



T.C.  
SAYIŞTAY BAŞKANLIĞI

# EDBEL EDREMİT BELEDİYESİ GIDA TURİZM JEOTERMAL TANITIM İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**2023 YILI**  
SAYIŞTAY DENETİM RAPORU

**Kasım 2024**



Tel : 90 (312) 295 30 00  
Fax : 90 (312) 295 48 00



[www.sayistay.gov.tr](http://www.sayistay.gov.tr)  
[sayistay@sayistay.gov.tr](mailto:sayistay@sayistay.gov.tr)



İnönü Bulvarı No: 45  
06520 Balgat-Çankaya/ANKARA



## İÇİNDEKİLER

1.	KAMU İDARESİ HAKKINDA BİLGİ.....	1
2.	KAMU İDARESİNİN SORUMLULUĞU.....	13
3.	SAYIŞTAYIN SORUMLULUĞU .....	13
4.	DENETİMİN DAYANAĞI, AMACI, YÖNTEMİ VE KAPSAMI.....	13
5.	İÇ KONTROL SİSTEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ .....	14
6.	DENETİM GÖRÜŞÜ.....	17
7.	DENETİM BULGULARI.....	17
8.	EKLER.....	40



## TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1: Personel Durumu .....	4
Tablo 2:2023 Yılı Bilanço Tablosu.....	5



## KISALTMALAR

<b>A.Ş</b>	Anonim Şirketi
<b>BOBİFRS</b>	Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı
<b>ÇED</b>	Çevresel Etki Değerlendirmesi
<b>EDBEL A.Ş</b>	Edremit Belediyesi Gıda Turizm Jeotermal Tanıtım İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
<b>EKAP</b>	Elektronik Kamu Alımları Platformu
<b>MSUGT</b>	Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği
<b>KAYİK</b>	Kamu Yararını İlgilendiren Kuruluşlar
<b>KBS</b>	Kimlik Bildirim Sistemi
<b>TDHP</b>	Tek Düzen Hesap Planı
<b>TFRS</b>	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
<b>TMS</b>	Türkiye Muhasebe Standartları
<b>TTK</b>	Türk Ticaret Kanunu





## BULGU LİSTESİ

### A. Denetim Görüşünün Dayanağı Bulgular

1. Hurdaya Ayrılan Taşınırın Muhasebe Kayıtlarında Yer Almaması
2. Uzun Vadeli Borçların Vadesine Uygun Hesaplarda İzlenmemesi

### B. Diğer Bulgular

1. Otellerin İşletilmesinde Etkin Bir Kontrol Mekanizmasının Kurulmaması
2. Şirket Bütçesinin Hazırlanmaması
3. Şirketin İşlettiği Oteller İçin Sürdürülebilir Turizm Programı Kapsamında Alması Gereken Belgeyi Almaması
4. Şirkete Ait Otellerde Ticari Teamüllerin Üzerinde İndirimle Hizmet Sunulması ve Tahsilatların Yapılmaması
5. Kimlik Bildirim Sistemi ile Otel Kayıtlarında Farklılıklar Bulunması
6. Şirket Zararının Tahsili İçin İlgililere Rücu Edilmemesi
7. Kat Karşılığı Yaptırılan Dairelerin Satışlarında Yönetim Kurulunca Alınmış Karara Uyulmaması, İlan Verilmemesi ve Kanıtlayıcı Kayıt/Belge Tutulmaması
8. Şirket Mülkiyetinde Bulunan Taşınmaz Üzerinde İşgalci Konumunda Bulunan Kişiler Hakkında Gerekli Hukuki İşlemlerin Tamamlanmaması

## 1. KAMU İDARESİ HAKKINDA BİLGİ

### 1.1. Mevzuat ve Görevler

EDBEL Edremit Belediyesi Gıda Turizm Jeotermal Tanıtım İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (EDBEL AŞ) Edremit Belediyesi tarafından 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 70'inci maddesi ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre 23.12.1993 yılında kurulmuş olup 17.01.1994 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.

Vergi işlemleri yönünden 193 sayılı Vergi Usul Kanunu ve diğer vergi kanunlarına tabi olan Şirket, muhasebe ve raporlama konusunda münferit veya konsolide finansal tabloları düzenlerken Türkiye Muhasebe Standartlarını uygulamakta ve muhasebe kayıtları üzerinden bilanço ve gelir tablosu hazırlamaktadır. Bu noktada Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ve ilgili finansal raporlama ilkelerinin uygulanması gerekmektedir.

Şirket yatırım ve satın alma işlemleri açısından 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabidir.

EDBEL AŞ'nin faaliyet alanı, şirket ana sözleşmesinde gösterilmiş olup şirket otel işletmeciliği ve gayrimenkul kiralama işi ile iştigal etmektedir.

Şirket, yasalara ve kuruluş amacına uygun olan işlerin yapılması için Türkiye sınırları içinde taşınmaz tasarruf ve bunların üzerinde aynı hak tesis edebileceği gibi bunları alıp satabilir, kira ile işletebilir veya kiraya verebilir.

Şirketin görev alanı sadece ana sözleşmesindeki işlerle sınırlı olmasına rağmen, Ticaret Kanunu'na göre kurulmuş bir anonim şirket olunması nedeniyle Türk Ticaret Kanunu başta olmak üzere aşağıda yer verilen geniş bir mevzuat külliyatına tabidir. Şirketi ilgilendiren diğer mevzuatlar ise genel olarak şu şekilde sıralanabilir;

#### **Birincil Mevzuat;**

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun
- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
- 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu
- 5393 sayılı Belediye Kanunu
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu
- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu

- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
- 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
- 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Kanunu
- 4857 sayılı İş Kanunu
- 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu
- 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu
- 4735 Sayılı Kamu Sözleşmeleri Kanunu
- 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu,
- 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu,
- 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu
- 237 sayılı Taşıt Kanunu
- 6085 sayılı Sayıştay Kanunu,

#### **İkincil Mevzuat;**

▪ Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi  
Hakkında Yönetmelik

- Elektronik İhale Uygulama Yönetmeliği
- Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği
- Mal Alımı İhaleleri Uygulama Yönetmeliği
- Yapım İşleri Muayene ve Kabul / Mükerrer Yönetmeliği
- Mal Alımları Denetim Muayene ve Kabul İşlemlerine Dair Yönetmelik
- Hizmet Alımları Muayene ve Kabul Yönetmeliği
- Danışmanlık Hizmet Alımları Muayene ve Kabul Yönetmeliği
- İhalelere Yönelik Başvurular Hakkında Yönetmelik
- 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 3'üncü maddesinin (e) Bendine

Göre Yapılacak Alımlarda Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik

- Bilgi Edinme Hakkı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Esas ve Usuller

Hakkında Yönetmelik

- Mal Bildiriminde Bulunulması Hakkında Yönetmelik
- İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulları Hakkında Yönetmelik
- İş Sağlığı ve Güvenliği Risk Değerlendirilmesi Yönetmeliği

- İşyeri Hekimi ve Diğer Sağlık Personelinin Görev, Yetki, Sorumluluk ve Eğitimleri Hakkında Yönetmelik
- Kamu Haznedarlığı Yönetmeliği
- Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği (1-15)

## 1.2. Teşkilat Yapısı ve İnsan Kaynakları

Şirket, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümleri doğrultusunda kurulmuş bir anonim şirkettir. Dolayısıyla, yönetim kurulu tarafından temsil ve idare olunur. Yönetim kurulu üyeliğine ancak gerçek kişiler seçilebilir. Pay sahibi olan bir tüzel kişi yönetim kurulu üyesi olamaz. Ancak, tüzel kişinin temsilcisi olan gerçek kişiler yönetim kurulu üyesi olarak seçilebilir. Yönetim kurulu niteliği gereği sürekli bir organdır.

Anonim şirket yönetim kurulu; ortakların sermayelerinin korunması ve değerlendirilmesini, şirket alacaklılarının da alacaklarını emanet ettikleri, idare ve temsil yetkili bir organdır. Yönetim kurulu, anonim ortaklığın kanunla öngörölmüş zaruri bir organdır.

Şirketin yönetim organı olan yönetim kurulu, 2 tüzel kişi ortaklığını temsilen 2 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri 19.11.2020 tarihli Genel Kurul kararı ile seçilmişlerdir.

Şirketin idari birimleri; Genel Müdürlük, Muhasebe Şefliği ve otel birimlerinden oluşmaktadır. Şirkette çalışan personel sayısı, 31.08.2023 tarihi itibarıyla 63'tür. Çalışan personel 4857 sayılı İş Kanunu'na tabidir.

Şirketin kendi faaliyetlerine ilişkin birimlerde sorumlu olarak istihdam ettiği personel aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

**Tablo 1: Personel Durumu**

Sıra No	Unvanı
1	Yönetim Kurulu Başkanı
1	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
<b>Büro</b>	
1	Mali İşl.Sor.Tepe Yönetici
1	Muhasebe Şefi
3	Büro Memuru ( Muhasebe)
1	Temizlik-Çaycı( Akçam Otel'den Geldi)
<b>Edremit Otel</b>	
3	Resepsiyon
1	Mutfak
1	Kat Hizmetleri
<b>Akçam Otel</b>	
1	Kasiyer
1	Kat Görevlisi
1	Aşçı
1	Bulaşıkçı
1	Garson
1	Gece Resepsiyon-Bekçi
<b>Afrodit Otel</b>	
1	Otel Sorumlusu
1	Hemşire ( Günöbirlik Sorumlu Mesül Müdür)
1	Doktor( Sözleşmeli Doktor)
3	Resepsiyon
1	Depo-Ön Büro-Resepsiyon
1	Şef Aşçı
2	Mutfak-Kahvaltıcı
4	Mutfak Elemanı
1	Şef Garson
4	Garson
2	Cafe Ocak -Garson
7	Kat Görevlisi
2	Günöbirlik Kasiyer
4	Günöbirlik Temizlik

3	Masöz/Masör
1	Şef Teknik Servis
3	Teknik Servis Elemanı
2	Bahçıvan
1	Gece Bekçisi
<b>Toplam</b>	<b>63</b>

### 1.3. Mali Yapı

#### Mali Yapı

EDBEL A.Ş. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca münferit ve konsolide finansal tabloları düzenlerken Türkiye Muhasebe Standartlarını uygulamakta ve muhasebe kayıtları üzerinden üçer aylık periyotlar halinde Bilanço ve Gelir Tablosunu elektronik ortamda hazırlamaktadır.

EDBEL A.Ş.'nin 2023 yılı bilançosu incelendiğinde; ağırlıklı olarak duran varlıklarının dönen varlıklarına göre parasal olarak ön planda olduğu görülmektedir. Bunun içerisinde maddi duran varlıklar önemli bir büyüklüktedir. Şirketin esas faaliyetinin sahip olduğu 3 adet otelin işletmeciliği ve yine sahip olduğu gayrimenkullerin kiralama işlemleri olduğu düşünüldüğünde bu durumun olağan olduğu değerlendirilmektedir.

İlave olarak dönen varlıklar içerisinde yer alan ticari alacaklar kalemi de parasal olarak yüksek tutarlıdır. Ticari alacakların tahsilinin yönetilmesi noktasında aksamalar olduğu taktirde şirketin nakit yönetiminde sorunlar yaşayabileceği değerlendirilmektedir.

