



T.C.
SAYIŞTAY BAŞKANLIĞI

BALÇOVA TERMAL TURİZM VE OTELCİLİK 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
sayistay@sayistay.gov.tr



İnönü Bulvarı No: 45
06520 Balgat-Çankaya/ANKARA

İÇİNDEKİLER

1.	KAMU İDARESİ HAKKINDA BİLGİ.....	1
2.	KAMU İDARESİNİN SORUMLULUĞU.....	3
3.	SAYIŞTAYIN SORUMLULUĞU	4
4.	DENETİMİN DAYANAĞI, AMACI, YÖNTEMİ VE KAPSAMI.....	4
5.	İÇ KONTROL SİSTEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	5
6.	DENETİM GÖRÜŞÜ.....	6
7.	DENETİM BULGULARI.....	6
8.	EKLER.....	26

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: Personel Sayısının Yıllara Göre Seyri	2
Tablo 2: Sermaye ve Ortaklık Tablosu	2
Tablo 3: Şirketin Doğrudan Pay Sahibi Olduğu Şirketler Tablosu	2
Tablo 4: Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Odası Yenileme ve Bakım İşi	21
Tablo 5: Otel Oda Banyo Tadilatı İşi	22

KISALTMALAR

AŞ	: Anonim Şirket
ÇED Raporu	: Çevresel Etki Değerlendirme Raporu
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
TİC	: Ticaret
TL	: Türk Lirası
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi

BULGU LİSTESİ

A. Denetim Görüşünün Dayanağı Bulgular

1. Kira Gelirlerinin Hatalı Hesapta İzlenmesi
2. Peşin Tahsil Edilen Kira Gelirlerin Gelecek Yıllara Ait Gelirler Hesabında İzlenmemesi

B. Diğer Bulgular

1. Vadesinde Ödenmeyen Alacaklar İçin Faiz Tahakkuk ve Tahsilinin Yapılmaması
2. Belli İstekliler Arasında İhale Usulü İle Gerçekleştirmesi Gereken İşin Pazarlık Usulüyle Gerçekleştirilmesi
3. Kamu Görevlilerinin Geçici Görevle Şirkette Görevlendirilmesi
4. Kamu İhale Kanunu'na Göre İstisna Kapsamında Bulunan Alımlara İlişkin Ceza ve İhalelerden Yasaklama Hükümlerine Uygunluk Kontrollerinin Yapılmaması
5. Mal ve Hizmet Alımlarında Nitelikler Yeterince Belirlenmeden Piyasa Fiyat Araştırması Yapılması
6. Sayıştaya Gönderilmesi Gereken Belgelerin Gönderilmemesi
7. Taşınmaz Kira Bedelinin Günün Emsal ve Rayiç Bedellerine Göre Güncellenmesi Konusunda Çalışma Yapılmaması
8. Temsil Yetkisinin Tek İmza ile Kullanılması
9. Yapım İşlerinin 4734 Sayılı Kanun'da Öngörülen İhale Usulleri Yerine Parçalara Bölünmek Suretiyle İstisna Hükümleri Kapsamında Gerçekleştirilmesi
10. Yönetim Kurulu Üyelerine Huzur Hakkı Ödenebilmesi İçin Gerekli Beyanın Alınmaması

1. KAMU İDARESİ HAKKINDA BİLGİ

1.1. Mevzuat ve Görevler

Balçova Termal Turizm ve Otelcilik Şirketi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na göre kurulmuştur. Kuruluş, işleyiş, fesih ve usul yönünden bu Kanuna tabidir.

Vergi işlemleri yönünden 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve diğer vergi kanunlarına tabi olan Şirket, muhasebe ve raporlama konusunda münferit ve konsolide finansal tabloları düzenlerken Türkiye Muhasebe Standartlarını uygulamakta ve muhasebe kayıtları üzerinden 3'er aylık periyotlar halinde Bilanço ve Gelir Tablosu hazırlamaktadır. Bu noktada Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ilkeleri uygulanmaktadır.

Şirket 6102 sayılı Kanun çerçevesinde aldığı genel kurul ve yönetim kurul kararları ile Şirket yönetimi sağlanırken, personelin iç işlemlerinde uyacağı usul ve esasları belirlemek üzere yönetmelikler hazırlamış ve kabul etmiştir.

Şirketin görev alanı sadece ana sözleşmesindeki işlerle sınırlı olmasına rağmen, ticaret kanununa göre kurulmuş bir anonim şirket olunması nedeniyle Türk Ticaret Kanunu başta olmak üzere geniş bir mevzuat külliyatına tabidir.

1.2. Teşkilat Yapısı ve İnsan Kaynakları

Şirket Yönetim Kurulu, Şirketin karar organıdır. İzmir Valisi Süleyman ELBAN karar organının başkanıdır. Karar organı (7 üye+1 başkan) 8 üyeden oluşmaktadır.

Birimlerin kurulması, kaldırılması veya birleştirilmesi Yönetim Kurulu Kararı ile olur.

Şirket personeli Genel Müdür tarafından atanır.

Şirket teşkilatı; Genel Müdürlük, Muhasebe ve Mali İşler Departmanı, Ambar ve Satınalma Departmanı, Cost Control Departmanı, Kasa, İnsan Kaynakları Departmanı, Ön Büro ve Odalar Departmanı, Satış&Pazarlama Departmanı, Kat Hizmetleri Departmanı, Genel Alanlar Departmanı, Çamaşırhane Departmanı, Güvenlik Departmanı, Servis Departmanı, Mutfak Departmanı, Fizik Tedavi, Kaplıca ve Kür Merkezi, Kalite Departmanı ve Teknik Servis Departmanından oluşmaktadır.

Balçova Termal Turizm ve Otelcilik Anonim Şirketinin teşkilat yapısında toplam 17

adet birim bulunmakta olup, doğrudan Genel Müdürlüğe bağlı 5 adet departman belirlenmiştir. Bunlar; Muhasebe ve Mali İşler Departmanı, Satınalma Departmanı, Cost Control Departmanı, İnsan Kaynakları Departmanı ve Kalite Departmanıdır. Şirketin Ön Büro, Fizik Tedavi, Kaplıca ve Kür Merkezi ve Servis olmak üzere 3 adet hizmet birimi, alan ve amaçlarına göre ilgili departmana bağlıdır.

Şirkette 113 adet personel çalışmaktadır.

Tablo 1: Personel Sayısının Yıllara Göre Seyri

2019 Yılı Toplam (Memur-İşçi Sözleşmeli) Personel Sayısı	2020 Yılı Toplam (Memur-İşçi Sözleşmeli) Personel Sayısı	2021 Yılı Toplam (Memur-İşçi Sözleşmeli) Personel Sayısı	2022 Yılı Toplam (Memur-İşçi Sözleşmeli) Personel Sayısı	2023 Yılı Toplam (Memur-İşçi Sözleşmeli) Personel Sayısı
169	157	146	138	113

1.3. Mali Yapı

Balçova Termal Turizm ve Otelcilik Ticaret AŞ'nin sermaye tutarı 119.089.600,00 Türk Lirası olup sermayesinin tamamı ödenmiştir. Sermaye 2.381.792 adet hisseden oluşup 2.381.389 adet İzmir Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına, kalan 403 adet hisse ise Tasfiye Halinde İSTOT İzmir Su Oyunları Termal Turizm Otelcilik Tic. AŞ'ye aittir.

