

**İSTANBUL İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ DENETİM KURULU
TARAFINDAN TANZİM EDİLEN 2018 YILINA AİT DENETİM RAPORU**

İOSB GENEL KURULUNA

Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 9.maddesinin amir hükmü gereği İkitelli Organize Sanayi Bölgesinin 2018 yılına ait faaliyetlerinin incelenmesine yönelik hazırlamış olduğumuz **"Genel Denetim Rapor"**umuzu arz ediyoruz.

1-KASA SAYIMI

Mali İşler Müdürlüğünde bulunan *"OSB Bölge Müdürlüğü (Merkez Kasası)"* ile *"Elektrik Kasası"*'nin sayımları yıl içersinde üçer aylık dönemlerde gerçekleştirilmiştir. Neticeleri ise, ara raporlarla Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

2018 yılının son kasa sayımı 31/12/2018 devir bakiyeli 02/01/2019 tarihinde Denetim Kurulumuz nezaretinde gerçekleştirilmiştir.Gerçekleştirilen bu kasa sayımlarında; Bölge Müdürlüğü Kasasında; **2.306,50 TL** nakit, Elektrik kasasında ise; **2.667,48 TL** nakit olduğu tespit edilmiştir.Yine Bölge Müdürlüğü kasasında 1 adet teminat senedi ile 24 adet teminat mektubunun olduğu ve Elektrik kasasında 470 adet teminat mektubu ile 3 adet teminat senedinin olduğu tespit edilmiştir.Sayım sonucu tespit edilen varlıkların 31/12/2018 tarihli denetim mizanındaki rakamlarla tutarlı olduğu görülmüştür.

2-GENEL MALİ YAPI

2.1. Mali İşler Müdürlüğü tarafından ilgili bankalardan talep edilerek, Denetim Kurulumuza sunulan hesap ekstreleri incelenmiş ve 31/12/2018 tarihli banka hesap ekstreleri ile muhasebe kayıtlarının tutarlı olduğu görülmüştür.

2.2. 31/12/2018 sonu itibariyle İOSB'nin likit fon ve vadesiz-vadeli mevduatlarından oluşan banka hesapları toplamının **132.317.711,89 TL** olduğu tespit edilmiştir.

2.3. İstanbul İkitelli Organize Sanayi Bölgesi 2018 yılı içersinde Bakanlıktan herhangi bir kredi kullanmamıştır.

2.4. Türkiye genelinde yapılan sorgulamalarında İstanbul İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nin Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığına ve Gelir İdaresi Başkanlığına herhangi bir borcunun olmadığı görülmüştür. Özel ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarına karşı olan yükümlülüklerin süresi içersinde yerine getirildiği tespit edilmiştir.

2.5. Yıl sonu itibariyle Denetim Kurulumuza sunulan *"Denetim Mizanı"* ile bu mizana bağlı olarak hazırlanan Gelir-Gider Tablosu ve Bilanço Hesapları incelenmiş; 31/12/2018 tarihi sonu itibariyle hazırlanan Gelir Tablosu ve Bilançonun gerçek durumu yansıttığı kanaatine varılmıştır.

3. DEMİRBAŞLAR

Kurumun demirbaşları cinsi, adedi, edinme şekli, edinme tarihi, kullanıldığı birim ve edinilme bedeli belirtilerek , demirbaş defterlerine kaydedildiği görülmüştür.

Üçer aylık periyotlarla sayımı yapılan demirbaşların en son sayımı 31/12/2018 tarihli verilerle 02/01/2019 tarihinde sondaj usulü gerçekleştirilmiştir.Demirbaş defter kayıtları ile muhasebe kayıtlarının uyumlu olduğu ayrıca demirbaş zimmetlenmesi konusunda bir düzenlemenin yapıldığı görülmüştür.Bu işlemlerin sürdürülebilir ve takip edilebilir olması gerektiğini hatırlatmakta fayda olduğunu görmekteyiz.



4. DEPO SAYIMI

2018 yılına ait en son depo sayımı 31/12/2018 tarihli verileriyle 02/01/2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir.İOSB'nin ambarlarında bulunan malzemeler sondaj usulü sayılarak, Denetim Kurulumuzca bir tutanağa geçirilmiştir.

Bazı malzemelerin alış faturaları, ambar giriş kayıtları, elektrik malzeme takip formları, ambar çıkış muhasebe kayıtları incelenmiş ve depoda yer alan malzemelerin fiili durumları ile kayıtların tutarlı olduğu kanaatine varılmıştır.

5. NAKİL VASITALAR

Aşağıda özellikleri belirtilen araçlar Denetim Kurulumuzca yerinde görülerek fiili tespitleri sağlanmış ve mevcut durumun kayıtlarla tutarlılığı olduğu sonucuna varılmıştır.

<u>sıra no</u>	<u>model</u>	<u>Marka</u>	<u>cinsi</u>	<u>plaka</u>
1	2009	Ford	kamyonet	34 FV 8033
2	2011	mercedes	kamyonet	34 GF 8023
3	2013	renault	otomobil	34 JU 3351
4	2013	renault	otomobil	34 JU 3352
5	2013	renault	otomobil	34 JU 3353
6	2013	renault	otomobil	34 JU 3609
7	2013	renault	otomobil	34 JU 4059
8	2016	opel	otomobil	34 RA 6415
9	2016	ford	kamyonet	34 RA 8402
10	2016	dacia	otomobil	34 RA 7094
11	2016	renault	otomobil	34 RA 7040
12	2017	dacia	otomobil	34 SV 1437
13	2018	audi	otomobil	34 BHV 743
14	2018	dacia	otomobil	34 BDY 130
15	2018	dacia	otomobil	34 BDY 266
16	2018	renault	otomobil	34 BDU 487

6. TAŞINMAZLAR

Aşağıda listesi mevcut olan taşınmazların bağlı bulunan tapu sicil müdürlüğündeki tapu kayıt bilgileri incelenmiş ve belirtilen taşınmazların mevcut olduğu kanaatine varılmıştır. Taşınmazlarla ilgili muhasebe kayıtlarında herhangi bir tutarsızlığa rastlanmamıştır.

