

PERPA TİCARET MERKEZİ B BLOK KAT MALİKLERİ YÖNETİCİLİĞİ
01.01.2023-31.12.2023 TARİHLERİ ARASI
DENETİM KURULU RAPORUDUR

Perpa Ticaret Merkezi B Blok Kat Malikleri Yöneticiliği Denetim Kurulu olarak hesaplar incelenmiş ve aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

1-2023 yılında kullanılan resmi defterlerin dökümü aşağıdaki gibidir.

DEFTERİN CİNSİ	ONAY TARİHİ	YEVMIYE NO	ONAY MAKAMI
YEVMIYE DEFTERİ	01.12.2022	56294	BEYOĞLU 25.NOTERİ
DEFTERİ KEBİR	01.12.2022	56295	BEYOĞLU 25.NOTERİ
ENVANTER DEFTERİ	01.12.2022	56296	BEYOĞLU 25.NOTERİ

2-2023 Yılsonu itibarıyla bilançoda yer alan hazır değerlerin dökümü aşağıdaki gibidir.

Kasa	:	3.058,72	TL
Banka tahsil çekleri	:	2.203.719,17	TL
Bankalar B Tipi Fon	:	4.914.497,82	TL
Kredi Kartı Alacakları	:	8.508.223,27	TL

3-2023 yılında satınalma ve diğer konularla ilgili toplam 29 adet yönetim kurulu kararı alınmıştır. Bunların 14 adedi akçeli diğerleri idari kararlardır. Tüm yapılan işlerin ve alımların yönetim kurulu kararları doğrultusunda gerçekleştirildiği yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir.

4- Yönetim Kurulu çalışmalarında alınan kararların Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun, İhale yönetmeliği, Vergi Usul Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve benzer diğer yasa ve kurallara uygunluğu kontrol edilmiş ve uygun davranıldığı tespit edilmiştir.

5- Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyelerine genel kurulca tespit edilen huzur hakkı olarak yönetim kurulu üyelerine aylık net 1.750 TL, denetim kurulu üyelerine aylık net 1.500 TL ödendiği, kendilerine bundan başka herhangi bir ödeme yapılmadığı tespit edilmiştir.

6- Sosyal Güvenlik Kurumuna ve Vergi Dairesine istihdam edilen personel ile ilgili herhangi prim ve stopaj borcunun olmadığı, sgk primlerinin ve vergilerin zamanında yatırıldığı tespit edilmiştir.

7- Yönetim Kurulu üyelerinin, yönetimin konusuna giren işlerle ilgili bir ticari muamelede bulunmadıkları tespit edilmiştir.

8) Yönetim Kurulu üyelerinin, defter ve belgeleri incelenmek üzere denetim kuruluna verdikleri, bu konuda herhangi bir sıkıntı yaşanmadığı tespit edilmiştir.

9) Genel kurul toplantısına sunulan Yönetim Kurulu yıllık çalışma raporunun, yönetimin gerçek durumunu yansıtır şekilde eksiksiz ve hatasız hazırlandığı tespit edilmiştir.

10- Perpa Ticaret Merkezi B Blok Kat Malikleri Yöneticiliği ile ilgili devam eden davalar aşağıdaki gibidir:

- 1- Bir kat maliki tarafından 2019 yılında açılan 2018 yılı olağan genel kurul toplantısında alınan kararların iptal davası Perpa Yönetim lehine sonuçlanmıştır. Karar henüz kesinleşmemiştir. Aynı kat maliki tarafından 2021 yılında da 2020 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararların iptali talebi ile dava açılmış olup yapılan yargılama sonucunda davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiştir.
- 2- Genel gider katılım payı aidatlarını ödemeyen ve açılmış olan icra dosyalarına da itiraz eden kat malikleri ile ilgili Perpa Yönetim tarafından açılan itirazın iptali ve alacak davaları ile ilgili olarak 01.01.2023-31.12.2023 döneminde devam eden dava dosya sayısı 5'dir. Davalardan 2'si sonuçlanmış ve dava konusu alacaklar tahsil edilmiştir. Diğer 3 dava ise aynı kişi ile ilgili davalar olup yargılaması devam etmektedir.
- 3- Muhtelif sigorta şirketleri tarafından, perpa yönetim aleyhine rücu talebi ile açılmış ve 01.01.2023-31.12.2023 döneminde yargılaması devam eden/sonuçlanan dava dosya sayısı 5'tir. Davaların yargılaması devam etmektedir.
- 4- Carfoursa AŞ'nin kiracı olarak bulunduğu bağımsız bölümlerle ilgili açılmış kira tespit davası bulunmaktadır. Davanın yargılaması devam etmektedir.
- 5- Ödemelerini zamanında yapmayan kat malikleri ve kiracıları hakkında icra takip işlemleri yapılmaya devam edilmektedir.

11-Perpa B Blok İdari Büro departmanında tahsilat ve kasa sorumlusu olarak çalışan bir kişi hakkında yönetim kurulu tarafından denetim kuruluna tahkikat ve inceleme yapılması başvurusu sonucunda ilgili kişinin Perpa B Blok Kat Maliklerinden görevini ihmal ve kötüye kullanarak menfaat temin ettiği ve yapılan inceleme sonucunda 1.141,675,33 TL kurumu zarar uğrattığı ,ilgili kişinin iş akdinin yönetim kurulu tarafından 11.12.2023 tarihinde iş kanununun 25/II maddesi (Ahlak ve iyi niyet kurallarına uymayan haller ve benzerleri) gereğince tazminatsız ve bildirimsiz olarak feshedilip işten çıkartıldığı tespit edilmiştir.

