

ATAMAN KARINA
PENDİK SİTESİ

YILLIK DENETİM
RAPORU

AİT OLDUĞU DÖNEM
(01.08.2015- 31.12.2015)

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTE YÖNETİMİ

2015/08-9-10-11-12.AYLARA AİT DENETİM RAPORU

İNCELEMİYİ YAPAN DENETİM KURULU ÜYELERİ :

Adı Soyadı : *Necmettin TÜYSÜZ / Mali Müşavir /Bağımsız Denetçi*
: *Fatma KARADAĞ / Mali Müşavir*
: *Özkan CEVİZ / Mali Müşavir*

TESPİTİ YAPILAN SİTENİN :

Ünvanı : *ATAMAN KARİNA PENDİK SİTE YÖNETİMİ*
Adresi : *Çamçeşme Mah. Aydınlı*
Cad. No: 97
Pendik | İSTANBUL
İletişim : *Tel: 0 216 504 30 42*

İNCELEMENİN KAPSAMI VE KONUSU:

İncelemenin Dönemi : *01.08.2015—31.12.2015*
İncelemenin Konusu : *İlgili Dönemlere Ait Faaliyetlerin ve Mali Tabloların Denetimi*

1- GENEL BİLGİLER

İstanbul İli Pendik İlçesi Çamçeşme Mahallesi, Aydınli cad. No:97 adresinde bulunan ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ'sinin 02.08.2015 – 31.12.2015 dönemine ait işlemlerin doğruluğunun kontrolü ve 02.08.2015 – 31.12.2015 tarihleri arasında yapılan harcamaların ve aidatların denetimi amacıyla bu rapor tanzim edilmiştir.

ATAMAN KARİNA SİTESİ 2 etap ve ataman karina çarşıdan oluşmaktadır. 1. ETAP(GÖL ETABI) 4 Blok ve 247 daireden oluşmaktadır. 2. ETAP(RESIDENCE) ETABI) 2 Blok 190 daire ve 22 dükkandan oluşmaktadır.

Sitenin ortak kullanımı için sosyal tesis olarak yüzme havuzu ve dinlenme bölümü ,fitness,sauna ve buhar odası ,çok amaçlı spor sahaları(basketbol, voleybol,tenis) çocuk parkı (3-6 yaş) ve diğer sosyal donatılar bulunmaktadır.

ATAMAN KARİNA SİTESİ 2 etaptan oluşmakta olup, 1. Etap 01.06.2012 tarihinde,2. Etap 01.06.2013 tarihinde yaşama açılmıştır.

1.ETAP

A1 Blok 78 Daire

B1 Blok 78 Daire

C Blok 57 Daire

D Blok 34 Daire

Toplam: 247 Daire

2. ETAP

A2 Blok 98 Daire

B2 Blok 92 Daire

Toplam: 190 Daire

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ İstanbul İli , Pendik İlçesi,Yayalar Mahallesi,15 pafta, 1158 ve 1190 parseller üzerinde kurulmuş olup , sitenin toplam arsa alanı 17.083.08 m2 dir.

İnceleme döneminde sitenin yönetim hizmetleri, 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu ile 5711 sayılı kanunun emredici hükümleri ve ilgili yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere 30.07.2012 tarih 20878 yevmiye kaydı ile tapuya kaydedilen Toplu Yapı YÖNETİM PLANI'na göre, Genel Yönetim,Teknik,Güvenlik,Temizlik,Bahçe/Peyzaj ve İlaçlama hizmetlerini kapsamaktadır.

İnceleme dönemini kapsayan süreçte tahsilat ve ödemelerin, Akbank Güzelyalı Şubesi 1308- 27039 ve Denizbank Kaynarca Şubesi- 645 06 49 nolu hesaplardan kullanılarak yapılmıştır.

Aidatların bir kısmı tahsilat makbuzu karşılığında elden tahsil edilmiştir.

Aidatlar ile birlikte ortak kullanılan ısıtma ve sıcak su giderleride bağımsız bölümlere kullanımları kadar dağıtılmaktadır.

DAP Yapı Firması tarafından aylık doğalgaz ve sıcak su tüketimleri miktarları bulunup ilgili blok'a gelen İGDAŞ ve İSKİ faturaları ile maliyetlendirilip ilgili blokta oturanlara dağıtılmaktadır.