**Tablo 2:2023 Yılı Bilanço Tablosu**

AKTİF HESAPLAR		Cari Yıl Tutar TL	PASİF HESAPLAR		Cari Yıl Tutar TL
1	DÖNEN VARLIKLAR	22.548.460,22	3	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	20.379.325,13
10	HAZIR DEĞERLER	483.104,73	30	MALİ BORÇLAR	173.690,04
100	KASA	148.151,89	300	BANKA KREDİLERİ	173.690,04
101	ALINAN ÇEKLER	0	32	TİCARİ BORÇLAR	4.047.675,55
102	BANKALAR	323.892,84	320	SATICILAR	3.244.550,55
103	VERİLEN ÇEKLER VE ÖDEMEEMİRLERİ	0	321	BORÇ SENETLERİ	0
108	DİĞER HAZIR DEĞERLER	11.060,00	326	ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	803.125,00

11	<b>MENKUL KIYMETLER</b>	0	329	DİĞER TİCARİ BORÇLAR	0
111	ÖZEL KESİM TAHVİL, SENET VE BONOLARI	0	33	<b>DİĞER BORÇLAR</b>	<b>1.057.170,81</b>
118	DİĞER MENKUL KIYMETLER	0	331	ORTAKLARA BORÇLAR	0
12	<b>TİCARİ ALACAKLAR</b>	<b>15.431.242,65</b>	335	PERSONELE BORÇLAR	894.090,02
120	ALICILAR	15.138.322,91	336	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	163.080,79
121	ALACAKSENETLERİ	183.520,00	34	<b>ALINAN AVANSLAR</b>	<b>7.170.871,68</b>
126	VERİLEN DEPOZİTO TEMİNATLAR	109.399,74	340	ALINAN SİPARİŞ AVANSLARI	7.170.871,68
127	DİĞER TİCARİ ALACAKLAR	0	349	ALINAN DİĞER AVANSLAR	0
128	ŞÜPHELİ TİCARİ ALACAKLAR	206.888,57	36	<b>ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>1.756.514,46</b>
129	ŞÜPHELİ TİCARİ ALACAKLAR KARŞILIĞI	-206.888,57	360	ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	924.818,10
13	<b>DİĞER ALACAKLAR</b>	<b>172.025,09</b>	361	ÖDENECEK SOSYAL GÜVENLİK KESİNTİLERİ	771.735,00
135	PERSONELDEN ALACAKLAR	0	368	VADESİ GEÇMİŞ ERTELENMİŞ VEYA TAKSİTLENDİRİLMİŞ VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	35.836,36
136	DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	172.025,09	369	ÖDENECEK DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	24.125,00
15	<b>STOKLAR</b>	<b>241.316,74</b>	37	<b>BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI</b>	<b>6.173.402,59</b>
150	İLK MADDE VE MALZEME	227.621,34	370	DÖNEM KARI VERGİ VE DİĞER YASAL YÜKÜMLÜLÜKLERİ	2.189.636,30
153	TİCARİ MALLAR	0	371	DÖNEM KARININ PEŞİN ÖDENEN VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLERİ	-5.233,71
159	VERİLEN SİPARİŞ AVANSLARI	13.695,40	379	DİĞER BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	3.989.000,00
18	<b>GELECEK AYLARA AİT GİDERLER VE GELİR TAHAKKUKLARI</b>	<b>6.101.432,11</b>	4	<b>UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR</b>	<b>11.685.904,24</b>
180	GELECEK AYLARA AİT GİDERLER	0	40	<b>MALİ BORÇLAR</b>	<b>0</b>
181	GELİR TAHAKKUKLARI	6.101.432,11	400	BANKA KREDİLERİ	0
19	<b>DİĞER DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>119.338,90</b>	43	<b>DİĞER BORÇLAR</b>	<b>519.627,89</b>
190	DEVREDEN KDV	0	438	KAMUYA OLAN ERTELENMİŞ VEYA TAKSİTLENDİRİLMİŞ	519.627,89

193	PEŞİN ÖDENEN VERGİLER VE FONLAR	0	48	GELECEK YILLARA AİT GELİRLER VE GİDER TAHAKKUKLARI	11.166.276,35
195	İŞ AVANSLARI	0	480	GELECEK YILLARA AİT GELİRLER	11.166.276,35
196	SAYIM VE TESELLÜM NOKSANLARI	0	5	ÖZ KAYNAKLAR	577.099.229,60
198	DİĞER ÇEŞİTLİ DÖNEN VARLIKLAR	119.338,90	50	ÖDENMİŞ SERMAYE	669.982.127,29
2	<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>586.615.998,75</b>	500	SERMAYE	62.048.000,00
22	<b>TİCARİ ALACAKLAR</b>	<b>0</b>	502	SERMAYE DÜZELTMESİ OLUMLU FARKLARI	607.934.127,29
221	UZUN VADELİ ALACAK SENETLERİ	0	54	KAR YEDEKLERİ	229.309,73
24	<b>MALİ DURAN VARLIKLAR</b>	<b>2.346.659,00</b>	540	YASAL YEDEKLER	11.465,61
242	İŞTİRAKLER	2.346.659,00	542	OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER	217.844,12
25	<b>MADDİ DURAN VARLIKLAR</b>	<b>583.525.854,54</b>	549	ÖZEL FONLAR	0
250	ARAZİ VE ARSALAR	148.972.647,46	57	GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	3.939.999,41
252	BİNALAR	398.839.223,61	570	GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	3.939.999,41
253	TESİS MAKİNA VE CİHAZLAR	315.966,66	58	GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	-97.052.206,83
254	TAŞITLAR	4.245.993,17	580	GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	-97.052.206,83
255	DEMİRBAŞLAR	31.072.105,40			
257	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR(-)	-9.056.048,59			
258	YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR	9.135.966,83			
26	<b>MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR</b>	<b>381.431,81</b>			
260	HAKLAR	320.000,00			
262	KURULUŞ VE ÖRGÜTLENME GİDERLER	0			
264	ÖZEL MALİYETLER	59.791,95			
267	DİĞER MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	1.849,65			
268	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR(-)	-209,79			
28	<b>GELECEK YILLARA AİT GİDERLER VE GELİR TAHAKKUKLARI</b>	<b>362.053,40</b>			



280	GELECEK YILLARA AİT GİDERLER	362.053,40		
	<b>Aktif Toplam</b>	<b>609.164.458,97</b>	<b>Pasif Toplam</b>	<b>609.164.458,97</b>

Şirketin aktif toplamı incelendiğinde; Dönen varlıklar toplamının 22.548.460,22 TL olduğu ve Dönen Varlık Hesap Grubunun büyük bölümünün ticari alacaklar ve gelir tahakkuklarından oluştuğu görülmüştür.

Duran varlıklar toplamının 586.615.998,75 TL olduğu ve tamamına yakını Maddi Duran Varlık Hesap Grubunun oluşturduğu görülmüştür.

Şirketin kaynak toplamı incelendiğinde; kısa vadeli yabancı kaynakların uzun vadeli yabancı kaynaklara göre oransal olarak daha fazla olduğu, büyük bir kısmının ise öz kaynaklardan oluştuğu görülmektedir.

Şirketin kısa vadeli yabancı kaynaklarının içerisinde yer alan ticari borçlarının 4.047.675,55 TL olduğu görülmüştür.

Şirketin özkaynakları üzerinde yapılan incelemede ise özkaynak toplamının 577.099.229,60 TL; Ödenmiş Sermaye tutarının ise 669.982.127,29 TL olduğu bu duruma Şirketin -97.052.206,83 TL tutarındaki geçmiş yıllar zararlarının yol açtığı değerlendirilmektedir.

Bilancodaki verilerden yola çıkarak cari orana bakacak olursak; Dönen varlıklar toplamının (22.548.460,22 TL), kısa vadeli yabancı kaynaklara (20.379.325,13 TL) bölünmesi ile cari oranın 1,10 olduğu ve bu oranın da şirketin net çalışma sermayesinin yeterli olduğunu gösterdiği anlaşılmaktadır.

Gelir tablosuna bakacak olursak;

**Tablo 2: 2023 Yılı Gelir Tablosu**

	Cari Dönem
<b>A- Brüt Satışlar</b>	31.214.349,07
1-Yurtiçi Satışlar	28.504.687,91
2-Diğer Gelirler	2.709.661,16
<b>B- Satış İndirimleri (-)</b>	48.002,17
1-Satıştan İadeler (-)	48.002,17
<b>C- Net Satışlar</b>	31.166.346,90
<b>D- Satışların Maliyeti (-)</b>	27.281.214,02
1-Satılan Hizmet Maliyeti (-)	27.281.214,02
<b>Brüt Satış Karı veya Zararı</b>	3.885.132,88
<b>E- Faaliyet Giderleri (-)</b>	5.341.648,67
1-Genel Yönetim Giderleri (-)	5.341.648,67
<b>Faaliyet Karı veya Zararı (-)</b>	-1.456.515,79
<b>F- Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve Karlar</b>	201.383,96
1-Faiz Gelirleri	104.849,88
2-Konusu Kalmayan Karşılıklar	85.488,00
3-Kambiyo Karları	11.046,08
<b>G- Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar (-)</b>	92.784,74
1-Karşılık Giderleri (-)	92.784,74
<b>H- Finansman Giderleri (-)</b>	305.294,27
1-Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	305.294,27
<b>Olağan Kar veya Zarar (-)</b>	-1.653.210,84
<b>I- Olağandışı Gelir ve Karlar</b>	12.549.716,71
1-Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	12.549.716,71
<b>J- Olağandışı Gider ve Zararlar (-)</b>	2.576.024,46
1-Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	198.000,00
2-Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	2.378.024,46
<b>Dönem Karı veya Zararı</b>	8.320.481,41
<b>K- Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)</b>	0,00
<b>Dönem Net Karı veya Zararı</b>	8.320.481,41

Şirketin amacı, sözleşmesinde belirtildiği üzere otel işletmeciliği, etkinlik organizasyonu ve gayrimenkul yapım ve kiralama faaliyetlerinde bulunmaktadır. Bu nedenle şirketin ana gelirleri otel işletmeciliği ve gayrimenkul kiralama işlemlerinden elde edilen gelirlerdir.

Şirketin ana faaliyetlerinden elde ettiği gelirler ve bunlar için katlanmış olduğu maliyetler incelendiğinde ise aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Şirketin 2023 yılı Brüt Satışları toplamı 31.214.349,07 TL olup bu tutarın 28.504.687,91 TL'si ana faaliyetlerinden (Otel İşletmeciliği) elde edilen gelirdir. 2.709.661,16 TL'lik Diğer Gelirler kalemi ise Şirketin sahibi olduğu gayrimenkullerin kiraya verilmesi işlemlerinden elde edilen gelirlerdir.

Şirketin 2023 yılı Gelir-Gider Tablosu incelendiğinde ise Net Satışlarının 31.166.346,90 TL olduğu, bu faaliyetleri için katlandığı giderlerin ise 27.281.214,02 TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu sonuçlara göre Şirketin Brüt Satış Karı 3.885.132,88 TL'dir.

Faaliyet Giderleri olan 5.341.648,67 TL düşüldüğünde Şirketin -1.456.515,79 TL Faaliyet Zararı ettiği görülmektedir. Olağan ve Olağandışı Gelirler ve Giderlerin de kar hesabına dahil olması sonucunda Şirket 2023 yılında 8.320.481,41 TL kar etmiştir.

Şirketin yıllar itibarıyla faaliyetleri sonucunda zarar etmesinin nedenlerinin, işletilen otellerden elde edilen gelirlerin maliyetleri karşılamaması, bu otellerde ücretsiz konaklama yaptırılması, etkin bir fiyat politikasının uygulanmaması ve kira gelirlerinin piyasa rayiçlerine göre düşük olmasından kaynaklandığı değerlendirilmektedir.

## **1.4. Muhasebe ve Raporlama Sistemi**

### **Muhasebe Sistemi**

Anonim şirketlerin düzenleyebileceği mali tablolar 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na uygun olarak hazırlanmaktadır.

Kamu yararını ilgilendiren kuruluşlar (KAYİK) kapsamında bulunan mahalli idare şirketlerinden bağımsız denetime tabi olanlar Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı'nı (BOBİFRS), bağımsız denetime tabi olmayanlar ise Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğ'ini (MSUGT) uygulamaktadır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 88'inci ve Geçici 1'inci maddeleri uyarınca tâbi oldukları kanunlar gereği defter tutmakla yükümlü olan gerçek veya tüzel kişi tacirler, münferit veya konsolide finansal tablolarını Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlamaları gerekmektedir. Ayrıca aynı maddelerde Kurumun değişik işletme büyüklükleri ve sektörler için özel standartlar koymaya ve düzenlemeler yapmaya yetkili kılındığı belirtilmiştir. Söz konusu maddeler uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu, 2013 yılı hesap dönemine ilişkin olarak; bağımsız denetime tâbi olan işletmelerin münferit ve konsolide finansal tablolarında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı (TFRS) uygulamalarını öngörmüştür. Ancak TFRS uygulama kapsamının bağımsız denetim kapsamıyla aynı olarak belirlenmesinin, sonraki yıllarda bağımsız denetim kapsamının genişletilmesiyle belirli büyüklüğün altındaki çok sayıda işletmeyi daha karmaşık bir standart seti olan TFRS'yi uygulamak zorunda bırakacağı ve bunun da söz konusu işletmelere ilave maliyet yükleyeceği düşünülerek 2014 yılında TFRS uygulama kapsamını bağımsız denetim kapsamından ayırıştırarak diğer ülke uygulamaları gibi TFRS uygulama kapsamını genel olarak kamu yararını ilgilendiren kuruluşlarla sınırlandırmıştır. Bunun yanı sıra, KAYİK'ler dışında kalan işletmelerin de isteğe bağlı olarak TFRS uygulamalarına izin

verilmiştir. TFRS uygulamayan işletmelerin ise Kurum tarafından bir belirleme yapılincaya kadar yürürlükteki mevzuatı uygulamalarına karar verilmiştir. Bu çerçevede TFRS uygulamayan işletmelerin uygulayacakları geçerli finansal raporlama çerçevesi, Maliye Bakanlığı tarafından ilki 26.12.1992 tarihli ve 21447 (M) sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği olarak belirlenmiştir. Kurum tarafından kapsamlı bir düzenleme yapılincaya kadar söz konusu eksikliklerin giderilebilmesi amacıyla bağımsız denetime tâbi olup TFRS uygulamayan işletmelerin finansal tablolarının hazırlanmasında MSUGT’lara ek olarak uygulanmak üzere 29.12.2014 tarihli ve 41 sayılı Kurul Kararıyla “*TMS’leri Uygulamayan Şirketlerin Finansal Tablolarının Hazırlanmasında Uygulanacak İlave Hususlar*” yayımlanmıştır. Bu düzenlemeyle MSUGT’larda yer almayan veya ihtiyari bırakılan hususlarla ilgili temel kurallar (amortisman ve kıdem tazminatı karşılığı ayrılmasının zorunlu hale gelmesi gibi) getirilmesi amaçlanmıştır.