31.12.2023 tarihi itibarıyla sermaye ve hisse yapısı aşağıdaki gibidir:

Tablo 2: Sermaye ve Ortaklık Tablosu

Ortaklar	Hisse Adedi	Sermayesi (TL)	Yüzde Oranı (%)
İzmir Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı	2.381.389	119.069.450,00	99,983
Tasfiye Halinde İSTOT İzmir Su Oyunları Termal Turizm Otelcilik Tic. AŞ	403	20.150,00	0,017

Tablo 3: Şirketin Doğrudan Pay Sahibi Olduğu Şirketler Tablosu

Şirket Adı	Ortak Olunan Şirketin Toplam Sermayesi	Şirketin Sahip Olduğu Sermaye Tutarı (TL)	Sahip Olunan Pay Oranı(%)
İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi AŞ	2.000.000,00	10.000,00	0,005
İzmir Jeotermal Enerji Sanayi ve Ticaret AŞ	43.000.000,00	21.487.075,00	49,97
Çeşme Jeotermal Enerji Sanayi ve Ticaret AŞ	5.000.000,00	3.171.000,00	63,42

Tasfiye Halinde İstot İzmir Su Oyunları AŞ	1.500.000,00	1.500.000,00	100
--	--------------	--------------	-----

Balçova Termal Turizm ve Otelcilik Ticaret AŞ önceki iki yılda kâr etmiş olup yıllara göre kâr durumu, 2021 yılında 2.516.799,14 TL, 2022 yılında 19.954,25 TL'dir. Ancak 2023 yılında 30.146.999,71 TL zarar gerçekleşmiştir.

1.4. Muhasebe ve Raporlama Sistemi

6102 sayılı Kanun'da; Kanun'a tabi gerçek ve tüzel kişilerin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun defter tutma ve kayıt zamanıyla ilgili hükümleri ile aynı Kanun'un 175 ve mükerrer 257'nci maddelerinde yer alan yetkiye istinaden yapılan düzenlemelere uymak zorunda olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu yetkiye istinaden Maliye Bakanlığı tarafından (1) Seri no.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği 26.12.1992 tarihinde yayımlanmış ve 01.01.1994 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir. Şirketin tabi olduğu muhasebe sistemi (1) Seri no.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nde yer alan Tekdüzen Hesap Planıdır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını 213 sayılı Kanun ile Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ilkelerine uygun şekilde tutmaktadır.

Anonim şirketin finansal tabloları hakkındaki hükümlere 6102 sayılı Kanun'da yer verilmiştir.

Kamu İdaresi Hesaplarının Sayıştaya Verilmesi ve Muhasebe Birimleri ile Muhasebe Yetkililerinin Bildirilmesi Hakkında Usul ve Esaslar'ın 5'inci maddesi gereğince hesap dönemi sonunda Sayıştay Başkanlığına gönderilmesi gereken defter, tablo ve belgelerden aşağıda yer alanlar denetime sunulmuştur:

- Birleştirilmiş veriler defteri,
- Geçici ve kesin mizan,
- Bilanço,
- Faaliyet sonuçları tablosu/gelir tablosu/kâr-zarar tablosu,

Denetim görüşü, Kamu İdaresinin tabi olduğu geçerli finansal raporlama çerçevesi kapsamındaki temel mali tabloları olan 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.

Şirketin 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, Şirketin 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

Şirket, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'na tabi olmadığı için bu Kanun'un tanımladığı şekilde bir iç kontrol sistemi bulunmamaktadır. Şirket, 6102 sayılı Kanun hükümleri uyarınca kurulmuş olup bu Kanun hükümleri doğrultusunda iç kontrol sistemi değerlendirilmiştir.

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'ncı ve 378'inci maddeleri 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. Burada Kanun'la getirilen yenilik, bağımsız denetçilerin gerekli görüp yönetim kuruluna bildirmesi halinde diğer anonim şirketlerde de iç kontrol sisteminin kurulmasının zorunlu tutulmasıdır.

Bu kapsamda Şirket tarafından kurulmuş bir iç kontrol sistemi bulunmamaktadır.

6. DENETİM GÖRÜŞÜ

Balçova Termal Turizm ve Otelcilik Anonim Şirketi'nin 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: Kira Gelirlerinin Hatalı Hesapta İzlenmesi

Şirketin kiraya verdiği taşınmazlardan elde ettiği gelirleri 600 Yurtiçi Satışlar hesabında izlediği görülmüştür.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun "Defter tutma yükümlülüğü" başlıklı 64'üncü maddesinin birinci fıkrasında tacirlerin defter tutma yükümlülüğünden detaylı bir şekilde bahsedilmiş, aynı maddenin beşinci fıkrasında bu Kanun'a tabi gerçek ve tüzel kişilerin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun defter tutma ve kayıt zamanıyla ilgili hükümleri ile aynı Kanun'un 175 ve mükerrer 257'nci maddelerinde yer alan yetkiye istinaden yapılan düzenlemelere uymak zorunda olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu yetkiye istinaden Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 1 Seri No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği 26.12.1992 tarihinde yayımlanmış ve 1.1.1994 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.

Mezkûr Tebliğ'in "II- Düzenlemenin Amacı" başlıklı maddesinde Tebliğ'in amacı, bilanço usulünde defter tutan gerçek ve tüzel kişilere ait teşebbüs ve işletmelerin faaliyet ve sonuçlarının sağlıklı ve güvenilir bir biçimde muhasebeleştirilmesi, mali tablolar aracılığı ile ilgililere sunulan bilgilerin tutarlılık ve mukayese edilebilirlik niteliklerini koruyarak gerçek durumu yansıtmasının sağlanması ve işletmelerde denetimin kolaylaştırılması olarak

belirtilmiştir.

Aynı Tebliğ'in "V-Tekdüzen Hesap Çerçevesi, Hesap Planı ve Hesap Planı Açıklamaları" başlıklı bölümünde;

"600 Yurtiçi Satışlar; Yurt içindeki gerçek ve tüzel kişilere satılan mal ve hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen toplam değerlerin izlendiği hesaptır.

İşleyişi: Satış gerçekleştiğinde hasılat tutarı bu hesaba alacak kaydedilir."

"64 Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir Ve Karlar; İşletmenin esas faaliyeti dışında iştiraklerden ve bağlı ortaklıklardan elde edilen temettü geliri ile faiz ve diğer temettü gelirleri, temerrüt faizleri, kambiyo kârları, kira gelirleri, menkul kıymet satış kârları gibi diğer faaliyetlerden elde edilen olağan gelir ve kârlardan oluşur." denilerek açıklanmıştır.

64'lü hesaplarda kira gelirlerine özel bir hesap belirtilmemiş 649 Faaliyetle İlgili Diğer Olağan Gelir ve Karlar hesabında; *"Yukarıdaki hesaplar kapsamına girmeyen diğer olağan faaliyetlerden sağlanan gelir ve kârların izlendiği hesaptır. Bu hesapta kambiyo kârları, menkul kıymet satış kârları ve benzerleri izlenir."* denilmiştir.

Buna göre; Kiraya verilen taşınmazlardan elde edilen gelirlerin 649 Faaliyetle İlgili Diğer Olağan Gelir ve Karlar hesabında izlenmesi gerekmektedir.

Yapılan incelemelerde, kiraya verilen taşınmaz gelirlerinin 600 Yurtiçi Satışlar Hesabı'nda izlendiği görülmüş olup bu durum şirketin ana faaliyetinden doğan gelirlerinin yaklaşık olarak 8.446.509,00 TL fazla görünmesine sebep olmaktadır.

