

NATURAPARK SİTESİ YÖNETİCİLİĞİ'NE AİT 01.04.2025—30.06.2025 TARİHLERİ
2.DÖNEM DENETİM RAPORUDUR

Yöneticilik tarafından tarafımıza incelenmek üzere verilen evraklar listesidir;

DEFTERİN ADI
Karar Defteri
Denetim Kurulu Defteri
Gider Belgeleri
Firma Sözleşmeleri

26.01.2025 tarihinde yapılan Kat Malikleri ikinci olağan toplantısında Denetim kurulu üyeleri olarak seçilmiş bulunmaktayız. **2024** yılı hesapları **03.01.2025** tarihinde kapatılmıştır. Denetim Kurulu üyeleri olarak **03.01.2025** tarihi denetimlerimizin başlangıcı olarak belirlenmiştir..

İNCELEMELER;

1-01.04.2025 tarihi itibari ile kat sakinlerinden aidatların usulüne uygun şekilde tahsilatına devam edildiği kayıtlara işlendiği,

2-Naturapark Sitesi Yönetiminin kat sakinlerinden almış olduğu aidatları APSİYON programının **GELİR** hanesine işlediği,

3-Yönetimin yapmış olduğu harcamaların Kat Malikleri Genel kurulunda alınan kararlar doğrultusunda yapıldığı, harcama kalemlerinde faturalar aldığı, faturaları ilgili Programın **Gider** hanesine işlediği, doğrudan malzeme teminlerinde bu zamana kadar yapılan genel kurullarda ne kadar tutara kadar teklif alınacağı belirtilmediği için yönetim kurulu tarafından yüksek maliyetli malzeme alımlarında firmalardan teklifler alındığı düşük maliyetli alımlarda kalite ve firma güvenliği ön planda tutularak alımlar yapıldığı,

4-Aidat ödemelerinde geciken kat sakinlerinin bulunduğu, gerekli ihtarların yapıldığı, yakıt, demirbaş aidatlarını gününde ödemeyenler için Genel Kurul kararı gereğince % 5 gecikme bedeli uygulandığı bu gelirin gelir-gider cetvelinin **GELİR** hanesinde gösterildiği,

5-Kredi Kartı ile yapılan tahsilatlarda Genel Kurul kararı ile bankanın uyguladığı komisyon bedeli kadar komisyon alındığı uygulanan komisyon gelir ve giderlerin her ay ayrı gelir gider tablosunda görüldüğü,

6- Genel Kurul kararı ile kapalı zarf usulü ile en yüksek bedeli yazan site sakinlerine verilen site yönetimine ait oto parkların kullanım bedelinin tahsiline devam edildiği tahsilatın gelir-gider cetvelinde gösterildiği,

7-Personel Maaşı, SGK, Elektrik, Su ve tüm ödemeler zamanında yapılarak hiçbir şekilde gecikme bedeli ödenmediği,

8-Sitemizde bulunan **70 adet** asansörlerle ilgili **2025** yılı için **KONTEST** firması tarafından gerekli kontrollerin yapılarak tüm asansörler için güvenli **YEŞİL** etiketlerin alındığı,

9- Genel kurula sunulan ve genel kurulda kabul edilen demirbaş listesine göre Demirbaş alımlarına devam edildiği tespit edilmiştir. Bunun yanında alınan demirbaşların kullanıldığı yerde tespiti yapılmış yenilenen demirbaşların eskileri de denetim kurulu tarafından yerinde tespit edilmiştir. Ayrıca demirbaş listesinde olmayan fakat ihtiyaç duyulan bir adet trans palet ve 18 adet plastik palet alınmıştır. Bunun yanında ihtiyaç duyulan demirbaşlarında alındığı görülmüştür. bu demirbaşların listesi apsiyon programında kayıt altına alınmıştır.

Demirbaş listesinde olup da alınmayanlar ise: 3HP sirkülasyon pompası, Danfos DN 20 kalorimetre, Watts 12 Bar Hava Burjörü, 75 cm Delinatör, Bahçe giriş bariyeri, Bahçe satranç takımı, Çocuk oyun parkı kauçuk zemin kaplaması.