NO	ADA	PARSEL	TAPU ALANI M ²	HİSSE NİSPETİ	HİSSE MİKTARI M ²	NİTELİĞİ
1	475	5	240,44	1/1	240,44	ARSA
2	530	11	460,73	1/1	460,73	YOL
3	530	12	82,28	1/1	82,28	YOL
4	530	13	117,37	1/1	117,37	YOL
5	530	14	609,98	1/1	609,98	YOL
6	530	15	3525,65	1/1	3.525,65	YOL
7	530	16	353,47	1/1	353,47	YOL
8	585	6	3855	372/1285	1.116,00	ARSA
9	588	2	23213	549/23213	549,00	ARSA
10	704	8	871,94	1/1	871,94	ARSA
11	704	9	408,67	1/1	408,67	YOL
12	704	18	335,36	1/1	335,36	YOL
13	705	1	10595,43	6898/10595- 3697/10595	10.595,43	5 KATLI BETON.OKUL VE ARSASI 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM (OKUL)
14	720	8	1.935,34	1/1	1.935,34	BETONARME KARGİR BİNA (TSE)
15	709	9	4277,36	1/1	4.277,36	YOL
16	720	12	1675,75	1/1	1675,75	9 KATLI BET.HİZ. BİN. VE ARSASI
17	720	19	4865,48	95/100	4.622,21	AKARYAKIT VE LPG OTOGAZI SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU
	720	19	4865,48	2/100	97,31	AKARYAKIT VE LPG OTOGAZI SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU
	720	19	4865,48	1/100	48,65	AKARYAKIT VE LPG OTOGAZI SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU
	720	19	4865,48	2/100	97,31	AKARYAKIT VE LPG OTOGAZI SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU
18	720	20	8818,39	1/1	8.818,39	ARSA
19	720	21	11560,66	1/1	11.560,66	ARSA
20	780	8	119,35	1/1	119,35	YOL
21	781	4	6.083,29	1/1	6.083,29	YOL
22	782	3	487,35	1/1	487,35	YOL
23	783	3	2.346,67	1/1	2.346,67	YOL
24	785	2	6279	81/160	3.178,74	ARSA
25	1354	1	2593	1/1	2.593,00	ARSA
26	1355	2	1786,93	1/1	1.786,93	3 KATLI BET.İOSB İTFAİYE BİNASI VE ARSASI
27	1355	3	5150,33	1/1	5.150,33	ARSA
28	1355	4	1444,56	1/1	1.444,56	ARSA
29	1355	5	4472,45	1/1	4.472,45	ARSA
30	1393	2	4117,3	51641/205865	1.032,82	ARSA
31	589	1	4465	1/1	4465	ARSA
32	669	11	39,21	1/1	39,21	YEŞİL ALAN
Toplam			117.186,74 m ²	İOSB Hissesi	85.599,00 m ²	

7. KİRALIK GAYRİMENKULLER

İOSB tarafından sözleşmeye bağlanmış ve her ay düzenli olarak faturası kesilerek tahsil edilen kiralık gayrimenkullerin yıl içerisindeki kira artış bilgileri aşağıda belirtildiği gibidir.

KİRAYA VERİLEN G.MENKULLER	2017 NET KİRASI	KİRA ARTIŞ ZAMANI	SÖZLEŞMEYE GÖRE OLMASI GEREKEN NET KİRA	UYGULANAN NET KİRA
MESLEK LİSESİ	160.000,00 ₺	15.09.2018	179.280,00 ₺	179.280,00 ₺
BANKA	25.993,92 ₺	15.11.2018	35.124,29 ₺	35.124,29 ₺
AKARYAKIT İSTASYONU	87.890,26 ₺	01.01.2018	101.457,23 ₺	101.457,23 ₺
MİNİBÜS DURAĞI	1500,00 ₺	01.02.2018	1.637,40 ₺	1.637,40 ₺
OTOPARK	-	07.03.2019	100,00 ₺	100,00 ₺

Kiralamalardaki yıllık kira artışlarının düzenlenen kira sözleşmeleri doğrultusunda gerçekleştiği görülmüştür.

8. BURSLAR

Yönetim Kurulunun 31/10/2017 tarih ve 21 no.lu kararı doğrultusunda burs ödemelerine 2018 yılında da devam edilmiştir.Bursiyer olma kriterlerinin belirlenmesi açısından, herkes için fırsat eşitliğinin tesis edilmesine yarar sağlayacak bir burs komisyonunun oluşturulmasına ihtiyaç olduğu kanaatindeyiz.

9. ALT YAPI HİZMETLERİ

İOSB'nin kuruluşundan bu yana Belediye, İSKİ ve İGDAŞ gibi Kamu Kurumları ile yapılan protokollerle katılımcıların bu kuruluşlardan bekledikleri hizmetlerin büyük bir kısmı bir noktaya kadar karşılanmıştır.Enerji arıza bakım-dağıtım ve tesis-yatırım işlerinde olduğu gibi protokol kapsamı dışında kalan işlemler yine İOSB Yönetimince gerçekleştirilmiştir.

İOSB bünyesindeki atık su ve yağmursuyu kanallarının ve bu kanallara bağlanan su alma yapılarının temizlenmesi, görüntülenmesi, gerekli görülen yerlerin kazılması, kayıp su bacalarının yükseltilmesi, su alma yapılarının çalışır hale getirilmesi, kayıp olan su alma yapılarının bulunması ve asfalt seviyesine getirilmesi maksadıyla; 2015 ile 2016 yıllarında İOSB Yönetiminin, katılımcısından herhangi bir yönetim aidatı veya katılım bedeli adı altında bir bedel tahsil etmeden kendi bütçesinden bu yatırım harcamalarını karşıladığı görülmüştür.Yapılan bu çalışmalarla ilgili kooperatiflerin % 90'ının atık su ve yağmursuyu kanallarının bakımı tamamlanmıştır.Her ne kadar 2018 yılı içerisinde eksik kalan katılımcılar için herhangi bir çalışma yapılmasa bile alt yapı işlerinin 2019 çalışma programına ve yatırım planına dahil edildiği görülmüştür.