İdare tarafından verilen cevapta kira gelirlerinin tesis içi ve tesis dışı kira gelirleri olarak ikiye ayrıldığı ve tesis içi kira gelirlerinin 600 Yurtiçi Satışlar Hesabı'nda izlendiği ifade edilmiştir. Ancak ilgili mevzuat kapsamında tesis içi kira geliri, tesis dışı kira geliri gibi bir ayırım bulunmamaktadır.

Sonuç olarak, yukarıda yapılan açıklamalar kapsamında kira gelirlerinin tamamının 649 Faaliyetle İlgili Diğer Olağan Gelir ve Karlar hesabına alınması gerekmektedir.

BULGU 2: Peşin Tahsil Edilen Kira Gelirlerin Gelecek Yıllara Ait Gelirler Hesabında İzlenmemesi

Dönem içinde veya önceki dönemlerde peşin olarak tahsil edilen ve gelecek yıllara ait kira gelirlerinin 480 Gelecek Yıllara Ait Gelirler Hesabı'nda izlenmesi gerekirken 380 Gelecek Aylara Ait Gelirler Hesabı'nda izlendiği görülmüştür.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun "Defter tutma yükümlülüğü" başlıklı 64'üncü maddesinin birinci fıkrasında tacirlerin defter tutma yükümlülüğünden detaylı bir şekilde bahsedilmiş, aynı maddenin beşinci fıkrasında bu Kanun'a tabi gerçek ve tüzel kişilerin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun defter tutma ve kayıt zamanıyla ilgili hükümleri ile aynı Kanun'un 175 ve mükerrer 257'nci maddelerinde yer alan yetkiye istinaden yapılan düzenlemelere uymak zorunda olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu yetkiye istinaden Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 1 Seri No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği 26.12.1992 tarihinde yayımlanmış ve 01.01.1994 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.

Mezkûr Tebliğin "II- Düzenlemenin Amacı" başlıklı maddesinde Tebliğin amacı, bilanço usulünde defter tutan gerçek ve tüzel kişilere ait teşebbüs ve işletmelerin faaliyet ve sonuçlarının sağlıklı ve güvenilir bir biçimde muhasebeleştirilmesi, mali tablolar aracılığı ile ilgililere sunulan bilgilerin tutarlılık ve mukayese edilebilirlik niteliklerini koruyarak gerçek durumu yansıtmasının sağlanması ve işletmelerde denetimin kolaylaştırılması olarak belirtilmiştir.

Aynı Tebliğin "V-Tekdüzen Hesap Çerçevesi, Hesap Planı ve Hesap Planı Açıklamaları" başlıklı bölümünde;

"480 Gelecek yıllara ait gelirler Hesabı; Gelecek bilanço dönemlerine ait peşin tahsil olunan gelirlerin bir yıldan uzun süreye ait kısımlarının izlendiği hesaptır.

İşleyişi: Peşin tahsil olunan gelirler bu hesabın alacağına kaydedilir. Kısa vadeli nitelik kazanan gelirler bu hesabın borcu mukabili "380. Gelecek Aylara Ait Gelirler Hesabına aktarılır." denilerek açıklanmıştır.

Buna göre; Yıl içinde peşin tahsil edilen gelecek yıllara ait gelirlerin 480 Gelecek Yıllara Ait Gelirler Hesabı'nda izlenmesi gerekmektedir.

Yapılan incelemelerde, 2023-2024 yılları için kiraya verilen taşınmazın geliri peşin tahsil edilmesine rağmen 2024 yılına ait gelirlerin 480 Gelecek Yıllara Ait Gelirler Hesabına alınmadığı görülmüş olup bu gelirlerin bahsedilen hesaba alınması gerekmektedir.

İdare tarafından verilen cevapta, 2023 yılı sonunda çıkarılan bilançoda ilgili gelirlerin bir yılın altına inmesi nedeniyle 380 Gelecek Aylara Ait Gelirler Hesabında izlenmeye devam edildiği, bundan sonra yapılacak sözleşmelerde gelecek yıllara ait gelirler olması halinde 480 Gelecek Yıllara Ait Gelirler Hesabında izleneceği ifade edilmiştir.

Sonuç olarak, muhasebe kayıtlarında dönem ayırıcı hesaplara uygun hareket edilmelidir.

B. DİĞER BULGULAR

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

BULGU 1: Vadesinde Ödenmeyen Alacaklar İçin Faiz Tahakkuk ve Tahsilinin Yapılmaması

Şirketin “12 Ticari Alacaklar” hesap grubunda kayıtlı bulunan ve vadesinde tahsil edilemeyen alacakları için gecikme faizi tahakkuk ettirilmediği, sadece asıl alacağın muhasebe kayıtlarında bulunduğu, bu hesapta kayıtlı bulunan ancak vadesi geçtikten sonra ödenenler için faiz alınmadığı tespit edilmiştir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun “Ticari işlerde faiz” başlıklı 8’inci maddesi uyarınca ticari işlerde sözleşmenin tarafları, gecikme faizi alınmasını ve uygulanacak faiz oranını sözleşmede serbestçe belirleyebilirler. 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun’un 2’nci maddesinin ilk fıkrasında ise; “*Bir miktar paranın ödenmesinde temerrüde düşen borçlu, sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa, geçmiş günler için 1’inci maddede belirlenen kanuni faiz orana göre temerrüt faizi ödemeye mecburdur.*” Bununla birlikte, 3095 sayılı Kanun, bazı şartlarda daha yüksek orandan temerrüt faizi talep edilebilmesine imkân tanımaktadır. Mezkûr Kanun’un 2’nci maddesine göre, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın önceki yılın 31 Aralık günü kısa vadeli avanslar için uyguladığı faiz oranı, 1’inci maddeyle belirlenen orandan fazla ise, bu oran üzerinden gecikme faizin hesaplanması gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri uyarınca, paranın zaman değerini korumak üzere vadesinde ödenmeyen alacaklar için sözleşmeden belirlenen oran üzerinden, sözleşmede oran belirlenmemişse yasal faiz oranı üzerinden gecikme faizi hesaplanarak muhasebe kayıtlarında tahakkuk hesaplarına kaydedilmeli ve tahsilat aşamasında da ilgili tutarlar tahsil edilmelidir. Yapılan incelemede ise sadece yasal takibata başlanmış olan alacakların faiz hesaplanarak istendiği, ancak vadesinden sonra ödenen kira ve banket (ziyafet) hizmeti gelirleri gibi alacaklar için ise gecikme faizi tahsilatı yapılmadığı görülmüştür.

26.12.1992 tarih ve 21447 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan 1 Seri No’lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği’nin “Tekdüzen Hesap Çerçevesi, Hesap Planı ve Hesap Planı Açıklamaları” başlıklı (c) bendinde, işletmelerin faaliyet alanı kapsamındaki işlerden kaynaklanan temerrüt faizi gelirlerinin "649 Faaliyetlerle İlgili Diğer Olağan Gelir ve Karlar" hesabında kaydedilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Karşılık hesap olarak da, asıl alacağın takip edildiği “120 Alıcılar” hesabının borçlandırılması gerekmektedir.

Tekdüzen muhasebe sistemimiz tahakkuk esasına dayanmaktadır. Tahakkuk esasında işlemler ve olaylar, nakit akımlarının ne zaman olduğuna bakılmaksızın, ortaya çıktıklarında kaydedilmesi gerekmektedir.

Kamu idaresi cevabında, kiracıların mağduriyetlerini artırmamak ve ticari ilişkilerin devamlılığını sağlamak üzere faiz tahakkuk ve tahsilatının yapılmadığını, 2024 yılında geciken alacaklar için sözleşme şartlarının uygulanacağını belirtmiştir.