Merkezi ısınma ve sıcak su elde edilmesine ilişkin giderlerin, 14.04.2008 tarih ve 26847 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre paylaştırılması gerektiği, ilgili yönetmeliğin ısıtma ve sıhhi sıcak su gider paylaşımı hesaplaması başlıklı 8. Maddesinde 'Merkezi ısıtma sistemlerinde toplam ısıtma giderlerinin % 70'i bağımsız bölümlerin ölçülen ısı tüketimlerine göre paylaştırılır. Toplam ısıtma giderlerinin % 30'u ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderlerinden kavnaklı ısı giderleri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaştırılır.'denilmektedir.

Merkezi Isınma ve Sıhhi sıcak su sistemlerinde , Giderlerin paylaştırılmasına ilişkin yönetmeliğin 5-1 maddesi gereğince bağımsız bölümlerde radyatörlerin tamamen kapatılmaması gerektiğinden,komşu daire sakinlerinin arzu ettikleri sıcaklık değerine ulaşmak için gereğinden fazla enerji tüketilmesine sebep olmamak için kapalı radyatörlerin de tüketim yapan dairelerin ortalaması oranında tüketim yapıldığı var sayılarak gider tahakkununun gerçekleştirildiği,

23.06.1965 tarih 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun'un 20.maddesinin c bendinin değişik 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı kanunla değişik 9.maddesindeki 'Gider ve avans pa yının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş (%5) hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.'denilmektedir.

Kat maliklerinden geciken ödemeler için aylık %5 Faiz tahakkuk ettirilmiştir

2- USUL İNCELEMELERİ:

-Site yönetim planının MADDE: 36 GEÇİCİ YÖNETİM maddesininin a,b,c,d,f,g bentlerinden alınan yetki ile Ataman Karina Pendik Sitesi yönetiminin geçici olarak Ataman İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. nin sitenin Geçici yönetimi tek başına belirleme yetkisine sahip olduğu,

-Site Geçici yönetim kurulunun 01.08.2012 tarihinde 1AKIYÖN001 sözleşme no.su ile site yönetim hizmetlerinin 01.08.2012 tarihinden başlamak üzere Hotech Yapı Yönetim ve İşletim Hizmetleri A.Ş.ne 3 yıllık olarak sözleşme imzalanmış ve Sözleşme süresinin bitiminden 2 ay önce 31.05.2015 tarihinde yapılan olağanüstü blok kat malikleri kurulu toplantısında yapılan blok yönetim ve denetim kurulu seçimleri ile de Hotech Yapı Yönetim ve İşletim Hizmetleri A.Ş. ile 01.08.2015 tarihinden itibaren sözleşmesi sona ermiştir

-Site Yönetim kurulunun 01.06.2015 tarih 2015/14 sayılı kararı ile de Yönetim Kurulu görev taksimi ve imza yetkilerinin belirlendiği,

Görev taksimi sonunda;

Yönetim Kurulu Başkanı	İskender VATANSEVER
Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Gülhan BİNGÜL
Yönetim Kurulu Üyesi	Mustafa ÖZTÜRK

Olduğu,

Site Yönetim Kurulu, 01.06.2015 tarihinden 31.12.2015 tarihine kadar aldıkları YÖNETİM KURULU KARARLARI;

12.06.2015- 2015/16 Avukatlık hizmetlerin alınması,

30.06.2015-2015/18 Sıcak ve Soğuk su tevzi tabloların yeniden düzenlenmesi,

20.07.2015- 2015/20 Personel alımı,

20.07.2015-2015/21 Site müdürü ile Muhasebe memur'un atanması,

20.07.2015-2015/22 Enerji ölçüm hizmetinin alınması,

20.07.2015-2015/ 23 Havuz bakım sözleşmesi,

20.07.2015-2015/ 24 İlaçlama ve Haşereyle mücadele sözleşmesi,

20.07.2015-2015/ 26 Asansör Bakım sözleşmesi,

20.07.2015-2015/27 Ortak alan sigorta poliçelerin yeniden tesbit edilerek yenilenmesi,

27.07.2015-2015/28 Gözetim Temizlik ve Bahçe Bakım sözleşmesi,

03.08.2015-2015/30 Telefon, Faks ve İnternet aboneliği,

03.09.2015-2015/ 33 Acil eylem planı ve Risk Analizi çalışmaları,

08.10.2015-2015/35 Aidatların son ödeme tarihinin tesbiti,

08.10.2015-2015/37 Yapısal sorunlar raporunun hazırlanması ve yayınlanması,

09.10.2015-2015/38 İlan ve reklam duyuru tarifelerinin belirlenmesi,

19.11.2015-2015/39 a)Geçmiş dönem alacaklar için ihtarnamelerin çekilmesi,

b) Ataman inşaat Ticaret ve san.a.ş. ne yapısal sorunlar nedeniyle ihtarname çekilmesi,

c)İnşaat kaynaklı yapısal sorunlar için tesbit davası açılarak hukuki sürenin başlatılması,

