

# ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

## 2016 YILI/1.ALTİ AYLIK

### DENETİM KURULU RAPORU

Ataman Karina Site Yönetiminin 01.01.2016- 30.06.2016 tarihleri arasındaki Altı aylık döneme ait çalışmaları ve faaliyetleri denetlenmiş olup, aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

#### A- MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

Belirtilen döneme ait Bilanço kalemleri ile Gelir ve Giderlerin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

#### 1-BİLANÇO TABLOSU:

AKTİF		PASİF	
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>KISA VADELİ BORÇLAR</b>	
Kasa	392,61	Satıcılara Borçlar	348.831,70
Bankalar	300.905,60	Alınan depozitolar	138.786,00
Site sakinlerinden alacaklar	97.226,67	Personele Borçlar	19.026,70
Şüpheli alacaklar	199.997,23	Ödenecek vergi ve yük.	11.107,35
Gelecek aylara ait giderler	3.572,04		
İş avansları	150,00		
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	
Verilen depozitolar	138.786,00	Geçmiş yıl karları	169.917,10
Gelecek yıllara ait giderler	3.572,04	Geçmiş yıl zararları(-)	133.460,67
		2016/1.Altı aylık gelir(+)	190.394,01
<b>AKTİF TOPLAMI.</b>	<b>744.602,19</b>	<b>PASİF TOPLAMI .</b>	<b>744.602,19</b>

-Site Yönetiminin 30.06.2016 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 297.129,97 TL. ve Denizbank Kaynarca şubesinde 3.481,13 TL. olmak üzere toplam 300.905,60 TL. mevduatın bulunduğu,

Akbank'ta mevcut olan 297.129,97 TL. vadesiz mevduatın 200.000TL. sınırı 18.07.2016 tarihinde %8,99 Faiz oranı ile 1 aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü görülmüştür.

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 97.226,67TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %85 sini tahsil edilmiştir.

- Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 199.997,23TL. olduğu, bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %33 nün tahsil edildiği ancak takipteki alacakların tahsilat süreleri uzun sürmesi nedeniyle, tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiği görülmüştür.

- Gelecek aylara ait giderler bölümündeki 3.572,04 TL. lik tutar muhasebenin, dönemsellik ilkesine uygun olarak site için düzenlenen sigorta poliçelerinin 2016 yılına isabet eden gider kısımlarını kapsamaktadır.

- Gelecek yıllara ait giderler bölümündeki 3.572,04 TL. lik tutar muhasebenin, dönemsellik ilkesine uygun olarak site için düzenlenen sigorta poliçelerinin 2017 yılına isabet eden gider kısımlarını kapsamaktadır.

- Tedarikçilere (satıcılar) olan borçların tamamı 348.831,70 TL. dir. Bu borcun %52,17 sine tekabül eden 181.974,38 TL. lik kısmı Hotek Yapı Yönetim ve İşletim Hiz. A.Ş.'ne aittir.

- Verilen ve Alınan Depozito ve Teminatlarda görülen 138.786,00 TL. lik tutarın, 1. ve 2. Etap kat maliklerinden alınan içiş güvence bedeli olarak 130.038,00TL. Aydaş güvence bedeli olarak 8.748,00 TL. nin olduğu,

-Personele borçlar bölümünde yer alan 19.026,70 TL. nin, site yönetiminde çalışan 11 adet personelin Haziran/2016 ayı ücretleri olup, ödemelerin 01.07.2016 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 11.107,35 TL. nin site yönetiminde çalışan 11 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Temmuz/2016 ayı içinde ödenecek olan tutarını göstermektedir.

## 2- YATIRIM BÜTÇESİ:

ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENEBEN(TL)	GERÇEKLEŞEN
-Kamera sistemine ilave yat. Yap.	15.000	15.915,83
- Site araç ve yaya giriş sistemi ve Plaka okuma, Bariyer sistemi	30.000	57.286,53
-Açık havuz çevresinin kapatılması Ve giriş turnikeleri	15.000	4.859,94
-Kapalı spor salonuna spor aletlerin Yenilenmesi	10.000	2.363,54
-Jeneratör ses izolasyon yatırımı	25.000	15.000.-(18.07.2016
-Sıcak su borularına ısı izolasyon	25.000	-
-Katlardaki sıcak su borularına giriş Çıkış vanalar	15.000	-
-1.etap ısıtma sistemi ve kalorifer kazan Yapımı	40.000	40.400.-
-2.etap ısıtma sistemi ve kalorifer kazan Yapımı	40.000	-
<b>TOPLAM: 215.000</b>		<b>135.825 ,84</b>

-Yatırım Bütçesi için Nisan, Mayıs ve Haziran/2016 ayları olmak üzere 3 eşit taksitle ödenmek üzere 215.000,31 TL. tahakkuk ettirilmiş ancak 30.06.2016 tarihine kadar 191.659,07 TL. si tahsil edilmiş olup,geriye kalan 23.341,24 TL si ise henüz tahsil edilmemiş olup, gelecek aylara kaymıştır.

-Yatırım Bütçesinde de görüleceği gibi Haziran/2016 sonu itibariyle 135.825,84 TL .si gerçekleşmiş olup, bu tutardan jeneratör ses izolasyon sistemi yapımı temmuz/2016 ayında gerçekleşmiştir.

