

GÜMÜŞLÜK GÜNBATIMI SİTESİ

2019-2020 DÖNEMİ 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 Özduvan 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 tarafımdan yapılan denetimde aşağıdaki hususlar belirlenmiştir.

Ş İDARİ HUSUSLAR

1. Olağan genel kurulda ibra edilmeyen önceki dönem yönetimi hakkında, Bodrum 2. Sulh Hukuk Mahkemesinde 2019/657 Esas ile 26.08.2019 tarihinde KMK da öngörülen 30 günlük yasal süresi içerisinde yönetimce dava açıldığı,
2. 01/07/2019 tarihinde işbaşı yaptırılan ikinci personel Feruz Altıntaş'ın 31/08/2019 tarihinde istifa ederek işten ayrıldığı, istifa dilekçesinin personel dosyasında saklandığı,
3. 29/11/2019 Tarihinde Yönetim Kurulu asil üyesi 36/2 kat maliki Lütfi Toprak'ın yönetimden istifa ettiği, istifasının YK. Kararı ile kabul edildiği ve YK. Kararı ile yerine 1. Yedek üye Yılmaz Çalışkan'ın YK üyesi olarak atandığı,
4. Site kullanma suyunun biriktiği depolarda İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik gereğince gerekli analizlerin 6 ayda bir olmak koşulu ile ve ilgili yönetmeliğe uygun olarak bu konuda Sağlık Bakanlığı tarafından akredite edilmiş bir firmaya yaptırıldığı,
5. Daha önce kullanılan ancak eski yönetim tarafından iptal edilen sitemize ait www.gumuslukgunbatimi.com alan adresinin güncellenerek yeniden yayına alındığı, web sitesinin yayına alındığının tüm kat maliklerinin telefonuna SMS ile bildirildiği, web sitesi içeriğinde kat maliklerinin avans (aidat) su ve genel kurulca karar altına alınmış tahakkuk, ödeme ve borç bilgilerinin bulunduğu,
6. Yayınlanan cari hesap tablolarının Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve gizliliği ilkelerine uygun olarak, her kat malikinın kendisine ait şifre ile görebileceği şekilde yayınlandığı,
7. Kasım 2019 ayında yıkılan Havuz başı istinat duvarı ile Ocak ve Şubat 2019 aylarında yıkılan ve yaptırılmayan; Site görevli evi ile 47/1 ve 2 nolu konutlar önündeki (malzeme deposu arkası) istinat duvarlarının yapımı için gerekli teklif çalışmalarının başlatıldığı,

8. Bu hususta olağanüstü genel kurula hazırlık olmak üzere duvarların onarımı konusunda karar alınmak için gerekli çalışmalara başlanarak tekliflerin alındığı ve bir teklif dosyası oluşturulduğu,

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
TOPLAM ÖDENMEMİŞ BORÇLAR	33.283,37

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

ÜYELERDEN ALACAKLAR	49.605,83
ÜYELERE BORÇLAR	7.686,17

11. 31/12/2019 tarihi itibariyle yapılan denetim sonucunda Gümüşlük Günbatımı Sitesi Mali Durumunun aşağıdaki tabloda görüleceği şekilde bulunduğu:

Sinan Gürkan (Duvar Yapım bakiye Bedeli)	14.953,89
Gökal Ticaret Mustafa Gökal	505,50
TOPLAM ÖDENMEMİŞ BORÇLAR	15.459,39

Kasa	1.483,63
Vadesiz Hes	11.390,14
Vadeli Hs	0,00
TOPLAM NAKİT VARLIKLAR	12.873,77