Bununla birlikte, bağımsız denetime tabi olup TFRS uygulamayan şirketler için 01.01.2018’den itibaren geçerli olacak şekilde önemli bir değişiklik yapılmıştır.

29.07.2017 tarihli ve 30138 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan *Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı Hakkında Tebliğ (Sıra No: 56)* ile 19.12.2012 tarihli ve 2012/4213 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Karar uyarınca bağımsız denetime tabi olup, yukarıda bahsi geçen Kurul Kararı kapsamında TFRS uygulamayan şirketlerin münferit ve konsolide finansal tablolarının hazırlanmasında uygulanması 01.01.2018’den itibaren geçerli olacak şekilde zorunlu hale getirilmiştir. Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı, bağımsız denetime tabi olup TFRS uygulamayan şirketlerin uygulayacakları finansal raporlama çerçevesidir. 01.01.2018’den itibaren uygulanacak olan BOBİFRS, bağımsız denetime tabi olup TFRS uygulamayan şirketlerde MSUGT ve ilave hususların yerini almıştır.

Genel olarak Kamu Yararını İlgilendiren Kuruluşlar kapsamında bulunan mahalli idare şirketleri Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nı uygularken KAYİK kapsamında olmayan ancak bağımsız denetime tabi olanlar Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı’nı uygulayacak, bağımsız denetime tabi olmayanlar ise Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği’leri uygulamaya devam edeceklerdir.

Şirket, 29.07.2017 tarihli ve 30138 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan (56) Sıra No.lu Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı Hakkında Tebliğ ile Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Karar uyarınca bağımsız denetime tabi olmayıp Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ve 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca mali tablolarını hazırlaması gerekmektedir.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu kapsamında bilanço esasına göre tutulması gereken defterler;

- Yevmiye Defteri
- Defteri Kebir
- Envanter Defteri

olup 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 175 ve mükerrer 257'nci maddelerine dayanılarak Hazine ve Maliye Bakanlığınca çıkarılan ve 26.12.1992 tarihli ve 21447 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1 Sıra No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nde belirtilen mali tablolar ise şunlardır;

1. Bilanço
2. Gelir Tablosu
3. Satışların Maliyeti Tablosu
4. Fon Akım Tabloları
5. Nakit Akım Tablosu
6. Kâr Dağıtım Tablosu
7. Öz Kaynaklar Değişim Tablosu

EDBEL Edremit Belediyesi Anonim Şirketi'nde kullanılan muhasebe kayıt sistemi, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 175 ve mükerrer 257'nci maddelerine dayanılarak Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca çıkarılan 1 Sıra No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nde belirtilen Tek Düzen Hesap Planına (TDHP) dayanmaktadır. Muhasebe kayıtları da Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ilkelerine uygun şekilde ve 7/A seçeneği doğrultusunda maliyet esasına göre tutulmaktadır.

Muhasebe işlemleri bilgisayar ortamında ve bu amaçla üretilmiş Luca Yazılım muhasebe programları vasıtasıyla yürütülmektedir. İşlemler, yevmiye tarih ve numara sırasına göre ve maddeler halinde yevmiye defterine günlük olarak kaydedilmekte, buradan da usulüne göre büyük defter ve yardımcı defterlere sistemli bir şekilde dağıtılmaktadır. Bu işlemler, şirketin muhasebe kayıtlarını takip ettiği bilgisayar programında yevmiye kaydı üzerinden otomatik olarak gerçekleşmektedir. Raporlamalar, kullanılan bilgisayar programı üzerinden üzerinde tarih aralıkları verilerek ve çeşitli filtrelemeler kullanılarak ihtiyaca uygun olarak yapılabilmektedir.

Denetim görüşü, kamu idaresinin tabi olduğu geçerli finansal raporlama çerçevesi kapsamındaki temel mali tablolarından Bilanço ve Gelir tablosuna verilmiştir.

## 2. KAMU İDARESİNİN SORUMLULUĞU

Denetlenen kamu idaresinin yönetimi, tabi olduğu muhasebe standart ve ilkelerine uygun olarak hazırlanmış olan mali rapor ve tabloların doğru ve güvenilir bilgi içerecek şekilde zamanında Sayıştaya sunulmasından, bir bütün olarak sunulan bu mali tabloların kamu idaresinin faaliyet ve işlemlerinin sonucunu tüm önemli yönleriyle doğru ve güvenilir olarak yansıtmasından ve ister hata isterse yolsuzluktan kaynaklansın bu mali rapor ve tabloların önemli hata veya yanlış beyanlar içermemesinden; kamu idaresinin gelir, gider ve malları ile bunlara ilişkin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğundan; mali yönetim ve iç kontrol sistemlerinin amacına uygun olarak oluşturulmasından, etkin olarak işletilmesinden ve izlenmesinden, mali tabloların dayanağını oluşturan bilgi ve belgelerin denetime hazır hale getirilmesinden ve sunulmasından sorumludur.

## 3. SAYIŞTAYIN SORUMLULUĞU

Sayıştay, denetimlerinin sonucunda hazırladığı raporlarla denetlenen kamu idarelerinin mali yönetim ve iç kontrol sistemlerini değerlendirmek, mali rapor ve tablolarının güvenilirliğine ve doğruluğuna ilişkin görüş bildirmek, gelir, gider ve malları ile bunlara ilişkin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğunu tespit etmekle sorumludur.

## 4. DENETİMİN DAYANAĞI, AMACI, YÖNTEMİ VE KAPSAMI

Denetimlerin dayanağı; 6085 sayılı Sayıştay Kanunu, uluslararası denetim standartları, Sayıştay ikincil mevzuatı ve denetim rehberleridir.

Denetimler, kamu idaresinin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğunu tespit etmek ve mali rapor ve tablolarının kamu idaresinin tüm faaliyet ve işlemlerinin sonucunu doğru ve güvenilir olarak yansıttığına ilişkin makul güvence elde etmek ve mali yönetim ve iç kontrol sistemlerini değerlendirmek amacıyla yürütülmüştür.

Kamu idaresinin mali rapor ve tabloları ile bunları oluşturan hesap ve işlemlerinin doğruluğu, güvenilirliği ve uygunluğuna ilişkin denetim kanıtı elde etmek üzere yürütülen denetimler; uygun denetim prosedürleri ve tekniklerinin uygulanması ile risk değerlendirmesi yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Risk değerlendirmesi sırasında, uygulanacak denetim prosedürlerinin tasarlanmasına esas olmak üzere, mali tabloların üretildiği mali yönetim ve iç kontrol sistemleri de değerlendirilmiştir.

Denetimin kapsamını, kamu idaresinin mali rapor ve tabloları ile gelir, gider ve mallarına ilişkin tüm mali faaliyet, karar ve işlemleri ve bunlara ilişkin kayıt, defter, bilgi, belge ve verileri (elektronik olanlar dâhil) ile mali yönetim ve iç kontrol sistemleri oluşturmaktadır.

Bu hususlarla ilgili denetim sonucunda denetim görüşü oluşturmak üzere yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmiştir.

## 5. İÇ KONTROL SİSTEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EDBEL Edremit Belediyesi Gıda Turizm Jeotermal Tanıtım İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 5018 sayılı Kanun'un iç kontrole ilişkin hükümlerine tabi olmayıp, kapsam dışında kalan bir idaredir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun yönetim ve temsil ile ilgili esaslar başlığı altında yönetim kurulunun görev dağılımını düzenleyen 366'ncı maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenen "*Yönetim kurulu, işlerin gidişini izlemek, kendisine sunulacak konularda rapor hazırlamak, kararlarını uygulamak veya iç denetim amacıyla içlerinde yönetim kurulu üyelerinin de bulunabileceği komiteler ve komisyonlar kurabilir*" hükmü ile şirketlerde denetim komitelerinin kurulması konusunda yönetim kuruluna yetki verilmiş ancak bu düzenleme ile belli bir ölçütü esas alan, bir gereklilik ya da zorunluluk öngörülmemiştir.

Aynı Kanun'un 378'inci maddesinde ise; "*Pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Diğer şirketlerde bu komite denetçinin gerekli görüp bunu yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmesi hâlinde derhâl kurulur ve ilk raporunu kurulmasını izleyen bir ayın sonunda verir. (2) Komite, yönetim kuruluna her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir, varsa tehlikelere işaret eder, çareleri gösterir. Rapor denetçiye de yollanır*" denilmektedir.

Kanun'un 366 ve 378'inci maddelerini birlikte değerlendirildiğinde, borsada işlem gören şirketlerde iç kontrol sisteminin kurulması zorunluluk iken diğer şirketlerde isteğe bağlı bırakılmıştır. Kanun'un 378'inci maddesinde belirtildiği gibi denetçinin gerekli görüp bunu yazılı olarak yönetim kuruluna bildirmesi halinde iç kontrol sisteminin kurulması diğer şirketlerde de zorunludur.

---

---

## **Kontrol Ortamı**

Hukuki boyutta EDBEL Edremit Belediyesi Gıda Turizm Jeotermal Tanıtım İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin borsada işlem görme bakımından ve denetçi raporuna dayalı olarak da iç kontrol sistemi kurma zorunluluğu bulunmamaktadır.

Hukuki boyutta iç kontrol sistemi bulunmamasına karşın, iç kontrol sisteminin tanımından hareketle, mevzuatta ve uluslararası standartlarda yer alan kontrollere ilişkin düzenlemeler doğrultusunda iç kontrollerin değerlendirilmesi mümkündür.

Bir şirket için iç kontrol sistemi genel olarak; bir şirketin varlıklarını korumak, muhasebeye ve diğer faaliyetlere ilişkin bilgi ve raporların doğruluk ve güvenilirliğini sağlamak, işletmenin faaliyetlerinde etkinliği artırmak, işletme yönetimince belirlenen politikalara işletme faaliyetlerinin uygunluğunu saptamak için kullanılan tüm ölçü ve yöntemleri, hesap planının ve raporlama sisteminin kurulmasını, görev, yetki ve sorumlulukların belirlenmesini ve işletmenin organizasyon planını kapsayan bir sistem olarak tanımlanabilir. EDBEL Edremit Belediyesi Gıda Turizm Jeotermal Tanıtım İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinin bu çerçevede bir iç kontrol birimi ve iç kontrol faaliyeti bulunmamaktadır.

Şirketin birden fazla alanda faaliyet göstermesi nedeniyle işlem sayı ve çeşitliliğinin fazla olması, işlem ve faaliyetlere yön veren ilgili mevzuatın çeşitli ve karmaşık olması ve şirkette bir iç denetim mekanizmasının bulunmaması gibi nedenlerle iç kontrollerin eksikliğinden kaynaklanabilecek riskler daha da artmaktadır.

Bu kapsamda Şirketin iç kontrol sisteminin incelemesi sonucunda aşağıda belirtilen hususlarda zayıflıklar olduğu tespit edilmiştir:

**a. Mali nitelikteki iş ve işlemlerle ilgili risk analizleri yapılmamış, iş akış şemaları ile birimler arası kontrol sistemleri oluşturulmamıştır.**

Şirketin gelir ve giderlerine ilişkin iş ve işlemlerinin düzenlendiği ve süreç akış şemalarının oluşturulduğu düzenlemeler yapılmamıştır. Bu sebeple mali nitelikteki iş ve işlemler üzerinde iç kontrol faaliyetleri sistematik bir şekilde sürdürülememektedir. Muhasebe birimince yapılan kontroller de sınırlı düzeyde kaldığından Şirkette iç kontrol ortamının oldukça riskli olduğu değerlendirilmektedir.

Her türlü mali işlemde kontrol risklerinin asgari düzeye indirilebilmesi için, Şirket



yönetimi tarafından iş akış ve kontrol süreçlerinin yazılı bir biçimde düzenlenmesi ve bu işlemlerin standart hale getirilmesi gerekmektedir.