Sonuç olarak, sözleşme hükümlerinin zamanında yerine getirilmemesine bağlı olarak ortaya çıkan ve Şirket açısından sözleşmeye bağlı bir alacak haline gelen gecikme faizi tutarlarının asıl alacak gibi nakit akışına bağlı olmaksızın muhasebe kayıtlarına alınması ve tahsil edilmesi gerekmektedir.

BULGU 2: Belli İstekliler Arasında İhale Usulü İle Gerçekleştirilmesi Gereken İşin Pazarlık Usulüyle Gerçekleştirilmesi

Şirket tarafından, belli istekliler arasında ihale usulü ile gerçekleştirilmesi gereken etüt yaptırılması ve proje hazırlanmasına ilişkin işin 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’nun 21’inci maddesinin (b) bendine kapsamında pazarlık usulüyle gerçekleştirildiği görülmüştür.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’nun 4’üncü maddesine göre belli istekliler arasında ihale usulü, ön yeterlik değerlendirmesi sonucunda idare tarafından davet edilen isteklilerin

teklif verebildiği usulü ifade etmektedir. Aynı maddeye göre pazarlık usulü ise; Kanunda belirtilen hallerde kullanılabilen, ihale sürecinin iki aşamalı olarak gerçekleştirildiği ve idarenin ihale konusu işin teknik detayları ile gerçekleştirme yöntemlerini ve belli hallerde fiyatı isteklilerle görüştüğü usulü ifade etmektedir. Aynı Kanununun 5'inci maddesinde, Kanun kapsamında yapılacak ihalelerde açık ihale usulü ve belli istekliler arasında ihale usulünün temel usuller olduğu belirtilmiştir. Dolayısıyla pazarlık usulü temel ihale usulü olmayıp bu usul kapsamında sadece kanunda belirtilen hallerde alım yapılabilecektir.

Öte yandan; 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 20'nci maddesinde, belli istekliler arasında ihale usulü kapsamında yaptırılacak işlerin özellikleri sayılarak bahsedilen işlerin belli istekliler arasında ihale usulü kapsamında gördürülmesi idarelerin takdirine bırakılmaktayken 48'inci maddesinde hangi mal ve hizmet alımlarının belli istekliler arasında ihale usulü kapsamında yaptırılmasının zorunlu olduğu açık şekilde belirtilmiştir. Nitekim 4734 sayılı Kanun'un 48'inci maddesi aynen şu şekildedir:

“Mimarlık ve mühendislik, etüt ve proje, harita ve kadastro, her ölçekte imar planı, imar uygulama, ÇED raporu hazırlanması, plan, yazılım geliştirme, tasarım, teknik şartname hazırlanması, denetim ve kontrolörlük gibi teknik, mali, hukuki veya benzeri alanlardaki hizmetler, danışmanlık hizmet sunucularından alınır.

Danışmanlık hizmetleri, bu bölümde yer alan hükümlere uygun olarak sadece belli istekliler arasında ihale usulü ile ihale edilir. Ancak yaklaşık maliyeti 13 üncü maddenin (b) bendinin (2) numaralı alt bendinde hizmet alımları için öngörülen üst limit tutarının dört katının altında kalan danışmanlık hizmetleri, hizmet alımı ihalesiyle gerçekleştirilebilir.”

Yukarıda yer alan madde hükmünden anlaşılacağı üzere, yaklaşık maliyeti Kanununun 13'üncü maddesinin (b) bendinin (2) numaralı alt bendinde hizmet alımları için öngörülen üst limit tutarının dört katının altında kalan danışmanlık hizmetlerinin hizmet alımı ihalesiyle gerçekleştirilebileceği belirtilmekteyken yaklaşık maliyeti bahsedilen tutarın üstünde kalan danışmanlık hizmetlerinin belli istekliler arasında ihale usulü ile ihale edilmesi zorunludur. 20.01.2022 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2022/1 sayılı Kamu İhale Genel Tebliği'ne göre Kanun'un 13'üncü maddesinin (b) bendinin (2) numaralı alt bendinde hizmet alımları için öngörülen üst limit tutarı 2022 yılı için 873.705,00 TL olup bu tutarın dört katı 3.494.820,00 TL'dir.

Yapılan incelemede ise yukarıda bahsedilen limitin üstünde kalmasına rağmen, Şirket tarafından, 04.07.2022 tarihinde ihalesi yapılan ve 2023 yılında halen devam etmekte olan, 4.721.500,00 TL yaklaşık maliyetli “Balçova Termal Otel ve Kongre Merkezi Etüt Proje Hazırlanması İşi”nin Kanununun 21-(b) maddesi kapsamında pazarlık usulüyle ihale edildiği görülmüştür.

Kamu idaresi cevabında, ihalenin YİKOB ile işbirliği yapılarak gerçekleştirildiğini, projeye henüz başlanılmadığını ve herhangi bir ödeme gerçekleştirilmediğini, ihalenin sadece usul yönünden uygun olmadığını belirtmiştir.

Sonuç olarak, etüt ve proje hazırlanması işi yapısı gereği uzmanlık gerektiren bir iş olup yaklaşık maliyeti bahsedilen limitin üstünde olan işlerin, İdare tarafında yapılacak ön yeterlik değerlendirmesi sonucunda asgari yeterlilik koşullarını sağlayanlara gördürülmesi gerekmektedir.

BULGU 3: Kamu Görevlilerinin Geçici Görevle Şirkette Görevlendirilmesi

Farklı kamu kurumlarında görevli memur ve işçi statüsündeki kamu görevlilerinin Şirkete geçici görevlendirme ile görevlendirildikleri görülmüştür.

Anayasanın “Kamu hizmeti görevlileriyle ilgili hükümler” ana başlıklı ve “Genel ilkeler” alt başlıklı 128’inci maddesinde; Devletin, kamu iktisadi teşebbüsleri ve diğer kamu tüzelkişilerinin, genel idare esaslarına göre yürütmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerinin gerektirdiği asli ve sürekli görevleri memurlar ve diğer kamu görevlileri eliyle yürüteceği belirtilmiştir.

657 sayılı Devlet Memurları Kanunu’nun “Ticaret ve diğer kazanç getirici faaliyetlerde bulunma yasağı” başlıklı 28’inci maddesinde, Memurların Türk Ticaret Kanununa göre tacir veya esnaf sayılmalarını gerektirecek bir faaliyette bulunamayacağı, ticaret ve sanayi müesseselerinde kurumlarını temsilen alacakları görevler haricinde bir görev alamayacağı hükme bağlanmıştır.

1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin “Yatırım izleme ve koordinasyon başkanlığı” başlıklı 273’üncü maddesinin 10’uncu fıkrasında; Başkanlığın personel ihtiyacının İçişleri Bakanlığı kadrolarında görev yapan personelden karşılanacağı, gerektiğinde valiliğin, ihtiyaç durumuna göre kadro, yer ve unvanlarına

bakılmaksızın uzman, sözleşmeli personel ve memurları bu başkanlıklarda görevlendirmeye yetkili olduğu ifade edilmiştir.

Anılan Kararname hükmü kapsamında İzmir Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığında görevlendirilen kamu görevlilerinin, daha sonra geçici görevle Şirkette görevlendirildiği görülmüştür.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri kapsamında, kamu hizmetlerinin gerektirdiği asli ve sürekli görevleri yerine getirmekle görevli kamu görevlilerinin özel hukuk tüzel kişisi olan şirketlerde kurumlarını temsilen üstlenecekleri görevler haricinde görevlendirilmesinin hukuki dayanağı bulunmamaktadır.

İdare tarafından verilen cevapta, konunun yönetim kurulu toplantısında değerlendirileceği ifade edilmiştir.

