gereği; Site Aile Hekimini aynı zamanda İşyeri Hekimi olarak görevlendirmiş ve bir İSG İş Sağlığı ve Güvenliği Uzmanını Sözleşmeli olarak görevlendirmiştir. Bu İSG Uzmanı aynı zamanda Sitenin İlaçlama Programını hazırlamakla görevli Sağlık Bakanlığı Yetkili Haşere Kontrol ve Mücadelesi, İlaçlama Biosidal Mesul Müdürüdür.
13. 31.08.2024 günü yapılan Aktur Datça Sitesi Parsel Temsilcileri Genel Kurulunda kabul edilen 2024/2025 Dönemi İşletme Projesi, Taslak Bütçe ve Yapılacak İşler Bölümünde yer alan "DSİ ile görüşülerek, çevredeki Hidroloji Haritalarının incelenip ilave Su Kaynaklarının bulunması" projesi ve Site Yönetim Planının 22nci Maddesinin e) Bendinde yer alan "Site içinde bulunan Sitenin Ortak Mülkiyetinde

olan Su Kaynaklarının Korunması, Su Şebeke ve Tesislerinin bakımı, onarımı, işletme ve teknik hizmetlerinin yürütülmesi'' ile ilgili olarak; Sitemizdeki kuyuların beslendiği akiferdeki su miktarını devamlı olarak ölçmek ve kontrol altında tutmak üzere gerekli ölçüm Cihazlarının (Tuzluluk Göstergesi, Elektriksel İletkenlik Ölçen Cihazlar, PC Bağlantısı Kablo ve Optik Okuyucu gibi) temini için Site Yön. Krl'nun araştırma yaptığı ve teklif topladığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak yaptığım araştırma, inceleme ve denetlemelerde olumsuz, hatalı, gayrikanuni bir fiiliyatın olmadığı tespit edilmiştir.

Yönetim Kurulu ve bütün Site Personelinin büyük bir özveri ve içtenlikle çalıştığı, işlerini doğru ve düzgün yapmak için büyük gayret sarf ettiği görülmüştür.

Bu çalışmaların aynı arzu ve istekle devam etmesini diler, teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla

24.04.2025



Deniz ALPER
Denetici