10. BAZI İLGİLİ YÖNETMELİK MADDE HÜKÜMLERİ

Uygulama Yönetmeliğin 103.maddesinde "Arsa tahsisleri müteşebbis heyet veya genel kurulun belirlediği prensipler çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılır." denilmektedir.Yapılan incelemelerde 2018 yılı içerisinde herhangi bir arsa tahsisinin gerçekleşmediği görülmüştür.

Uygulama Yönetmeliğin 60/1-2.maddelerinde "Bölge Müdürü ve Bölge Müdürlüğü personeli 22/05/2003 tarihli ve 4857 sayılı İş Kanunu hükümlerine göre istihdam edilir.Personel 31/05/2006 tarihli ve 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu hükümlerine tabidir" denilmektedir.Bu amir hükümler çerçevesinde özlük dosyalarında yapılan incelemelerde çalışanlarla ilgili işlemlerin addedilen kanun hükümleri çerçevesinde yürütüldüğü görülmüştür.

Uygulama Yönetmeliğin 84/1-2.maddelerinde "Yürürlüğe giren imar planına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi,inşası ve kullanımıyla ilgili ruhsat ve izinler OSB tarafından verilir ve denetlenir.OSB tarafından verilen işyeri açma ve çalışma ruhsatı

Yönetim Kurulu Başkanı veya vekili ile birlikte bir yönetim kurulu üyesi veya yetkilendirilmiş bölge müdürü tarafından imzalanır” denilmektedir.Yaptığımız incelemelerde çalışma ruhsatlarının düzenlenmesinde bu hükümleri riayet edildiği görülmüştür.

Uygulama Yönetmeliğin 114.maddesinde “OSB'lerin ihtiyacı olan elektrik,su kanalizasyon,doğalgaz,arıtma tesisi,arıtma çamuru depolama,kurutma ve yakma tesisi,yol haberleşme,spor tesisleri gibi alt yapı ve genel hizmet tesislerini kurma ve işletme,kamu ve özel kuruluşlarından satın alarak dağıtım ve satışını yapma hakkı sadece OSB'nin yetki ve sorumluluğundadır” denilmektedir.Yaptığımız incelemelerde bu amir hüküm gereği katılımcıların enerji tedariki için EPDK'nın yayınlamış olduğu Organize Sanayi Bölgelerinin Elektrik Piyasası Faaliyetlerine ilişkin Yönetmelik hükümleri doğrultusunda işlemlerin gerçekleştiği görülmüştür.

Uygulama Yönetmeliğin 39/1.maddesinde “Herhangi bir sebeple yönetim kurulu üyeliğinin boşalması halinde, müteşebbis heyet aşamasında olan OSB'lerde yerine mensup olduğu kurumun ilk sıradaki yedek üyesi,genel kurul yapmış OSB'lerde ise sıradaki yedek üye geçerek kalan süreyi tamamlar.” denilmektedir.Bu amir hüküm gereği 18/10/2018 tarihinde yapılan Genel Kurul sonrası Nihat TUNALI ve Sebahatdin KAYAS'tan boşalan üyelikler için Ahmet HACISSOYU ile Cemal BACAKCI'nın Yönetim Kurulu üyeliklerine dahil edildiği görülmüş olup,bu hususun hukuk'a uygun olmadığı kanaatindeyiz.

11. TOPLANTILAR ALINAN KARARLAR VE TUTULAN DEFTERLER

OSB Uygulama Yönetmeliğin 40.maddesi göz önüne alınarak Yönetim Kurulu toplantılarının yapıldığı görülmüştür.

11.1. (25/12/2018 tarih ve 41 no'lu Yönetim Kurulu Kararı 2. maddesi)

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı / Rehberlik ve Teftiş Başkanlığı'nın 20/11/2018 tarih ve 66093891-663.05 (663.05.51) (2018) E.670 sayılı İnceleme Raporunda tenkit ettiği Başakşehir İlçe Emniyet Müdürlüğüne hibe edilen 6 adet aracın iadesi konusu görüşüldü.Yönetim Kurulumuzun 23/02/2018 tarih ve 7 sayılı Kararına istinaden; 26/02/2018 tarihinde düzenlenen protokolle Başakşehir İlçe Emniyet Müdürlüğüne hibe edilen 6 adet araç için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı/Rehberlik ve Teftiş Başkanlığının inceleme raporundaki tespit ve tenkit edilen konular istişare edildi.Her ne kadar kamu hizmeti amaçlanarak, ilçe sınırları içerisinde yürütülen asayiş ve güvenlik hizmetlerinin zamanında, eksiksiz, daha etkin ve verimli bir şekilde yapılabilmesi için ve ayrıca; İkitelli Organize Sanayi Bölgemize sunulacak hizmetlerde ekstra bir güvenlik önlemi alınması istenerek bu araçlar hibe edilmiş olsalar bile, Bakanlığımızın görüşü ve Teftiş Başkanlığımızın raporu dikkate alınarak hibe konusu araçların Başakşehir İlçe Emniyet Müdürlüğünden geri istenmesine karar verildi.

Teftiş raporu ve alınan Yönetim Kurulu Karara istinaden 26/12/2018 tarihinde Başakşehir İlçe Emniyet Müdürlüğüne yazılan yazıyla birlikte araçların iadesinin talep edildiği görülmüştür.

11.2. (28/09/2018 tarih ve 32 no'lu Yönetim Kurulu Kararı 1.2. maddesi)

İstanbul İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısının, İkitelli OSB Mahallesi Süleyman Demirel Bulvarı No: 16 Başakşehir/İST. adresindeki hizmet binasında bulunan konferans salonunda 18/10/2018 Perşembe günü, Saat: 11:00'de, çoğunluk sağlanamadığı takdirde 1.toplantının devamı sayılan 2.toplantının 30/10/2018 Salı günü aynı yer ve saatte gerçekleştirilmesine karar verildi.