Sonuç olarak, Şirketin personel ihtiyacını herhangi bir kamu kurumunda kamu görevlisi olmayan kişilerden karşılaması gerekmektedir.

BULGU 4: Kamu İhale Kanunu'na Göre İstisna Kapsamında Bulunan Alımlara İlişkin Ceza ve İhalelerden Yasaklama Hükümlerine Uygunluk Kontrollerinin Yapılmaması

Şirketin 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 3'üncü maddesinin (g) bendine göre istisna kapsamında yaptığı alımların, aynı Kanun'un ceza ve ihalelerden yasaklama hükümlerine göre inceleme yapılmadan gerçekleştirildiği görülmüştür.

4734 sayılı Kanun'un "İstisnalar" başlıklı 3'üncü maddesinin (g) bendinde; 2'nci maddenin birinci fıkrasının (b) ve (d) bentlerinde sayılan kuruluşların ticarî ve sınaî faaliyetleri çerçevesinde; doğrudan mal ve hizmet üretimine veya ana faaliyetlerine yönelik ihtiyaçlarının temini için yapacakları yaklaşık maliyeti ve sözleşme bedeli 2023 yılının Şubat ayından itibaren 66.224.498,00 TL'yi geçmeyen mal ve hizmet alımlarının ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç bu Kanuna tâbi olmadığı belirtilmiştir.

4734 sayılı Kanun'un 58'inci ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'nun 26'ncı maddelerine göre haklarında yasaklama kararı verilen gerçek veya tüzel kişilerin, 4734 sayılı Kanun'un 2'nci ve 3'üncü maddeleri uyarınca istisna edilenler dâhil bütün kamu kurum ve kuruluşlarının ihalelerine katılmaktan yasaklanması gerekmektedir.

Kamu İhale Genel Tebliği'nin 30'uncu maddesinin 5.3'üncü alt bendinde de; 4734 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesi uyarınca istisna kapsamında yapılan alımlarda isteklinin ihalelere katılmaktan yasaklı olup olmadığına Kamu İhale Kurumundan teyit edilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Yapılan incelemede, istisna kapsamında yapılan alımlarda isteklinin ihalelere katılmaktan yasaklı olup olmadığına teyit edilmediği görülmüştür.

4734 sayılı Kanun her ne kadar 3 (g) kapsamında yapılan alımları istisna kapsamına alsada 3 (g) kapsamında yapılan alımlar için Kanun'un ceza ve ihalelerden yasaklama hükümlerine uyulması zorunluluğunu getirmektedir.

İdare tarafından verilen cevapta, yasaklılık kontrollerinin yapılarak bu kontrol sonucu oluşan raporların rutin aralıklarla sistemlerine kaydedildiği ifade edilmiş cevabın ekinde yasaklılık kontrollerine ilişkin kanıtlayıcı vesika sunulduğu belirtilmiştir.

Ancak denetim sürecinde incelenen harcama belgelerinin hiçbirinde bu kontrollerin yapıldığına ilişkin kanıtlayıcı vesikaya rastlanmamıştır. Ayrıca cevabın ekinde yer alan yasaklılık kontrollerine ilişkin tablo; İdare tarafından hazırlanmış firma adı, vergi kimlik numarası ve firmanın yasaklı olmadığına yazıldığı basit bir tablodan ibaret olup Kamu İhale Kurumunun sisteminden alınan bir belge değildir.

Sonuç olarak, istisna kapsamında yapılacak alımlar için ceza ve ihalelerden yasaklama hükümlerine uygun olarak yasaklılık kontrolü yapılması gerekmektedir.

BULGU 5: Mal ve Hizmet Alımlarında Nitelikler Yeterince Belirlenmeden Piyasa Fiyat Araştırması Yapılması

Şirket tarafından 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 3 (g) maddesine göre gerçekleştirilen alımlara ilişkin piyasa fiyat araştırmalarında mal ve hizmetlerin niteliklerine ait detaylara yeterince yer verilmeden fiyat teklifi alındığı görülmüştür.

Şirket tarafından 4734 sayılı Kanun'un 3 (g) maddesine göre yapılacak alımlara ilişkin "4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 3'üncü maddesinin (g) Bendi Kapsamında Yapılacak Mal ve Hizmet Alımları Yönetmeliği" çıkarılmış olup yönetmelikte mal ve hizmet alımlarında piyasa fiyat araştırması yapılacağı, araştırmanın güncel ve günün koşullarına uygun olması gerektiği ifade edilmiştir.

Ancak Şirket tarafından yapılan bazı mal ve hizmet alımlarında yeterince detay verilmeden fiyat teklifi alındığı görülmüştür. Örneğin; “Buhar kazanı alım işinde”, Şirket tarafından isteklilere gönderilen teklif mektubunda alınacak malın cinsi sadece “Buhar Kazanı” şeklinde ifade edilmiş olup alınacak mala ilişkin ölçü, kalite ve teknik standartlar gibi özelliklere yer verilmemiştir. Aynı şekilde “Sera alanları hizmet personel alımı işinde” yapılacak iş, işçi sayısı, çalışma saati ve işçilerde aranılacak mesleki yeterlilik gibi özelliklere yer verilmemiştir. Bu durumun, verilecek fiyat tekliflerini önemli ölçüde etkileyebileceği ve rekabeti engelleyici hususlara yol açabileceği açıktır.

İdare tarafından verilen cevapta, Şirketin 7/24 hizmet veren bir kurum olması sebebiyle bazı alımların hızlı yapılması gerektiği ifade edilmiş bulguda yer alan buhar kazanı alımına ilişkin yetkin personel bulunmadığı için standartların belirlenemediğine yer verilmiştir. Yine cevapta hizmet alım iş ve işlemlerinde kullanılan teklif mektupları ekinde ilgili teknik şartname ve benzeri dökümanların teklif formuna ek olarak gönderildiği belirtilmiştir.

Ancak denetim esnasında incelenen ilgili belgelerde, hizmet alımlarında teknik şartname ve benzeri dökümana rastlanmadığı gibi cevap ekinde de herhangi bir belge gönderilmemiştir. Ayrıca bulguda sadece bir kaç örneğe yer verilmiş olup bu duruma bir çok alımda rastlanılmaktadır. Söz konusu hususa sadece bulguda bulunan örnekler üzerinden cevap verilmesi yeterli değildir.

İstisna kapsamında yapılan mal ve hizmet alımlarında, ihtiyaç duyulan mal ve hizmetlere ait niteliklerin açıkça belirlenerek fiyat araştırması yapılması gerekmektedir.

BULGU 6: Sayıştaya Gönderilmesi Gereken Belgelerin Gönderilmemesi

Sayıştay denetimi kapsamında olan Şirketin, Kamu İdaresi Hesaplarının Sayıştaya Verilmesi ve Muhasebe Birimleri ile Muhasebe Yetkililerinin Bildirilmesi Hakkında Usul ve Esaslar kapsamında Sayıştay Başkanlığına göndermesi gereken defter, mali tablo, belge ve bilgileri göndermediği görülmüştür.

Kamu İdaresi Hesaplarının Sayıştaya Verilmesi ve Muhasebe Birimleri ile Muhasebe Yetkililerinin Bildirilmesi Hakkında Usul ve Esaslar’ın 5’inci maddesinde;

“(1) Hesap dönemi başında verilecek bilgiler şunlardır:

a) Muhasebe birimlerini, muhasebe yetkililerinin adlarını, soyadlarını, unvanlarını ve elektronik posta adreslerini gösterir bilgi formu.

b) Kamu idaresi veya muhasebe birimleri adına açılmış bulunan banka hesap numaralarını gösterir bilgi formu.

