

SAROT TERMAL VADI TATİL SİTESİ
2019 DENETİM KURULU
2. DÖNEM İDARİ UYGULAMA USUL VE ESASLARI RAPORU

Denetimin Yapıldığı Yer : SAROT Termal Vadi Tatil Sitesi

Denetimin Yapıldığı Dönem : 01 OCAK – 28 ŞUBAT 2019

Denetimi Yapanlar : Latif ŞENGÜL- Mehmet Güçlü

Denetimin Yapıldığı Tarih : 22-23. MART 2019

DENETİMİN İCRASI :

İlgi (a): 20 OCAK 2019 tarihli, SAROT Termal Vadi Tatil Köyü 2018 Yılı Kat Malikleri Genel Kurulu Toplantı Tutanağı.



1. GENEL :

Denetçi Sayın Latif ŞENGÜL ile Mehmet GÜÇLÜ İdari Yönetim tüm departmanlar uygulama konularını denetlemiş ve değerlendiren raporlamışlardır.

Bu tespit raporu; 22.03.2019 tarihinde başlayan 23.03.2019 tarihinde sona eren denetimin konusunu teşkil etmektedir.

(1) 2018 G. Kurulunda devreden Satıcı, Personel, Vergi ve Sigorta toplamı borçların tutarı 2.900.252.- TL'nin dağıtımı Arsa payına göre yapılmış, bilgilendirme maksatlı, 26 dönem 10.348 Devre (13 Tam Daire) dairenin detayları güncel olarak aşağıya çıkarılmıştır.

Daire	Mevcudu	Kat Maliki Mevcudu	Müteahhit Firma Mevcudu	TOPLAM
1+1	280	6.248	1.032	7.280
2+1	70	1.711	109	1.820
3+1	48	650	598	1.248
TOPLAM	398	8.609	1.739	10.348

(2) Yine bilgilendirme maksatlı, Tam Daire detayları aşağıya çıkarılmıştır.

Daire	DETAYLAR /Devreden Borç Tahakkuku/2019						
	M2	Arsa Payı	TL				
1+1							
2+1							
3+1							

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

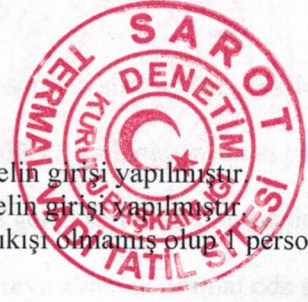
(2). İdari Tüm Departmanların Çalışma Uygulama Esasları Değerlendirilmesi :

Tatil Sitesi İşletme Müdürü TUĞRUL SARISOY BEY bilgisi dahilinde aşağıdaki departmanların çalışmalarını Denetim Kriterlerimiz çerçevesinde değerlendirilerek sıralanmıştır.

İnsan Kaynakları.

1. İnsan kaynakları, personel sirkülasyonu, ücret skalası.

Ocak Ayı Personel Sirkülasyonu; 9 personel işten ayrılmıştır. 1 personelin girişi yapılmıştır
Şubat Ayı Personel Sirkülasyonu; 5 personel işten ayrılmıştır. 6 personelin girişi yapılmıştır.
Mart Ayı Personel Sirkülasyonu; 22.03.2019 tarihine kadar personel çıkışı olmamış olup 1 personel girişi yapılmıştır.



2. Dışarıdan temin edilen eleman verimliliği ve karşılaştırmalı maliyeti,

Dışarıdan temin edilen temizlik personellerinin tam anlamıyla profesyonel olmamasından kaynaklı ilk 2 ay sıkıntılar yaşanmış ve yeterli verim alınamamıştır. Fakat son 2 dönem giriş-çıkışında gelen şikayetlerde azalma olduğu gözlemlenmiştir. Dışarıdan temin edilen temizlik personellerinden tam anlamıyla verim alınabilmesi için Kat Hizmetleri sorumlumuz tarafından kendilerine eğitim planlanmaktadır.

Kat Hizmetleri.

3. Kalite ve hijyen kriterleri, Tedarik firmalarından aldığımız destek ve personelin yeterliliği hk. Uygulama

Hijyen konusunda temizlik yapan personellere daireyi temizlemek için girdiklerinde temizlik raporu veriliyor, temizlediği alanları işaretliyorlar daire okeyi veren kat şefi kontrol ediyor bu çerçevede daha verimli bir şekilde hizmet veriliyor.

