

**OYAKKENT 2. ETAP 978 KONUT TOPLU YAPI DENETİM KURULUNUN
01 TEMMUZ 2024 – 30 EYLÜL 2024 TARİHLERİ ARASI DENETİM
RAPORUDUR**

15.10.2024

**İKİTELLİ OYAKKENT 2. ETAP 978 KONUT TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU'NA
BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL**

Oyakkent 2. Etap 978 Konut Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararı ve yönetim planında belirtilen göreve istinaden; 01 TEMMUZ 2024 – 30 EYLÜL 2024 tarihleri arasındaki döneme ait Oyakkent 2. Etap Denetleme Kurulunun Denetleme Raporu düzenlenerek sunulmuştur.

DENETİME KONU OLAN EVRAKLAR

1. Karar Defteri.
2. Harcama Evrakları (Faturalar, Gider Pusulaları, Banka Dekontları vb.)
3. Aylık Banka Ekstreleri.
4. Harcamaların Şekli.
5. Ücretler (Toplu Yapı Yönetim Kurulu, Toplu Yapı Denetleme Kurulu Güvenlik, Temizlik, Muhasebeci, Avukatlık gibi hizmet alımları ve diğer yönetimde çalışanlar)
6. Demirbaşlar
7. Vergiler
8. Kasa defteri
9. Pos Gelirleri

Toplu Yapı Yönetim Kurulu ve Temsilciler Kurulu Karar Defterleri İncelendi.

GİDERLER

Harcama evrakları incelenmesinde 33 başlık altında toplam 5.419.093,12 ₺ gider tespit edilmiştir. Yapılan incelemede bahse konu döneme ait harcamalar aşağıda sunulmuştur.

1. Temizlik Hizmeti	: 558.958,36 ₺
2. Güvenlik Hizmeti	: 1.622.088,06 ₺
3. Peyzaj Hizmeti	: 227.439,00 ₺
4. İlaçlama Hizmeti	: 8.100,00 ₺
5. Elektrik Gideri (Çevre Aydınlatma)	: 142.500,00 ₺
6. Elektrik Gideri (Asansör, Yangın, Pano)	: 138.985,00 ₺

7. Su Gideri (Bloklar)	: 33.534,00 ₺
8. Su Gideri (Bahçeler)	: 510.648,00 ₺
9. Asansör Periyodik Bakım Gideri	: 106.103,91 ₺
10. Asansör Bakım Onarım Gideri	: 15.000,00 ₺
11. SGK+ Muhtasar + Kıdem Tazminat Ödemesi	: 789.045,80 ₺
12. Ofis Personel Maaş (Kadro)	: 286.957,20 ₺
13. Blok Temsilcileri Huzur Hakkı Gideri	: 46.614,00 ₺
14. Huzur Hakkı (TYYK) Ödemesi	: 180.105,00 ₺
15. Mali Müşavir Ücreti	: 18.000,00 ₺
16. Hukuk Danışmanlık Ücreti	: 53.165,50 ₺
17. Elektronik Sistem Mühendisi Ücreti	: 9.000,00 ₺
18. Kamera ve Hgs sistemleri bakım	: 7.756,38 ₺
19. Muhasebe Programı - Web Site Ücreti	: 22.320,00 ₺
20. Yönetim Ofisi Gideri	: 14.880,74 ₺
21. Posta Gideri + SMS + Telefon Gideri	: 7.381,00 ₺
22. Diafon Sistemi Bakım Onarım Gideri	: 23.250,00 ₺
23. Jeneratör Bakım Gideri	: 3.780,00 ₺
24. Jeneratör Yakıt Gideri	: 30.000,00 ₺
25. Yangın Sistem Bakım	: 6.720,00 ₺
26. TV Uydu Bakım	: 6.000,00 ₺
27. Muhtelif Bakım Onarım	: 16.498,23 ₺
28. Öngörülmeven Giderler	: 171.544,00 ₺
29. Banka Promosyon Gideri	: 29.825,32 ₺
30. Ortak Alan Sigorta Gideri	: 100.936,00 ₺
31. Öngörülmeven Demirbaş Gideri	: 166.274,00 ₺
32. Asansör Revizyon Gideri	: 64.800,00 ₺
33. TV Yükseltici Revizyonu	: 8.640,00 ₺

TOPLAM GİDER

5.419.093,12 ₺

GELİRLER

Yapılan incelemede bahse konu döneme ait 17 başlık altında toplam 6.084.897,70 ₺ gelir elde edildiği tespit edilmiş olup aşağıda sunulmuştur.

