

## GÜMÜŞLÜK GÜNBATIMI SİTESİ

### 2019-2020 YÖNETİM DÖNEMİ

#### 01/01/2020-31/05/2020 (2.) DENETİM RAPORU

Gümüşlük Günbatımı Sitesi 2019-2020 dönemi site yönetimini belirleyen olağan genel kurul toplantısı 28/07/2019 tarihinde yapılarak 55/1 kat maliki Deniz Fidancı, 9/1 kat maliki Şener Okutucu ve 36/2 kat maliki Lütfi Toprak Yönetim Kurulu asil üyeliklerine ve 17/2 Kat Maliki Ayşe Çalışkan'ın eşi Yılmaz Çalışkan, 48/1 kat maliki Hümayun Özduran ve 15/1 kat maliki Ayşe Harika Tekgün yönetim kurulu yedek üyeliklerine; 21/2 kat maliki Nazlı Bayındır asil denetçi ve 56/2 kat maliki Bengü Kurtoğlu yedek denetçi olarak seçilmişlerdir.

Asil Denetçi sıfatı ile Kat Mülkiyet Kanununun 41. maddesi gereğince 14-15 Ocak 2020 tarihinde 31.12.2019 tarihi itibarıyla tarafımdan yapılan denetim sonucu düzenlenen Dönem denetim raporu kat maliklerine yasal yoldan tebliğ edilmiştir.

Bu kez, 01 Ocak 2020 - 30/ Mayıs 2020 tarihleri arasını kapsayan dönemin 2. Denetiminde aşağıdaki, hususlar belirlenmiştir.

#### **Ş İDARİ HUSUSLAR**

1. 29/11/2019 tarihi Yönetim Kurulu üyeliği görevinden istifa eden Lütfü Toprak yerine 1. Yedek Üye Yılmaz Çalışkan'ın Yönetim Kurulu üyesi olarak göreve devam ettiği, görevlendirmenin karar defterinin 7 numaralı kararında yer aldığı,
2. Bir önceki yönetim döneminden intikal eden ve Bodrum 8, noterliğinin 01 Ağustos 2019 tarih ve 6878 yevmiye numarası ile onaylanmış olan karar defterinin Bodrum 2. Sulh Hukuk Mahkemesi 2019/657 E. Sayılı dosyasına delil olarak sunulmuş olması nedeniyle;
  - a. Eski Karar defterinin fotokopisinin alınarak saklandığı,
  - b. Bodrum 8, Noterliğinin 22/10/2019 tarih ve 10346 yevmiye numarası ile onaylanmış bulunduğu yeni karar defterinin kullanılmaya başlandığı
3. 15/01/2020 tarih ve 9 sayılı Yönetim Kurulu kararına göre, yıkılan duvarlara ilişkin tekliflerin belirlendiği, kayıt altına alındığı,
  - a. Aynı kararda duvarların onarımına ilişkin olarak; Olağanüstü Genel Kurulun 15/02/2020 tarihinde yapılması, anılan tarihte toplantı nisabın sağlanamaması halinde 2. Toplantının 07/03/2020 tarihinde yapılmasının kararlaştırıldığı
4. 15/01/2020 tarihli denetim Raporumuzun ve Olağanüstü Genel Kurul Davet ve gündeminin Karar defterinin 15,16,17,18.19 ve 20 numaralı sayfalarına kaydedildiği,
5. 15/02/2020 tarihinde toplantı nisabı sağlanamaması nedeniyle toplanamayan Olağanüstü Genel Kurulun tutanak altına alınarak karar defteri 22. Sayfasına dercedildiği,
6. 07/03/2020 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurula ilişkin olarak, Hazirun listesinin karar defterinde 23,24,25,26,27 ve 28. Sayfalarda yapışik olduğu,