12- Bilanço ve Gelir Gider Tablosunun muhasebe defter ve kayıtlarına uygun olarak hazırlandığı,harcamaların yasal belgelere(fatura,serbest meslek makbuzu v.b.) dayandırıldığı,yasal süreleri içinde defterlere kaydedildiği,muhasebe sisteminin genel kabul görmüş tekdüzen muhasebe ilke ve kurallarına göre yürütüldüğü tespit edilmiştir.

13-2023 Yılı tahmini işletme projesi gelir ve giderlerin gerçekleşme oran tablosu aşağıdaki gibi olmuştur :

GİDERLER	2023 TAHMİNİ BÜTÇE	31.12.2023 GERÇEKLEŞEN
CK ELEKTRİK A.Ş.(ORTAK ALANLAR GENEL KULLANIM)	17.000.000,00 ₺	9.116.797,30 ₺
SU TÜKETİM GİDERLERİ	4.000.000,00 ₺	3.110.241,00 ₺
DIŞARDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER	8.180.000,00 ₺	7.572.634,56 ₺
BINA TEMİZLİK GİDERLERİ	7.180.000,00 ₺	6.219.240,01 ₺
GENEL WC VE MESCİT KAĞIT HAVLU GİDERLERİ	700.000,00 ₺	880.700,83 ₺
BINA ORTAK METHALLER İLAÇLAMA GİDERLERİ	150.000,00 ₺	310.547,47 ₺
ŞİŞLİ BELEDİYESİ KATI ATIK GİDERİ	150.000,00 ₺	162.146,25 ₺
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	9.008.000,00 ₺	8.165.839,09 ₺

İDARI PERSONEL ÜCRET	6.800.000,00 ₺	6.177.544,52 ₺
GENEL KURUL - BÜRO - İLAN - POSTA - KIRTASIYE VB.	1.808.000,00 ₺	1.595.873,53 ₺
BANKA İŞLEM GİDERLERİ	100.000,00 ₺	159.388,35 ₺
BANKA POS İŞLEM HAVALE VE EFT GİDERLERİ		148.925,79 ₺
BANKA TEMİNAT MEKTUBU GİDERLERİ		10.462,56 ₺
MÜŞAVİRLER	300.000,00 ₺	233.032,69 ₺
HUKUK MÜŞAVİRİ	100.000,00 ₺	47.308,06 ₺
İŞÇİ SAĞLIĞI DANIŞMANI VE İŞ GÜVENLİĞİ DANIŞMANI	100.000,00 ₺	57.734,84 ₺
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR	100.000,00 ₺	127.989,79 ₺
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR		
HİZMET ÜRETİM GİDERLERİ	15.811.000,00 ₺	15.320.972,61 ₺
TEKNİK PERSONEL ÜCRET	10.880.000,00 ₺	10.703.671,22 ₺
ELEKTRİK - İNŞAAT - HIRDAVAT MALZEMESİ - BAKIM	3.381.000,00 ₺	3.050.091,05 ₺
ASANSÖR PERİYODİK YEDEK PARÇA- BAKIM HARÇ GİDERLERİ	1.400.000,00 ₺	1.223.950,34 ₺
ÇEVRE DÜZENLEME GİDERLERİ	150.000,00 ₺	343.260,00 ₺
YÖNETİCİ HUZUR HAKLARI	285.000,00 ₺	285.000,00 ₺
TANITIM VE SOSYAL FAALİYET GİDERLERİ	450.000,00 ₺	548.809,26 ₺
KIDEM VE İHBAR TAZMİNATLARI	1.000.000,00 ₺	1.303.217,06 ₺
ORTAK ALANLAR SİGORTA	500.000,00 ₺	0,00 ₺
YATIRIMLAR	12.600.000,00 ₺	9.694.414,94 ₺

GELİRLER	2023 TAHMİNİ BÜTÇE	31.12.2023 GERÇEKLEŞEN
İŞYERİ NET KİRA GELİRİ	12.000.000,00 ₺	11.697.230,86 ₺
ÇATI ANTEN NET KİRA GELİRİ	600.000,00 ₺	908.715,17 ₺
FAİZ GELİRİ (AİDAT VE BANKA)	150.000,00 ₺	946.251,24 ₺
SU KULLANIM GELİRİ	1.500.000,00 ₺	1.719.700,43 ₺
DİĞER GELİRLER	200.000,00 ₺	1.010.542,25 ₺
GEÇMİŞ YILLAR AİDATI	3.000.000,00 ₺	2.778.732,21 ₺
GEÇMİŞ YILLAR ISITMA SOĞUTMA AİDATI	1.550.000,00 ₺	1.360.365,85 ₺
2023 YILI AİDATI (187.000 m2 * 318 TL : 59.466.000 TL)	70.125.000,00 ₺	67.574.864,08 ₺
EK AİDAT (187.000 m2 * 57 TL : 10.659.000 TL)		
2023 YILI VE ISITMA - SOĞUTMA AYLIK TÜKETİM TAHSİLAT GELİRLERİ	30.000.000,00 ₺	10.728.995,14 ₺

Yukarıda açıklanan hususlar neticesinde ,Yönetim Kurulu üyelerinin ibra edilmesi kanaatine ulaşılmış olup durumu Kat Malikleri Genel Kurulunun değerli katılımcılarının tasvibine arz ederiz.

Saygılarımızla,

CENGİZ SAYGIN
Denetim Kurulu Üyesi

AYKUT ÖZTÜRK
Denetim Kurulu üyesi

MEHMET TUNÇEL
Denetim Kurulu üyesi