1. Kasadan Aidatlar	: 52.614,00 ₺
2. Bankadan Yatan Aidatlar	: 2.244.608,91 ₺
3. Pos Aidatlar	: 1.387.649,59 ₺
4. Görevli Dairesi Kira Gelirleri	: 576.025,00 ₺

5. Görevli Dairesi Fatura Tahsilatı	:	45.357,91 ₺
6. Sanal Pos Aidatlar	:	1.212.907,13 ₺
7. Göstergeç Satış Gelirleri	:	2.010,00 ₺
8. Görevli Dairesi Alınan Depozito	:	0,00 ₺
9. Yatırım Hesabı (Faiz) + Fon Gelirleri	:	495.692,85 ₺
10. Teknik Personel Ek-İş Gelirleri	:	0,00 ₺
11. Taşınma Amortisman Geliri	:	10.823,66 ₺
12. Reklam Geliri	:	35.000,00 ₺
13. Türk Telekom Cihaz Geliri	:	3.559,00 ₺
14. Hasar Tazminat Geliri	:	0,00 ₺
15. Bütçe Dışı Gelir	:	0,00 ₺
16. Kural İhlali	:	1.505,65 ₺
17. Araç Şarj İstasyon Geliri	:	17.144,00 ₺

TOPLAM GELİR

6.084.897,70 ₺

DENETLEME DÖNEMİ BANKA EKSTRELERİ:

Genel, aidat, kira, depozito takibi için İş Bankası Tümsan Şubesi nezdinde 2.Etap Yönetimi adına açılmış olan hesaplara ait 30 Eylül 2024 sonu itibariyle ekstreler, çek ve kasa toplamı **4.898.657,53 ₺** olup hesaplara ait detay aşağıda sunulmuştur.

KASA	:	283,71 ₺
0079399 Nolu Hesap	:	23,62 ₺
0079415 Nolu Hesap (A1 Blok)	:	1.636,00 ₺
0079428 Nolu Hesap (A2 Blok)	:	0,00 ₺
0079458 Nolu Hesap (A3 Blok)	:	1.652,00 ₺
0131412 Nolu Hesap (A4 Blok)	:	3.350,00 ₺
0079445 Nolu Hesap (B1 Blok)	:	0,00 ₺
0079462 Nolu Hesap (B2 Blok)	:	1.650,00 ₺
0079475 Nolu Hesap (B3 Blok)	:	0,00 ₺
0131425 Nolu Hesap (B4 Blok)	:	0,00 ₺
0131439 Nolu Hesap (B5 Blok)	:	5.050,00 ₺
0131442 Nolu Hesap (B6 Blok)	:	4.940,00 ₺
0131455 Nolu Hesap (B7 Blok)	:	4.650,00 ₺
0131469 Nolu Hesap (B8 Blok)	:	7.900,00 ₺
0079489 Nolu Hesap (C1 Blok)	:	1.636,00 ₺

0131472 Nolu Hesap (C2 Blok)	:	8.951,00 ₺
0131486 Nolu Hesap (C3 Blok)	:	1.636,00 ₺
0131499 Nolu Hesap (C4 Blok)	:	0,00 ₺
0079492 Nolu Hesap (D1 Blok)	:	5.568,00 ₺
0079503 Nolu Hesap (D2 Blok)	:	0,00 ₺
0131500 Nolu Hesap (D3 Blok)	:	1.257,00 ₺
Vakifbank 507984NL Hesap	:	0,00 ₺
Yapıkredi 400065 NL Hesap	:	462.049,80 ₺
Pos Hesabı	:	393.398,13 ₺
Fon Hesabı	:	138.195,38 ₺
Sanal Pos Hesap	:	329.004,35 ₺
Vakifbank Vadeli Hesap(KIDEM)	:	3.098.208,64 ₺
Vakıfbank Vadeli Hesap(TEMİNAT)	:	423.547,90 ₺
Alınan Senetler	:	4.070,00 ₺
Alınan Çekler (Reklam Firması)	:	0,00 ₺
<u>KASA – BANKA – ÇEK TOPLAMLARI</u>		<u>:4.898.657,53 ₺</u>

01 TEMMUZ 2024 – 30 EYLÜL 2024 DÖNEMİNE AİT 30.000,00 ₺ + KDV ÜZERİ YAPILAN HARCAMALAR

1-) ASANSÖR HALAT DEĞİŞİMİ TEKLİFLERİ

a) 3 farklı firmadan fiyat teklifi alınmıştır.

- 1) MİNİMAK ASANSÖR 210.000,00 TL
- 2) KARDEŞLER ASANSÖR 253.000,00 TL
- 3) BEYSAN ASANSÖR 342.000,00 TL

b) Minimak Asansör'ün teklifi kabul edilmiştir.