01.12.2015-2015/40 Kalorifer ısı paylaşımı (kapalı olan dairelerle ilgili)

Yönetim kurulu 01.08.2015 tarihinden itibaren sitenin Güvenlik, Temizlik ve Bahçe bakım hizmetlerini AKTİM GRUP'a verilerek sözleşme imzalanmıştır.

Site Yöneticiliği adına Pendik Vergi Dairesinden 097 033 1037 Vergi Kimlik Numarası alınmıştır. Personel maaşlarından doğan kesintilerin yatırılması amacıyla Pendik Vergi Dairesinde Muhtasar mükellefiyeti açtırılmıştır.

Personel maaşlarından yapılan Sgk Primlerinin, yatırılması amacıyla Pendik Sosyal Güvenlik Kurumuna dosya açtırılmıştır.

Site Yönetimi tarafından önceki yönetimden devir alınan defter bilgileri aşağıdadır;

Site Yönetiminin 2015 yılına ilişkin muhasebe kayıtları Apsiyon muhasebe programındaki Tek Düzen Hesap Planına göre tutulmuştur.

3- YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GELİRLERİN İNCELENMESİ

Site Yönetimi gelirleri Yönetim İşletim Gelirleri, Direkt Gelirler ve Diğer Gelirler adıyla üç başlıktan oluşmaktadır. Yönetim İşletim Gelirleri sadece tahakkuk ettirilen aidatlardan oluşmakta olup, Direkt Gelirler ise önceden bütçelenemeyen site sakinlerinin kullanımına istinaden ortaya çıkan ve aylık bazda belirlenip site sakinlerinden tahsilatı yapılan gelirleri (su ve ısıtma gelirleri) ile bu iki başlık dışında oluşan gelirler de Diğer Gelirleri (gecikme tazminatları, café kira gelirleri, enerji okuma hizmet gelirleri vb.) ifade etmektedir.

Site yönetimin gelirleri genel bir gruplama ve tek düzen muhasebe ilkelerine uygun yapılmıştır. Gelir ve giderleri karşılaştırma imkanı nisbeten bulunmuştur.

3.1.1 AİDATLAR:

Yönetim İşletim gelirlerinin büyük kısmı, Aidat gelirlerinden oluşmaktadır.

2015 yılının 01/01/2015 den 01/08/2015 tarihine kadar toplam 747.637,10 TL , 02/08/2015 den 31/12/2015 tarihine kadar 527.711,50 TL lik tahakkuk yapılmıştır.

31.07.2015 tarihi itibariyle (HOTECH) TOPLAM	2015-08. ay	2015-09. ay	2015-10. ay	2015-11. ay	2015-12. ay	31.12.2015 tarihi itibariyle TOPLAM
747.637,10	105.542,30	105.542,30	105.542,30	105.542,30	105.542,30	1.275.348,60

Tahakkuk edilen aidatların ödemelerinde oluşan gecikmelere istinaden ayrıca gecikme tazminatı tahakkukları da yapılmış olup, ilgili gecikme tazminatı bedelleri Gelir Tablosunun "Gecikme Faizi Tazminatı" kısmına dahil edilmiştir.

Tahsilatı imkansız olan 170.386,47 TL'lık aidat alacakları için Avukat Savaş YİĞİT aracılığı ile ilamsız icra ile haciz işlemleri başlatılmıştır. Bu haciz işlemi sonucunda 39.689,21 TL tahsil edilmiştir.

