

PERPA TİCARET MERKEZİ KAT MALİKLERİ YÖNETİCİLİĞİ
TEMSİLCİLER ÜST KURUL GENEL KURULU'NA

01.01.2024 - 31.12.2024 DÖNEMİ DENETİM KURULU RAPORU

Perpa Ticaret Merkezi "yönetim planı gereği" A ve B Blok Yönetim Kurullarınca "Temsilciler Üst Kurulu'nda" görev yapmak üzere yetkilendirilmiş Denetim Kurulu Üyeleri bulunmaktayız.

"A ve B Blok Temsilciler Üst Kurulu" otopark sistemi işletmeciliği ve güvenlik hizmetleri, bahçe ve çevre düzenlemesi hizmetlerini yerine getirmektedir.

Yapmış olduğumuz denetim, Türk Ticaret Kanunu (KMK) Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince Denetim Kurulu Üyesi olarak kanunun denetçilere verdiği yetkiler dâhilinde, usul ve esaslara uygun olarak aşağıda belirtilen ilkeler doğrultusunda gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurul Toplantı Tarihi:

A Blok : 1.Topl. 13.01.2025 / 2.Topl. 22.01.2025

B Blok : 1.Topl. 03.02.2025 / 2.Topl. 11.02.2025

İncelemenin Ait Olduğu Dönem : 01.01.2024 – 31.12.2024

Rapor Düzenleme Tarihi : 10 Ocak 2025

Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Edildiği Tarih : 11 Ocak 2025

1. YÖNETİM KURULU PERSONEL İŞLEMLERİ

1. Yönetim Kurulu Üyelerinin, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim planında öngörülen üyelik şartlarını taşıdığı,
2. İnceleme dönemimiz içerisinde, Yönetim Kurulu toplantı karar defterlerinde imzaların eksik olduğu,
3. Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında, kat malikleri üst kurulunu zarara uğraticı eylemleri dolayısıyla açılmış hukuki sorumluluk davası veya göreve devam konusunu etkileyecek nitelikte, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen suçlarla ilgili açılmış herhangi bir kamu davasının bulunmadığı,
4. Yönetim Kurulu Üyelerine Genel Kurul'ca tespit edilen ödemelerin dışında veya belirtilen tutarların üzerinde, herhangi bir ödemenin yapılmadığı.
5. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planına aykırı olarak, Genel Kurul'un devir ve terk edemeyeceği yetkilerin Yönetim Kurulu Üyelerince kullanılmadığı,
6. Yapılan imalat, inşaat, onarım ve tadilat işlerinde Genel Kurul kararlarına uyulduğu, bu tür işlemlerin karar defteri kayıtlarına uygun olarak yazıldığı,
7. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Kurul (otopark ve güvenlik hizmetleri) çalışanlarının üst kurul ile yaptığı işin konusuna giren bir ticari muamelede bulunmadıkları, aynı hassasiyetin 1. Derece akrabalar ile de yapılması gerektiği ara rapor ile belirtilmiştir.
8. Denetim Kurulu Üyeleri olarak Üst Kurul'a ait defter ve belgelerin incelenmek üzere istenmesinde, kasa sayımlarında ve tesliminde herhangi bir zorluk yaşanmadığı, bununla birlikte B Blok denetim kurulu üyesi Halil Erdem Gültekin'e 27 Haziran 2024 tarihinde seçildiği için o tarihten önceki bilgilerin verilmemesi yönünde üst kurul A Blok yönetim kurulu üyelerinin şifahi talebi olduğu görülmüştür.
9. Genel Kurul Toplantısında sunulan Yönetim Kurulu yıllık çalışma raporunun, Üst Kurul Hesaplarının gerçek durumu yansıtır biçimde eksiksiz ve hatasız olarak hazırlanmış olduğu; görülmüştür.