2-) YANGIN HİDRANTI BORU TAMİRİ ASFALT TEKLİFLERİ

a) 4 farklı firmadan fiyat teklifi alınmıştır.

- 1) MURAT KAPLAN 47.600,00 TL
- 2) YİĞİT ASFALT (14 TON) 53.900,00 TL
- 3) YİĞİT ALSFALT (20 TON) 75.600,00 TL
- 4) KONYALILAR 75.000,00 TL

b) Murat KAPLAN'ın teklifi kabul edilmiştir.

3-) BAHÇE SULAMA HİDROFOR TEKLİFLERİ

a) 3 farklı firmadan fiyat teklifi alınmıştır

- 1) KAMPA HAVALANDIRMA 137.100,00 TL
- 2) VANSAN 5.158 USD
- 3) DERE ISI VE SOĞUTMA 4.500 USD

b) Dere Isı ve Soğutma sistemleri teklifi kabul edilmiştir.

01 TEMMUZ 2024 – 30 EYLÜL 2024 DÖNEMİNE AİT BORÇ – ALACAK DURUMU

1-) Site Sakinleri ve Görevli Daireleri Aidat Alacakları

TAKİPTEKİ ALACAKLAR TOPLAMI

- 2024 AVK.MUHAMMET ALİ ERDEM : 35.268,66 TL (3 Dosya)
- SELAHADDİN ALKAN SENET TAKİBİ : 19.543,50 TL (1 Dosya)
- ŞAH MEDYA REKLAM ALACAKLAR : 423.902,32 TL (1 Dosya)
- ÇAĞDAŞ GÜVENLİK KORUMA : 60.834,01 TL (1 Dosya)
- ESKİ DÖNEM TAKİPTEKİ ALACAKLAR : 126.540,55 TL (6 Dosya)
- HANİFE OKUDAN : Tahliye Davası

Toplam 3+1+1+1+6 ayrı dosyada bahse konu kiracılar ve diğer işlemler için icra takibi işlemleri devam etmektedir.

SONUÇ:

Yukarıda izah edilen Gelir ve Giderlerin karşılaştırılması sonucunda Kasa, Banka ve Çek hesaplarının toplamı **4.898.657,53 ₺** olup ve bu tutarın içerisinde **576.025,00 ₺** Kira gelirleri bulunmaktadır. Bu miktar üzerinden **340.650,00 ₺** Demirbaş alımı yapılmış olup, ayrıca Gelir-Gider farkı görülmemiştir.

Yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde; Toplu Yapı Yönetim Kurulunun iş ve işlemlerinde Kat Mülkiyet Kanunu ve Kanun uyarınca hazırlanmış olan Toplu Yapı Yönetim Planına uygun olarak hareket edildiği, karar defterinin tutulduğu, yapılan harcamaların ve faturaların gerçek olduğu ve banka hesaplarının bunu doğruladığı tespit edilmiştir.

GÖRÜŞ VE ÖNERİLER:

Şinasi ÇAKIR
Denetçi

Ayfer GENCEL
Denetçi

Ayhan GEZER
Denetçi

EKLER

- 1-) Yasal takibe giren dosyalar hakkında hukuk müşaviri raporu
- 2-) 3 Aylık Gelir – Gider tablosu
- 3-) Satın alma komisyon tutanakları

OYAKKENT 2. ETAP DENETLEME RAPORU

01 TEMMUZ 2024 – 30 EYLÜL 2024 dönemine ait 3 Aylık Denetleme Raporu aşağıda sunulmuştur.

1. Yapılan denetimde evrakların gerçek olduğu ve kayıtlara doğru olarak işlendiği yönünde mali ve uygunluk (Temsilciler kurulunun aldığı kararlar doğrultusunda) denetimi yapılmıştır.

2. Bahse konu döneme ait Gelir-Gider Tabloları, Faturalar ve Makbuzlar incelenmiştir. Bu inceleme sonucunda Gelir-Gider sonuçlarının doğru olduğu tespit edilmiştir.

15 EKİM 2024

Şinasi ÇAKIR
Denetçi

Ayfer GENCEL
Denetçi

Ayhan GEZER
Denetçi

SATIN ALMA KOMİSYON TUTANAĞI

KONU: ASANSÖR HALAT DEĞİŞİMİ TEKLİFLERİ

24.09.2024 Tarihinde Satın Alma Komisyonu toplanmış olup "Asansör" firmalarından fiyat teklifleri alınarak aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. En uygun fiyatı veren MİNİMAK Asansörleri hizmet alınmasına karar verilmiştir.