(2) Aylık olarak birleştirilmiş veriler defteri verilir.

(3) Hesap dönemi sonunda verilecek defter, mali tablo ve belgeler şunlardır:

a) Birleştirilmiş veriler defteri.

b) Geçici mizan.

c) Kesin mizan.

ç) Mali tablolar;

1) Bilanço,

2) Faaliyet sonuçları tablosu/gelir tablosu/kâr-zarar tablosu,

3) Özkaynak değişim tablosu,

4) Bütçelenen ve gerçekleşen tutarların karşılaştırma tablosu.

d) İdare taşınır mal yönetimi ayrıntılı hesap cetveli ile idare taşınır mal yönetim hesabı icmal cetveli veya envanter defteri.

(4) Birleştirilmiş veriler defteri, yıl başından itibaren ilgili ayın sonuna kadar bütün kayıtları içerecek şekilde düzenlenir.

(5) Kamu idareleri üçüncü fıkranın (ç) bendinde sayılan mali tablolardan, tabi oldukları muhasebe mevzuatı ile finansal raporlama çerçevesine göre Başkanlıkça bu Usul ve Esasların eklerinde yer verilenleri, belirlenmiş olan formata uygun olarak gönderirler.

(6) Mali tablolara ilişkin dipnotlar/açıklayıcı notlar bu Usul ve Esasların eklerinde belirtilen formatta gönderilir.”

Esasların 9’uncu maddesinde;

“(1) Bu Usul ve Esasların ekleri <https://bvas.sayistay.gov.tr/> adresinde yayımlanır.”
denilmektedir.

Şirketin yukarıda yer alan bilgi ve belgelerden Usul ve Esasların eklerinde yayımlananları Sayıştaya göndermesi gerekmektedir.

Söz konusu Usul ve Esaslar gereğince, bir kamu idaresi şirketi olan Balçova Termal Turizm AŞ de gönderilmesi gereken belgeleri Sayıştaya zamanında göndermekle yükümlü olmasına rağmen bu yükümlülüğünü yerine getirmemiştir.

Bu durum idare hakkında en son yayımlanan 2020 yılı Sayıştay denetim raporunda da yer almasına rağmen halen devam etmektedir.

İdare tarafından verilen cevapta, söz konusu bilgi ve belgelerin 2023 yılı sonu itibariyle sisteme yüklendiği, dönemsel olarak gönderilmesi gereken bilgi ve belgelerin de düzenli olarak yükleneceği ifade edilmiştir.

Ancak Sayıştay Başkanlığı sistemleri üzerinden yapılan kontrollerde aylık gönderilmesi gereken 2023 yılı birleştirilmiş veriler defterinin toplu olarak 2024 Mayıs ayında, 2023 yılı dönem başında gönderilmesi gereken banka hesap bilgileri formu gibi belgelerin yine 2024 yılı Mayıs ayında sisteme yüklendiği görülmüştür.

Sonuç olarak Şirketin yukarıda değinilen konu hakkında, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda gereken dikkat ve özeni göstererek yükümlülüklerini tam ve zamanında yerine getirmesi gerekmektedir.

BULGU 7: Taşınmaz Kira Bedelinin Günün Emsal ve Rayiç Bedellerine Göre Güncellenmesi Konusunda Çalışma Yapılmaması

Şirkete ait taşınmaz kira bedelinin günün emsal ve rayiç bedellerini yansıtmasına yönelik çalışma yapılmadığı görülmüştür.

Mülkiyeti Şirkete ait olan İzmir Narlıdere Bölgesinde toplam 72.905 m² arsa üzerinde yer alan bodrum katıyla birlikte 6 katlı, 300 odalı ve toplam 21.470 m² kullanım alanı olan otel binası ve arazisi 19.01.2010 tarihinde 20 yıllığına kiralanmıştır. 15.04.2021 tarihinde yapılan protokolle 20 yıllık kira süresi 10 yıl daha uzatılmıştır. Otele ait aylık kira bedelinin 2023 yılı için 1.127.917,12 TL olduğu, dolayısıyla yıllık kira bedelinin 13.535.005,44 TL olduğu, bu bedelin kurumlar vergisi matrahına dahil edilmesi sebebiyle bu tutar üzerinden şirketin %20 oranında yıllık toplam 2.707.001,08 TL kurumlar vergisi ödediği, aynı zamanda taşınmazın emlak vergisi bedelinin 2 taksit halinde toplam 2.157.592,80 TL olduğu ve bu tutarın da şirket tarafından ödendiği, dolayısıyla taşınmazın kiralanmasından elde edilen yıllık net gelirin

8.670.411,56 TL, aylık net gelirin ise 722.534,29 TL olduğu, kira artışlarının belirli bir döneme kadar yeniden değerlendirme oranı üzerinden yapıldığı, ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 344'üncü maddesinin yürürlüğe girmesiyle Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksinin (TÜFE) 12 aylık ortalaması esas alınarak tespit edildiği ve hesaplanan bedelin yeni yıl kira bedeli olarak uygulandığı ancak süreç içerisinde emsal ve rayiç bedel mukayesesinin yapılarak kira tespit dava açma yoluna gidilmediği anlaşılmıştır.

Konut ve çatılı işyerlerinin kiralari ile ilgili hükümler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 339 ila 356'ncı maddeleri arasında düzenlenmektedir. Bahsedilen Kanun'un 345'inci maddesine göre kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilmektedir. Aynı Kanun'un 344'üncü maddesinde, taraflarca yeni kira yılındaki fiyat artışı konusunda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin, hâkim tarafından Tüketici Fiyat Endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirleneceği hükmü bulunmaktadır.

Emsal nitelikteki Yargıtay kararlarında; sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren kira bedeline her yıl Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) veya TÜFE oranında artış uygulanmasının yasaya aykırı olduğu, Türk Borçlar Kanunu'nun 344'üncü maddesinin üçüncü fıkrasının açık hükmü gereğince; sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren 5 yıllık süre geçtiğinden, kira bedelinin, hak ve nesafet ilkeleri doğrultusunda rayiç göre tespiti gerektiği belirtilmiştir.(3. Hukuk Dairesi 2017/10455 E., 2019/6443 K., 3. Hukuk Dairesi 2017/9068 E., 2019/5555 K.)

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 16'ncı maddesinde; Devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşlarının da tacir sayılacağı, 18'inci maddesinde ise her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerektiği belirtilmiştir.

Yapılan incelemede ise, kanuni tanıma uygun olarak çatılı işyeri kabul edilen taşınmazın konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli ve emsal ve rayiç kira bedellerini göz önüne alınarak bir değerlendirme yapılmak suretiyle kiranın yeniden tespitine yönelik dava açma yoluna gidilmediği görülmüştür. Taşınmazın ilk kira başlangıcının eski yıllara dayanması, kira sözleşmelerinin belirli bir süreye kadar yeniden değerlendirme oranı ve devamında TÜFE'nin 12 aylık ortalaması oranında artırılması, günümüze kadar kira sözleşmesinde hiç emsal

değerlendirmesi yapılmaması ve kira tespit davası yoluna gidilmemesi idareye ait taşınmaz kira bedelinin emsal ve rayiç kira bedellerine göre çok düşük kalmasına neden olmuştur.

Kamu idaresi cevabında, Türk Borçlar Kanunu'nun 344 ve 345'inci maddeleri uyarınca yapılması gereken işlemlerin yönetim kurulunda görüşülerek karar bağlanması konusunda gerekli çalışmaların yapılacağını ifade etmiştir.