3.1.2 SU VE ISITMA GELİRLERİ:

İski ve ısıtma bedelleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.07.2015 tarihi itibariyle (HOTECH) TOPLAM	2015-08. ay	2015-09. ay	2015-10. ay	2015-11. ay	2015-12. ay	31.12.2015 tarihi itibariyle TOPLAM
SICAK SU GELİRLERİ	66.499,96	14.595,01	10.084,51	8.734,81	26.644,52	111.809,32	238.368,13
SOĞUK SU GELİRLERİ	40.645,98	7.245,99	8.337,95	7.889,06	5.535,34	13.850,38	83.504,70
TOPLAM	107.145,94	21.841,00	18.422,46	16.623,87	32.179,86	125.659,70	321.872,83

4- GELİR TABLOSU

GELİR ÇEŞİTLERİ	31.07.2015 tarihi itibariyle(HOTECH) TOPLAM	01.08.2015-31.12.2015 arası Gelirler (SİTE YÖNETİMİ)	31.12.2015 tarihi itibariyle TOPLAM
AİDAT GELİRLERİ	747.637,10	527.711,50	1.275.348,60
Diğer gelirler	179,88	5.230,40	5.410,28
DOĞALGAZ GELİRLERİ	277.966,31	-	277.966,31
EMLAK GELİRLERİ	7.840,00	1.420,00	9.260,00
İCRA TAHSİLAT GELİRLERİ	- 80,12	-	-80,12
KAFE KARİNA KİRA GELİRİ	1.336,00	3.340,00	4.676,00
SICAK SU GELİRLERİ	66.499,96	171.868,17	238.368,13
SOĞUK SU GELİRLERİ	36.559,18	42.858,72	79.417,90
GECİKME FAİZ VE TAZMİNATLARI	28.782,46	10.221,85	39.004,31
TİCARİ BÖLÜM SU GELİRLERİ	4.086,80	-	4.086,80
ATIK MALZEME HURDA GELİRİ	-	300,00	300,00
SİGORTA HASAR GELİRİ	-	1.587,40	1.587,40
ENERJİ OKUMA GELİRİ	-	6.263,44	6.263,44
İLAN VE REKLAM GELİRİ	-	1.650,00	1.650,00
TAHAKKUK ETTİRİLMİYEN GELİRLER	23.060,37	-	23.060,37
5510 NOLU %5 TEŞVİK	-	3.127,34	3.127,34
TOPLAM:	1.193.867,94	775.578,82	1.969.446,76

31.12.2015 tarihi itibariyle Gelirlerin %64,76 ini aidatlar, %4,24 Soğuk su gelirleri, %26,22 sıcak su gelirleri, %4,78 sini de diğer gelirlerden oluşmaktadır.

5- GİDER TABLOSU

GİDER ÇEŞİTLERİ	31.07.2015 tarihi itibariyle(HOTECH) TOPLAM	01.08.2015-31.12.2015 arası Gelirler (SİTE YÖNETİMİ)	31.12.2015 tarihi itibariyle TOPLAM
-----------------	---	--	-------------------------------------

YÖNETİM FİRMASI HİZ.ÜCRETİ	52.500,00	-	52.500,00
YÖNETİM PERSONEL ÜCRETLERİ	80.391,00	-	80.391,00
TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	36.774,00	15,00	36.789,00
TEMİZLİK PERSONEL ÜCRETLERİ	98.029,00	-	98.029,00
GÜVENLİK PERSONEL ÜCRETLERİ	182.696,00	1.357,00	184.053,00
BAHÇE BAKIM PERS. GİDERİ	16.485,00	-	16.485,00
YÖNETİM PERSONEL ÜCRETLERİ	-	94.782,34	94.782,34
YÖNETİM HİZMET ÜCRETLERİ	-	199.256,77	199.256,77
SU GİDERLERİ	83.461,00	69.764,00	153.225,00
ELEKTRİK GİDERLERİ	120.475,80	67.142,90	187.618,70
DOĞALGAZ GİDERLERİ	287.051,00	135.918,00	422.969,00
MAZOT GİDERLERİ	3.546,08	-	3.546,08
TEKNİK BAKIM VE SARF GİD.	26.277,74	66.657,81	92.935,55
YATIRIM VE DEMİRBAŞ GİD.	37.146,96	10.009,50	47.156,46
TEMİZLİK MALZ. GİDERLERİ	10.431,28	17.736,12	28.167,40
HAVUZ KİMYASAL GİDERLERİ	10.669,30	7.252,11	17.921,41
HUKUK MÜŞARLIĞI GİD.	-	7.331,42	7.331,42
MUHASEBE PROGRAMI DANIŞMANLIK GİD.	-	4.511,55	4.511,55
ENERJİ OKUMA GİD.	-	12.597,28	12.597,28
ORTAK ALAN SİGORTA GİD.	13.453,45	-	13.453,45
PERSONEL İÇME SUYU GİD.	-	1.524,74	1.524,74
PERSONEL YOL GİD.	-	974,99	974,99
PERSONEL GİYİM VE KOR.GİDERLERİ	-	761,42	761,42
SOSYAL TESİS GİDERLERİ	1.644,82	-	1.644,82
SU ANALİZ BEDELİ	-	413,00	413,00
MEKANİK VE ELEKTRİK BAKIM GİDERLERİ	42.000,00	4.153,01	46.153,01
PERSONEL EĞİTİM GİD.	-	350,00	350,00
YONETİM OFİS GENEL GİD.	7.064,80	5.739,43	12.804,23
BAHÇE BAKIM İLAÇLAMA ,HAŞERE VE SARF MALZ.	7.295,00	4.377,32	11.672,32
TEMSİL VE AĞIRLAMA GİD.	-	186,00	186,00
HUZUR HAKKI GİDERLERİ	2.520,00	-	2.520,00
KAMERA SİSTEM HİZ.GİD.	8.720,00	1.281,04	10.001,04
ÖNGÖRÜLMİYEN KDV	112.267,31	-	112.267,31
DİĞER GİDERLER	3.126,84	-	3.126,84
TOPLAM:	1.244.026,38	714,092,75	1.958.119,13