Daha önceki dönemlerde temizlik için 25-30 kişi dönem değişimlerinde ekstra olarak geliyorlardı. 2019 Ocak itibarı ile 60 kişi dönem değişimlerinde ekstra olarak istihdam ediliyor ve bu gelen kişiler sabit kadro olarak her dönem değişiminde vazife alıyorlar.

Temizlik konusunda herhangi bir şikâyet almıyoruz bu şekilde uygulamaya devam ediyoruz.

Resepsiyon.

4. Tesis kapasite kullanım oranları (Yazlık – Kışlık)

Sarot Termal Vadi Tatil Köyü Devremülk'ünde yapılan vadi, kiralama ve acentaların konaklama yüzdesi aşağıdaki gibidir.

Kiralama Acenta Doluluk Oranı

Ocak Ayı Doluluk Oranı % 18

Şubat Ayı Doluluk Oranı % 10

Mart Ayı Doluluk Oranı % 5

Vadi Doluluk Oranı

Ocak Ayı Doluluk Oranı %66

Şubat Ayı Doluluk Oranı %69

Mart Ayı Doluluk Oranı %87

Toplam Doluluk Oranı

Ocak Ayı Doluluk Oranı %84

Şubat Ayı Doluluk Oranı %79

Mart Ayı Doluluk Oranı %92

İşletme Müdürlüğü

5. Tasarruf tedbirleri (Elektrik – Su - Yakıt)

ELEKTRİK tasarruf önlemleri Şubat ayın da başlamış olup bundan sonraki süreçte aynı şekilde uygulanacaktır.

*İnternet 50 mb için 4900 TL ödenirken 70 mb hıza yükseltilerek 4300 TL ye kampanyadan yararlanılarak tasarruf sağlanmıştır.

*Dijitürk firmasından değeri 9000 TL olan cihaz hibe alınarak bugün gelen servis ekibi tarafından tüm daire tünel ve tv odasındaki sitem elden geçiliyor.

*Kömür Şubat ayında.(KIŞ ZAMANI) odalardaki termostatların devreye alınarak normal oda sıcaklıklarına getirilmesi sebebiyle tasarruf sağlanmıştır.

*2 aydır ödenmeyen Personel maaşları 1 aya düşürülmüş, bu ay sonunda personel borçları sıfırlanmış olacaktır.

*Dışarıdan sağlanan hizmetler kapsamında sadece giriş çıkış dönemlerinde istihdam edilen Temizlik personellerinden aylık 25,000 TL tasarruf sağlanmış olup yine kıdem tazminatları olmadığı için yıllara göre ödemekle yükümlü olduğumuz tazminat tutarı yükünden kurtarılmıştır.

6. 2018 sonu G.kurulda Ödenmeyen 2.900.252 tı Borc.un Kat Maliklerince arsa payli dagitim tablosunun dökümü ve incelenmesi

Site yöneticiliği web sayfasında Borç dağıtım taksit ve tutarlarını aşağıdaki gibi yayınlamıştır. Ancak Genel Kurul kararımız gereği Arsa payı dağıtım tablosuna göre uygunluğu görülemedi.

DEĞERLİ ÜYELERİMİZ

2019 GENEL KURUL KARARLARINA İSTİNADEN 31.12.2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖDENMEMİŞ FIRMA BORÇLARI VE PERSONEL MAASLARI İÇİN 12 TAKSİTTE EK ÖDEME TOPLANMASI KARARI ALINMIŞTIR. İSTEYEN KAT MALİKİMİZ ŞUBAT 2019 AYINDAN BAŞLAMAK ÜZERE AYLIK TAKSİTLER HALİNDE, İSTEYEN KAT MALİKİMİZ TOPLAM TUTARI TEK SEFERDE ÖDEYEBİLİRLER

EK ÖDEME TABLOSU		
DAİRE-TİPİ	AYLIK TAKSİTLER	TOPLAM TUTAR
1+1	19,85 ₺	238,23 ₺
2+1	30,27 ₺	363,20 ₺
3+1	33,72 ₺	404,59 ₺
1+1 TAM DAİRELER	19,85 ₺	238,23 ₺
2+1 TAM DAİRELER	30,27 ₺	363,20 ₺