**b. Şirket içerisinde yeterli bir ön mali kontrol sistemi bulunmamaktadır.**

Şirketlerde işlemler öncesi ön mali kontrolün yapılması; varlıkların korunmasını her türlü kayıpların önlenmesini, muhasebe verilerinin doğruluğunun ve güvenilirliğinin sağlanmasını desteklemektedir.

Şirket merkezinde gelir ve giderlerin gerçekleştirilmesinde, satın alma ve satış işlemlerinde; kayıt, kontrol ve onay birimlerinin ve sorumlularının yazılı olarak açıkça belirlenmediği görülmüştür. Bu husus Şirketin ön mali kontrolünde zayıflık oluşturmaktadır.

**Risk Değerlendirmesi**

İdarenin tüm birimlerinin iç kontrol sistemini değerlendirip riskleri belirlemediği, İç Kontrol İzleme ve Yönlendirme Kuruluna raporlama görevini yapmadığı görülmüştür.

**Kontrol Faaliyeleri**

İç kontrol sistemine ilişkin denetim ve raporlama çalışmaları yapılmamaktadır.

**Bilgi ve İletişim**

Bilişim personel eğitimi ve istihdamına ilişkin politikalar bulunmamaktadır. Bilişim sistemiyle ilgili mevcut personellerin eğitim ve iş tecrübesine göre en uygun şekilde istihdam edilmesine rağmen yeterli sayıda ve nitelikte değildir. Üst düzey uzmanlık gerektiren konularda dışarıdan üçüncü firmalardan teknik destek alınmaktadır.

Kurumun, üst yönetim tarafından onaylanmış bilişim sistemlerini de kapsayan yazılı bir politika ya da strateji bildirimini bulunmamaktadır.

Sistemlerin bilgi güvenliği açısından düzenli olarak incelenmesi yapılmamakta, sistemler tecrübeli sistem mühendisleri tarafından test edilmemektedir.

**İzleme ve Takip**

EDBEL’de yapılan incelemeler sonucunda; İç Kontrol Sisteminin kurulması, uygulanması, izlenmesi ve geliştirilmesi yönünde, yürürlükteki iç kontrol mevzuatı gereklerinin kısmen yerine getirildiği tespit edilmiştir.

## 6. DENETİM GÖRÜŞÜ

Edbel Edremit Belediyesi Gıda Turizm Jeotermal Tanıtım İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinin 2023 yılına ilişkin yukarıda belirtilen ve kamu idaresi tarafından sunulan geçerli finansal raporlama çerçevesi kapsamındaki mali rapor ve tablolarının, “Denetim Görüşünün Dayanağı Bulgular” bölümünde belirtilen hesap alanları hariç tüm önemli yönleriyle doğru ve güvenilir bilgi içerdiği kanaatine varılmıştır.

## 7. DENETİM BULGULARI

Raporda yer alan bulgular, denetimler sonucunda tespit edilen hususlara kamu idaresi tarafından verilen cevapların değerlendirilmesi suretiyle düzenlenmiştir.

### A. DENETİM GÖRÜŞÜNÜN DAYANAĞI BULGULAR

Bu bölümde, mali rapor ve tablolara verilen görüş ile ilgili olan bulgular yer almaktadır.

#### **BULGU 1: Hurdaya Ayrılan Taşınırların Muhasebe Kayıtlarında Yer Almaması**

Şirket bünyesinde hurdaya ayrılan taşınırlar için 294 Elden Çıkarılacak Stoklar ve Maddi Duran Varlıklar Hesabı ve 299 Birikmiş Amortismanlar Hesabının kullanılmadığı tespit edilmiştir.

Hazine ve Maliye Bakanlığı 1 Sıra No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği’nde, 294 Elden Çıkarılacak Stoklar ve Maddi Duran Varlıklar Hesabı: “*Çeşitli nedenlerle işletmede kullanılma ve satış olanaklarını yitiren stoklar ve duran varlıkların izlendiği hesaptır.*” şeklinde ifade edilmiştir.

Hesabın işleyişine ilişkin ise tanımda bahsedilen niteliğe dönüşen varlıklar ilgili buldukları varlık hesaplarından çıkarılarak bu hesaba alınır; elden çıkarıldıklarında ise hesap kapatılır denilmek suretiyle hesaba ilişkin kayıtların ne şekilde yapılması gerektiği tarif edilmiştir.

Görüleceği üzere çeşitli nedenlerle kullanılma ve satış olanaklarını yitiren varlıklar öncelikle 294 Elden Çıkarılacak Stoklar ve Maddi Duran Varlıklar Hesabına borç kaydedilecek ve muhasebe kayıtlarında yer alması sağlanacaktır. Daha sonra şirket tarafından elden çıkarıldığında ise bu hesap kapatılacaktır.

Aynı Tebliğ’de, 299 Birikmiş Amortismanlar Hesabı: “Diğer dönen varlık grubundaki amortismanlara tabi varlıklar için ayrılan amortismanların izlendiği hesaptır.” şeklinde ifade edilmiştir.

Yapılan incelemede, Şirketin faaliyetlerinde kullandığı ve kullanım ömrünü doldurması sebebiyle hurdaya ayrılan plastik sandalye, klima iç ve dış üniteleri, fotokopi makinesi, çim biçme makinesi vb. kayıtlı değeri 55.000,00 TL olan 100 kalem taşınır malzemenin depo alanında muhafaza edildiği ve bu depodaki hurda niteliğindeki taşınırların satıldığı ancak bu hurdalar ile ilgili işlemlere muhasebe kayıtlarında yer verilmediği görülmüştür.

Bu itibarla, Şirketin kullanılma veya satış özelliğini kaybetmiş olan taşınırlarının tutanak altına alınarak değerlerinin belirlenmesi ve 294 Elden Çıkarılacak Stoklar ve Maddi Duran Varlıklar Hesabında izlemesi gerekmekte olup yıl sonları itibariyle 299 Birikmiş Amortismanlar Hesabı ile karşılıklı çalıştırılarak amortisman paylarını itfa etmesi gerekmektedir.

## **BULGU 2: Uzun Vadeli Borçların Vadesine Uygun Hesaplarda İzlenmemesi**

Vadesi bir yıldan uzun olan senetsiz borçların 420 Satıcılar Hesabı yerine 320 Satıcılar Hesabında izlendiği görülmüştür.

1 Sıra No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nin “Tekdüzen Hesap Çerçevesi, Hesap Planı ve Hesap Planı Açıklamaları” bölümünün “C Hesap Planı Açıklamaları” başlığında; işletmenin faaliyet konusu ile ilgili her türlü mal ve hizmet alımlarından kaynaklanan bir yıldan daha az bir süreli senetsiz borçların 320 Satıcılar Hesabında, İşletmenin faaliyet konusu ile ilgili her türlü mal ve hizmet alımlarından kaynaklanan vadelerine bir yıldan fazla süre bulunan senetsiz borçların ise 420 Satıcılar Hesabında izleneceği belirtilmiştir.

Yapılan incelemede; geçmiş yıllardan devrederek gelen ve vadesi bir yıldan uzun olan 3.737.240,10 TL borcun 320 Satıcılar Hesabında takip edildiği görülmüştür. Bu sebeple bilançoda 320 Satıcılar Hesabı 3.737.240,10 TL fazla, 420 Satıcılar Hesabı ise aynı tutarda noksan gözükmemektedir.

Bu itibarla senetsiz borçların vadelerine binaen ilgili hesapta takip edilmesi gerekmektedir.

## **B. DİĞER BULGULAR**

Bu bölümde, mali rapor ve tablolara verilen görüş ile ilgili olmayan bulgular yer almaktadır.

### **BULGU 1: Otellerin İşletilmesinde Etkin Bir Kontrol Mekanizmasının Kurulmaması**

Şirket bünyesinde bulunan otellerin yönetimine ilişkin etkin bir kontrol mekanizmasının kurulmadığı ve otellerde sistematik eksikliklerin bulunduğu görülmüştür.

EDBEL A.Ş. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK)'na tabi bir anonim şirkettir. TTK'nın 16 ve 18'inci maddelerinde belirtildiği üzere belediye tarafından ticari şekilde işletilmek üzere kurulan kuruluşlar da tacirdir ve her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekmektedir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 553'üncü maddesinde; şirket yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerinin, kanundan ve esas sözleşmeden doğan yükümlülüklerini kusurlarıyla ihlal ettikleri takdirde oluşacak zararlardan, hem şirkete hem pay sahiplerine hem de şirket alacaklılarına karşı sorumlu oldukları ifade edilmiştir. Aynı Kanun'un 555'inci maddesinde ise; şirketin uğradığı zararların tazminini, şirket ve her bir pay sahibinin isteyebileceği belirtilmiştir.

Şirketlerde yönetim kurulu üyeleri ve diğer yöneticilerin, görevlerinden kaynaklı şirkete verebilecekleri zararlardan mesuliyetlerinin, üstlendikleri görevlerinin doğal bir sonucu olarak ve özenli davranma sorumluluğu kapsamında 6102 sayılı Kanun'da düzenlendiği görülmektedir.

Yine Kanun'un "Özen ve bağlılık yükümlülüğü" başlıklı 369'uncu maddesinde de yönetim kurulu üyeleri ve yönetimle görevli üçüncü kişilerin, görevlerini tedbirli bir yöneticinin özeniyle yerine getirmek ve şirketin menfaatlerini dürüstlük kurallarına uyarak gözetmekle yükümlü olduğu belirtilmiştir.

Anılan mevzuat hükümlerinden anlaşılacağı üzere, ticaret şirketleri dahil tüm tacirlerin, faaliyet başlangıcından itibaren faaliyet dönemini esas alarak periyodik envanter çalışması yapması; yapılacak bu çalışma sonucunda hazırlanacak listelerin, varlıkların adet ve değeri hakkında ayrıntılı bilgi sunması gerekmektedir.

Şirket otelleri üzerinde yapılan inceleme neticesinde;

- Konaklama ünitesindeki müşteri talebi halinde kullanıma hazır halde olması gereken 14 odanın temizlenmediği ve gelen müşterilere boş odanın olmadığı söylendiği, 3 odanın malzeme deposu olarak kullanıldığı, 3 odada otelde konaklayan sporcuların çamaşırlarının yıkandığı ve otomatik çamaşır makinesi monte edildiği, 2 odanın sporculara masaj odası olarak tahsis edildiği ve bu oda kullanımlarına ilişkin Şirket merkezine bildirimde bulunulmadığı,
- Mescidin kullanım dışı bırakılarak malzeme deposu olarak kullanıldığı,
- Paris Toplantı Salonunun sporculara spor faaliyetlerinde kullanmak üzere tahsis edildiği ve anahtarının sporcularda olduğu,
- Şirket idarecilerinin toplantı odası olarak kullandığı odadaki eşyaların başka yere taşınarak odanın sporculara egzersiz odası olarak tahsis edildiği,
- Mutfak ve restoran binasındaki çay ocağının malzeme deposu olarak düzensizce kullanıldığı ve tarihi geçmiş gıda malzemelerinin bulunduğu,
- Mutfak, restoran ve ortak kullanım alanlarındaki tuvaletlerde hijyen kurallarına uyulmadığı, mutfağın gıda üretim koşullarına uygunsuzluğu ve görevli personellerin görevlerini yerine getirip getirmediğinin denetlenmediği,
- Müşteri ismi belirtilen giriş biletlerinin basılarak bazı kişilere imtiyaz sağlayan uygulamalara yer verildiği ancak bu yönde Şirket yönetimine bilgi verilmediği,
- Otelerde olası bir yangın çıkması durumunda yangına müdahale edecek ekipmanların yetersiz olduğu,
- Güvenlik kamera sistemlerinin otel sorumluluk alanlarını kapatacak yeterlilikte olmadığı ve Akçam Otelin çay bahçesinde kasayı gören herhangi bir kamera olmadığı,
- Güvenlik kamerası görüntülerinin bulunduğu sunucu odalarının yeterli derecede soğutulmadığı, bu sunucuların bulunduğu odaların kapılarının sürekli açık olduğu ve korunmasına yönelik önlem alınmadığı,
- Otelerde resepsiyonu gören kameraların genellikle arızalı olduğu, kameraların görüntü kalitesinin çok düşük olduğu ve görüntü kaydı alınamayan kameralara ilişkin arıza talebi bildirilmesine rağmen uzun zamandan beri arızalı olduğu,
- Personelin otel emniyeti ve emniyetli çalışmaya yönelik bilgilerinin yetersiz olduğu ve bilgilendirilmesi konusunda eğitim programlarının düzenlenmediği,
- Otel müşteri listesinde COMP(otel ikramı) ibaresi ile konaklayan iki kişinin bedel ödemeksizin konakladığı, bu iki müşteri bilgisinin Şirket idarecilerine

bildirilmediği, daha sonraki araştırmalarda bu kişilerin Edremit Belediyesi Yöneticisinin talimatı ile otelde konakladığı ve konaklama hizmet bedelinin ödeneceği ancak Şirket merkezine “kredili satış” ibaresi ile günlük bültenlerle bildirilmesi gereken bu kişilerin bildirilmediği, Şirket merkezinin bu kişileri COMP ibaresi ile kayıtlara girdiği,

Hususları tespit edilmiştir.