10-Yasal zorunluluk gereği İş Güvenliği firmalarından teklif alınarak en uygun teklifle iş yeri güvenliği uzmanı ve Doktorla anlaşma sağlanarak bu konudaki yasal durumun yerine getirildiği, su arıtma cihazlarının, hidrofor su pompaları, genleşme tankları, uydu anten bakımları, bahçe sulama sistemleri ile

sitemizde çalışan tüm ekipmanların bakım onarımı kontrolleri zamanında yapılarak düzenli çalışması sağlandığı görülmüştür.

11-Sitede verilen özel ders gelirlerinin dağılımında %30'unun siteye %40'nın dersi veren hocaya kaldığı %30'unun da site Müdürü Yasin Bey'e de aktarıldığı görülmüştür. Aynı durum geçmiş yıllarda da uygulandığı bilinmekte olup geçmiş dönemlerde alınan ders ücretlerinin de tespit edilmesi için resepsiyondaki bilgisayarı inceleme talebimiz site yöneticisi Hakkı HINÇ Bey tarafından uygun bulunmuştur. Fakat bilgisayar incelendiğinde 2025 yılından önceki bilgilerin silindiği tespit edilmiştir. Bunun üzerine bilgisayardaki silinen bilgilerin geri getirilmesi için bu işten anlayan bir uzmandan yardım talep edilmiştir.

Yasin Bey'in almış olduğu bu ücret hakkında genel kurulda herhangi bir kararın alınmadığı bilinmektedir. Bu nedenle 01/03/2025 tarihinden itibaren Yasin Bey aldığı bu ücreti geri ödeyeceğini beyan etmiştir. Fakat ikinci rapor döneminde bu ücretin iade edilmediği tespit edilmiştir.

Ayrıca Site Yönetimi Yasin Bey'in sağlık sebebiyle işi bıraktığını belirtmiştir. Fakat Yasin Bey'in sağlık durumu ile ilgili dosyasında herhangi bir belge tespit edilmemiştir.

12- 01/06/2025 tarihinden itibaren tenis, basketbol, voleybol ve futbol gibi dışarıda yapılan özel derslerin ödemelerinin gelir ve gider hesaplarının muhasebeden ayrı tutularak, bu hesabın gelir gider defterinde ibraz edildiği tespit edilmiştir.

13- Genel kurulda alınan karar gereği site kapalı otoparkında elektrikli araçlar için sitenin belirlediği standartlara uymayan şarj sistemlerinin düzeltilmesi için belirli bir süre verilmişti. Site yönetiminin bu konuda herhangi bir işlem yapmadığı tespit edilmiştir. Site yönetimin bu hususta bir an önce gerekeni yapması istenmiştir.

14-Personel kıdem ihbar tazminatı olarak 337.575,42TL ödendiği tespit edilmiştir. Bu dönem zarfında yedi personelin işten ayrıldığı görülmüştür. Bunlardan üç güvenlik görevlisinin kendi el yazıları ile istifa ettiklerini kıdem, ihbar ve diğer ödemelerden vazgeçtiklerini beyan etmeleri nedeniyle herhangi bir ödemede bulunulmadığı görülmüştür.

Belma Kuş, Mehmet KUŞ, Cennet GÜL, Ebru Kılıç'ın dosyalarına bakıldığında işten çıkarılmasını gerektirecek herhangi bir tutanak tutulmadığı tespit edilmiştir. Buna rağmen dosyalarında iş akdinin site yönetimi tarafından sonlandırıldığı görülmüştür. Herhangi bir neden olmadan iş akdinin sonlandırılması tamamen keyfi bir durum olarak değerlendirilmiştir. İşin detayına girildiğinde bu kişilerin işten kendilerinin ayrıldığı tespitine varılmıştır. İşten kendi isteği ile ayrılan bir çalışana kıdem tazminat ödenmemesi gerekirken ödeme yapılarak sitenin zarara uğratıldığı tespiti yapılmıştır. (Belma Kuş 26.905, Mehmet Kuş 62.007,Ebru Kılıç - 106.358, Cennet Gül 24.518, Mukadder Leblebici 94.785,41 tl(mahkeme kararı ile). **Bununla birlikte Belma KUŞ, Mehmet KUŞ, Cennet GÜL ihbar tazminatlarının ödenmemiştir.** Mukadder LEBLEBİCİ'ye ödenen tazminatın mahkeme kararı ile yasal olarak ödenmiştir.