2. İDARİ VE USÛL YÖNÜNDEN YAPILAN İNCELEMELER

1. Üst Kurul çalışmaları ile ilgili alınan kararların (KMK) Kat Mülkiyeti Kanunu, (MK) Medeni Kanun, (VUK) Vergi Usul Kanunu, (TTK) Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili kanun hükümlerine uygun ve kabul görmüş muhasebe standart ve ilkelerine uygun olduğu, işlemlerde yasalara uygun olmayan herhangi bir işlemin yapılmadığı tespit edilmiş, yönetim kurulu üyelerinin imzalarının eksik olduğu tespit edilmiştir.
2. VUK ve TTK'na göre muhasebe yönünden tutulması zorunlu olan yasal defterlerin (yevmiye, defteri kebir, envanter, kasa, karar, Genel Kurul Toplantı ve Müzakere defteri) ve (İş sağlığı ve güvenliği defteri, iş güvenliği ve tespit defteri) yasal sürelerinde onaylarının yapıldığı ve uygunluğu, ücret bordroları, fazla mesai ve personel çizelgelerinin tam ve eksiksiz olduğu, personel imzalarının tam olduğu, Müdür ve çalışan personele ödenen ücretlere ait SGK primlerinin tam ve zamanında yatırıldığı, diğer beyannamelerin (KDV, Muhtasar, Geçici vergi) yasal sürelerinde tahakkuk ettirilerek, ödemelerinin yapıldığı, kayıt ve nizamlara uyulduğu. (imzalar eksik olduğu görülmüştür)
3. Yapılan harcamaların yasal belgelere (Fatura, perakende satış fişi, gider makbuzu, serbest meslek makbuzu vb.) dayandırıldığı, yasal sürelerinde muhasebe sisteminin genel kabul görmüş muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak muhasebeleştirildiği tespit edilmiştir.
4. Bilanço ve Gelir/Gider tablosunun, muhasebe defter ve kayıtlarına uygun olarak hazırlandığı, yanlış ve eksik bilgi bulunmadığı, bilanço kalemlerinin ayrıntılı bilgi içerdiği, genel kabul görmüş muhasebe standartları ve ilkelerine göre düzenlenip hazırlandığı tespit edilmiştir.
5. Bilançoda "Hazır değerler" ve "Menkul Kıymetler" bölümünde yer alan tutarların, sayım sonucu fiilen bulunduğu tespit edilmiş, 31.12.2024 kasa mevcutları sayımı yapılarak 31.12.2024 tarihinde tutanak imzalatılmıştır. (Tutanak rapor ekindedir) EK-1
6. Üst kurul Yönetimin devam eden 21 adet davaları bulunmaktadır. Bu davalar tazminat, işçi davaları gibi konular içermektedir.
7. Üst kurul idaresine 98 adet dilekçe verilmiş. Gereği için ilgili kurumlara iletilmiştir.
8. Teklif usulü alımlarda 6. Ayın ve sonrası alınan tekliflerde kaşe ve imza bazı tekliflerde yoktur. 6 ay öncesi alımlarda tekliflere rastlanmamıştır. Alımlar A ve B blok genel müdürleri yetkisi dahilinde gerçekleşmiştir.
9. Otoparklarda Araba Park Edenler Son Zamanlarda Çizgilere Riayet Etmemesi, park eden araçların yanına park ederek yolu daraltmaları ve yolu engellemeleri sık görülmeye başlanmıştır. Konu yönetimin ara rapor ile dikkati çekilmiştir.
10. Bazı ödemelerin nakten yapıldığı bunun bankalar yoluyla yapılması gerektiği ara rapor ile belirtilmiş ve gerekli düzeltmeler yapılmıştır.
11. Dış cephe tadilat işlemlerinde bir takım şikayet duyumlarının olduğu tarafımıza gelmiş olup, yönetimin dikkatine sunulur.

3. MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEMELER

- 1) Belirlenen döneme ait gelir ve giderlerin aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu.

2024 YILI KONSOLİDE BÜTÇESİ (GELİRLER)

GELİRLER KALEMLERİ	TAHMİNİ BÜTÇE	GERÇEKLEŞEN TUT.
Otopark Gid. Kat. Payı-Abone Gelirleri	20.000.000,00	24.036.614,77
Biletli Müşteri Gelirleri	26.000.000,00	24.529.628,88
Reklam, Stand Kira Geliri	2.200.000,00	2.154.800,00
Carrefoursa Kira Geliri	850.000,00	906.065,80
Diğer Gelirler	140.000,00	1.348.339,07
A Blok Al. Katkı Payı	14.390.000,00	22.691.445,38
B Blok Al. Katkı Payı	19.600.000,00	29.099.847,08
TOPLAM	83.180.000,00	104.766.740,98