ÜYELERDEN ALACAKLAR	14.073,83
ÜYELERE BORÇLAR	2.070,00

W

12. Ödenmemiş borçlar içerisinde bulunan 24.07.2019 tarihli Gürkan Yapı Sinan Gürkan tarafından kesilmiş 14.953,89 TL nin 2018-2019 döneminde yapılan duvarların son faturası olduğu, borcun tasfiyesine ilişkin olarak alacaklı firma ile görüşmelerin devam ettiği, borcun tasfiyesini takiben kat maliklerine ayrıca bilgi verileceği belirtilmiştir.
13. Site Yönetiminin, mali ve finansal iş ve işlemlerini takip etmek ve yasal defterleri tutmak üzere Bodrum Turgutreis'de 01.10.2019 tarihinden itibaren Bodrum Mali Müşavirler Odasına kayıtlı ve Oda Başkanı SMMM Barış Erdoğan ile sözleşme imzaladığı,
 - a. Sözleşme kapsamında Site malikleri cari hesaplarına, mizan ve muavin defter kayıtlarına, Muhasebe bürosu tarafından verilen şifre ile internet üzerinden her an ulaşılabilirdiği ve denetlenebildiği,
 - b. Site kat malikleri cari hesap kartlarının bir hataya mahal vermemek üzere Muhasebeciden ayrı olarak site yönetimi tarafından ayrıca tutulduğu, web sitesinde yayımlanmadan önce Muhasebe bürosu ile mutabakat sağlanarak yayımlandığı,
14. Sitenin Hukuki iş ve işlemlerini yürütmek üzere önceki dönemde sözleşme imzalanan Av. Kağan Koç ile sözleşmenin karşılıklı olarak feshedildiği, karşılıklı olarak ibranmae imzalandığı, 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 vekâlet ücreti, avukatlık ücreti ve sair isimler altında kayıtlarda bir ödemenin yer almadığı,
15. 2018-2019 dönemi Mali tablolarında toplam 49.605,83TL olarak belirtilmiş olan kat maliklerinden aidat su ve duvar ödentisi alacaklarının, 31.12.2019 tarihi itibarıyla 14.073,83 TL olarak gerçekleştiği, kat maliklerinin 31.12.2019 tarihi itibarıyla 2.064-. TL tutarında erken ödeme yaptıkları, 31.12.2019 tarihi itibarıyla
 - a. 38 kat malikinin hiç borcunun bulunmadığı,
 - b. 16 kat malikinin erken ödeme yapmak suretiyle 2.064 TL alacaklı bulunduğu,
 - c. İki aidat tutarı (300 TL) ve üzerinde borcu bulunan 26 kat malikinin bulunduğu,
 - d. 6 aylık dönem içerisinde kat maliklerinden tahsilât amacıyla İcra 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,
16. Harcama belgeleri üzerinde yapılan inceleme ve denetlemelerde:
 - a. Harcama belgelerinin fatura, gider makbuzu ve yazar kasa fişi olarak yasal belgelere dayandığı,
 - b. Harcama belgelerinin büyük bir bölümünün alacaklıların banka hesaplarına havale veya EFT ile yapıldığı,
 - c. Belgeler üzerinde yapılan harcamanın ne ile ilgili olduğunun tereddüde mahal vermeyecek şekilde açıkça yazılı bulunduğu,

- d. Yasal belgeye dayalı olmayan bir harcamanın yapılmadığı,
- e. İstifa ederek ayrılan personele 4857 sayılı İş Kanunu gereğince istifasının deneme süresi içerisinde olması nedeniyle işçilik ücreti dışında başkaca bir tazminat ödemesinin yapılmadığı
- f. SGK ve Vergi gibi yasal ve zorunlu işçilik ödemelerin zamanında yapıldığı, 01/07/2019-31/12/2019 dönemi içerisinde tahakkuk etmiş yasal ödemeler için gecikme cezası tahakkuk etmediği ve ödenmediği,
17. Tahsil Makbuzu karşılığı tahsil edilen aidat ve su bedellerinin, Aralık/2019 ayından itibaren usulüne uygun olarak ve makbuz numaraları belirtilmek suretiyle banka hesabına yatırıldığı, şahıslar üzerinde kasa taşınmadığı,
18. Son Olarak 31/12/2019 tarihi itibarıyla Gelir Gider tablosunda ve mizanda gösterilen Kasa miktarı olan 1.470,38 TL nin kasada bulunduğu, banka hesabında gösterilen 11.390,14 TL.nin banka hesabında bulunduğu yapılan sayımla tespit edilmiş ve tüm işlemlerin KMK vs yasal mevzuata uygun olarak yapıldığı saptanmıştır.

2019-2020 Yönetim dönemi 15.01.2020 tarihinde tarafımdan bizzat yerinde ve Sözleşmeli Muhasebe bürosunda yapılan denetime ilişkin 18 madde, 4 sayfa ve 2 ekten oluşan toplam #9# (Dokuz) 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 yapıştırılmıştır.

EKLER:

EK1: 31/Aralık/2019 itibarıyla Gelir Gider Tablosu

EK2: 31/Aralık/2019 itibarıyla Mizan

DENETÇİ
NAZLI BAYINDIR
21/2 KAT MALİKİ
15/01/2020

TESLİM ALAN
DENİZ FİDANCI YÖN. KUR. BAŞKANI
55/1 KAT MALİKİ
15/01/2020