Karar doğrultusunda Olağanüstü Genel Kurul belirlenen gün ve saatte gerçekleştirilmiştir.

11.3. (17/09/2018 tarih ve 29 no'lu Yönetim Kurulu Kararı 1.2. maddesi)

589 ada 1 parselde bulunan hafriyatın kaldırılması işi için, 31/05/2018 tarih ve 18 sayılı Yönetim Kurulu Kararımıza istinaden ihaleye çıkılmıştır. Ancak, T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün 03/09.2018 tarih ve E.3439 sayılı (İOSB'de03/09/2018-10043 sayıda kayıtlı) yazısına cevaben, 04/09/2018 tarihinde göndermiş olduğumuz, 10043 sayılı yazımızın henüz cevaplanmamış olması ve sürecin netleşmemesi nedeniyle idari şartnamenin de izin vermiş olduğu 30.maddesi doğrultusunda çıkılan ihalenin iptal edilmesine karar verildi.

Bu karar doğrultusunda belirtilen ihalenin iptali gerçekleştirilerek ilgililere duyurulmuştur.

11.4. (07/09/2018 tarih ve 27 no'lu Yönetim Kurulu Kararı 1.5. maddesi)

Çalışanlarımızdan Birgül KARA'nın 29/08/2018 tarih ve 9944 sayıda kayıtlı borç talebi konulu dilekçesi görüşüldü. Kıdem süresi ve talep edilen tutarın yüksekliği dikkate alınarak talebi uygun bulunmamış olup, bundan sonra çalışanlardan gelecek olan bir maaşın üstündeki borç taleplerinin de karşılanmamasına karar verildi.

Yukarıda belirtilen karar doğrultusunda işlemlerin yapıldığı görülmüştür.

11.5. (10/05/2018 tarih ve 15 no'lu Yönetim Kurulu Kararı 1. maddesi)

Yönetim Kurulumuzun 04/04/2018 tarih ve 11 sayılı kararı gereği, İkitelli OSB'nin zamanla gelişen ve değişen imar şartları ile Bölgenin ihtiyaçlarına göre mevcut 15/11/2002 Tasdik Tarihli 1.Etap Uygulama İmar Planı ile 14/05/2003 Tasdik Tarihli 2.Etap Uygulama İmar Planı ve Plan Notları'nın gerekçeli teknik raporlar hazırlanarak revize edilmesi ve Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın onayına sunulması, takibi ve onaylatılması işine ilişkin davet edilen firmalardan gelen ve Yönetim Kurulunun huzurunda açılmış olan fiyat teklifleri aşağıdaki gibidir:

- | | |
|--|---------------------|
| - Norm İmar Planlama İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.
(10/05/2018 tarih ve 5874 sayıda kayıtlı teklif) | 130.000,00-TL + KDV |
| - Anıt Yapı Mim. Müh. İnş. Taah. Dek.
Müş. San. ve Tic. Ltd. Şti.
(08/05/2018 tarih ve 5742 sayıda kayıtlı teklif) | 80.000,00-TL + KDV |
| - Odak Şehr. Plan. İnş. Gayrimenkul Geliş. ve Dan. Ltd. Şti.
(07/05/2018 tarih ve 5674 sayıda kayıtlı teklif) | 110.000,00-TL + KDV |

Söz konusu iş için en uygun teklifi veren Anıt Yapı Mim. Müh. İnş. Taah. Dek. Müş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile hazırlanan teklif alma şartnamesi doğrultusunda 80.000,00 TL + KDV bedelle sözleşmenin imzalanmasına karar verildi.

Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda ilgili firmayla sözleşme imzalandığı görülmüştür.

11.6. (24/04/2018 tarih ve 13 no'lu Yönetim Kurulu Kararı 1. maddesi)

04/04/2018 tarih ve 11 sayılı Yönetim Kurulu Kararına istinaden personel ücretlerinin ödeneceği bankanın 3 yıllık süre için belirlenmesi amacıyla yapılan ihale sonucu gelen teklifler Yönetim Kurulunda görüşüldü ve 30/04/2018 tarihinde sona erecek olan sözleşmenin en ekonomik şartları sunan AKBANK T.A.Ş. ile yapılacak sözleşme doğrultusunda tekrardan üç yıllık süre ile yenilenmesine karar verildi.

Karara istinaden ilgili Banka ile sözleşme imzalandığı görülmüştür.

11.7. (02/03/2018 tarih ve 8 no'lu Yönetim Kurulu Kararı 5.b maddesi)

Tüm başvuruçular ile Kurumumuz arasındaki mevcut hukuki uyuşmazlığın 6325 sayılı **HUKUK UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK KANUNU** çerçevesinde çözümü için

yapılacak arabuluculuk görüşmelerine/toplantılarına katılmaya, teklifler sunmaya, yapılacak teklifleri kabul etmeye veya redde, anlaşmalar yapmaya, bu hususlarda düzenlenecek tüm belge ve tutanakları ve yapılacak anlaşmaları Kurumumuz adına ve hesabına imzalama hususlarında, 7036 sayılı İş Mahkemeleri Kanunu'nun 3/18.md. gereğince; Bölge Müdürünün, Birim Müdürlerinin ve Hukuk Müşavirinin birlikte veya ayrı ayrı vekaleti ifa etme hususunda yetkili kılınmalarına karar verildi.

Bu karar doğrultusunda gerekli vekaletnamelerin çıkarıldığı görülmüştür.