SIRA NO	FİRMA ADI	TEKLİF MİKTARI
1	MİNİMAK ASANSÖRLERİ	210.000,00 TL
2	KARDEŞLER ASANSÖR	253.000,00 TL
3	BEYSAN ASANSÖR	342.000,00 TL

FİYATLARA KDV DAHİL DEĞİLDİR.

Ismail GAYRETLİ

İlker ACILAR

Muharrem Hüseyin GÜZEL

Suzan FIRAT

dm

Aysel YAMAK

Aysel

SATIN ALMA KOMİSYON TUTANAĞI

KONU: ASFALT

02.09.2024 Tarihinde Satın Alma Komisyonu toplanmış olup "ASFALT" firmalarından fiyat teklifleri alınarak aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. En uygun fiyatı veren Murat Kaplan hizmet alınmasına karar verilmiştir.

SIRA NO	FİRMA ADI	TEKLİF MİKTARI
1	MURAT KAPLAN	47.600,00 TL
2	YİĞİT ASFALT (14 TON)	53.900,00 TL
3	YİĞİT ASFALT (20 TON)	75.600,00 TL
4	KONYALILAR	75.000,00 TL

FİYATLARA KDV DAHİLDİR. *Haricetler*

[Signature]
İsmail GAYRETLİ

İlker ACILAR

Funda Kaya ÇOBAN
Yedek Üye

Aysel YAMAK
[Signature]

Muharrem Hüseyin GÜZEL

Suzan FIRAT
[Signature]

SATIN ALMA KOMİSYON TUTANAĞI

KONU: BAHÇE SULAMA HİDROFOR

.08.2024 Tarihinde Satın Alma Komisyonu toplanmış olup "Hidrofor" firmalarından fiyat teklifleri alınarak aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. En uygun fiyatı veren Dere Isı ve Soğutma hizmet alınmasına karar verilmiştir.

SIRA NO	FİRMA ADI	TEKLİF MİKTARI
1	KAMPA HAVALANDIRMA	137.100,00 TL
2	VANSAN	5.158 \$
3	DERE ISI VE SOĞUTMA	4500 \$

FİYATLARA KDV DAHİLDİR.

İsmail GAYRETLİ



İlker ACILAR

Muharrem Hüseyin GÜZEL



Suzan FIRAT

Aysel YAMAK



AV.Muhammet ALİ ERDEM

Kayabaşı Mah. Evliya Çelebi Cad. Emlak Konut Başakşehir Evleri 1.Etap 3.Kısım Dblok Daire-59 avukatmuhammet.erdem@hotmail.com

1) Küçükçekmece İcra Müdürlüğü (Oyakkent 2. Etap –Selahaddin ALKAN-SENET TAKİBİ)

- Asıl Alacak : 4.070,00 TL
- Güncel Bakiye :19.543,50 TL

Borçlu hakkında ödenmeyen aidat bedeli için icra takibi açıldı. Borçlu halen ödeme yapmadı icra işlemlerine devam ediliyor. (Haciz Sorguları olumsuz) Aktif 1 Bankasına şerh gönderildi,banka hesabı boş.

2) Küçükçekmece İcra Müdürlüğü (Oyakkent 2. Etap –Şah Medya Reklam Organizasyon Hizmetleri ve Ticaret Limited Şirketi)

- Asıl Alacak : 118.735,56 TL
- Güncel Bakiye : 423.902,32 TL

Borçlu hakkında ödenmeyen sözleşme –iş bedeli için icra takibi açıldı. Borçlu halen ödeme yapmadı icra işlemlerine devam ediliyor. (Haciz sorguları olumsuz, fiilen haciz talep edilir ise fiili haciz uygulanabilir adres Başakşehir)

3)Küçükçekmece 4.İcra Müdürlüğü (ÇAĞDAŞ GÜVENLİK KORUMA VE ÖZEL EĞİT.HİZ.LTD.ŞTİ)

- Asıl Alacak : 41.500,00 TL
- Güncel Bakiye : 60.834,01 TL

Borçlu hakkında ait olan ancak müvekkil yönetimce ödenen işçilik alacakları bedelinin tahsili talebi için icra takibi açıldı. Borçlu halen ödeme yapmadı icra işlemlerine devam ediliyor. (Haciz sorgusu olumsuz,2banka boş) (89/1 Üçüncü şahıs olarak yönetici Canan Atasoy'a tebligat gönderildi ancak itiraz dilekçesi vermiştir.)