Sonuç olarak, basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gereken Şirket tarafından meslek odalarından ya da gayrimenkul değerlendirme firmalarından rayiç alınarak, alınan kira bedeli ile emsal ve rayiç bedel mukayesesinin yapılması ve kira bedelinin emsallerine göre çok düşük kaldığı sonucuna ulaşılması durumunda kira tespit davası ile taşınmaz bedelinin hakim tarafından yeniden belirlenmesi gerekmektedir.

BULGU 8: Temsil Yetkisinin Tek İmza ile Kullanılması

Çift imza ile kullanılması gereken temsil yetkisinin bazı Şirket taşınmazlarının kiraya verilmesi sonucu düzenlenen kira sözleşmeleri, mal ve hizmet alım sözleşmeleri, taşınır mal satışı ve kurum ve kuruluşlarla indirim protokolleri yapılması gibi bazı işlemlerde tek imza ile kullanıldığı görülmüştür.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 365'inci maddesine göre anonim şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Aynı Kanun'un "Temsil yetkisi" başlıklı 370'inci maddesinde;

"(1)Esas sözleşmede aksi öngörülmemiş veya yönetim kurulu tek kişiden oluşmuyorsa temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir.

(2) Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır." hükümleri bulunmaktadır.

Nitekim 20.01.2023 tarih ve 2023/2 sayılı Yönetim Kurulu Kararında da şirketi temsil ve ilzam üzere iki kişinin belirlendiği ve bunların şirket unvanı altında müşterek imzasının bulunması gerektiği belirtilmiştir. Aynı şekilde, 26.01.2023 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi kayıtlarına göre de, iki kişinin şirketi müştereken temsile yetkili olduğu ilan edilmiştir. Ancak yapılan incelemede, bazı şirket taşınmazlarının kiraya verilmesi sonucu düzenlenen kira sözleşmeleri, mal ve hizmet alım sözleşmeleri, taşınır mal satışı ve kurum ve kuruluşlarla

indirim protokolleri yapılması gibi bazı işlemlerde temsil yetkisinin tek imza ile kullanıldığı görülmüştür.

Kamu idaresi cevabında, yıllara sari sözleşme, protokol, alım, satım gibi tüm işlemlerde çift imza kullanılmakta olduğunu; banket, organizasyon, rezervasyon gibi kısa süreli iş ve işlemlere ait sözleşmelerin ise yönetim kurulu yetkisine haiz yönetim kurulu üyesi ve murahhas aza yetkisi ile imzalandığını belirtmiştir. Temsil yetkisi, şirketin amacına ve işletme konusuna giren her tür işlerin ve hukuki işlemlerin şirket adına yapabilmesi ve bunun için şirket unvanının kullanabilmesi yani şirket kaşenin altına imza atılabilmesini ifade etmektedir. Bu açıdan kısa ya da uzun süreli olduğuna bakılmaksızın üçüncü kişilere karşı şirketin temsil edildiği tüm işlerde çift imza ile temsilin gerekli olduğu düşünülmektedir. Ayrıca her ne kadar kamu idaresi cevabında her türlü alım ve satım işlemlerinde çift imza kullanıldığını ifade etmiş olsa da bazı mal alış ve satışlarına ilişkin sözleşmelerde temsil yetkisinin murahhas üyenin tek imzası ile kullanıldığı görülmüştür.

Dolayısıyla hukuki uyumsuzlukların doğması durumunda temsilin usulüne uygun yapılmadığı şeklinde ileri sürülmesi muhtemel iddiaların önüne geçilebilmesi için Şirket unvanı altında kullanılacak imzaların Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi kayıtlarıyla uygun olması gerekmektedir.

BULGU 9: Yapım İşlerinin 4734 Sayılı Kanun'da Öngörülen İhale Usulleri Yerine Parçalara Bölünmek Suretiyle İstisna Hükümleri Kapsamında Gerçekleştirilmesi

Şirket tarafından yapılan bazı yapım işlerinin, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nda öngörülen temel ihale usulleri olan açık ihale usulü ve belli istekliler arasında ihale usulü ile ihale edilmesi gerekirken kısımlara bölmek suretiyle istisna hükümleri kapsamında gerçekleştirildiği görülmüştür.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun "Temel ilkeler" başlıklı 5'inci maddesinde;

“İdareler, bu Kanuna göre yapılacak ihalelerde; saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamakla sorumludur. Aralarında kabul edilebilir doğal bir bağlantı olmadığı sürece mal alımı, hizmet alımı ve yapım işleri bir arada ihale edilemez. Eşik değerlerin altında kalmak amacıyla mal veya hizmet alımları ile yapım işleri kısımlara bölünemez ...”

Aynı Kanun'un İstisnalar başlıklı 3'üncü maddesinin (g) bendinde;

“ ...

2 nci maddenin birinci fıkrasının (b) ve (d) bentlerinde sayılan kuruluşların, ticarî ve sınaî faaliyetleri çerçevesinde; doğrudan mal ve hizmet üretimine veya ana faaliyetlerine yönelik ihtiyaçlarının temini için yapacakları, Hazine garantisi veya doğrudan bütçenin transfer tertibinden aktarma yapmak suretiyle finanse edilenler dışındaki yaklaşık maliyeti ve sözleşme bedeli ikitrilyon üçyüz milyar Türk Lirasını aşmayan mal veya hizmet alımları,

...

“ Ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç bu Kanuna tâbi değildir.” hükümleri yer almaktadır.

Yukarıda yer verilen mevzuattan da anlaşılacağı üzere Kanun'un istisna başlıklı 3'üncü maddesi (g) bendi hükmü sadece mal ve hizmet alımlarında geçerli olup yapım işleri ilgili madde kapsamında değildir.

Nitekim Kamu İhale Genel Tebliği'nin 4.3.2.6'ncı maddesinde, Kanun'un 3'üncü maddesinin (g) bendinde sadece ticari ve sınaî faaliyetler çerçevesinde doğrudan mal ve hizmet üretimine veya ana faaliyetlere yönelik ihtiyaçların temini için yapılacak mal veya hizmet alımlarına ilişkin istisna hükümleri düzenlendiğinden, Kamu İhale Kurumuna yapılacak başvurularda yapım işlerine yer verilmemesi gerektiği, bazı başvurularda doğrudan yapım işi için istisna talep edilmemekle birlikte, yapım işi kapsamında kullanılacak mal kalemleri ile yapım işi için gerekli işçilik/taşeron vb. hizmetlere istisna talep edildiğinin, istisna taleplerinde bu tür mal ve hizmet kalemlerine birlikte yer verilmesi halinde; Kanun'a aykırı olarak yapım niteliğindeki işlerin de istisna kapsamında gerçekleştirilmesi sonucu doğacağından, Kamu İhale Kurumuna yapılacak başvurularda bu nitelikteki taleplere yer verilmemesi gerektiği ifade edilmiştir.

Ancak Şirket aşağıdaki tablolarda gösterildiği şekilde yapım işlerini kısımlara bölmüş hizmet ve mal alımı gibi değerlendirerek istisna kapsamında gerçekleştirmiştir.