- a. 8 maddeden oluşan Toplantı Kararının Divan Başkanı Sencer Özamrak , Divan Saymanı Şenol Köse , Divan Yazmanı Bengü Kurtoğlu tarafından imzalanarak karar defterinin 29, sayfasında yapıştırılmış bulunduğu
  - b. Kararın 7. maddesinde Onarımın yapılması konusunda her türlü iş ve işlemi yapmak üzere Yönetim Kuruluna oy çokluğu ile yetki verildiği,
  - c. Kararın 8. Ve son maddesinde duvarların onarımı için 116 kat malikinden hane başına 400.- TL (Dört yüz) liranın Mart/2020 ayı içerisinde toplanmasına oy birliği ile karar verildiği
7. 08/03/2020 tarih 11 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, Olağanüstü Genel Kurulda alınan yetkiye istinaden, Duvar onarımları yapılmak üzere Niyazi Bayramoğlu İnş. San ve Tic A.Ş. firmasına 33.000.- TL + KDV (KDV Dahil 38.940 TL) karşılığı verilmesinin karar altına alındığı,
- a. Karar gereği ilgili firma ile Sözleşme imzalandığı , imzalanan sözleşmenin ve eki imza sirkülerinin karar defterinin 32,33,34,35,36,37. sayfalarına dercedilmiş bulunduğu
8. 25/03/2020 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereğince, COVID-19 salgın tedbirleri kapsamında Yönetim Kurulu Toplantılarının Tele –Konferans Yöntemi ile yapılmasına karar verildiği ve Tele- Konferans toplantıda karar altına alınan hususların salgın tedbir ve yasaklar ortadan kalktıktan sonra ıslak imza ile imzalanmasının karar altına alındığı

### **Ş MALİ HUSUSLAR**

9. Gümüşlük Günbatımı Sitesinin 2019-2020 dönemi 31.12.2019 tarihi itibariyle düzenlenen gelir- gider tablosu ve mizan işbu raporun eki ve tamamlayıcısı olarak **EK:1 ve EK:2** de kat maliklerinin bilgisine sunulmuştur.
10. Mevcut Yönetimin, Yönetimi Genel Kurulu takip eden 01.08.2019 tarihi itibariyle devir teslim tutanağı ile devraldığı, devir teslim esnasındaki Gümüşlük Günbatımı Sitesinin dönem sonu olan 01.07.2019 tarihinde mali durumun aşağıdaki tabloda görüleceği şekilde bulunduğu:

İsmail Gök (Tanker Su temini)	12.319,48
Sinan Gürkan (Duvar Yapım bakiye Bedeli)	14.953,89
Aksoy Arıtma (Arıtma pompa bakım onarım)	5.310,00
Erkan Özşeker (Muhasebeci)	700,00
<b>TOPLAM ÖDENMEMİŞ BORÇLAR</b>	<b>33.283,37</b>

Kasa	169,00
Vadesiz Hes	7.793,95
Vadeli Hs	11.943,12
Posta Çeki	1.386,00
<b>TOPLAM NAKİT VARLIKLAR</b>	<b>21.292,07</b>

<b>ÜYELERDEN ALACAKLAR</b>	<b>49.605,83</b>
<b>ÜYELERE BORÇLAR</b>	<b>7.686,17</b>

- 11.** 31.05.2020 tarihi itibariyle yapılan denetim sonucunda Gümüşlük Günbatımı Sitesi Mali Durumunun aşağıdaki tabloda görüleceği şekilde bulunduğu:

İSMAİL GÖK	-0,28
KARADAĞ TUR. PAZ. LTD. ŞTİ.	978,68
KABAÇAM ÇEVRE DAN.HİZ. TİC.LTD.ŞTİ.	472,00
SİNAN GÜRGAN	553,89
AK-SOY ARITMA SİSTEMLERİ VE POMPA DÜN.	4.500,32
GELİR VERGİSİ ESİNTİSİ	1.441,04
<b>TOPLAM BORÇLAR</b>	<b>7.946,21</b>

Kasa	3.378,64
YKB Vadesiz Hes	12.383,83
YKB Vadeli Hs	10.000,00
HB 620001200950900022000023	25,84
<b>TOPLAM NAKİT VARLIKLAR</b>	<b>25.788,31</b>

<b>ÜYELERDEN ALACAKLAR</b>	<b>21.118,00</b>
<b>ÜYELERE BORÇLAR</b>	<b>2.284,17</b>