Giderler tablosunda yer alan yönetim personel ücretleri (94.782,34 tl) ile yönetim hizmet ücretleri(199.256,77tl) site yönetiminin 5 aylık dönemindeki personel giderlerini,

Diğer personel ücretlerinde görülen(52.500+80.391+36.789 + 98.029 +184.053 +16.485)tutarlar HOTECH yönetiminden gelen personel giderlerini göstermektedir.

31.12.2015 tarihi itibarıyla, Giderlerin % 43,23 personel,% 21,60 doğalgaz,% 9,58 ortak alan elektrik,%7,83 su % 4,74 teknik bakım,% 2,36 mekanik ve elektrik bakım,%2,41 yatırım ve demirbaş sarf giderleri,%1,44 temizlik malzemeleri sarf giderlerini ve geri kalan %6,81 de (havuz kimyasalleri,enerji okuma giderleri,ortak alan sigorta giderleri,bahçe bakım ve ilaçlama giderleri,yönetim ofis giderleri,kamera giderlerive diğer) giderlerlerden oluşmaktadır.

ÖZET OLARAK GELİR/GİDER TABLOLARINDA:

1- HOTECH YÖNETİMİ 01.01.2015- 31.07.2015 TARİHLERİ ARASINDA:

GELİRLER TOPLAMI: 1.193.867,94 TL.

GİDERLER TOPLAMI: 1.244.026,38 TL.

GİDER ARTIĞI: (-) 50.158,44 TL,

2- SİTE YÖNETİMİ 01.08.2015- 31.12.2015 TARİHLERİ ARASINDA:

GELİRLER TOPLAMI: 775.578,82 TL.

GİDERLER TOPLAMI: 714.092,75 TL.

GELİR ARTIĞI: (+) 61.486,07 TL,

Site yönetiminin 5 aylık faaliyet döneminde gelir artışı olarak görülen 61.486,07 TL'nin 37.500-TL'nin yönetim firmasının fatura ettiği hizmet bedelinden (7.500-*5 ay= 37.500.-TL) geriye kalan 23.986-TL'nin da bakım bedeli olarak her ay devamlı olarak faturası belli olmayan tutarlar ile güvenlik ve temizlik personeline ödenen fazla mesailer gibi v.s. harcamalardan tasarruf edilen tutardır.

NETİCE OLARAK

01.01.2015- 31.12.2015 TARİHLERİ ARASINDA:

GELİRLER: 1.969.446,76 TL.

GİDERLER: 1.958.119,13 TL.

GELİR ARTIĞI: (+) 11.327,63 TL.

Site yönetimi, Hotech yönetiminden devreden (-) 50.158,44 TL. lık gider artığını kapatarak (+) 11.327,63 TL.

Gelir artığına dönüştürmüştür. (+61.486,07-50.158,44=+11.327,63 TL.)