DEVİR LİSTESİ (AİDAT TABLOSU)					
1+1 DAİRE		2+1 DAİRE		3+1 DAİRE	
695,00 ₺	59 M2	790,00 ₺	89,95 M2	880,00 ₺	100,2 M2
7180 ADET		1620 ADET		1248 ADET	

TAM DAİRE LİSTESİ		
1+1 DAİRE	2+1 DAİRE	3+1 DAİRE
350,00 ₺	395,00 ₺	
100 ADET	200 ADET	

TOPLAM		
1+1 DAİRE	2+1 DAİRE	3+1 DAİRE
7280 ADET	1820 ADET	1248 ADET

TOPLAM DÖNEM	10348 ADET
--------------	------------

Satın alma

7. Temizlik ve havuz kimyasallarında fiyat analizleri (önceki dönem – Yeni dönem)

-Temizlik kimyasalları tedariki güvenilir firmalardan uygun fiyata kaliteli ürünler hedefinde teklif alınarak devam etmektedir.Havuz kimyasallarında değişiklik yapılmış olup toz klor yerine sıvı klora geçilmiştir.Teknik ekip konuyla ilgilenmiş , dozajlıma pompalarını faaliyete başlatarak , havuz suyuyla

ilgili şikayetlerin önüne geçilmiştir. Bu uygulamanın mali yönden durumunu önümüzdeki aylarda takip edip fayda-fiyat durumu göz önünde bulundurularak daha sağlıklı bir analiz yapmış olacağız.

8. Mal ve hizmet alımlarında kriterler. Fiyat ve maliyet analizleri. Fayda maliyet analizleri

- Sitemiz için gerekli olan mal ve hizmet alımları İşletme Müdürü Tuğrul Bey tarafından onaylandıktan sonra uygun görülen firmadan uygun fiyat teklifleriyle alınmaya devam ediyor.
- Fiyat ve maliyet analizleri daha çok işin cost kısmı olup biz doğru satın alma yaparak bu durumu takip ediyoruz.
- Ayrıca bu durum malzeme kalitesi, piyasa koşulları ve ödeme şekilleriyle değişiklik gösterebiliyor.
- Fayda sağlamayacak hiçbir mal ve hizmet alımı alınmaz ve alınmıyor. Fayda kısmını hizmet alımını yöneten kısım amirlerinden bilgi alarak daha sağlıklı bir sonuca ulaşabilirsiniz.

Bilgi-İşlem

9. Bilgisayar sistemlerinin bilgi güvenliği günlük aylık yedekleme yapılması.

Sarot Termal Sistemlerinde Hyper-V Sanallaştırma sistemi kullanılmaktadır. 3 adet serverimiz mevcuttur.

1.202 Nolu Server Elektra ve SQL Server, B2B server

1.204 Nolu Server PDKS ve Diğer Yazılımlar

1.205 Nolu Server Active Directory, Wireless Controller, PRTG, Ekran Yönetimi

Bu serverlar günlük olarak veeam backup sistemi ile yedeklenmektedir. Alınan yedeklerden her haftalık backup seti şirket ofisi dışında otelede kasada tutulmaktadır.

Ayrıca Elektra adını verdiğimiz rezervasyon ve yönetim sistemimiz (SQL Server) kendimiz tarafından yazılan bir uygulama ile backup alınmaktadır...

MALİ İŞLER (Muhasebe-Finans)

10. Geciken aidatların takibinin hızlandırılması çalışmasının yapılması gerekmektedir.

- Yalçın Yönetime bağlı Ankara merkezde çalışan arkadaşlar dönem aramalarını yapıyorlar, gerekli görüldüğünde veya üye bize ulaştığında bizde buradan desteklerimizi sağlıyoruz. Aidat bilgilendirmeleri ödeme tarihleri konusunda bilgilendirmeler yapılıyor. Aidat takibi merkez muhasebe Taşkesti merkezimizde olduğu için buradan yapılıyor, günlük takibi kolaylaştırmak amaçlı ilgili birimlere, kalan aidat borç listesi günlük olarak tarafımdan mail olarak yönlendiriliyor. Şu an ki çalışmalar bu şekildedir.