Yukarıda tespit edilen eksiklik ve aksaklıklara ilişkin önlemlerin alınması, denetlenebilirliği sağlayacak bir muhasebe sisteminin Şirket bünyesinde kurulması ve sorumluların otel yönetimi ile Şirket menfaatlerini koruyabilmelerini sağlayacak gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, Belediye tarafından ticari şekilde işletilmek üzere kurulan EDBEL Şirketi tacirdir ve her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekmektedir. Bu kapsamda otellerin etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde kullanılması, muhafazasını ve yönetilmesini sağlamak üzere; harcama birimleri ile kullandıkları kaynaklar arasında yetki-sorumluluk dengesinin sağlıklı şekilde kurulması gerektiği değerlendirilmektedir.

## **BULGU 2: Şirket Bütçesinin Hazırlanmaması**

Şirketin, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilerek uygulamaya konulan şirket bütçesinin olmadığı tespit edilmiştir.

Bütçe, gelecek faaliyet dönemi için şirketin amaçlarına, hedeflerine ve politikalarına dayalı olarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan kapsamlı planların parasal ve sayısal olarak ifade edildiği rapordur.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun Yönetim Kurulunun görevler ve yetkilerinin düzenlendiği “1. Genel olarak” başlıklı 374'üncü maddesinde;

*“Yönetim kurulu ve kendisine bırakılan alanda yönetim, kanun ve esas sözleşme uyarınca genel kurulun yetkisinde bırakılmış bulunanlar dışında, şirketin işletme konusunun gerçekleştirilmesi için gerekli olan her çeşit iş ve işlemler hakkında karar almaya yetkilidir.”*

*“2. Devredilemez görev ve yetkiler” başlıklı 375'inci maddesinde ise;*

*“(1) Yönetim kurulunun devredilemez ve vazgeçilemez görev ve yetkileri şunlardır: ...*

c) *Muhasebe, finans denetimi ve şirketin yönetiminin gerektirdiği ölçüde, finansal planlama için gerekli düzenin kurulması...*” hükümlerine yer verilmiştir.

Şirket bütçeleri, kuruluşun içinde bulunduğu şartlara göre kârlılık ve verimlilik ilkeleri doğrultusunda en uygun seçenekleri finansal olarak planlayan, şirket çalışmalarını disipline eden, finansal hedeflere ne derecede ulaşıldığını gösteren ve oluşabilecek finansal risklerin yönetilmesini sağlayan önemli yönetim ve kontrol aracıdır.

Bu doğrultuda, etkin bir mali yönetimin gereği olarak finansal planlama düzeninde öncelikle 6102 sayılı Kanun’un ilgili hükümlerine göre yönetim kurulu tarafından bütçenin hazırlanmasının sağlanması ve onaylanması gerekmektedir.

Yapılan incelemede; Şirket tarafından 2023 yılı faaliyet dönemi için amaçlarına, hedeflerine ve politikalarına dayalı olarak herhangi bir bütçe hazırlanmadığı görülmüştür.

Şirketlerin finansal hedeflerine ulaşmasına yardımcı olmak üzere 6102 sayılı Kanun’un ilgili hükümleri gereği Yönetim Kurulu tarafından Şirket bütçesinin kabul edilerek uygulamaya konulması gerekmektedir.

### **BULGU 3: Şirketin İşlettiği Oteller İçin Sürdürülebilir Turizm Programı Kapsamında Alması Gereken Belgeyi Almaması**

Şirketin bünyesinde faaliyet gösteren oteller için 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu gereğince alınması zorunlu “1’inci Aşama Belgesi”nin alınmadığı görülmüştür.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 30’uncu maddesinin üçüncü fıkrasında; *“Bakanlık, Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı ile iş birliği halinde, ülke turizminin uluslararası standartlarda geliştirilmesi, turizm faaliyetlerinin sürdürülebilir, çevreye duyarlı ve güvenli bir ortamda gerçekleştirilmesi, ülke turizm ürünlerinin uluslararası alanda tanıtılması ve pazarlanmasına katkı sağlaması amacıyla, yetki verilecek Türk Akreditasyon Kurumundan akredite ve uluslararası faaliyette bulunan denetim firmaları aracılığıyla sertifika programları uygulayabilir.”* hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı (TGA) öncülüğünde turizm sektörleri ve uluslararası kuruluşlarla iş birliği halinde konaklama tesisleri için, Türkiye Sürdürülebilir Turizm Programı Kriterleri (TR-I), turizm sektörünün sürdürülebilir büyümesini temin etmek ve tüm turizm paydaşlarının katılımıyla ortak bir anlayış geliştirmek üzere oluşturulmuştur.

Bakanlığın 15.11.2022 tarihli ve 2022/2 sıra sayılı Genelgesi ile 20.02.2023 tarihli ve 2023/3 sıra sayılı Genelgesi'nde düzenleme yapılarak, konaklama tesislerinin Türkiye Sürdürülebilir Turizm Programı kapsamında yükümlülükleri belirlenmiştir.

*“Sürecin hızlandırılması, aynı zamanda yatırım aşamasında olan tesislerin de sürdürülebilirlik kriterlerine uyumunun proje/yapım aşamasında dahil olmasını teminen;*

*1-Dört ve beş yıldızlı oteller ve tatil köyleri, butik oteller ile özel konaklama tesislerinin turizm yatırımı belgesinden turizm işletmesi belgesine veya kısmi turizm işletmesi belgesine geçiş işlemleri ile turizm işletmesi belgeli veya kısmi turizm işletmesi belgeli tesisler için belge değişikliği gerektiren her türlü işlemde ve ayrıca bu tesisler için Bakanlığa doğrudan turizm işletmesi belgesi başvurularında Türkiye Sürdürülebilir Turizm Programı 3. Aşama Belgesinin,*

*2-(1) numaralı bent dışında kalan tesislerin doğrudan turizm işletmesi belgesi başvuruları ile her türlü belgelendirme işlemlerinde Türkiye Sürdürülebilir Turizm Programı 1'inci Aşama Belgesinin, Bakanlığa ibrazı,*

*Diğer hallerde turizm işletmesi belgeli konaklama tesisleri ile basit konaklama turizm işletmesi belgeli tesislerin tamamının 1'inci Aşama Belgesini 31.12.2023 tarihine kadar almaları,*

*zorunludur.”*

Edbel A.Ş'nin işlettiği otellerin (Afrodit Termal Otel, Edremit Otel, Akçam Otel) bahsedilen “Sürdürülebilir Turizm 1'inci Aşama Belgesi”ni 31.12.2023 tarihi itibarıyla almadıkları tespit edilmiştir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun “Para cezaları” başlıklı 33'üncü maddesi (c) bendinde; “Bakanlıkça istenilen bilgi ve belgelerin verilen süre içerisinde gönderilmemesi veya eksik gönderilmesi veya yanıltıcı bilgi veya belge verilmesi hallerinde sekiz bin beş yüz Türk lirası idari para cezası” verileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda yukarıda anılan mevzuat gereği alınması gereken belgelerle ilgili çalışmaların yapılması gerekmektedir.

#### **BULGU 4: Şirkete Ait Otellerde Ticari Teamüllerin Üzerinde İndirimle Hizmet Sunulması ve Tahsilatların Yapılmaması**

Şirkete ait otellerde etkin bir fiyat politikasının olmadığı, mevcut uygulanmakta olan fiyatların yönetim kurulu karar defterine işlenmediği, ne şekilde belirlendiğinin anlaşılamadığı



ve işletmecilik gereği yapılması gereken ticari indirimler üzerinde indirimler uygulanarak tahsilatların yapılmadığı görülmüştür.

4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 1'inci maddesinde; kamunun çoğunluk hissesine sahip olduğu kuruluşların ticarî indirimler hariç herhangi bir kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarife uygulayamayacağı belirtilmiş; bu hükümden muaf tutulacakları belirleme yetkisinin ise Cumhurbaşkanı'nda olduğu ifade edilmiştir.

Kanun hükmünden anlaşılacağı üzere; belediyelerin çoğunluk hissesine sahip olduğu iştiraklerinin ticarî indirimler hariç herhangi bir kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarife uygulayabilmesi, Cumhurbaşkanı'nın bu konudaki muafiyet kararı ile mümkün olabilecektir. Aksi durumda indirim oranlarının belediye ya da iştiraklerle ilgili belirli gruplar için değil herkes için aynı olacak şekilde belirlenmesi gerekmektedir.

Şirket, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na tabi bir anonim şirket olup faaliyetlerini ilgili Kanun'un hükümleri doğrultusunda yürütülmesi beklenmektedir.

Kanun'un "Tüzel kişiler" başlıklı 16'ncı maddesinde kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümlerine göre yönetilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşların da tacir sayılacağı, "Tacir olmanın hükümleri" başlıklı bölümün 18'inci maddesinde de her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerektiği belirtilmektedir.

Kanun'un "Özen ve bağlılık yükümlülüğü" başlıklı 369'uncu maddesinde de yönetim kurulu üyeleri ve yönetimle görevli üçüncü kişiler, görevlerini tedbirli bir yöneticinin özeniyle yerine getirmek ve şirketin menfaatlerini dürüstlük kurallarına uyarak gözetmek ile yükümlü olduğu ifade edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunca şifahi olarak otellerine bildirildiği değerlendirilen fiyatların;

... Termal Tesislerinde; 2023 yılı için 1 kişi 1.500,00 TL, 2 kişi 2.200,00 TL, 3 Kişi 3.000,00 TL olduğu,

... Otelinde; 1 kişi 650,00 TL (Deniz 750,00 TL), 2 kişi 1.000,00 TL (Deniz 1.200,00 TL), 3 kişi 1.200,00 TL (Deniz 1.400,00 TL) Bayram konaklama fiyatları ise; 1 kişi çift kişilik

fiyatın geçerli olduğu, 2 kişi 1.400,00 TL (Deniz 1.600,00 TL, 3 kişi 1.650,00 TL (Deniz 1.850,00 TL) %5 ile %10 arası indirim hakkı olduğu,

... Otelinde; 1kişi 1.100,00 TL (Deniz (1.400,00 TL), 2 kişi 1.600,00 TL (Deniz 2.000,00 TL), 3 kişi 2.100,00 TL (Deniz 2.400,00 TL), Süit 2.000,00 TL (Ek Yatak 700,00 TL, Özel Oda 3.000,00 TL olarak bayram için de 1kişi 2.200,00TL (Deniz (2.500,00), 2 kişi 2.200,00 TL (Deniz 2.500,00 TL), 3 kişi 3.100,00 TL (Deniz 3.400,00 TL), Süit 3.400,00 TL (Ek Yatak 700,00), Özel Oda 3.000,00 TL tüm fiyatlar üzerinden %5 indirim hakkı olduğu,

tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede, şifahi olarak belirlenmiş fiyatlar üzerinden; aynı nitelikteki konaklamalara işletmecilik gereği yapılması gereken ticari indirimler üzerinde indirimler yapıldığı, fiyat politikasında istikrarın bulunmadığı görülmüştür.

Örneğin; yönetim kurulu üyelerinin, şirket çalışanlarının, otel müdürlerinin belirlenen indirim oranının üzerinde indirimle konaklama yaptırdığı, eski müşteri olması dolayısıyla erken rezervasyon yapan kişilere bayram tarifesine yerine ölü sezon tarifesinin uygulandığı, erken rezervasyonlarda ücretin rezervasyonun yapıldığı tarihte alınmayarak misafirin konakladığı tarihte alındığı, sporcu konaklamalarında genel tarifenin altında fiyatlar belirlendiği, bu tutarların da tahsil edilmediği, pazarlamacı vb. kişilere aynı dönemde sistematik kalımlarında genel tarifenin altında indirimler yapıldığı, kapı fiyatı uygulamasının (walk in price) duruma göre farklı fiyatlar üzerinden uygulandığı, Edremit Belediyesinin sosyal ve kültürel amaçlı etkinlikleri için otellerin genel misafirlere kapatıldığı, sporcuların, teknik personelin, sosyal ve kültürel konaklamalı misafirlerin odalara yerleştirilmesinde ticari teamüller gereği hareket edilmemesinden kaynaklı olarak boş olabilecek odaların da kullanıma kapatıldığı, bazı odaların sporcuların masaj ve jimnastik faaliyetlerine tahsis edilerek kullanıma kapatıldığı, konaklama sonrası oda temizliği (house keeping) faaliyetlerinin birden fazla güne yayılması nedeniyle odaların satışa kapatılması gibi ticari teamüllere aykırı bir çok hususa rastlanılmıştır.