6- 01.01.2015 -31.12.2015 FAALİYET DÖNEMİ ARASI BİLANÇO TABLOSU

	01.01.2015- 31.07.2015 tarihleri arası (HOTECH)	01.01.2015-31.12.2015 tarihleri arası
AKTİF (VARLIKLAR)		
1 - DÖNEN VARLIKLAR	301.253,48	350.257,00
10 - HAZİR DEĞERLER	14.278,07	24.184,40
100 - KASA	0,00	578,87
102 - BANKALAR	14.278,07	23.605,53
12 - TİCARİ ALACAKLAR	240.518,30	326.072,60
120 - ALICILAR/KAT MALİKLERİNDEN ALACAKLAR	134.606,82	195.375,34
128 - ŞÜPHELİ TİCARİ ALACAKLAR	105.911,48	130.697,26
19 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	46.457,11	-
195 - İŞ AVANSLARI	46.457,11	-
2 - DURAN VARLIKLAR	74.677,18	132.627,18
22 - VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	72.088,00	130.038,00
226 - VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	72.088,00	130.038,00
28 - GELECEK YILLARA AİT GİDERLER VE GELİR TAHAKKUKLARI	2.589,18	2.589,18
280 - GELECEK YILLARA AİT GİDERLER	2.589,18	2.589,18

AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI	375.930,66	482.884,18
PASİF (KAYNAKLAR)		
3 - KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	400.960,30	446.427,75
32 - TİCARİ BORÇLAR	352.143,80	435.135,66
320 - SATICILAR	280.019,80	305.097,66
326 - ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	72.124,00	130.038,00
33 - ÇEŞİTLİ BORÇLAR	3.097,54	
336 - DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	3.097,54	-
36 - ODENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜML	0,00	11.292,09
360 - ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR	0,00	5.732,10
361 - ÖDENECEK SOS. GÜV. KESİNTİLERİ	0,00	5.559,99
38 - GEL.AYLARA AİT GEL.VE GİD.TAHA	45.718,96	-
381 - GİDER TAHAKKUKLARI	45.718,96	-
5 - ÖZKAYNAKLAR	-25.029,64	+36.456,43
57 - GEÇMİŞ YILLAR KARLARI	158.589,47	158.589,47
570 - GEÇMİŞ YILLAR KARLARI (2013 YILI)	158.589,47	158.589,47
58 - GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	-133.460,67	-133.460,67
580 - GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI (2014 YILI)	-133.460,67	-133.460,67
59- DÖNEM GİDER GELİR ARTIŞ-AZALIŞ (+,-)	-50.158,44	+11.327,63
PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI	375.930,66	482.884,18

Hotech firması tarafından 12.08.2013 tarihinde yayınlamış olduğu YATIRIM VE GÜVENCE bedelleri ile ilgili karar gereğince;

İĞDAŞ GÜVENCE BEDELİ OLARAK:

- 1.Etap Dairelerden daire başına 305-TL.*247 Daire= 75.335-TL.
- 2.Etap Dairelerden daire başına 305-TL.*190 Daire= 57.950-TL.

İSKİ GÜVENCE BEDELİ OLARAK:

- 1.Etap Dairelerden daire başına 162-TL*247 Daire= 40.014-TL. TL
2. .Etap Dairelerden daire başına 162-TL*190 Daire= 30.780-TL.

AYEDAŞ GÜVENCE BEDELİ OLARAK:

- 1.Etap Dairelerden daire başına 7,72TL*247 Daire= 1.906,84 TL.
2. .Etap Dairelerden daire başına 7,72TL*190 Daire= 1.466,80 TL.

Tutarlar 3 eşit taksitle ödenmesine rağmen, HOTECH firması, defter kayıtlarında depozite ve teminat hesabına sadece iğdaş güvence bedellerinin kayıtları yapılmış, iski ve ayedaş güvence bedellerinin ise kayıtlara intikal ettirilmediği görülmüştür.

7- BORÇLAR VE ALACAKLAR

31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA BORÇLAR	
Firma Adı	TL
1. Daf enerji san.ve tic.a.ş.	3.406,20
2. Avukat Savaş Yiğit	159,19
3. Ayedaş	11.477,40
4. Erim Kimya San.Tic.Ltd.Şti.	1.537,78
5. Hotech Yapı Yönetim Hizm.Aş.	181.974,38
6. İğdaş	54.684,35
7. Otis Asansör Tic.Aş.	2.784,80

8. İski	5.104,00
9. Aktim Grup Yönetim Hizmetleri	38.651,69
10. Ekotek çevre sistemleri	89,00
11. Tedarik 360 Kurumsal Paz.Dağ.G	92,04
12. Esem elektronik	1.693,30
13. Avea iletişim hizmetleri	85,25
14. Aksu şomine	3.000,00
15. Mitasan buro makinaları	400,00
TOPLAM:	305.097,66