15. Kafeterya işletmecisinin sözleşmenin yenilendiği Şubat ayından haziran ayının sonuna kadar olan dönemde elektrik, su ve doğal gaz parasını ödemediği tespit edilmiştir. Ödemenin bir an önce yapılması için site yönetiminden gerekeni yapması istenmiştir.

ÖNERİ VE TAVSİYELER

1- Yaz ayı ile birlikte havuz kullanımının artması nedeniyle hijyen kurallarına uyulmadığı gözlemlenmiştir. Bu konuda görevlilerin daha dikkatli olması gerektiği,

Sosyal tesislere girişlerde kontrolün titizlikle yapılması, site dışından gelenlerin kesinlikle alınmaması, site sakinin getirdiği misafirlerin de mutlaka site sakini ile birlikte girişinin sağlanması gerektiği,

2- Site bahçesinde bulunan merdivenlerin gece ışıkların sönmelerinden sonra aydınlatılması için gerekli çalışmanın yapılması,

3- Sosyal tesisin kadın bölümünde plates dersinin her gün sabah ve akşam birer saat olmak üzere yönetimin belirleyeceği saatte ücretsiz olarak verilmesi, bunun yanında kadın ve erkek kısımlarında ücretsiz yüzme derslerinin verilmesi,

4-"Site dış görünüşünü bozan cam balkon ve klima ünitelerinin yönetim planına uygun hale getirilmesi için site sakinlerine yönetim tarafından gerekli uyarıların yapılmasına" şeklinde bir önceki raporda belirtilmesine rağmen herhangi bir işlem yapılmadığı tespit edilmiştir.. Bu konuda gereken işlemlerin yapılması için bir kez daha site yönetiminin uyarılması,

Bunun yanında az da olsa bazı balkonlara takılan filelerin görüntü kirliliğine neden olmasından dolayı kaldırılması için gerekenin yapılması,

5-“Kat araları, merdiven boşlukları, yangın merdiveni, yangın dolaplarında bulunan eşyaların yönetimin bütün ihtarlarına rağmen bazı site sakinleri tarafından kaldırılmadığı tespit edilmiştir. Bu eşyaların gerekirse görevliler tarafından kaldırılması” şeklinde bir önceki raporda uyarılmasına rağmen bu konuda da bir gelişme kaydedilmediği gözlenmiştir. Bu hususta site yönetiminin daha duyarlı davranması,

6- “Site içerisinde çocukların elektrikli bisiklet ve scooterları çok hızlı kullandıkları bu durumun küçük çocuklar ve sitede yürüyenler için tehlike arz ettiği bu konuda uyarıda bulunulması” konusunda uyarıların yapılmasına rağmen dikkate alınmadığı bu nedenle düzenli aralıkla uyarıların yapılması gerektiği

7. Havuz girişindeki su satışına devam edilmesine

8.**Kafeteryadaki** etkinliklerde site sakinlerinin referansı ile dışarıdan katılımların yapılması gerekirken buna dikkat edilmediği, dışardan referans adı altında rastgele bir çok kişinin organizasyon, sosyal etkinlikler yaptığı görülmüş olup, site sakinleri haricinde kafeteryanın bu şekilde kullanılması site güvenlik, huzur, doğabilcek zararların kimden tazmin edileceği ve sitedeki yaşayan site sakinlerinin bu duruma rızası olmadığı görülmüştür. **İşletme sahibine net bir şekilde bilgilendirme yapılması ve durumun acilen sonlandırılması oldukça önem arz etmektedir.** Site kafeteryasının amacı site sakinlere hizmet vermek olduğu unutulmamalıdır.

9. 6B ve 10d kapalı otopark girişinden bulunan hidroforların dış müdahalelerinden korunması için etrafının çevrilmesi

Yukarıda yazılan konularda tarafımızca Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunulmasına karar verilmiş olup bu Denetim Kurulu raporu imza altına alınmıştır.

01.04.2025- 30.06.2025 tarihleri arası

Gelir Gider cetveli ekte sunulmuştur.

DENETİM KURULU ÜYE

İLHAMİ UYSAL

DENETİM KURULU ÜYE

MEHMET GÖKÜŞ

DENETİM KURULU ÜYE

MUSTAFA KURANEL