Yukarıda izah edilen tespitler neticesinde 2023 yılı için tarife dışı uygulamalar sonucu ortaya çıkan şirket zararı aşağıdaki gibidir;

Akçam Otel sezonda tarife dışı şirket zararı: 74.065,00 TL,

Edremit Otel sezonda tarife dışı şirket zararı: 53.775,00 TL,

Afrodit Otel sezonda tarife dışı şirket zararı: 147.989,92 TL

---

---

Toplam	275.829,92 TL
--------	---------------

Bunun yanında tarifenin çok altında belirlenen fiyatlardan sözleşme yapılarak sporcuların konaklamalarının Belediyeye fatura edildiği ancak 2022 yılında olduğu gibi 2023 yılı konaklamalarının da tahsilatının gerçekleştirilmediği görülmüştür.

... Spor Klubü

(Sözleşmede; kişi başı/günlük tam pansiyon konaklama hizmetinin birim fiyatı olan KDV dahil 250,00 TL (ikiyüzelli lira)'nın çarpımı sonucu bulunan toplam bedel);

01.01.2023-20.04.2023 tarihleri arasında 2262 adet konaklamadan 565.500,00 TL,

(26.07.2022- 31.12.2022 tarihleri arasında 2975 adet konaklamadan 743.750,00 TL)

... Spor Klubü

(Sözleşmede; kişi başı/günlük konaklama hizmetinin birim fiyatı olan KDV dahil 150,00-TL (yüzelli lira)'nın çarpımı sonucu bulunan toplam bedel);

01.01.2023-18.04.2023 tarihleri arasında 2345 adet konaklamadan 351.750,00 TL,

(21.07.2022-25.12.2022 tarihleri arasında 3284 adet konaklamadan 492.600,00 TL)

... Spor Klübü

(Sözleşmede; kişi başı/günlük tam pansiyon konaklama hizmetinin birim fiyatı olan KDV dahi 250,00-TL (ikiyüzelli lira)'nın çarpımı sonucu bulunan toplam bedel)

01.01.2023-19.06.2023 tarihleri arasında 1624 adet konaklamadan 406.000,00 TL,

(25.07.2022-31.12.2022 tarihleri arasında 1900 adet konaklamadan 475.000,00 TL,)

2023 yılı toplam 1.323.250,00 TL

2022 yılı toplam 1.711.350,00 TL

Belediye Meclisinin 07.03.2023 tarihli ve 116 sayılı Kararı'na istinaden Belediye ile EDBEL A.Ş. arasında depremzedelerin konaklamalarına yönelik olarak Protokol yapılmıştır. Anılan Protokolde;

*"1 - Ed-Bel San. ve Tic. A.Ş. 'ne depremzedelerin ilk konaklamaya başladığı tarih itibari*

*ile fatura karşılığında ödeme yapılacaktır.*

2- Depremzedelere tam pansiyon konaklama hizmeti ( kahvaltı, öğle yemeği ve akşam yemeği) verilecektir. Tanı pansiyon konaklama hizmetinin bedeli 412,00-TL + KDV + %2 konaklama vergisi şeklinde belirlenmiş olup, ödemeler belirtilen fiyat üzerinden kişi başı olarak faturalandırılacaktır. (0-6 yaş 1 çocuk ücretsizdir.)

3- Ed-Bel San. ve Tic. A.Ş. 'nin depremzedelerin ilk konaklamaya başladığı tarih ve depremzede sayısını Sosyal Yardım İşleri Müdürlüğüne fatura ve eklerinde depremzedelerin bilgileri ile sunacaktır..." denilmektedir.

Protokolün birinci maddesi hükmü gereği "Ed-Bel San. ve Tic. A.Ş. 'ne depremzedelerin ilk konaklamaya başladığı tarih itibari ile fatura karşılığında ödeme yapılacaktır." denilmesine rağmen aşağıda dökümü verilen faturalar Belediye tarafından EDBEL A.Ş.'ye ödenmemiştir.

... Otel

21.02.2023 tarihli ve EBL2023000000032 No.lu fatura 6 gün 187 kişi 462.825,00 TL,

22.03.2023 tarihli ve EBL2023000000092 No.lu fatura 2629 gün 1.191.462,80 TL,

06.11.2023 tarihli ve EBL2023000000271 No.lu fatura 725 adet 334.544,00 TL,

Toplam 1.988.831,80 TL

... Otel

06.11.2023 tarihli ve EBL 2023000000272 No.lu fatura 9187 adet 4.239.249,28 TL

Toplam 6.228.081,08 TL

Herhangi bir protokol veya resmi bir düzenleme yapılmadan Belediyenin sosyal ve kültürel etkinlikleri kapsamında konaklattığı misafirler için kesilen faturaların da tahsili sağlanamamıştır. Bu kapsamda;

2. Altınoluk Alevi Kültür ve Sanat Festivali Kapsamında Verilen Konaklama ve Yemek Hizmeti 09-13 Ağustos 2023 tarihleri arası 30.09.2023 tarihli ve EBL 2023000000236 no'lu fatura 200 adet 448.000,00 TL

17. Geleneksel Şehit Hamdibey Yağlı Pehlivan Güreşleri Konaklama ve Yemek Hizmeti 13.10.2023 tarihli ve EBL2023000000237 No.lu fatura 475.203,46 TL tahsil

edilmemiştir.

İçeriği belirsiz olan;

26.05.2023 tarihli ve EBL2023000000130 no'lu fatura ile 27 gün 111.375,00 TL,

26.05.2023 tarihli ve EBL2023000000131 no'lu fatura ile 27 gün 16.500,00 TL

04.12.2023 tarihli ve EBL2023000000307 no'lu fatura ile 27 gün 473.088,00 TL konaklamaların da tahsilatı sağlanamamıştır.

Şirketin 2023 yılı Gelir Tablosu incelendiğinde, 2023 yılı faaliyetlerini zarar ile sürdürdüğü ve zararının (-1.456.515,79 TL) olduğu görülmekle, söz konusu konaklamalar için yapılamayan tahsilatların şirketin mali yapısını ve sürdürülebilirliğini etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Şirket tarafından gerçekleştirilen bu satışlar sonucu elde edilen gelirlerin maliyetleri dahi karşılayamadığı, maliyetin altında satışlar yapılması ve etkin bir fiyat politikası olmaması sebebiyle Şirketin otel işletmeciliği faaliyetlerinden yıllar itibarıyla zarar ettiği görülmüş olup basiretli bir tacir gibi hareket edilmediği anlaşılmaktadır.

Şirketin yönetim kurulu üyelerinin ve yönetimle görevli üçüncü kişilerin, şirketin menfaatlerini gözetmekle yükümlülüğü bulunduğu Şirketin menfaatine uygun olmayan her türlü eylemden kaçınılmalı, yönetiminde basiretli bir tacir gibi hareket edilmesine özen gösterilmelidir. Sonuç olarak, mevzuat hükümleri ve Şirketin içinde bulunduğu mali durum değerlendirildiğinde, Şirket menfaatlerine aykırı olarak ticari teamüllerin üzerinde indirimle hizmet sunumunun sonlandırılması ve sağlıklı bir maliyet analizi yapılarak etkin bir fiyat politikasının uygulanması gerektiği ve 9.351.327,46 TL tutarındaki tahsilatlarını acilen icra kanalıyla alması gerektiği değerlendirilmektedir.

#### **BULGU 5: Kimlik Bildirim Sistemi ile Otel Kayıtlarında Farklılıklar Bulunması**

Şirket tarafından işletilen otellerde çalışan sorumlu yöneticiler tarafından konaklayan bazı misafirlerin konaklama bilgilerinin Kimlik Bildirim Sistemine (KBS) bildirilmediği ve Kimlik Bildirim Sistemine kayıtlı olduğu halde bu kişilere ait konaklama bilgilerinin otel müşteri listesinde yer almadığı bu nedenle otel kayıtları ile resmi kayıtlar arasında farklılıklar bulunduğu görülmüştür.

Şirket, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na tabi bir anonim şirket olup faaliyetlerini ilgili Kanun'un hükümleri doğrultusunda yürütülmesi beklenmektedir. Kanun'un "Tüzel kişiler" başlıklı 16'ncı maddesinde kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümlerine göre yönetilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşların da tacir sayılacağı, "Tacir olmanın hükümleri" başlıklı bölümün 18'inci maddesinde de her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerektiği belirtilmektedir.

Kanun'un "Özen ve bağlılık yükümlülüğü" başlıklı 369'uncu maddesinde de yönetim kurulu üyeleri ve yönetimle görevli üçüncü kişilerin, görevlerini tedbirli bir yöneticinin özeniyle yerine getirmek ve şirketin menfaatlerini dürüstlük kurallarına uyararak gözetmek ile yükümlü olduğu ifade edilmiştir.

1774 sayılı Kimlik Bildirim Kanunu'nun 2'nci maddesinde; otel sorumlu işleticilerinin, bu yerlerde ücretli veya ücretsiz, gündüz veya gece, yatacak yer gösterdikleri yerli veya yabancı herkesin kimlik ve geliş-ayrılış kayıtlarını, örneğine ve usulüne uygun şekilde günü gününe tutmak, genel kolluk örgütlerinin her an incelemelerine hazır bulundurmamak zorunda oldukları hüküm altına alınmıştır.

Yine aynı Kanun'un ek 1'nci maddesinde; Kanun'un 2'nci maddesinde sayılan özel veya resmi her türlü konaklama tesislerinin tüm kayıtlarını bilgisayarda günü gününe tutmak, genel kolluk kuvvetlerinin bilgisayar terminallerine bağlanarak mevcut bilgi, belge ve kayıtları genel kolluk kuvvetlerine anlık olarak bildirmek zorunda olduklarını, anlık veri göndermeyen veya gerçeğe aykırı kayıt tutanlara beş bin Türk Lirası (2023 yılı için 29.728 TL) idari para cezasının, mülki idare amirlerince verileceği, bu fiillerin tekrarı halinde işletme ruhsatlarının iptal edileceği ifade edilmiştir.

Şirket tarafından işletilen Afrodit, Edremit ve Akçam Otellerinde konaklama listeleri ile KBS listeleri arasında yapılan incelemede, konaklama bilgilerinin otel kayıtlarında yer almasına rağmen KBS'ye bildirilmediği ve KBS'ye bildirilen fakat bu kişilere ait konaklama bilgilerinin otel müşteri listesinde yer almadığı, aynı zamanda hem KBS'de hem de otel müşteri listesinde yer almayan konaklamaların olduğu tespit edilmiştir.

Örneğin, Edremit Otel'de yirmi bir ay konakladığı tespit edilen bir misafirin otel resepsiyonu tarafından KBS'ye bildirimini yapmadığı ve bu misafirin konakladığı tespit edildikten sonra konaklama ücretini kasaya koyduğu görülmüştür.

İlgili mevzuat hükümlerinden de anlaşılacağı üzere, Şirket tarafından işletilen otellerin sorumlularının anlık veri göndermemesi veya gerçeğe aykırı kayıt tutması sonucu idari para cezası ile karşılaşılacak, fiilin tekrarı halinde ise bu otellerin işletme ruhsatları iptal edilecektir. Ayrıca otel kayıt sistemi ile Şirket kayıt sistemi arasında bir kontrol mekanizması olmadığından bir resepsiyon personeli bir kişiyi yirmi bir ay sisteme girmeden konaklatabilmektedir. Bu da Şirket merkezi tarafından oteller üzerinde denetim ve kontrol faaliyetlerinin etkin bir şekilde yerine getirilmediğini göstermektedir.

Bu itibarla, mevzuat hükümleri doğrultusunda Şirket tarafından işletilen otellerde ücretli veya ücretsiz konaklayan herkesin kimlik ve geliş-ayrılış kayıtlarının gerçeğe ve usulüne uygun şekilde günü gününe tutularak Kimlik Bildirim Sistemine kaydedilmesinin sağlanması, Kimlik Bildirim Sisteminde yer alan bahse konu konaklamalara ilişkin faturaların düzenlenip tahsilat işlemlerinin yapılması ve Şirket merkezi tarafından oteller üzerinde etkin bir denetim ve kontrol mekanizması kurulması gerekmektedir.