- 12.** Bir önceki denetim raporumuzun 10. Maddesinde Ödenmemiş borçlar içerisinde bulunduğu belirtilen 24.07.2019 tarihli Gürgeç Yapı Sinan Gürgeç tarafından kesilmiş 14.953,89 TL.lık faturanın tahsili için; Gürgeç Yapı İnşaat Sinan Gürgeç tarafından Sitemiz aleyhine 14/Şubat /2020 tarihinde Bodrum 2. İcra Md. 2020/1033 no.lu dosya ile icra takibi başlatıldığı
- İcra dosya kapak hesabının toplamda 20.454,58 TL . olarak Siteye tebliğ olunduğu,
  - Ancak alacaklı vekili ile varılan uzlaşma ve İcra Müdürlüğüne verilen taahhüt gereğince, alacaklı vekili icra vekâlet ücreti, harç, gecikme zammı ve borç aslı olmak üzere alacaklıya 19.189,28 TL. 4 eşit taksitte ödeme yapılarak borcun 03/06/2020 tarihinde karşılıklı ibralaşılma suretiyle kapatıldığı
  - Bu suretle 1.296,40 TL. Site lehine indirim sağlandığı
- 13.** 176 parselde arsanın kiracısı Ali Rıza Yiğitbaşı'nın 2019-2020 kira dönemi için bakiye kalan ve çekilen ihtarnameye rağmen 4.000 TL kira bedelini ödemediği, bu nedenle 04.02.2020 tarihinde kiracı hakkında İcra takibi başlatılmak suretiyle 12.03.2020 tarihinde gecikme faizi ile birlikte 4.153.-TL olarak kiranın tahsil edildiği ve banka hesabına yatırıldığı
- 14.** Sitemizin 2015 yılı hesaplarının Muğla Gelir İdaresi Başkanlığına vaki şikâyet üzerine incelemeye alındığı, inceleme sonucunda 14.02.2020 tarihinde Site yönetimi tarafından gerekli denetimin verildiği,

- a. Denetim sonucunda 2015 yılında Sitenin Muhtasar mükellefiyeti olmadığı belirlendiği
    - i. Botan Hafriyat İnş. Tur. Tic. Ltd. Şti. 5.500 TL
    - ii. Hasan Bilginer'den 500.- TL iki adet faturanın alınmadığı
    - iii. 29/05/2012 -28/06/2015 tarihleri arasında detayları EK:3 de belirtilen toplam 1.630.-TL tutarında gider makbuzunun muhtasar beyannameye dâhil edilmediği
  - b. Denetim sonucu belirlenen toplam 7.130 TL tutarındaki usulsüzlüğe binaen Vergi Usul Kanunundan kaynaklanan tüm muafiyet, indirim ve aflardan yararlanılmak suretiyle; 1.305,66 TL vergi - gecikme cezası ödenerek borcun kapatıldığı
- 15.** Site Hukuki iş ve işlemlerinin bir ücret karşılığı olmaksızın Avukat sıfatı ile Yönetim Kurulu Başkanı Deniz Fidancı tarafından yürütüldüğü, bu hususta Deniz Fidancı'ya veya başkaca bir Avukata Site hesaplarından ve Site adına dava ve icra vekâlet ücreti ve sair isimler altında kayıtlarda hiçbir ödemenin yer almadığı,
- 16.** 2018-2019 dönemi Mali tablolarında toplam 49.605,83TL olarak belirtilmiş olan kat maliklerinden aidat su ve duvar ödentisi alacaklarının, 31.05.2020 tarihi itibarıyla 21.118.- TL olarak gerçekleştiği, kat maliklerinin 31.05.2020 tarihi itibarıyla 2.284,17 TL tutarında erken ödeme yaptıkları, 31.05.2020 tarihi itibarıyla
- a. 43 kat malikinin hiç borcunun bulunmadığı,
  - b. 10 kat malikinin erken ödeme yapmak suretiyle 2.284,17 TL alacaklı bulunduğu,
  - c. Üç aidat tutarı (450 TL) ve üzerinde borcu bulunan 13 kat malikinin bulunduğu,
  - d. İkinci 6 aylık dönem içerisinde kat malikleriyle yapılan haberleşmeler sonucunda aidat ve su borçlarının büyük bir kısmının tahsil edilmesi nedeniyle kat malikleri aleyhine icra işlemine başvurulmadığı,
  - e. Site Yönetim planının (11.2.) Maddesi gereğince aidat ve su ödemelerinde gecikmeye neden olan kat maliklerine Yönetim Planında var olmakla birlikte aylık %5 olarak öngörülen gecikme tazminatının bu konuda alınmış bir Genel Kurul kararı bulunmadığından uygulanmadığı,
- 17.** Harcama belgeleri üzerinde yapılan inceleme ve denetlemelerde:
- a. Harcama belgelerinin fatura, gider makbuzu ve yazar kasa fişi olarak yasal belgelere dayandığı,
  - b. Gider makbuzlarının VUK gereğince vergilendirilerek vergilerin muhtasar beyanname ile Bodrum VD. hesabına yatırıldığı,
  - c. Harcama belgelerinin büyük bir bölümünün alacaklıların banka hesaplarına havale veya EFT ile yapıldığı,
  - d. Belgeler üzerinde yapılan harcamanın ne ile ilgili olduğunun tereddüde mahal vermeyecek şekilde açıkça yazılı bulunduğu,
  - e. Yasal belgeye dayalı olmayan hiçbir harcamanın yapılmadığı,