HOTECH YÖNETİMDEN DEVREDEDEN BORÇLAR (01.01.2015-31.07.2015)	
Firma Adı	TL
1. Aksu Elektrik Bobinaj	1.003,00
2. Alka Sigorta	3.235,00
3. Ataman İnşaat Tic.Ltd.Şti.	9.797,15
4. Avukat Asiye Demir	10.936,14
5. Av.Savaş Yiğit	5.288,39
6. Ayedaş	12.748,30
7. Erim Kimya San.Tic.Ltd.Şti.	2.859,39
8. Global Matik Bariyer Sistemleri	413,00
9. Hotech Yapı Yönt.Hizm Aş.	216.974,38
10. Igdaş	13.758,35
11. Naturel Mühendislik	1.569,60
12. Prestij Temizlik Tic.Ltd.Şti.	1.317,28
13. Avea İletişim	69,5
14. Tedarik Pos Satış Dağıtım	92,04
15. Axa Sigorta	-41,74
TOPLAM	280.019,78

Site Yönetiminin 01.01.2015-31.12.2015 tarihlileri arasında Tedarikçilere olan borçlar toplamı 305.097,66 TL.dir. Toplam borcun %59,64'una karşılık gelen 181.974,38 TL.lik kısmı HOTECH yönetim döneminde görevlendirilen Hotech Yapı Aş'ye ait olduğu,

Hotech Yapı Yönetim ve işletim Firmasının yaklaşık 180.000,00 TL. lik açıklayamadığı bazı belge ve faturalar ile fazladan fatura edilen tutarlarının açıklamasının hala yapılamadığı,

31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA ALACAKLAR	TL
1. Bankalardan	23.605,53
2. Site sakinlerinden Aidat Alacakları	195.375,34
3. Kanuni Takipteki Alacaklar	130.697,26
TOPLAM :	349.678,13

Site Yönetimine ait Akbank Güzelyalı Şubesi (1308)- 27039 No 'lu hesapta 22.359,77 TL. Denizbank Kaynarca Şubesi- 645 06 49 hesabında 37,28 TL. ve Apsiyon Pos Hesabında 1.208,48 TL. olmak üzere bankalarda toplam 23.605,53 TL mevduatı bulunmaktadır.

HOTECH YÖNETİMDEN DEVREDEDEN ALACAKLAR (01.01.2015-31.07.2015)	TL
1. Bankalardan	14.278,07
2. Site sakinlerinden Aidat Alacakları	134.606,82
3. Kanuni Takipteki Alacaklar	105.911,48
TOPLAM	254.796,37

31.12.2015 tarihi itibariyle Site kat malikleri ve sakinlerinden alacaklar ile kanuni takipteki alacaklarla beraber toplam 326.072,60 TL olduğu ve bu bedelin toplam on iki aylık tahakkukları ile karşılaştırıldığında , site yönetimi tarafından tahakkuk ettirilen bedellerin %74,43 ini tahsil ettiği tespit edildiği, Site sakinlerinden zamanında tahsil edilmeyen ve kanuni takibe verilen önceki dönemden devreden (hotech

firmasından) 105.911,48 TL. lık alacağa karşılık son 5 aylık dönemde 170.386,47 TL. ulaştığı, ancak bu tutarın 39.689,21 TL.nin tahsil edilerek, 130.697,26 TL. olduğu,

ÖZET OLARAK BORÇ/ALACAK TABLOLARINDA:

1- HOTECH YÖNETİMİ 01.01.2015- 31.07.2015 TARİHLERİ ARASINDA;

BORÇLAR TOPLAMI: 280.019,78 TL.

ALACAKLAR TOPLAMI: 254.796.37 TL.

BORÇ ARTIĞI: (-) 25.223,41 TL,

1- SİTE YÖNETİMİ 01.08.2015- 31.12.2015 TARİHLERİ ARASINDA:

BORÇLAR TOPLAMI: 25.077,88 TL.

ALACAKLAR TOPLAMI: 94.881,76 TL.

ALACAK ARTIĞI: (+)69.803,88 TL,

NETİCE OLARAK

01.01.2015- 31.12.2015 TARİHLERİ ARASINDA:

BORÇLAR: 305.097,66 TL.

ALACAKLAR: 349.678,18 TL.

ALACAK ARTIĞI: (+) 44.580,00 TL.

Site yönetimi, Hotech yönetiminden devreden (-) 25.223,41 TL. lık borç artığını kapatarak (+) 44.580,00 TL.

Alacak artığına dönüştürmüştür. (69.803,88- 25.223,41=+44.580,00 TL.)