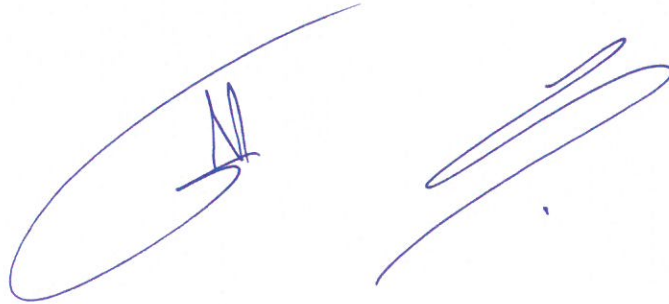
Her ne kadar Organize sanayi bölgelerinin kendine özel kanunu olsa bile bu kanunun uygulanması ile ilgili bazı işlemlerde TTK'ya atıf yapılıyor.Uygulama Yönetmeliğinin 175.maddesinde OSB Hesaplarının 6102 sayılı TTK 'da belirtilen tutulması zorunlu defterlerde tek düzen muhasebe sistemi esaslarına göre tutulur.Denilmektedir.2018 yılı içerisinde tutulan ve kullanılan başlıca defter ve tasdik bilgileri aşağıdaki gibidir.

Deferi Türü	Tasdik Yeri	Tasdik Tarihi	Tasdik No	Tasdik Türü
Yevmiye Defteri	E - Defter	-	-	-
Deferi Kebir	E - Defter	-	-	-
Envanter Defteri	Bakırköy 32.Noteri	08.12.2017	33021	Tasdik
Yönetim Kurulu Karar Defteri	Bakırköy 32.Noteri	08.12.2017	33023	Tasdik
Müteşebbis Heyet Karar Defteri	Bakırköy 32.Noteri	08.12.2017	33024	Tasdik
Denetim Kurulu Karar Defteri	Bakırköy 32.Noteri	08.12.2017	33022	Tasdik

12. HUZUR HAKLARI

OSB kanunun 17. maddesi ile OSB Uygulama Yönetmeliğinin 52. maddesi göz önünde bulundurularak 07/02/2018 tarihli Genel Kurul Kararı ile Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyelerine aşağıda belirtilen aylık net huzur haklarının tahakkuk ettirilerek ödemelerinin yapıldığı görülmüştür.

- Yönetim Kurulu Başkanı :2.729,00 TL
- Yönetim Kurulu Başkan Vekili :2.729,00 TL
- Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri :2.729,00 TL
- Denetim Kurulu Üyeleri :2.729,00 TL



13. İMAR VE ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

2018 yılı içerisinde uygulanan bazı imar uygulamaları plan tadilatları çalışmaları aşağıda belirtildiği gibidir.

İMAR UYGULAMASI ve PLAN TADİLATLARI	ADA/PARSEL	AÇIKLAMA	SONUÇ
S.S.ENKOOP T.İ.Y.K.	1333 ADA 5 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	BAKANLIK TARAFINDAN UYGUN BULUNMADI
ALTINHAN İNŞ. AKARYAKIT OTO. ANTREPO SAN. VE TİC. A.Ş.	583 ADA 7 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	BAKANLIK TARAFINDAN UYGUN BULUNMADI
TÜMSAN SANAYİ SİTESİ 2.KISIM	3273 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	DOSYA ONAYLANDI
İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	720 ADA 20-21 PARSELLER	İmar Uygulaması	DOSYA ONAYLANDI TESCİL İŞLEMLERİ DEVAM EDİYOR
S.S. ESENLER S.S.İ.K.	666 ADA 1 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	DOSYA ONAYLANDI
S.S. ESKOOP S.S.İ.K.	629 ADA 1 PARSEL 622 ADA 2 PARSEL 630 ADA 2-3-4 PARSEL 628 ADA 1 PARSEL 622 ADA 6 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	ONAY İÇİN BAKANLIKTAKİ
S.S. DEMİRCİLER S.S.İ.K.	582 ADA 4 PARSEL	İmar Plan Tadilatı	PLAN ONAYI İÇİN BAKANLIKTAKİ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce 01/01/2018 - 31/12/2018 tarihleri arasında 2 adet Avan Projesinin onayının yapıldığı, 33 adet Yapı Ruhsatının verildiği, 36 adet Yapı Kullanma İzin Belgesinin düzenlendiği ve 6 adet yıkım ruhsatının düzenlendiği görülmüştür.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen bazı hizmet gelir kalemleri ve gerçekleşen tutarları aşağıdaki gibidir.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAZI HİZMET GELİR KALEMLERİ	TUTARLAR
İMAR DURUMU HİZMETLERİ	23.000,00 ₺
İMAR PLANI TADİLAT HİZMETLERİ	261.014,04 ₺
YAPI RUHSATI HİZMETLERİ	307.267,65 ₺
YAPI RUHSATI TADİLAT HİZMETLERİ	284.709,05 ₺
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN) HİZMETLERİ	1.929.180,60 ₺
KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ TESİSİ ONAY HİZMETLERİ	105.794,33 ₺
BANKA EKSPERTİZ (DOSYA İNCELEME) HİZMETLERİ	84.600,00 ₺
İNŞAAT İSTİKAMET RÖLEVESİ HİZMETLERİ	4.000,00 ₺

14. İDARİ İŞLER HİZMETLERİ

İki yada üç ayda bir basılmakta olan İkitelli OSB Haber dergisinin, düzenlemelerin yapılarak baskıya uygun hale getirilmesi hususundaki rutin çalışmaların devam ettiği görülmüştür.

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nin görsel ve yazılı medyada daha fazla yer alabilmesi ve kendi sorunları ile ilgili kamuoyu oluşturabilmesi için çalışmalar devam etmektedir.

İOSB'nin faaliyetlerinden katılımcıların haberdar olabilmelerini sağlamak için yapılan çalışmaların Sosyal Medya (Facebook, Youtube, Twitter, toplu mail) hesapları aracılığı ile aktarıldığı görülmüştür.

İOSB'nin yemekhane faaliyetlerinin sürekli olarak hem hizmet sunan firma tarafından hem de ilgili kurum aracılığı ile denetlendiği, denetimler sonucu yapılan değerlendirmeler doğrultusunda gerekli iyileştirmelerin yapıldığı görülmüştür. Ayrıca memnuniyeti ölçme adına her ay memnuniyet anketleri düzenlenmekte ve anket sonuçları doğrultusunda gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

İOSB'de temizlik faaliyetleri ile ilgili olarak belli periyotlarla yapılan denetimlerde sunulan hizmetin yeterliliği değerlendirilmektedir. Ayrıca düzenli olarak yapılan anketlerle sunulan temizlik hizmetinden hissedilen memnuniyet derecesi ölçülmektedir. Bu anket sonuçlarına göre gerekli düzenlemeler ve iyileştirme çalışmaları yapılmaktadır.

