

ACARLAR SİTESİ
2019
YILI
DENETİM KURULU RAPORU

Sayın Genel Kurul üyeleri:

20.01.2019 Tarihinde yapılan Genel Kurulda Denetim Kurulu üyeliklerine Yücel Baysal, Şevki Şimşek, Salim Temel seçilmiş olup, yıl boyunca yapılan denetim ve incelemeler sonucu 2019 yılı faaliyetleri ile ilgili tutulması gereken defterler Sarıyer 2.Noterliğinin 13484 no.lu yevmiye kaydı ile 17.12.2019 tarihinde tasdik edilmiş 2019 yılı faaliyetleri Denetim Kurulumuzca aşağıda detaylı bir şekilde Genel Kurul'un bilgisine sunulmuştur.

Denetim Kurulu ilkeleri;

Acarlar Sitesi Yönetiminin 2019 yılı çalışmaları, yapılan incelemelerde yürürlükte olan vergi ve sosyal güvenlik kanunlarına, genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine, Site Yönetim Kurulunca Genel Kurula sunulan İşletme projesi temel alınarak denetim incelemeleri yapılmıştır. Denetim Kurulumuzca hazırlanan bu raporda; yukarıda belirtilen döneme ait bilanço ve gelir-gider tablolarının analizi, bu tablolarda yer alan muhasebe hesaplarında oluşan bakiyelere mesnet teşkil eden işlemlere ait verilerin doğruluğu, özellikle kasa ve banka hesaplarında gerçekleşen hareketlerin incelenmesi mal ve hizmet alımlarının dayanağını oluşturan Vergi Usul Kanununa göre alınması gereken fatura, perakende satış fişi, gider pusulası gibi belgelerin mevcudiyeti yapılan ödemelere ilişkin alınan onayları, çalışan personele ait ücret bordrolarını, SGK tahakkuklarını ve gelir kalemlerini incelemiş bulunuyoruz. Denetim çalışmaları site kat malikleri ve site sakinlerinin faydaları gözetilerek yürütülmüş, yapılan tespitler ve öneriler yıl içerisinde yaptığımız denetimler neticesinde Site Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirilmiştir.

A. MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEMELER:

1. 2019 Yılı asgari ücretteki artış nedeniyle ocak ayında çalışan asgari ücretin altında kalan personele yaklaşık %4 ile %11 arası zorunlu zamlar yapılmıştır.
2. Blok bazında 2018 yılı işletme projesinde oluşan kat maliklerinin borç bakiyelerini, Yönetim Kurulunun 24.01.2019 tarih ve 2 numaralı kararına istinaden 3 eşit taksit halinde ve Şubat-mart- nisan aylarında cari hesaplarına yansıtılmasına karar verilmiştir.
3. 20.01.2019 tarihindeki genel kurul kararına istinaden, diğer olağan gelirler toplamı olan 617.392,17 TL ihtiyat fonuna aktarılması sonucu ihtiyat fonu bakiyesi 2.870.432,60 TL olmuştur.
4. Blok asansörlerinin yıllık periyodik bakım ve kontrolleri için Sarıyer Belediyesince yetkilendirilmiş olan D KARE GÖZETİM TEST VE

BELGELENDİRME TİC. LTD. şirketince yapılan kontroller sonucu asansör ruhsatları yenilenecek tekrar mavi etiket alımı sağlanmıştır. Bu hizmet karşılığında 27.09.2019 tarihinde 21.244,97TL'si ödeme yapılmıştır.

5. Atık su hattının yenilenme çalışmaları için Yönetim kurulu 30.8.2019 tarih ve 39 numaralı kararıyla 4 firmadan teklif almış ve en uygun teklifi OYAŞ İnş. Tic. San. firmasının vermiş olduğu 60.500.-TL KDV dahil sözleşme yapılmıştır.

Bu çalışmaların yürütülmesi için İstanbul Büyük Şehir Belediyesinin Vakıfbank hesabına aşağıda detaylı açıklamaları belirtilen toplam 43.230,50 TL yatırılmıştır.