- f. Dönem içerisinde tahakkuk etmiş SGK - Vergi gibi yasal ve zorunlu işçilik ödemelerin zamanında yapıldığı, 31.12.2019 - 31.05.2020 dönemi içerisinde tahakkuk etmiş yasal ödemeler için gecikme cezası tahakkuk etmediği ve ödenmediği,

**18.** Tahsil Makbuzu karşılığı tahsil edilen aidat ve su bedellerinin usulüne uygun olarak ve banka hesabına yatırıldığı,

- a. Pandemi yasaları döneminde sitede makbuz karşılığı toplanan paraların, harcamalardan bakiye kalan kısmının; yasaların bitmesi müteakip derhal Yapı Kredi Bankası Site Hesabına Yönetimce yatırıldığı,

- b. Bunun dışında Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri üzerinde 1.500.-TL yi aşacak miktarda nakit kasa taşınmadığı,

**19.** 01.01.2020 Tarihinden bu yana , - Genel Kurul Kararlarında yer almadığı müşahede edildiğinden - Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerine ait şahıs araçlarına hiçbir nedenle ve hiçbir şekilde benzin masrafı yapılmadığı,

**20.** Son Olarak 31/05/2020 tarihi itibarıyla Gelir Gider tablosunda ve mizanda gösterilen Kasa miktarı olan 3.378,64 TL nin kasada bulunduğu, banka hesabında gösterilen 22.409,67 TL.nin banka hesabında bulunduğu yapılan sayımla tespit edilmiş ve tüm işlemlerin KMK vs yasal mevzuata uygun olarak yapıldığı saptanmıştır.

2019-2020 Yönetim dönemi 18/06/2020 tarihinde tarafımdan bizzat yerinde ve Sözleşmeli Muhasebe bürosunda yapılan denetime ilişkin 20 madde, 5 sayfa ve 3 ekten oluşan toplam #12# (Oniki) sayfa işbu rapor düzenlenerek; KMK gereğince tüm kat maliklerine imza karşılığı veya kayıtlı adreslerine taahhütlü mektupla tebliğ edilmek üzere Site Yönetim Kuruluna imza mukabili teslim edilmiş ve bir nüshası Noter onaylı Yönetim defterine yapııştırılmıştır.

EKLER:

EK1: 31/05/2020 itibarıyla Gelir Gider Tablosu

EK2: 31/05/2020 itibarıyla Mizan

EK3: Vergi Dairesi Denetim Raporu

DENETÇİ  
NAZLI BAYINDIR  
21/2 KAT MALİKİ  
20/06/2020

TESLİM ALAN  
DENİZ FİDANCI YÖN. KUR. BAŞKANI  
55/1 KAT MALİKİ  
20/06/2020