2024 YILI KONSOLİDE BÜTÇESİ (GİDERLER)

GİDER KALEMLERİ	TAHMİNİ BÜTÇE	GERÇEKLEŞEN TUT.
Personel Giderleri	54.000.000,00	67.066.657,03
Bilet + Kart Giderleri	530.000,00	460.878,45
Bakım Onarım Giderleri	1.200.000,00	789.287,19
İdari Büro Giderleri	3.600.000,00	3.347.449,88
Temizlik + İlaçlama Gid.	13.900.000,00	14.443.786,92
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Gid.	120.000,00	93.000,00
Sigorta Giderleri	1.100.000,00	1.068.483,58
Demirbaş Giderleri	400.000,00	1.396.911,00
Vergi Ödemeleri (K.D.V.)	4.000.000,00	3.810.488,00
Yard. Bağış Sos. Kült. Etkin. Giderleri	500.000,00	34.559,99
Bahçe ve Çevre Düzleme Gid.	2.524.000,00	3.199.000,00
Diğer Giderler	300.000,00	7.603,00
Otopark Hizmet Giderleri (Vale)	1.000.000,00	
Yatırımlar	6.000,00	16.206.343,20
TOPLAM	83.180.000,00	111.924.918,00

2) 2023 yılı Olağan Genel kurulunda kabul edilen 2024 yılı Tahmini Konsolide Bütçesi Gelirleri Toplamı 83.180.000,00-TL, Gerçekleşen gelirler toplamı 104.766.740,98-TL, Gerçekleşen giderler toplamı 111.924.918.-TL tahmini bütçe ve gerçekleşen tutarlar arasındaki gelir gider farkı, A ve B blok yönetimlerinden alınmıştır. Gelir gider farkı eksi 7.158.177,02.-TL'dir.

3) Bütçe fasılları arasında Genel Kurul da alınan yetki doğrultusunda Yönetim Kurulu aktarmalar yapmıştır.

DİĞER TESPİT VE GÖZLEMLER

Üst Kurul Yönetim Planında "İzüm olmadıkça yönetim kurulu toplantısı asgari olarak yılda en az dört kez toplanır" ibaresi vardır; Üst Kurul Yönetim Kurulu toplantıları yasaya uygun olarak yapılmıştır.

Denetim Kurulu Üyesi olarak 634 sayılı (KMK) Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince, Temsilciler Üst Kurulunun otopark sistemi işletmeciliği, güvenlik hizmetleri, bahçe ve çevre düzenlemeleri hizmetleri ile ilgili yapmış oldukları hizmet ve çalışmalar denetlenmiş olup, görülen eksiklikler ve aksaklıklar ve yönetime ve ilgili birimlere öneri ve tavsiye olarak ara rapor ile sunulmuş, düzelme ve uyarılara uyulup uyulmadığı takip edilmiştir.

B Blok Denetim kurulu üyesi Halil Erdem Gültekin'in üst kurul yönetim kurulu toplantısına katılma talebi A blok tarafından ret B blok tarafından çekimser olduğu şifahen bildirilmiştir.

SONUÇ:

Üst kurul çalışma ve faaliyetlerinin ve evraklarının (TTK) Türk Ticaret Kanunu, (KMK) Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planı hükümlerine ve ilgili mevzuata uygun olduğu, kat maliklerinin çıkar ve menfaatlerini gözetken bir tutum sergiledikleri gözlemlenmiştir. Bilanço ve Gelir tasdikini ve Yönetim Kurulu Üyelerinin, A Blok denetim kurulu üyesi Okan Orak tarafından ibra edilmesi kanaatinde olduğunu, B Blok denetim kurulu üyesi Halil Erdem Gültekin tarafından da genel kurulun takdirine bırakıldığını beyan eder, saygılarımızı sunarız.

EK-1: Kasa sayım tutanağı.

DENETİM KURULU ÜYELERİ

OKAN ORAK

ÜST KURUL DENETLEME
KURULU ÜYESİ

HALİL ERDEM GÜLTEKİN

ÜST KURUL DENETLEME
KURULU ÜYESİ

TUTANAK

31.12.2024 tarihinde yapılan kontrolde; 31.12.2024 tarihi itibarı ile Perpa Ticaret Merkezi Kat Malikleri Yöneticiliği Temsilciler Üst Kurulunun kasasında 69.804,67-TL (Altmışdokuzbinsekizyüzdörttürklirasıaltmışyedikuruş) ve Perpa Ticaret Merkezi Kat Malikleri Yöneticiliği Temsilciler Üst Kurulu Otopark İktisadi İşletmesinin kasasında 229.070,33-TL (İkiyüzyirmidokuzbinyetmiştürklirasıotuzüçkuruş) olduğu ve kasa defteri ile birebir tuttuğu tarafımızdan tespit edilmiştir. 31.12.2024



Birol ÇAYIR
Kasa Sorumlusu



Metin DURMUŞ
Kasa Sorumlusu



Ali Rıza YILDIRAN
Muhasebe Müdürü