TEMİNAT BEDELİ	24.700,00
HARÇ TUTARI	18.530,50
TOPLAM	43.230,50

Teminat bedeli daha sonra iade alınacaktır.

6. İmar Barışı kapsamında 31.12.2019 itibariyle son durum:

BLOK/DAİRE	ADI SOYADI	BORÇ TUTARI
E22/06	METİN KARAHAN	905,00
E43/03	İNCİ TANSU	9.525,00
E46/03	ŞELA İZZET ANAH	12.819,00
E12/11	METİN KESKİN	16.070,00
E34/14	ŞEYDA TARAKÇIOĞLU	11.431,00
E50/04	AHMET RAŞİT YAŞAR	14.942,00
E30/12	SEMRA FIRAT	12.180,75
E32/05	NURAN PARLAR	12.624,27
E32/13	AHMET TAHİROĞLU	7.714,83
	TOPLAM	98.211,85

7. 2019 Yılı tahsilat oranı %95 olmuştur.

2019 YILI AİDAT TOPLAMI	7.880.347
2019 YILI TAHSİLAT TOPLAMI	7.467.979
TAHSİLAT ORANI	0,95

B. İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEMELER:

1. Cengiz ÖCÜ 05.07. 2011 tarihinde geçirmiş olduğu iş kazası ile ilgili olarak, 2014 yılında açılan davaya yapılan itiraza rağmen dava SSK lehine sonuçlanarak aşağıda detaylandırılan 33.665,74 TL tutar SSK Garanti bankası Sarıyer şubesindeki hesabına yatırılmıştır.

ANA PARA	20.690,28
FAİZ	9.606,29
DİĞER	3.369,17
TOPLAM	33.665,74

2. Site Yönetim ofis müdürü görevinde bulunan MOŞE KERVAN 28.02.2019 tarihinde yapılan İKALE sözleşmesi neticesinde aşağıda detayı açıklanan 70.380,23 TL ödeme yapılarak iş akdine son verilmiştir.

AÇIKLAMA	BRÜT	NET
Kıdem tazminat (6 yıl)	36.105,80	35.831,56
İhbar tazminatı	13.932,80	11.737,13
İzin parası	1.741,60	1.467,12
Prim (Ek ödeme)	29.856,08	21.344,40
TOPLAM	81.636,28	70.380,21

3. Site Yönetim ofis muhasebe görevinde bulunan Gülsüm KABACIOĞLU 31.03.2019 tarihinde yapılan İKALE sözleşmesi neticesinde aşağıda detayı açıklanan 71.124.- TL ödeme yapılarak iş akdine son verilmiştir.

AÇIKLAMA	BRÜT	NET
K. tazminat (9 yıl,4 ay,21 gün)	56.510,48	56.081,56
İhbar tazminatı(56 gün)	9.873,99	8.317,94
İzin parası	4.701,88	3.819,82
Ek ödeme	3.448,06	2.904,68
TOPLAM	74.534,41	71.124,00

4. Güvenlik personeli Olcay SEVEN' ile İKALE sözleşmesi yapılarak iş akdine son verilmiştir. İlgili personele 11 yıl 11 ay 5 gün üzerinden hesaplanan kıdem tazminat tutarı olan 34.761,05 TL Temmuz ayı içinde ödenmesi hususunda mutabık kalınmıştır.
5. Eski çalışan site personeli Hüseyin AYDIN 25'inci icra mahkemesinde açmış olduğu 2017/645 esas2018/572 dosyaya ait dava 26.12.2018 tarihinde Hüseyin Aydın lehine sonuçlanmış, 16.06.2019 tarihinde Garanti Bankası Sarıyer şubesinde 23.üncü icra müdürlüğüne toplam 12.189.80 TL ödeme yapılmıştır.
6. Site çalışan personeli Necdet SARAÇ emeklilik nedeniyle ayrılmak istediğini vermiş olduğu dilekçe ile beyan etmesi neticesinde 21 yıl 1 ay 27 gün

üzerinde tazminatı hesaplanarak 11.10.2019 tarihinde banka hesabına 77.102,29-TL yatırılarak iş akdi sonlandırılmış olup, 26.12.2019 tarihinde imzalanan toplu iş sözleşmesine istinaden oluşan 4.864,84 TL kıdem tazminat farkı 30.12.2019 tarihinde ödenmiştir.