#### **BULGU 6: Şirket Zararının Tahsili İçin İlgililere Rücu Edilmemesi**

Şirket yöneticilerinin hukuka aykırı kusurlu işlemleri nedeniyle şirket aleyhine açılan davalar sonucunda ortaya çıkan yargılama gideri, vekâlet ücreti, bunların gecikmesine ilişkin işlemler faizler ve şirket faaliyetleri neticesinde ortaya çıkan faaliyet zararları dolayısıyla ödenen tutarlar için ilgililere rücu edilmediği görülmüştür.

Şirket, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na tabi bir anonim şirket olup faaliyetlerini ilgili Kanun'un hükümleri doğrultusunda yürütülmesi beklenmektedir.

Kanun'un "Tüzel kişiler" başlıklı 16'ncı maddesinde kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümlerine göre yönetilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşların da tacir sayılacağı,

"Tacir olmanın hükümleri" başlıklı bölümün 18'inci maddesinde de her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerektiği belirtilmektedir.

Kanun'un "Özen ve bağlılık yükümlülüğü" başlıklı 369'uncu maddesinde de yönetim kurulu üyeleri ve yönetimle görevli üçüncü kişilerin, görevlerini tedbirli bir yöneticinin özeniyle yerine getirmek ve şirketin menfaatlerini dürüstlük kurallarına uyarak gözetmek ile yükümlü oldukları ifade edilmiştir.

Yine 6102 sayılı Kanun'un "Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, yöneticilerin ve tasfiye memurlarının sorumluluğu" başlıklı 553'üncü maddesinde Kurucular, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve tasfiye memurları, kanundan ve esas sözleşmeden doğan yükümlülüklerini kusurlarıyla ihlal ettikleri takdirde hem şirkete hem pay sahiplerine hem de şirket alacaklılarına karşı verdikleri zarardan sorumlu oldukları belirtilmiştir;

644'üncü maddesinde ise; kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, yöneticilerin ve tasfiye memurlarının sorumluluğunu düzenleyen 553'üncü maddesine ilişkin hükümlerin limited şirketlere de uygulanacağı ifade edilmiştir.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinden gerek anonim şirketlerde gerekse limited şirketlerde yönetimden sorumlu kişilerin kanundan ve esas sözleşmeden doğan yükümlülüklerini kusurlarıyla ihlal edip şirkete zarara uğratmaları halinde verdikleri zarardan şirkete karşı sorumlu oldukları anlaşılmaktadır.

Yapılan incelemede, Şirket geçmiş faaliyetleri kapsamında daha önce 22.03.2010 tarihinde 200809051 ruhsat, 3192366 erişim numaralı 2. Grup maden sahasını bir başka şirketten devralarak, sonraki tarihte Şubat 2012 yerel gazetelerinde ilan etmek suretiyle bir başka üstenci ile 20.03.2012 tarihinde rödovans (taş ocağı işletmesi) sözleşmesi yaparak ... İnş. Akaryakıt Tar. Oto Müh. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile kira sözleşmesi imzalamıştır.

EDBEL A.Ş. söz konusu ...Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamadan önce; Balıkesir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden Çevresel Etki Değerlendirmesi izni almak için başvuruda bulunmuştur. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 31.01.2012 tarihli ve B.09.4.İLM.0.10.07.00-756 sayılı "*Kalker Ocağı ve Kıрма-Elementesi*" konulu yazısı ile ÇED Yönetmeliği'nin 17'nci maddesi gereğince; "*Kalker Ocağı ve Kıрма-Elementesi*" Projesine Valilik tarafından "*Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir*" Kararı" verilmiştir. Bu karara rağmen EDBEL A.Ş. tarafından gazeteyle verilmiş olan "Kiralık Taş Ocağı" ilanında "...Orman izni, GSMİ (Gayri Sıhhi Müessese İzni) hariç diğer yasal izinler (ÇED raporu dahil) alınmıştır." şeklinde bir ifade ile ilan verilerek taş ocağı işletmesi için sözleşmeye davet yazısı çıkarmıştır.

EDBEL A.Ş'nin aynı şekilde ÇED Raporu alınması konusunda Valilikten izin alması ile ilgili girişiminde olduğu gibi ilana çıkılmadan ve sözleşme imza edilmeden Tarım ve Orman Bakanlığında da gerekli izinleri alarak ilana çıkılmış ve sözleşme imzalamış olsaydı 2023 yılında nihayete eren ve orman izni verilmemesi dolayısıyla izin öncesi sözleşme imzalanan



üstencinin açmış olduğu dava dolayısıyla verilen 1.435.341,84 TL tazminata mahkûm olunmayacaktı.

Nitekim sözleşme imzalandıktan sonra EDBEL A.Ş. tarafından yapılan başvuru üzerine Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğünün 03.10.2012 tarihli ve B.23.1.OGM 1.07.08.00.255.03 - [026-U]-2492 Açık İşletme ve Altyapı Tesis izin ile ilgili İzin Müracaatı konulu yazılarında; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Dereli Köyü, Edremit Orman İşletme Müdürlüğü, Edremit Orman İşletme Şefliği dahilinde bulunan İR: 200809381 ruhsat no'lu maden sahasındaki Toplam 85.985,14 metrekarelik ormanlık alanda, Açık İşletme ve Altyapı Tesis sahası izni ile ilgili olarak yapılan izin müracaatının yapılan değerlendirme sonucunda uygun bulunmadığı bildirilmiştir.

Yine Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğünün 03.07.2013 tarihli ve 82433368-255.03-(026-U)-1546 sayılı Açık İşletme ve Altyapı Tesis İzin Müracaatı konulu yazılarında ise aynen;

*“1- Talep sahasının Güneyinde Stok Sahasına 70 m mesafede Bölge Müdürlüğümüzün kısmen Fidan ihtiyacının karşılanmasını sağlayan Orman Fidanlığı bulunmaktadır. Kurulacak Tesisin tozlarının Fidanları olumsuz etkileyeceği sulama ile tozun giderilemeyeceği,*

*2- Dosyasında bulunan “İşin tanımı ve açıklamalar” adlı evrakta kırma eleme tesisinden bahsedilmektedir. Ancak izin talep dilekçesinde Kırma Eleme Tesisinden bahsedilmediği vaziyet planında ise yerinin belirtilmediği gibi izin talebinde de bulunulmadığı görülmüştür. Bu durumda izin talebi ile yapılacak iş arasında uyumsuzluk olduğu,*

*3- İzin talep edilen sahanın Açık İşletme Sahası zeytinlik alanlara 750 m, Stok sahası ise 500 m mesafededir. 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşlattırılması Hakkındaki kanununun 20. Maddesi “Zeytinlik Sahaları içinde ve bu sahalara en az 3 km mesafede Zeytinyağı Fabrikası hariç Zeytinliklerin vegatatif ve generatif gelişmesine mâni olacak kimyevi atık bırakan toz ve duman çıkaran tesisi yapılamaz ve işletilemez” denilmektedir. Kanun niteliğinde olan bu hüküm bütün Kurumları bağladığından Kanunda aksi belirtilmediği sürece taahhütnamelerle delinemez olduğu,*

*4- Sahaya 1450 m mesafede bulunan Dereli Köyü ve civarındaki Ortaoba Köyü sakinlerinin Taşocağı kurulmasına itirazı bulunmaktadır. Dereli Köy Halkının Taş Ocağı açılmasına izin verilmemesi ile ilgili aldığı Köy Kararı Edremit Kaymakamlık Makamınca Müdürlüğümüze iletilmiştir. 29.08.2012 tarihinde yöre köyleri Edremit İlçe merkezinde*

*kalabalık olarak protesto eylemi yaparak tepkilerini göstermişlerdir. Buna göre izin verilmesi durumunda yöre halkı ile sosyal problemler yaşanacağı öngörülmektedir.*

*5-Aynı mevkide müracaat aşamasında başkaca izin talepleri de bulunduğundan, izin verilmesi durumunda yakın mesafelerde birden çok taş ocağının vereceği zarar daha da artacaktır.*

*6- İzin talep edilen sahanın karşı yamacı ab ve b çağında genç meşcerelerden oluşmaktadır. Kuzey rüzgarları ile bu meşcereler tozan direk etkilenebilirler.*

*7- İzin talep edilen saha denize kuş uçuşu 11 k'dir. Bölge turizmini olumsuz etkileyebileceğinden izin talebiniz uygun görülmemiştir.” denilmektedir.*

Balıkesir Orman Bölge Müdürlüğünün yukarıya alıntılanan yazıları incelendiğinde, ilk başta gerekli araştırmalar yapılmış olsaydı; öncelikle taş ocağı işletme ruhsatı alınmamış ve sonrasında da taş ocağı işletilmek üzere rödovans sözleşmesi yapılarak sonucunda tazminata maruz kalınmayacağı anlaşılmaktadır.

EDBEL A.Ş. 2023 yılında ödemek zorunda kaldığı 1.435.341,84 TL tazminat tutarı dolayısıyla: EDBEL A.Ş.'ye ait Edremit İlçesi ... Mahallesi ... Ada ... ve ... No.lu parsellerde 2 adet arsaya yapımları kat karşılığı olmak üzere iki bloklu toplam 25 bağımsız bölümlü inşaat yapılması işi sonucunda şirkete kalan on adet taşınmazın şirketin içine düştüğü nakit yetersizliği nedeniyle satışına karar verilmiştir. Aynı şekilde denetim döneminde çalışanların maaşlarının gecikmeli ve kısmi olarak ödendiği, söz konusu sorunlara çare olarak yine kat karşılığı yapımı devam eden ... Pafta, ... Ada ... Parseldeki kat karşılığı işte kendisine düşen dükkanların satışa konu edilebileceği hususu değerlendirmeye alınmıştır.

Sonuçta, sözleşme kapsamında taş ocağı faaliyetlerine başlamak isteyen üstenci firma sözleşmenin tarafı olan ... İnşaat Şirketinin orman ve tarım idarelerinden gerekli izinlerin alamaması dolayısıyla daha önce imza ettiği sözleşme gereği yatırmış olduğu tutarları EDBEL A.Ş.'den talep etmesi üzerine açılan davalar neticesinde; Bigadiç İcra Dairesinin 2021/340 dosya no'lu, 26.06.2021 takip tarihli ve 29.09.2023 hesap tarihli icra emri ile 1.435.341,84-TL borcun 02.10.2023 tarih ve 2023009199693899 işlem numaralı Vakıfbank dekontu ile icra dosyası ödemesi açıklaması ile EDBEL A.Ş. hesaplarından gönderildiği kayıt altındadır.

Kamu idaresi tarafından gönderilen savunmalarda sorumlu yönetici ve kişilere söz konusu tahsil edilemeyen tutarların rücu edilmiş olduğu ve yeni tespit edilen sorumlular hakkında da yasal işlem yapılması yönünde hazırlıkların sürdürüldüğü ifade edilmektedir.

Söz konusu tutarın basiretli tacir gibi davranmayıp gerekli araştırmaları yapmayan ve alınması gerekli izinleri önceden almayan Şirket yönetim kurulu ve yöneticilerinden tahsil edilmesi için gerekli hukuki süreçlerin başlatılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

**BULGU 7: Kat Karşılığı Yaptırılan Dairelerin Satışlarında Yönetim Kurulunca Alınmış Karara Uyulmaması, İlan Verilmemesi ve Kanıtlayıcı Kayıt/Belge Tutulmaması**

EDBEL A.Ő.'ye ait Edremit İlçesi Gaziilyas Mahallesi 1418 Ada 10 ve 12 No'lu parsellerde 2 adet arsaya yapımları kat karşılığı olmak üzere "İki bloklu toplam 25 bağımsız bölümlü inşaat yapılması işi" sonucunda Şirkete kalan on adet taşınmazın Şirketin içine düştüğü nakit yetersizliği nedeniyle Yönetim Kurulu Kararı uyarınca satışına karar verilen daireler için ilan verilmeden, artırımların kimler arasında ve ne şekilde yapıldığı kayıt/belgeye bağlanmadan satış işlemi yapıldığı görülmüştür.