15. ELEKTRİK DAĞITIM HİZMETLERİ

2018 yılında tüketilen enerji miktarının 1.001.852.117 kWh, satın alınan enerji miktarının 903.392.473 kWh, satılan enerji miktarının ise 883.330.642 kWh olarak gerçekleştiği görülmüştür.

2018 yılında 466 adet yeni abone ile sözleşme yapılmış ve toplam abone sayısının 21.766'ya ulaştığı tespit edilmiştir. 2017 yılı sonu itibariyle 692 MW olan abonelerin toplam sözleşme gücü 2018 yılı sonu itibariyle 755 MW'a ulaşmıştır.

Her ay ortalama olarak 16.614 adet fatura basımı sağlanarak abonelere dağıtılmaktadır.

2018 yılında geçmiş yıllara ait faturalar ile birlikte toplam 202.310 adet faturadan 379.511.186 TL tahsilat gerçekleştirilmiştir.

2018 yılında yapılan tahakkuktan olan tahsilat oranının % 95,08 olduğu görülmüştür.

2018 yılında 25 adet kaçak enerji kullanımı tespit edilmiş ve bu kullanıcılara tutulan zabıtlarla 150.452 kWh'lık kaçak elektrik tüketimi tahakkuk ettirilmiştir. Bu kaçak tüketimler karşılığı 96.276TL'lik fatura düzenlenerek ibrazları yapılmıştır. Bu faturalardan 83.567TL'si tahsil edilmiştir ve ayrıca kaçak elektrik kullananlar hakkında mevzuat gereği suç duyurusunda bulunulması için evrakların Hukuk Müşavirliğine sevk edildiği görülmüştür.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen bazı hizmet gelir kalemleri ve gerçekleşen tutarları aşağıdaki gibidir.

ELEKTRİK DAĞITIM MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAZI HİZMET GELİRLERİ	TUTARLAR
OSB DAĞITIM BEDELLERİ	40.950.711,49 ₺
REAKTİF BEDEL	6.987.617,21 ₺
ENERJİ KESME-BAĞLAMA	78.826,10 ₺
ELEKTRİK GECİKME FAİZİ-ZAMMI	2.190.320,99 ₺
İLETİM SİSTEMİ HİZMET GELİRLERİ	17.414.609,85 ₺
TRT PAYLARI	2.635.379,69 ₺

16. RUHSAT VE DENETİM HİZMETLERİ

4562 sayılı OSB yasasının 4. maddesi ve OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 91. maddesi göz önüne alınarak İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatları, İOSB tarafından verilmektedir.

31/12/2018 tarihi itibarıyla 2.344 işyeri çalışma ruhsatları için müracaatlarını yapmış; Kanun, Yönetmelikler ve diğer mevzuat çerçevesinde yapılan değerlendirmeler neticesinde, 1.351 firmaya İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verildiği geriye kalan 993 işyerine ise eksikliklerini tamamlayamadıkları veya tahakkuk eden harçlarını ödeyemediklerinden dolayı ruhsatlarının verilemediği görülmüştür.

2018 yılı içerisinde 7.969 işyerinin denetlendiği, bu işyerlerinden 2.993'unun ruhsatlı, 3.480'inin ruhsatsız, 333 adedinin müracaatı olan ve 1.223 adedinin ise kapalı,boş ve ruhsattan muaf olduğunun tespit edildiği görülmüştür.

Yıl içerisinde gerçekleştirilen bazı hizmet gelir kalemleri ve gerçekleşen tutarları aşağıdaki gibidir.

RUHSAT VE DENETİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN BAZI HİZMET GELİRLERİ	TUTARLAR
MUAYENE RUHSAT TARİFE HİZMETLERİ	497.474,49 ₺
İTFAİYE MUAYENE HİZMETLERİ	674.873,27 ₺
ELEKTRİK MOTOR - MAKİNE MUAYENE HİZMETLERİ	414.572,32 ₺
RUHSAT YENİLEME HİZMETLERİ	196.765,81 ₺
VİNÇ YILLIK FENNİ MUAYENE HİZMETLERİ	54.841,90 ₺
KOMPRESÖR YILLIK FENNİ MUAYENE HİZMETLERİ	83.035,01 ₺

17. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KİRA, PROTOKOL, İLAN REKLAM GELİRLERİ

Türk Telekomünikasyon A.Ş. ve TTNET A.Ş. ile alt yapı kullanımına ilişkin gelir paylaşım protokolleri kapsamında 2018 yılında da tahsilatların yapıldığı görülmüştür.

Mevcut kira gelirlerinin de sözleşme doğrultusunda 2018 yılında tahsilinin gerçekleştiği görülmüştür.

İki adet Led ekranın işletim hakkının devrinden elde edilen reklam gelirleri ile yine dergi ve Led ekranlarda İOSB tarafından reklam hizmetleri sunulması karşılığında reklam gelirleri elde edildiği görülmüştür.

BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ DİĞER BAZI HİZMET GELİRLERİ	TUTARLAR
KİRA HİZMET GELİRLERİ	4.580.145,73 ₺
ALT YAPI KULLANIM GELİR PAYLAŞIM PROTOKOL HİZMETLERİ	1.280.856,18 ₺
İLAN REKLAM HİZMETLERİ	167.456,00 ₺

18.YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR RAPORU

Yönetmeliğin 180.maddesinde; "OSB'nin her türlü hesap ve işlemlerini inceleyen mali müşavirler, düzenleyecekleri **denetim raporlarını inceleme dönemini takip eden yılın Mart ayı sonuna kadar tamamlar ve denetim raporunu tamamladığı tarihi takip eden en geç 15 gün içinde Müteşebbis Heyete / Genel Kurul ile Yönetim Kurulu Başkanlığına ve Bakanlığa eş zamanlı olarak verir**" denilmektedir.