4)Küçükçekmece İcra Müdürlüğü (Ayşe Bahar Yıldırım & Mücahit Kıstı)

ORTAK GİDER / HER İKİ BORÇLU İTİRAZ

- Asıl Alacak :6.134,00 TL
- Güncel Bakiye : 5.235,90 TL

Her iki borçlu hakkında ödenmeyen Aidat borcuna ilişkin icra takip dosyası açılmıştır. Her iki borçlu süresinde itirazda bulunmuştur. Arabulucu başvurusu yapıldı , dava açılması için. Anapara bakiyesi yönetim hesabına ödenmiştir, dosya masraflar yönü ile hala açık.

5) Küçükçekmece İcra Müdürlüğü (İlyas Kaymaz)

- Asıl Alacak : 8.793,50 TL
- Güncel Bakiye : 8.035,34 TL

İlyas bey icra takibinden sonra sizlere anapara bakiyesini ödedi, tebligat aşamasında 1.tebligat iade olmuştur. Mernis adresine muhtara şerhli 2.tebligat çıkarılmıştır. (Dosya masraflar yönü ile açık.)

6) Küçükçekmece İcra Müdürlüğü (Ahmet Adıgüzel&Ümit Yalım)

- Asıl Alacak :16.194,63 TL
- Güncel Bakiye :21.997,42 TL

Ümit Yalım üzerinden dosya kesinleşti, Kiracı Ahmet bey adına 2.tebligat gönderilmiştir ve bu dosya da kesinleşmiştir. Her iki borçlu yönü ile haciz işlemi başlatılmıştır.

DEVREDİLEN DOSYALAR Av.İlyas GÖK

7)(Oyakkent 2. Etap –Sabri AYDIN)

- Asıl Alacak : 1.093,00 TL
- Güncel Bakiye : 9.297,77 TL

Borçlu hakkında ödenmeyen aidat bedeli için icra takibi açılmış bilgisi var ama esas yanlış Aynur hanımın dosya numarası ile aynı görünmektedir.

8)İstanbul 3.İcra Müdürlüğü(Oyakkent 2. Etap –Cengiz KARADUMAN)

- Asıl Alacak : 3.148,00 TL
- Güncel Bakiye : 25.641,87 TL

Borçlu hakkında ödenmeyen aidat bedeli için icra takibi açıldı. Borçlu halen ödeme yapmadı icra işlemlerine devam ediliyor.

9) İstanbul 25.İcra Müdürlüğü . (Oyakkent 2. Etap –Cengiz KARADUMAN-Savaş KARADUMAN)

- Asıl Alacak : 4.562,34 TL
- Güncel Bakiye : 41.451,25 TL

Borçlu hakkında ödenmeyen aidat bedeli için icra takibi açıldı. Borçlu halen ödeme yapmadı icra işlemlerine devam ediliyor.

10) İstanbul 36.İcra Müdürlüğü . (Oyakkent 2. Etap –Hasan GÜRBÜZ)

- Asıl Alacak : 1.129,73 TL
- Güncel Bakiye : 7,455,34 TL

Borçlu hakkında ödenmeyen aidat bedeli için icra takibi açıldı. Borçlu halen ödeme yapmadı icra işlemlerine devam ediliyor.

11) İstanbul 29.İcra Müdürlüğü . (Oyakkent 2. Etap –Hasan GÜRBÜZ)

- Asıl Alacak : 2.175,74 TL
- Güncel Bakiye : 13.213,33

Borçlu hakkında ödenmeyen aidat bedeli için icra takibi açıldı. Borçlu halen ödeme yapmadı icra işlemlerine devam ediliyor.

12) İstanbul 3.İcra Müdürlüğü . (Oyakkent 2. Etap –Aynur DEMİREL)

- Asıl Alacak : 3.618,00 TL
- Güncel Bakiye : 29.480,99 TL

Borçlu hakkında ödenmeyen aidat bedeli için icra takibi açıldı. Borçlu ile anlaşıldı ,4 taksit şeklinde ödeyecek.(Henüz ödeme yapmadı.) Ödeme yapmayıp itiraz etmiştir. Dilenir ise itirazın iptali davası için arabulucu başvurusu yapılabilir.

13) Küçükçekmece İcra Müdürlüğü (Oyakkent 2.Etap – Hanife OKUTAN)

- Örnek 14 – Tahliye dosyası

Borçlu hakkında tahliye taahhütnamesine dayalı icra ödeme emri gönderilmiştir. Süresinde itiraz etmiştir. Dava açmak için arabulucu müracaatı yapılmıştır.

14.10.2024 Tarihli Raporlamadır.