7. Site çalışan personeli Orhan ODABAŞI 25.12.2019 tarihinde vermiş olduğu dilekçesinde emeklilik nedeniyle ayrılmış olup, 8 yıl, 7 ay 25 gün üzerinde toplam 36.173,51 TL tutarındaki kıdem tazminatı banka hesabına yatırılmıştır
8. Sarıyer Belediyesinin Halkbank Sarıyer şubesi hesabına 2019 yılı çevre temizlik vergisi olarak 4.495.-TL ödeme yapılmıştır.
9. 16.10.2018 Tarihinde sitemiz Özel Güvenlik Şubesi ekiplerince denetlenmiş. Yapılan denetim neticesinde 5188 sayılı Özel güvenlik hizmetlerine dair kanunun 5. maddesine istinaden 15 ve 15 üzeri güvenlik elemanı istihdam eden yerlerde en az bir yüksekokul mezunu güvenlik sorumlusu olması gerektiğine dair bir tutanak tutulmuş. Tutulan bu tutanak evrak kayıttan geçmediği ve yönetim kurulunun hiçbir şekilde bilgilendirilmediği 11.06.2019 tarihinde gelen uyarı yazısından sonra yapılan araştırmalar sonucu anlaşılmış. Akabinde 29.06.2019 tarihinde Yılmaz MORKOÇ güvenlik sorumlusu olarak ataması yapılarak ilgili kuruma bir yazı ekinde bildirilmiştir. Ancak bu atamanın zamanında yapılmadığında Sitemize 5.274.-TL idari ceza gelmiş ve yapılan indirim neticesinde 02.12.2019 tarihinde Sarıyer Mal Müdürlüğüne 4.293.-TL nakit olarak ödenmiştir. Daha sonra dönemin güvenlik amiri Hasan ATASERT 'in bilgisine başvurulması neticesinde eski site müdürü Moşe KERVAN' a noter kanalıyla 16.12.2019 tarihinde gönderilen yazıyla olay hakkında bilgi almak üzere site ofisine gelmesi istenmiş ve 26.12.2019 tarihinde yönetimce site ofisinde ifadesine başvurulmuş yazılı olarak konu hakkında açıklama yapmış. Sonuç yönetim kurulunca değerlendirilecektir.

10.2019 Yılında disipline sevk edilen personele verilen cezalar:

PERSONEL	İŞLEM TARİHİ	CEZA
İLYAS AY	06.04.2019	3 YEVMİYE KESME CEZASI
NUMAN MEŞECAN	06.04.2019	UYARI
ORHAN ODABAŞI	03.05.2019	UYARI
ADİL DEMİR	31.08.2019	4 YEVMİYE KESME CEZASI
TURAN USTABAŞI	31.08.2019	İHTAR
METİN ÖZBEK	09.09.2019	1 YEVMİYE KESME CEZASI
HALUK PEKBEY	09.09.2019	1 YEVMİYE KESME CEZASI
İLYAS AY	09.09.2019	1 YEVMİYE KESME CEZASI
NUMAN MEŞECAN	02.12.2019	3 YEVMİYE KESME CEZASI
KAAN KESKİN	02.12.2019	UYARI
RAMAZAN GÜL	02.02.2019	UYARI
RAMAZAN SARAÇ	02.12.2019	UYARI

2019-2020 Yıllarını kapsayan Hizmet-İş sendikasıyla toplu iş sözleşmesi yapılmıştır.