Uygulamanın bu yönde yapıldığı ve Yeminli Mali Müşavir Ahmet CAN tarafından hazırlanan 2017 yılına ait Denetim Raporu'nun 21.02.2018 tarihinde İstanbul İkitelli Organize Sanayi Bölgesine ve Bakanlığa eş zamanlı sunulduğu görülmüştür.

19.PERSONEL

2018 yılı sonu itibarıyla, Bölge Müdürlüğü'nde çalışan 81 kişinin tamamının sigortalı olduğu görülmüştür.

Personel dosyaları üzerinde sondaj usulü ile yapılan incelemelerde, personellerin kişi bazında görev tanımlarının yapıldığı, yetki ve sorumluluklarının belirlendiği görülmüştür.

Personel hizmet sözleşmelerinin özlük dosyalarında muhafaza edildiği ve başta İş Kanununun 41. Maddesine göre, işçiden alınması gereken Fazla Çalışma Muvafakatnamesi olmak üzere buna benzer bildirimlerin yapıldığı ve muvafakatnamelerin alınarak ilgili çalışanın dosyasına konulduğu tespit edilmiştir.

20.ŞİKAYETLER, TEFTİŞ RAPORLARI VE DEĞERLENDİRMELER

2018 yılı içersinde katılımcılardan tarafımıza ulaşan şikayet dilekçelerine istinaden yerinde incelemeler yapılmış ve belge üzerinden tespit işlemleri gerçekleştirilmiştir.Eş zamanlı hem Yönetim Kuruluna hem de Denetim Kuruluna hitaben yazılan bu dilekçelerin bir kısmı ile alakalı yönetim kurulu işlem tesis ettiğinden ayrıca başka bir işlem tesis edilmesine gerek görülmemiştir.(Sn.Aziz İYİOKUR ile Sn.Mustafa TOPCUOĞLU'nun 18/10/2018 tarihindeki genel kurul gündemi hakkındaki dilekçeleri.)

18/10/2018 tarihli Olağanüstü genel kuruldan sonra Yönetim Kurulu'nun oluşması aşamasında bir çok katılımcılarında müdahil olduğu tartışmalar,denetim kurulumuza yapılan sözlü ve yazılı şikayetler ile Bakanlığımıza kadar uzanan başvurular neticesinde hem yetki devrinin yenilenmesi hem de seçimlerin yenilenmesi için İstanbul İkitelli OSB genel kurula gitme kararı almıştır.

15/02/2018 tarihli Bilim,Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı / Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün 57604388-663.05.E.605 sayıda kayıtlı inceleme raporundaki belirtilen hususların bir çoğu savcılık makamının takdirlerine bırakılmış olup aşağıda yer alan bir kısım konuda müteşebbis heyet takdirlerine bırakılmıştır.

“İkitelli O.S.B. Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi Atölye Ekipmanları ve Tefrişat Malzemeleri Satın Alma İşleri” ile ilgili bazı ithal malzemelerin teslimi ile ilgili Faktör Yapı Taah. Tic. Ltd. Şti.’ süre uzatımı talep etmiş ve Yönetim Kurulu da işin bitim tarihinden itibaren 30 günlük ilave iş günü süre uzatımına onay vermiştir.Süre uzatımına istinaden günlüğü 10.000 TL'den hesap edilen 28 güne tekabül eden 280.000 TL ile süre uzatımı sırasında döviz kurunun yükselişinden kaynaklanan KDV hariç 48.293,33 TL'nin yasal faizleri ile birlikte OSB yetkililerinden tahsil edilip edilmeyeceği hususu müteşebbis heyetin takdirlerine bırakılmıştır.

İOSB teknik ve Endüstri Meslek Lisesi Ek Eğitim binaları Yemekhane ve Atölye Ekipmanları Malzemeleri Satın Alma ve Teslim İş İhalesi kapsamında süre aşımı durumunda uygulanacak cezai hükümlere sözleşmede yer verilmediğinden yüklenici firmaya 83.000 TL tutarında cezai işlem uygulanmaması sonucu yükleniciden tahsil edilemeyen bu meblağın yasal faiziyle birlikte sözleşmede imzası bulunan OSB yetkililerinden tahsil edilip edilmeyeceği hususu müteşebbis heyetin takdirlerine bırakılmıştır.

İlgili inceleme raporunun adli ve savcılık makamlarına intikal eden kısımları dışında kalan yukarıda belirtilen hususların değerlendirilmesi genel kurulun takdirine bırakılmıştır.

20/11/2018 tarihli Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı / Rehberlik ve Teftiş Başkanlığının 66093891-663.05(663.05.51(2018)) .E.670 sayıda kayıtlı inceleme raporundaki yapmış olduğu tespit ve tenkitlere istinaden Yönetim Kurulunca yapılan çalışmaların sürdürüldüğü ve süresi içersinde yapılan iş ve işlemlerle ilgili hazırlanacak olan cevabı yazının ekleriyle birlikte Rehberlik ve Teftiş Başkanlığına sunulacağını bilgilerinize arz ederiz

21. BÜTÇE UYGULANABİLİRLİĞİ

2018 yılı için bütçede öngörülen gelir fasılları ile 31/12/2018 tarihli denetim mizanındaki gerçekleşme raporları incelendiğinde,aşağıdaki tabloda görüleceği üzere toplamda öngörülen gelirlerin % 15,88 fazlasıyla 31/12/2018 tarihi itibariyle gerçekleştiği görülmüştür.