14.02.2011 tarihli Resmî Gazete 'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK)'nun;

"II- Tüzel kişiler" başlıklı 16'ncı maddesinde; "*(1) Ticaret Őirketleriyle, amacına varmak için ticari bir işletme işleten vakıflar, dernekler ve kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümlerine göre yönetilmek veya ticari şekilde işletilmek üzere Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşlar da tacir sayılırlar.*",

"C) Tacir olmanın hükümleri" üst başlıklı ve "I- Genel olarak" alt başlıklı 18'inci maddesinin ikinci fıkrasında; "*Her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir.*",

"5. Özen ve bağıllık yükümlülüğü" başlıklı 369'uncu maddesinin birinci fıkrasında; "*Yönetim kurulu üyeleri ve yönetimle görevli üçüncü kişiler, görevlerini tedbirli bir yöneticinin özeniyle yerine getirmek ve Şirketin menfaatlerini dürüstlük kurallarına uyarak gözetmek yükümlülüğü altındadırlar.*",

"V- Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, yöneticilerin ve tasfiye memurlarının sorumluluğu" başlıklı 553'üncü maddesinin birinci fıkrasında;

"*(1) Kurucular, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve tasfiye memurları, kanundan ve esas sözleşmeden doğan yükümlülüklerini kusurlarıyla ihlal ettikleri takdirde hem Şirkete hem pay sahiplerine hem de Şirket alacaklılarına karşı verdikleri zarardan sorumludurlar.*",

*“2. Özen ve bağlılık yükümü, rekabet yasağı” başlıklı 626’ncı maddesinin ilk fıkrasında; “Müdürler ve yönetimle görevli kişiler, görevlerini tüm özeni göstererek yerine getirmek ve şirketin menfaatlerini, dürüstlük kuralı çerçevesinde, gözetmekle yükümlüdürler. 202 ilâ 205 inci madde hükümleri saklıdır.”*

Hükümlerine amirdir.

Şirketin birikmiş vergi ve sosyal güvenlik prim borçları nedeniyle içine düşmüş olduğu nakit yetersizliği dairelerin satışına ilişkin 16.01.2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'nın alınmasını zorunlu kılmıştır. Anılan Yönetim Kurulu kararının 3’üncü maddesinde aynen; *“mesken satışlarımızdan elde edilecek gelirlerin öncelikle kamu borçlarımızın ve akabinde özel borçların ödenmesi için kullanılmasına, borçların ifası sonrası kalan satış gelirlerimizin ise daha sonra belirlenecek yatırım kararlarımız doğrultusunda kullanılmasına Oy Birliği ile Karar verilmiştir.”* denilmektedir.

Şirket nakit yetersizliği ve yukarıda bahsedilen ödemeleri nedeniyle Yönetim Kurulunun 20.01.2023 tarihli ve 2023/20-01 numaralı Gayrimenkul Satışı Kararı ile 1418 ada 12 parseldeki 5 No.lu bağımsız bölümün %1 KDV dahil 1.350.000,00 TL bedel ile satışına karar vermiştir.

Anılan Yönetim Kurulu Kararı'nın 2’nci maddesinde aynen; *“Satışa konu taşınmazın natamam olması, yüklenici müteahhidin yükümlülüklerini tam olarak yerine getirmeyişi ve şirketimize devir teslim işlemlerinin yapılamaması nedeniyle istekli .....’den 750.000,00 TL tutarında peşinat alınarak ödenmeyen şirketimiz işçi maaşlarının ödenmesine, peşinat sonrası ödenmesi gereken 600.000,00 TL ’nin ise 2 ay içerisinde satışa konu taşınmazın eksiksiz olarak teslim ve devir şartlarının sağlanması koşuluyla .....’den tahsiline, 20 Mart 2023 tarihine kadar tapu devir işlemleri yapılmadığı takdirde alıcı ....’ye isteği doğrultusunda tek taraflı cayma hakkı tanınmasına Oy Birliği ile karar verilmiştir.”* denilmektedir.

Yukarıda aynen verilen karar içeriğinden anlaşılacağı üzere Şirketin ticari kurallar çerçevesinde yönetilmemesinden kaynaklı olarak içine düşmüş olduğu ödeme ve nakit darboğazı nedeniyle varlıklarını daha tamamlanmadan satışa konu ettiği net bir şekilde anlaşılmaktadır.

Ancak Şirket borçlarının ödenmesindeki aciliyete binaen yukarıya örnek olarak alınan kararın aksine diğer daire satışları için herhangi bir yönetim kurulu kararı almadığı gibi ilan etme, tutanak tutma, kayıt ve belgeye dayandırma yükümlülüklerini de yerine getirmemiştir.

Şirketin Gayrimenkul Satışı kararının son paragrafında aynen; “Pazarlık Usulü yapılacak mesken satışlarında, i. Ticaret Odasınınca her bir bağımsız bölüm için belirlenen fiyat aralığında tavan olarak saptanan satış bedelinin pazarlık sürecinde şirketimizin %1 KDV li muhammen bedeli olarak kabul edilmesine, ii. Pazarlık sürecinin muhammen bedel üzeri fiyat artırımlarına konu edilmesi, iii. Satış işlemleri esnasında tapu harç, damga vergisi, döner sermaye katkı payı ve noterlik masraflarının tahakkuk edilen taraflarca ödenmesi şart ve koşullarına uyulmasına Oy Birliği ile karar verilmiştir.” denilmesine rağmen söz konusu hüküm ve koşullara da tam olarak uyulmadığı görülmektedir.

Yapılan tespitler çerçevesinde; Şirket Yönetim Kurulunun dairelerin satış kararı uyarınca; ilan verilmeden, herhangi bir davet yapılmadan, pazarlık sürecine katılan istekliler arasında kayıt ve dosya tutulmadan, pazarlık süreci çalıştırılmadan ve pazarlık sürecine katılanlar arasında rekabetçi bir artırım yapılmadan dairelerin inşaat safhasındayken başlayan satış işlemleri, rekabetçi fiyat oluşumu ve şirket karlılığına olacak etkileri göz ardı edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunca alınan kararların açık, şeffaf ve hesap verebilir şekilde yürütülmesi gerektiği ve şirketin menfaatlerinin azami şekilde korunması gerektiği değerlendirilmektedir.

#### **BULGU 8: Şirket Mülkiyetinde Bulunan Taşınmaz Üzerinde İşgalci Konumunda Bulunan Kişiler Hakkında Gerekli Hukuki İşlemlerin Tamamlanmaması**

Şirket mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerinde işgalci konumunda bulunan kişilerin tahliyesi için gerekli yasal işlemlerin tamamlanmadığı, haksız işgal tazminatı tahsilatının yapılmadığı görülmüştür.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347'nci maddesinde “Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır.” denilmektedir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, "Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler" olarak düzenlemekte ve taşınmazlar bakımından herhangi bir ayırım yapmamaktadır. Yine aynı Kanunu'nun 339'uncu maddesinin ikinci fıkrasında “Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır.” denmektedir. Bu bakımdan Türk Borçlar Kanunu'na göre konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin taşınmaz malların niteliğine bakılmaksızın Türk Borçlar Kanunu uygulanacak ve taşınmazların tahliyesinde de özel hukuka göre tahliye işlemi gerçekleştirilecektir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in 4'üncü maddesinin (e) bendinde "işgalci" kavramı şu şekilde tanımlanmıştır: "Fuzuli şagil (İşgalci): Kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, Hazine taşınmazının zilyetliğini, yetkili İdarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Mülkiyeti Güre Belediyesine ait olan İskele Mahallesi Turgutreis Caddesi 380 Ada 1 Parselde bulunan Spor Tesisinin, 30.10.2010 tarihine kadar işletme hakkına sahip kiracısının dilekçesine istinaden Güre Belediye Meclisinin 05.10.2007 tarihli ve 66 sayılı Kararı ile tesis içinde olimpik havuz ve tenis kortu yapılması, mevcut basketbol sahasının üstünün kapatılması şartıyla kira süresinin 30.10.2010 tarihinden itibaren 10 yıl süre ile uzatılmasına karar verildiği görülmüştür.

On Üç İilde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile birlikte Güre Belediyesinin kapanmasıyla söz konusu taşınmaz Edremit Belediyesinin mülkiyetine geçmiş olup Belediye Meclisinin 04.10.2018 tarihli ve 437 sayılı Kararı ile aynı sermaye artırımını yoluyla Şirkete devredilmiştir.

İşletme hakkına sahip kiracının, kira süresinin uzatılması için şart konulan işlere başlamaması ve herhangi bir kira ödemesinde bulunmaması üzerine Şirket tarafından Edremit 1. Noterliğinin 27.09.2019 tarihli 8148 yevmiye numaralı ihtarnamesi ile yapılacak inşaatlara ilişkin projenin hazırlanıp sürecin başlatılarak Şirkete bilgi verilmesi yönünde kiracıya ihtarname gönderilmiştir.

Kiracı tarafından yapılacak inşaatlara ilişkin herhangi bir faaliyete başlanılmaması üzerine bu kez Şirket tarafından Edremit 1. Noterliğinin 31.01.2020 tarihli 925 yevmiye numaralı ihtarnamesi ile kiracının Meclis Kararı'nda geçen sürenin bitim tarihi olan 30.10.2020 itibarıyla taşınmazdan tahliyesi ve Meclis Kararında süre uzatım şartı olarak belirtilen ve yerine getirilmeyen işlerin maliyetinin kiracıdan tahsil edileceği hususlarını bildirmek amacıyla bir ihtarname daha gönderilmiştir.

Yapılan incelemede; Şirket ile kiracı arasında yeni bir kira sözleşmesi imzalanmadığı; kira tahakkuk kaydının yapılmadığı, kiracı tarafından işletim hakkı için şart koşulan yapıların inşa edilmediği ve ihtarnameye konu olan tahliye işlemi için herhangi bir girişimde bulunulmadığı tespit edilmiştir.

şirket tarafından söz konusu taşınmaz üzerinde işgalci konumunda bulunan kişilerin tahliyesi için gerekli hukuki işlemlerin tamamlanması ve işgal dönemi boyunca rayiç bedel baz alınarak haksız işgal tazminatı tahsilatının yapılması gerekmektedir.

T.C. SAYIşTAY BAşKANLIğI  
06520 Balgat / ANKARA  
Tel: 0 312 295 30 00; Faks: 0 312 295 48 00  
e-posta: sayistay@sayistay.gov.tr  
<https://www.sayistay.gov.tr>



**8. EKLER****EK-1: BULGULARA İLİŞKİN İZLEME TABLOSU**

<b>Önceki Yıl/Yıllar Sayıştay Denetim Raporuna İlişkin İzleme Tablosu</b>			
<b>Bulgu Adı</b>	<b>Yıl/Yıllar</b>	<b>İdare Tarafından Yapılan İşlem</b>	<b>Açıklama</b>
Şirkete Ait Otellerde Ücret Alınmaksızın Konaklama Hizmeti Sunulması	2022	Yerine Getirilmedi	2023 yılı Sayıştay Denetim Raporu'nun Diğer Bulgular bölümünde "Şirkete Ait Otellerde Ticari Teamüllerin Üzerinde İndirimle Hizmet Sunulması ve Tahsilatların Yapılmaması" başlığı ile tekrar bulgu konusu yapılmıştır.
Şirkete Ait Otellerde Ticari Teamüllerin Üzerinde İndirimle Hizmet Sunulması	2022	Yerine Getirilmedi	2023 yılı Sayıştay Denetim Raporu'nun Diğer Bulgular bölümünde "Şirkete Ait Otellerde Ticari Teamüllerin Üzerinde İndirimle Hizmet Sunulması ve Tahsilatların Yapılmaması" başlığı ile tekrar bulgu konusu yapılmıştır.
Kimlik Bildirim Sistemine Bildirim Yapılmaması	2022	Yerine Getirilmedi	2023 yılı Sayıştay Denetim Raporu'nun Diğer Bulgular bölümünde "Kimlik Bildirim Sistemi ile Otel Kayıtlarında Farklılıklar Bulunması" başlığı

			ile tekrar bulgu konusu yapılmıştır.
Kimlik Bildirim Sistemine Bildirildiği Halde Otel Kayıtlarında Bulunmayan Konaklamalara İlişkin Tahsilat İşlemlerinin Gerçekleştirilmemesi	2022	Yerine Getirilmedi	2023 yılı Sayıştay Denetim Raporu'nun Diğer Bulgular bölümünde "Kimlik Bildirim Sistemi ile Otel Kayıtlarında Farklılıklar Bulunması" başlığı ile tekrar bulgu konusu yapılmıştır.
Şirket Yöneticilerinin Kasıt Kusur ve İhmalleri Neticesinde Ortaya Çıkan Şirket Zararının Tahsili İçin İlgililere Rücu Edilmemesi	2022	Yerine Getirilmedi	2023 yılı Sayıştay Denetim Raporu'nun Diğer Bulgular bölümünde "Şirket Zararının Tahsili İçin İlgililere Rücu Edilmemesi" başlığı ile tekrar bulgu konusu yapılmıştır.
Şirket Mülkiyetinde Bulunan Taşınmaz Üzerinde İşgalci Konumunda Bulunan Kişiler Hakkında Gerekli Hukuki İşlemlerin Tamamlanmaması	2022	Yerine Getirilmedi	2023 yılı Sayıştay Denetim Raporu'nun Diğer Bulgular bölümünde "Şirket Mülkiyetinde Bulunan Taşınmaz Üzerinde İşgalci Konumunda Bulunan Kişiler Hakkında Gerekli Hukuki İşlemlerin Tamamlanmaması" başlığı ile tekrar bulgu konusu yapılmıştır.