Buna göre:

SÖZLEŞMENİN KAPASADIĞI TARİHLER (01.06.2019-30.11.2021)		
AÇIKLAMA		
YILLIK ÜCRETLİ İZİN	16	1-5 YIL
	22	5-15 YIL
	28	15 DAN FAZLA
İZİN HARÇILIĞI	100 TL	
SOSYAL YARDIMLAR		
ÖĞRENİM YARDIMI	215 TL	İLK OKUL
	240 TL	OTRA OKUL
	270 TL	LİSE VE DENGİ OKUL
	300 TL	YÜKSEKOKUL
GIDA YARDIMI	80 TL	VERİLMEDİĞİ TAKTİR DE HER AY
YAKACAK YARDIMI	110 TL	SİTE DIŞINDA OTURAN PERSONEL İÇİN AYLIK
ELEKTRİK YARDIMI	250 KW	AYLIK SİTE İÇERİSİNDE OTURAN TÜM PERSONEL
SU YARDIMI	15 M.KÜP	AYLIK SİTE İÇERİSİNDE OTURAN TÜM PERSONEL
ULAŞIM YARDIMI	220 TL	AYLIK
KONUT YARDIMI	470 TL	SİTE DIŞINDA OTURAN PERSONEL İÇİN
BAYRAM YARDIMI	110 TL	RAMAZAN BAYRAMI
	110 TL	KURBAN BAYRAMI
EVLENME YARDIMI	350 TL	
DOĞUM YARDIMI	350 TL	İKİZ HALİN DE AYRI AYRI YAPILIR
ÖLÜM YARDIMI	2.115 TL	MESL. HAST. İŞ KAZ. ÖLÜMÜ HALİ
	2.000 TL	NORMAL ÖLÜM
	1.000 TL	ANA-BABA-EŞ-ÇOCUK. ÖLM.
ÇOCUK YARDIMI	50 TL	
İKRAMIYE	15 GÜN	7 GÜN HAZİRAN-8 GÜN EYLÜL
YEMEK YARDIMI	210 TL	HER AY
ÜCRET ZAMLARI (1.YIL)	6%	1.6 AY 31.05.2019 ALD. GÜN. ÜCRT. 01.06.2019 TEN İTİBAREN
	5%	2. 6 AY 30.11.2019 GÜNLÜK ÜCRETLERİNE 01.12.2020 TEN İTİBAREN
ÜCRET ZAMLARI (2.YIL)	5%	1.6 AY 31.05.2020 ALD. GÜN. ÜCRT. 01.06.2020 TEN İTİBAREN
	4%	2. 6 AY 30.11.2020 GÜNLÜK ÜCRETLERİNE 01.12.2020 TEN İTİBAREN
ÜCRET ZAMLARI (3.YIL)	4%	1.6 AY 31.05.2021 ALD. GÜN. ÜCRT. 01.06.2021 TEN İTİBAREN



11.31.12.2019 Sitemizde toplam bordrolu 48 personel mevcut olup detay dağılımı aşağıda yapılmıştır. Ayrıca bir iş güvenlik uzmanıyla bir avukat istihdam edilmektedir.

GÖREVİ	2018 TOPLAM	2019 ÇIKIŞ	2019 GİRİŞ	GÖREV DEĞİŞİMİ	2019 YIL SONU
HİZMETLİ	17	2	1	1	17
GÜVENLİK	20	1	1	-1	19
TEKNİK	8	0	0	-2	6
Y.OFİSİ	5	2	0	2	5
DOKTOR	1	0	0	0	1
TOPLAM	51	5	2	0	48