GELİRLER	ÖNGÖRÜLEN TL	GERÇEKLEŞEN TL
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ DİĞER MÜDÜRLÜKLER GELİRLERİ	17.030.906,17	27.469.131,29
ELEKTRİK DAĞITIM MÜDÜRLÜĞÜ GELİRLERİ	66.050.340,00	79.754.526,47
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ GELİRLERİ	2.506.412,00	3.367.219,90
RUHSAT VE DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ GELİRLERİ	1.913.441,00	2.497.129,77
İSTKA PROJESİ GELİRLERİ	10.162.231,00	87.912,75
GELİRLER TOPLAMI	97.663.330,17	113.175.920,18

2018 yılı için bütçede öngörülen gider fasılları ile 31/12/2018 tarihli denetim mizanındaki gerçekleşme raporları incelendiğinde, aşağıdaki tabloda görüleceği üzere toplamda öngörülen giderlerin % 87,98 'nin 31/12/2018 tarihi itibarıyla gerçekleştiği görülmüştür. Gelirlerin gerçekleşme oranı giderlere göre daha yüksek olmuş ve ihtiyatlardan kullanım olmamıştır.

GİDERLER VE YATIRIMLAR	ÖNGÖRÜLEN TL	GERÇEKLEŞEN TL
HEYET GİDERLERİ	675.000,00	305.053,79
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ DİĞER MÜDÜRLÜKLER GİDERLERİ	7.051.334,00	8.519.666,27
ELEKTRİK DAĞITIM MÜDÜRLÜĞÜ GİDERLERİ	65.543.040,00	66.931.739,02
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ GİDERLERİ	1.714.137,00	1.715.898,32
RUHSAT DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ GİDERLERİ	2.339.792,00	2.450.903,89
İSTKA PROJESİ GİDERLERİ	13.549.638,00	30.874,22
GİDERLER TOPLAMI	90.872.941,00	79.954.135,61

2019 yılı tahmini bütçesi incelendiğinde; Altyapı Kanal Bakım Onarım İşleri, Sosyal tesis ve kreş alanı yatırımları, Taşıt alımları, demirbaş alımları, ADM İç Teçhizatı temini ve montajı, Mevcut Dağıtım Merkezlerinin revizyonu, Genel Aydınlatma tesislerinin revizyonu, Scada Sistemi (ADM-DM ve TM'ler), Saha Dağıtım Panolarının yenilenmesi, Elektrik tesisi yatırımları, Elektrik çağrı merkezine ait programlar, otomatik sayaç okuma sistemi (OSOS) ile 35 Kv yeraltı kablo tesisi gibi yatırımların planlandığı görülmektedir.

İOSB'nin 2018 yılı bütçe gerçekleşme raporu dikkate alınarak öngörülen 2019 yılı tahmini bütçesinin **UYGULANABİLİR** olduğu, İOSB'nin faaliyetlerinin **SÜRDÜRÜLEBİLİR** olduğu ve **YATIRIM YAPMA** kabiliyetinin korunduğu kanaatine ulaşılmıştır.

22. SONUÇ VE ÖNERİLER

22.1.Yapılan incelemelerimiz neticesinde; katılımcıların İkitelli Organize Sanayi Bölgesinden olan beklentileri OSB mevzuatı çerçevesinde büyük ölçüde giderilmiştir.

22.2.İOSB'nin kullanılabilir olduğu halde, Müteşebbis Heyet / Genel Kurul oluruyla kullanmadığı "Aidat" ve "Yatırımlara Katılma Payı" gibi yasal bir kaynağı mevcuttur. 28/12/2017 tarih ve 10 sayılı Müteşebbis Heyet toplantısında; 2018 yılı bütçesinde de bu kaynaktan yararlanılmayacağı yönünde karar alındığı görülmüştür. Aynı şekilde 07/02/2018 tarihli genel kurul toplantısında bu karar tasdik edilmiştir. 2019 yılı için hazırlanan tahmini bütçesinde de aynı yol izlenmiştir.

22.3.Çalışanlarla ilgili işlemlerin yürütülmesinde tabi olunan kanuna gösterilen hassasiyetlerin korunmasının yerinde olacağı kanaatindeyiz.

22.4.Kanun ve yönetmelik gereği çalışma ruhsatına bağlanamayan hiç bir iş yerinin Organize Sanayi Bölgesinde faaliyetlerini sürdürmesine müsaade edilmemelidir.

22.5.Katılımcıların enerji tedariki için EPDK'nın yayınlamış olduğu Organize Sanayi Bölgelerinin Elektrik Piyasası Faaliyetlerine ilişkin Yönetmelik hükümleri doğrultusunda işlemlerin tesis edilmesine devam edilmelidir.

22.6. Yurtiçi ve yurt dışından yapılacak olan her türlü mal ve hizmet satın almaları,yapım işleri dahil, bakım onarım işleri ile doğrudan temin işlerini kapsayacak yetki ve sorumluluklar ile usullerin belirlenmesini düzenleyecek bir iç talimatnamenin hazırlanarak hayata geçirilmesinde fayda görülmektedir.

22.7. Daha önceki bir çok raporda da bahsedildiği üzere; Hukuk servisinde takibi yapılan Şüpheli alacaklarla ilgili yeni bir değerlendirmenin yapılması, bu alacakların büyüklük ve önemlilik kriterlerine göre ayıklanması ve kayıtların yeniden düzenlenmesi için genel kurul dan yönetim kuruluna yetki istenmesinin yararlı olacağı düşüncesindeyiz.

18/10/2018 ile 31/12/2018 tarihleri arasında Genel Kurul temsilcilerinin de bildikleri gibi,yaşanan olumsuzluklar nedeniyle gerektiği gibi denetim görevi yapılamadığından dolayı, Yönetim Kurulu faaliyetlerinin ve Yönetim Kurulu üyelerinin ibra hususunu Genel Kurulunun takdirlerine arz ederiz. 30/01/2019

Mehmet Vural KOÇ
Denetim Kurulu Üyesi

Yusuf TOKDEMİR
Denetim Kurulu Üyesi

İSTANBUL İKİTELLİ OSB	
Kayıt Tarihi	30/01/2019
Kayıt No:	1172
Yönetim Kurulu	✓
Denetim Kurulu	✓
Elektrik Dağ.Müd.	
İmar ve Şeh. Müd.	
Ruhsat - Den. Müd.	
Mali İşler Müd.	✓
Basın&Halkla İliş.ve İdari	
Danışman	