(3) TESPİTLERİMİZLE İLGİLİ İZAH VE YAPILMASI GEREKEN USUL UYARILARIMIZ

- İşyeri Kiracılar dükkân aidat alacaklarının büyük oranda 28.02.2019 sonu itibariyle tahsil edilemediği tespit edilmiştir.
- 2018 Genel kurulda alınan karar gereği aidat ödemelerinin 31.03.2019 tarihine kadar tamamlanması, bu tarihten sonra ödenmeyenler için %5 gecikme zammı aylık uygulanmasının **2.900.252.-** (iki milyon dokuz bin ikiyüzelliiki) TL Arsa payı oranında **salmadan dolayı 31.12.2019'a** ertelenmesinin uygun olacağı görülen lüzum üzerine değerlendirilmiştir.
Keza; Kurul olarak 28.02.2019 Denetim dönemimiz tarihi itibariyle Gider Fazlasının devam ettiği, tahsilatların yetersizliği ve 1.Nisan tarihinden sonraki Kat Malikleri tepkisinin endişesini taşımaktayız.
- Gider kalemlerinde tespit edilen araç kira bedeli (3.770 TL Aylık) giderinin (Yalçın Yönetim Ltd. Şti.)

fatura içeriğinin 06 FRPlakalıMarka.....Model araç olduğu belirlendi. FATURANIN **Satın Alma ve Kiralama uygulamaları** Denetim esasları gereği Sözleşmesinin olmadığı ve başka firmalardan muadil araç için alınan tekliflerin de olmadığı anlaşılabilirlik ev Hesap verilebilirlik ilkesine aykırılık oluşturduğu açıktır. Öncelikle Araç fatura kalemi **OTO AYLIK KİRALAMA BEDELİ** olmalı ve Fatura altında datarihli Anlaşma şartlarının belirlendiği **SÖZLEŞME TARİH VE NOSU** olmalı. (Muhasebe doğru işlemiş ancak ilgili dayanak fatura doğru düzenlenmemiş, Ulaşım Hizmet Bedeli Açıklama kalemi düzeltilmeli)

- d) İl sağlık Müdürlüğü Havuz Suyu Analiz raporları değerlendirilmiştir.
- e) Personel Alacaklarının iki aylık gecikme süresi, yapılan çalışmalar sonucu 22.03.2019 tarihi itibarıyla 1 aya çekilerek sadece Şubat 2019 dönemi borcun bakiye olduğu tespit edilmiştir.

(4). ÖNERİLER :

- Mali raporların daha etkin olabilmesi için Aylık Dönemsel Denetim programlarımız öncesi Ön Kontrol Raporlarının karmaşıklığını önlemek için Bilgi işlemce pivot uygulama (standart yazılım) çalışması ihtiyacımızdır.**
Zira denetim öncesi Mizan dışında ek tablolar uzun ve değişken konular gereği mutabakat da vakit alıcı mesailer Muhasebe departmanını ve İstanbul dışından gelen biz Denetçileri yormaktadır.
- Aidat ödemelerinin **31.03.2019 tarihinden sonra ödenmeyenler için aylık % 5 gecikme zammı** uygulanmasının 31.12.2019'a ertelenmesinin uygun olacağı Kat Malikleri nezdinde huzursuzluğun asgariye indirilmesi açısından elzemdir.
- Demirbaş alımı, Kiralama veya Malzeme alımlarında belirlenen Usul ve esaslara uyulması Tatil Sitemizin gelir gider dengesine pozitif yönde katkı sağlayacaktır. Yeni tedarikçi firmalar ile yapılacak alış-verişlerde uyulması gereken esasların Kat Malikleri ile Yönetimin menfaatine olduğu açıktır. Aynı zamanda Tatil Sitesinin Kurumsal kimliğe kavuşmasına da katkı sağlayacaktır.

(5). SONUÇ OLARAK:

Tarafsızlık ve bağımsızlık ilkesi esas alınarak, Denetim Usul ve Esaslarımız doğrultusunda yapılan çalışmalar , Tatil Sitesinde sağlıklı bir yönetimin oluşturulmasını hedeflemektedir.
Sunduğumuz raporumuzu, siz kat malikleri ve Yönetim Kurulu bilgilerine sunuyoruz.


Saygılarımızla...

1 Ek:

SAROT TERMAL VADI TATİL SİTESİ DENETİM KURULUNUN 2019 YILI

DENETİM FAALİYETİ VE UYGULAMA ESASLARI

(Denetim Kurulu Karar Defterinde mevcut ve Yönetici firma temsilcisine teslim edilmiştir)


Latif ŞENGÜL
Denetim KURULU Bşk.



Mehmet GÜÇLÜ
Mali Danışman ve Bađ. Denetçi