C. 2019 YILINDA YAPILAN SÖZLEŞMELER:

1. Şahin Lift Firmasıyla 08.01.2019 tarihinde aylık 5.969,25 TL den (94,75*63) asansörlerin 2019 yılı bakım sözleşmesi imzalanmıştır
2. Yönetim Kurulu 21.3.2019 tarih ve 13 numaralı kararıyla ortak alanlarda kullanılan traktör için Acarlar hizmet işletme ve yönetim A.Ş. Firmasıyla aylık 100.-TL+KDV üzerinde yıllık sözleşme yapılmasına karar vermiştir.
3. Güven Turizm Taşımacılık firmasıyla yönetim kurulu 27.04.2019 tarihinde 22 numaralı kararıyla; hafta içi 16, Cumartesi 9 sefer geliş ve gidiş için 38.98TL +KDV olmak üzere 01.04.2019-01.04.2020 tarihine kadar geçerli sözleşme yapılmıştır.
4. Yönetim kurulu Hukuk müşavir görevini yürüten Av. Levent YAZICI nın sözleşmesi yenilenerek ücretine Temmuz ayından geçerli olmak üzere %10 zam yapılması sonucu 1.778.70 TL olmasına karar vermiştir.
5. Güvenlik personelinin 21.04.2019-21.04.2020 dönemlerini kapsayan bir yıllık Özel Güvenlik mali mesuliyet sigortası yapılmıştır.
6. 23 Adet doğalgazlı blok kazanların yıllık bakımları için Demir döküm yetkili servisi KONAŞ Teknik firmasıyla blok başına 650.-TL'si olmak üzere toplam 14.950.-TL üzerinde 04.08.2019 tarihinde, ayrıca 40 adet doğalgazlı (E01-E39 ve E46) blok kazanlarının yıllık bakımları için ise Teknik Isı Firmasıyla blok başına 650+KDV olmak üzere 27.08.2019 sözleşme yayılmıştır.
7. Yönetim ofisi 2019 yılı yıllık kira bedeline istinaden Dost İnşaat firmasınca 12.11.2019 tarih ve 836216 numaralı kesmiş olduğu 12.882.-TL tutarındaki faturası cari hesabında mahsup edilmiştir.
8. Site ortak alanlarının ilaçlama hizmetleri için 01.01.2020 tarihinde başlamak üzere bir yıl süre ile KDV dâhil 900.-TL den ISS PROPERTY SERVICES Firması ile mutabık kalınmıştır.

9. Site ortak alanları 09.12.2019/09.12.2020 dönemini kapsayan ACR SİĞORTA ARACILIK HİZ. LTD. ŞTİ. ile toplam 15.852.-TL den ve beş taksit halinde ödenmesi hususunda mutabık kalınmıştır.
10. Site jeneratörlerinin yıllık bakımları için 3 firmada tek teklif alınmış en uygun teklifi veren MEKANİK GÜÇ BİRİMLERİ Firmasıyla 7.664,10 TL den mutabık kalınmıştır.

D. SONUÇ

Denetim Kurulumuz yapmış olduğu denetim çalışmaları sonucunda Yönetim Kurulu'nun 2019 yılı çalışma ve faaliyetlerinden dolayı başarılı olduğu, site kat malikleri ve site sakinlerinin çıkarlarını gözettileri, yapılan faaliyetlerle alınan kararların oy birliği ile aldıkları ve ilgili mevzuata uygun olarak gerçekleştirdikleri sonucuna varılmıştır.

Yönetimin ibra edilmesi hususunu değerli Genel Kurul üyelerine arz ederiz.

26.01.2020

Saygılarımızla,

DENETİM KURULU

Şevki ŞİMŞEK

Yücel BAYSAL

Salim TEMEL

EKLER :

1. 2019 YILI KARŞILAŞTIRMALI BİLANÇO
2. BİLANÇO AÇIKLAYICI NOTLAR
3. 2019 YILI KARŞILAŞTIRMALI GELİR GİDER TABLOSU
4. 2019 YILI KARŞILAŞTIRMALI ÖZET BİLANÇO VE GELİR GİDER TABLOSU
5. 2019 YILI DETAY GİDER TABLOSU
6. 2019 YILI SİTE ORTAK GİDER KALEMLERİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR
7. 2019 YILI KARŞILAŞTIRMALI KESİN HESAP TABLOSU
8. 2019 YILI MALİ DURUM TABLOSU