Tablo 4: Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Odası Yenileme ve Bakım İş

Yevmiye Numarası	Alım Tarihi	Tutar TL	Açıklama
------------------	-------------	----------	----------

3.556	10.05.2023	397.630,00	EPOKSİ SELFLEVELLING
3.494	08.05.2023	144.000,00	ÖZEL ODALAR KIRIM MOLOZ ATIMI KABA SIVA ALÇIPAN TAVAN DUVAR ALÇI SIVA BOYA ELEKTRİK TESİSATI SU TESİSATI GERGİ TAVAN
3.555	10.05.2023	128.390,00	PVC YER DÖŞEMESİ
3.495	08.05.2023	88.000,00	BAYANLAR HAVUZ SÖKÜM DEMİR MONTAJ BORDEK MONTAJ ELEKTRİK TESİSATI HAVALANDIRMA KÜÇÜK HAVUZ BOSALTMA VE BETON ATMA
2.012	17.03.2023	72.000,00	DİNLENME SALONU KIRIM MOLOZ ALIMI
2.011	17.03.2023	63.000,00	ANA GİRİŞ KOMPLE SERAMİK KIRIM VE ATIMI
2.626	07.04.2023	60.000,00	60x60 CM ASMA TAVAN KAROLEM TAKIM

Tabloda örnek olarak en yüksek alımlı 7 adet işe yer verilmiş olup bu iş için yıl içinde 590 adet mal ve hizmet alımında yaklaşık 2.150.955,00 TL alım yapılmıştır.

Tablo 5: Otel Oda Banyo Tadilatı İşi

Yevmiye Numarası	Alım Tarihi	Tutar TL	Açıklama
2.075	20.03.2023	165.000,00	BALÇOVA TERMAL TESİSLERİ MALZEMELİ DIŞ CEPHE BOYA VE İŞÇİLİK HİZMET FATURASIDIR.
3.890	24.05.2023	155.000,00	BALÇOVA TERMAL TESİSLERİNDE YAPILAN MLZ. BOYA İŞÇİLİK HİZMET FATURASIDIR
2.074	20.03.2023	144.000,00	BALÇOVA TERMAL OTEL ODA , BANYO TADİLAT İŞÇİĞİLİ
1.026	07.02.2023	124.416,00	30X60 PERA BLUE CARRARA F. 1.(2,16)
3.886	24.05.2023	50.000,00	BALÇOVA TERMAL TESİSLERİ ODA VE BANYOLARIN TADİLAT İŞÇİLİĞİ
1.026	07.02.2023	33.904,00	42,5X42,5 PERA BLUE CARRARA S.P 1.KLT(1,63)
2.812	14.04.2023	22.500,00	HAREKETLİ SÜRGÜLÜ DUŞ SETİ LÜX

Tabloda örnek olarak en yüksek alımlı 7 adet işe yer verilmiş olup bu iş için yıl içinde 140 adet mal ve hizmet alımında yaklaşık 977.643,00 TL alım yapılmıştır.

Yukarıdaki tablolardan da görüleceği üzere Şirket tarafından yaptırılan yapım işleri parçalara bölünmüş, 4734 sayılı Kanun'un 3-g maddesi kapsamında mal ve hizmet alımı gibi değerlendirilerek yıl içerisinde yakın tarihlerde ve sürekli tekrarlanan mal alımı ve hizmetlerle gerçekleştirilmiştir.

İdare tarafından verilen cevapta, işçilik ve malzemenin farklı kaynaklardan temini ile kamu kaynağının etkili, ekonomik ve verimli şekilde kullanıldığı, bu suretle maliyetlerin asgari seviyeye düşürüldüğü, bundan böyle nasıl bir yol izleneceğinin yönetim kurulunda gündeme alınacağı ifade edilmiştir.

Her ne kadar İdare etkili, ekonomik ve verimli davrandığını ifade etse de bulgu konusu işin parçalara bölünerek yapılmasının daha ekonomik olduğuna ilişkin bir kanıtlayıcı vesika veya çalışma sunulmamıştır. Kaldı ki kamu kurumları Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından

kabul edilmiş kanunlarla bağlıdır. Kanunlara aykırı inisiyatif alınamayacağı açıktır.

Sonuç olarak Şirket tarafından yapılan işlerin, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nda öngörülen “temel ilkeler” çerçevesinde yine aynı Kanun'da düzenlenen usul ve esaslara göre yaptırılması gerekmekte olup Kanun'da belirtilen temel ihale usulleri ile yapılması gereken yapım işlerinin 3-g maddesi kapsamında yapılmaması gerekmektedir.

BULGU 10: Yönetim Kurulu Üyelerine Huzur Hakkı Ödenebilmesi İçin Gerekli Beyanın Alınmaması

Yönetim kurulu üyelerine ödenecek huzur hakkı için, 631 sayılı Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Mali ve Sosyal Haklarında Düzenlemeler ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve Hazine ve Maliye Bakanlığının 162 Seri nolu Devlet Memurları Kanunu Genel Tebliği gereğince alınması gereken yazılı beyan alınmadan ödeme yapıldığı görülmüştür.

04.07.2001 tarihli ve 631 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 12'nci maddesinde, 11.10.2011 tarihli ve 666 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişiklikten önce, “*Memurlar ve diğer kamu görevlilerinden asli kadro ve görevleri dışında, kurum ve kuruluşların yönetim kurulu, denetim kurulu, tasfiye kurulu, danışma kurulu üyelikleri ve komisyon, heyet, komite ile benzeri organlarda görev alanlara, bu görevlerinden sadece biri için ücret ödenebilir. Bu maddenin uygulanmasında oluşacak tereddütleri gidermeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.*” hükmü yer almaktaydı.

666 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 5'inci maddesinin 15.01.2012 tarihinde yürürlüğe giren (s) fıkrası ile yapılan değişiklikten sonra söz konusu madde hükmü, “*Memurlar ve diğer kamu görevlilerinden, kurum ve kuruluşların yönetim kurulu, denetim kurulu, tasfiye kurulu, danışma kurulu üyelikleri ve komisyon, heyet, komite ile benzeri organlarda görev alanlara, kurum içi ve kurum dışı ayrımı yapılmaksızın bu görevlerinden sadece biri için ücret ödenebilir. Bu maddenin uygulanmasında oluşacak tereddütleri gidermeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.*” şeklini almıştır.

Hazine ve Maliye Bakanlığının bu yetkiye istinaden çıkardığı 162 seri no'lu Devlet Memurları Kanunu Genel Tebliği'nin 5'inci maddesinde; anılan maddede belirtilen görevler karşılığında ödeme yapacak kurum tarafından, ödeme yapılmadan önce ilgiliden kurumundan veya başka kurumlardan bu kapsamda kendisine herhangi bir ödeme yapılmadığına dair yazılı

beyan alınacağı, bu beyanda bulunmayanlara herhangi bir ödeme yapılamayacağı ifade edilmiştir.

Yapılan incelemede Şirket tarafından memur veya diğer kamu görevlisi olan yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödendiği ancak ödeme yapılmadan önce bu üyelerden, kurumundan veya başka kurumlardan bu kapsamda kendisine herhangi bir ödeme yapılmadığına dair yazılı beyan alınmadığı görülmüştür.

İdare tarafından verilen cevapta, söz konusu tespitin yönetim kurulu toplantısında gündeme alınarak değerlendirileceği ifade edilmiştir.

Sonuç olarak Şirketin, memur veya diğer kamu görevlisi olan yönetim kurulu üyelerinden, kurumundan veya başka kurumlardan bu kapsamda kendisine herhangi bir ödeme yapılmadığına dair yazılı beyan aldıktan sonra ödeme yapması 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

Önceki Yıl/Yıllar Sayıştay Denetim Raporuna İlişkin İzleme Tablosu			
Bulgu Adı	Yıl/Yıllar	İdare Tarafından Yapılan İşlem	Açıklama
Sayıştay'a Gönderilmesi Gereken Belgelerin Gönderilmemesi	2020	Kısmen Yerine Getirildi	Söz konusu hususa raporumuzda tekrar yer verilmiştir.