Vergisel Mükellefiyetlerin Yerine Getirilmesi

-2015 yılına ilişkin 2015/05. Dönem(Temmuz-Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım) beş aylık düzenlenen Muhtasar Beyannameler süresi içerisinde ilgili Pendik Vergi Dairesine verilmiş ve süresi içerisinde de ödemeleri yapılmış olup ilgili dönemlere ilişkin olarak herhangi bir vergi borcu bulunmamaktadır.

-2015 yılına ilişkin Temmuz,Ağustos,Eylül, Ekim Kasım ve Aralık aylarına ilişkin SGK bildirimleri süresi içinde yapılmış olup ilgili dönemlere ilişkin olarak herhangi bir sgk prim borcu bulunmamaktadır. Ayrıca 5510 sayılı %5'lik teşvik indiriminden faydalanılmıştır.

8-. DEGERLENDİRME VE SONUÇ:

Site Yönetiminin hesaplarında yer alan hizmet alım ve satımlarına dayanak teşkil eden faturalar ile diğer evrakların incelenmesinde bu belgelerin gelir ve gider kalemlerine doğru olarak kaydedilip kaydedilmediği, Hesap özeti tablolarında doğru olarak yer alıp almadığı yönündeki belgeler esas alınarak bire bir evrak takibi ve denetim metodu ile yapılan çalışmalarda;

1-Site Yönetim Kurulunun, site inşaatından kaynaklı yapısal sorunları ile ilgili bir rapor çalışması yaptığı ve bu çalışmayı 19.11.2015 tarihinde 2015/39 sayılı kararı ile Ataman İnşaat'a bir ihtarname ile gönderdiği, Ataman inşaatın sorumluluklarını yerine getirmediği için tespit davası açıldığı,

2-Sitede yaşanan sorunların daha çok yapısal nedenlerden kaynaklandığından dolayı, inşaat firması olan Ataman inşaat ve tic. A.Ş. nin sorumlu olduğu,

3-Sitemizde bulunan asansörlerin Otis Firması tarafından yapılan rutin bakımlarda ve arızalı olduğu dönemlerde kontrol edilen parçaların sorunlu olduğu bu nedenle bakım giderlerinin arttığı,

4-Bilanço ve Gelir-Gider tablosu Muhasebe standartlarına ve ilkelerine göre düzenlendiği,

5-Site personeline ödenen ücretlerden doğan SSK ve VERGİ borçlarının zamanında yatırıldığı, gecikme ve üsulsüzlük cezalarının ödenmediği,

6-Tedarikçilerle yapılan cari hesap mutabakatlarında hesap bakiyelerinin gerçeği yansıttığı,

7-Harcamalara ait makbuz ve belgelerin tarih sırasına göre dosyalarda düzenli olarak belgelendiği,

8-Muhasebe kayıtlarında yer alan tahsilat ve ödemelerin geçerli belgelere dayanılarak yapıldığı,

9-Site sakinlerinden yapılan tahsilatların kayıtlara gerçeğe uygun olarak aktarıldığı,

10-Site ofis yönetim giderleri, usulüne uygun site yönetim iş hacmine uygun olduğu,

11-Yıllık olarak tahakkuk ettirilen sigorta giderlerinin dönemsellik esaslarına göre bu yıla ait olanların gider yazılması, gelecek döneme isabet eden sigorta giderlerin ise gelecek yıllara ait giderlerde tahakkuk ettirilip, o yılda gider yazılması gerektiği,

12-Site sakinlerinin, sitemizde ortak kullanım alanlarının, çevre temizlik, yaşam koşulları, mezkur mahallerdeki davranış biçimleri ve komşuluk ilişkilerini bozmamaya önem verilmesini,

13-Site yönetim kurulu üyelerinin özveriyle çalışmak istedikleri ancak site için hayati önem taşıyan yapısal sorunlar ve yatırım raporunda belirtilen işlerin ve eksikliklerin giderilmesi için tüm kat maliklerinin ve sakinlerinin site yönetimine yardımcı olunmasını

Site yönetiminin, Denetim esnasında her konuda istenilen tüm evrak bilgi ve belgeleri içtenlikle sunmalarından dolayı teşekkür eder, bundan sonraki çalışmalarında Yönetim Kurulu üyelerine ve tüm personelimize görevlerinde başarılar diler, site sakinlerine sağlık ve mutluluklar dileriz.

Saygılarımızla

DENETİM KURULU

Necmettin Tüysüz

Fatma Karadağ

Özkan Ceviz