- Diğer yatırım kalemleri için henüz bir harcama görülmemiştir.Ancak, site yönetim kurulunun 23.06.2016 tarihinde 2016/53 sayılı kararı ile, sitede bulunan 16 adet Asansörün muayene sürelerinin dolması nedeniyle, Pendik belediyesine başvuru yapılarak,Belediyenin anlaşma yaptığı firmanın incelemesi neticesinde, asansörlerin çok riskli olduğu belirtilerek

asansörlere kırmızı etiket yapıştırılmıştır.Asansörlerin durumunun aciliyet'i nedeniyle, yatırım bütçesinde de görüleceği gibi ,yatırım bütçesinde biriken tutarların 95.000+KDV TL. lık kısmının asansörlere ayrılmasına karar vermiştir.

### 3- GELİR /GİDER TABLOSU:

<b>TAHAKKUK EDEN GELİRLER (+)</b>		<b>1.269.974,29</b>
1-AİDAT GELİRLERİ	640.831,80	
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	286.230,77	
-Sıcak su ısıtma	36.760,97	
-Havuz ısıtma	13.621,22	
- Ortak alan ısıtma	86.819,51	
- Bireysel ısıtma	149.029,07	
3- SU GELİRLERİ	61,093,08	
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	12.545,76	
5- KAFE KARİNA KİRA GELİRİ	4.008,00	
6- İLAN VE REKLAM GELİRİ	2.790,00	
7- ATİK MALZ.HURDA GELİRLERİ	1.370,00	
8- İCRA FAİZ GELİRLERİ	10.240,16	
9- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	31.272,24	
10- 5510 NOLU %5LİK TEŞVİK GELİRLERİ	4.592,17	
11- YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ	215.000,31	
<b>VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ (-)</b>		<b>1.079.580,28</b>
<b>YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ</b>	327.064,49	
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	24.700,09	
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	36.660,16	
3- GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	155.476,80	
4- TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	93.296,05	
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLER	16.931,39	
<b>İŞLETME GİDERLERİ</b>	478.455,76	
1- ELEKTRİK GİDERLERİ	78.345,60	
2- SU GİDERLERİ	99.565,00	
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	286.250,00	

4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	12.545,76
5- MAZOT GİDERLERİ	1.749,40
<b>6- BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>	<b>109.359,84</b>
-Elektrik,Mekanik Bakım Onarım giderleri	6.850,56
- Asansör Bakım Onarım giderleri	42.679,39
- Havuz Bakım Onarım giderleri	13.813,19
- Bahçe Bakım Onarım giderleri	13.683,63
- Temizlik malzemesi Bakım Onarım giderleri	8.796,73
- Güvenlik sistemleri Bakım Onarım giderleri	2.749,84
- Isıtma sistem Kazan Dairesi Bakım Onarım gider.	16.502,52
- Haberleşme uydu sistem Bakım Onarım giderleri	813,30
- Sosyal tesis hizmet giderleri	654,50
-Boya Badana tadilat giderleri	2.816,20
<b>6- YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ</b>	<b>120.825,84</b>
-1. Etap ısıtma sistemleri ve Kalorifer Kazan yatırımı	40.400,00
- Plaka Okuma ve Bariyer sistemi yatırımı	26.700,65
- Turnike Kartı geçiş sistemleri yatırımı	30.585,88
- Kamera Güvenlik Sistemi yatırımı	15.915,83
- Havuz Çevresi kapatılma yatırımı	4.859,94
- Spor Aletleri Yenileme yatırımı	2.363,54
7- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	12.939,30
8- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	7.560,00
9- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	2.589,18
10- SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	3.735,38
11- HABERLEŞME GİDERLERİ	1.421,30
12- MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	5.648,86
13- PERSONEL GİYİM KORUMA GİDERLERİ	1.521,51
14- İÇME SUYU GİDERLERİ	1.173,22
15- PERSONEL YOL GİDERLERİ	1.172,75

16- TIKANAN BORU HATTININ DEĞİŞTİRİLMESİ	3.750,00
17- BÜRO GİDERLERİ	865,49
18- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	1.497,36

**2016 YILI 1.ALTİ AYLIK GELİR ARTIĞI (+) 190.394,01**

**4- GELİR / GİDER FARKI:**

GELİRLER;	1.269.974,29
GİDERLER;	1.079.580,28
<b>GELİR ARTIĞI;</b>	<b>190.394,01</b>

**5- ALACAKLAR VE BORÇLARIMIZ:**

Site Yönetiminin 01.01.2016- 30.06.2016 tarihleri arasındaki alacak ve borçları;

**ALACAKLARIMIZ**

KASADAKİ NAKİT	392,61
BANKALARDA	300.905,60
SİTE SAKİNLERİNDEN	97.226,67
KANUNİ TAKİP.ALACAK.	199.997,23

**TOPLAM: 598.522,11**

**BORÇLARIMIZ**

SATICILARA	348.831,70
PERSONELE BORÇLAR	19.026,70
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	11.107,35

**TOPLAM: 378.965,75**

**Borç/ Alacak dengesi (+)219.556,36**

**B- İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:**

1-Yönetim kurulu karar defteri ve diğer defterlerin usulüne uygun olarak tutulduğu,

2- Muhasebe ile ilgili belgeler düzenli bir şekilde tutulduğu,klasörlere yerleştirilerek muhafaza altına alındığı,

3-Defterler ve sonuçlarını yansıtan mali tablolar site yönetiminin yapısını aynen, doğru olarak yansıdığı,

4-Yönetim Kurulu, kanun,yönetim planı ve genel kurul kararları doğrultusunda kararlar aldığı ve uygulamaya devam ettiği,

5-Ödentiler konusunda Genel Kurul Kararlarınca belirlenen tedbirler alınarak, yasal ihtarnameler yasal süreler içerisinde düzenlendiği ve gerekli ihtarlarda bulunulduğu,

6-Kat malikleri yararına olan ve istenen hizmetlerin aynen intikal ettirilmesi için bakım onarım,yapılanmanın kontrolü ve karşılanması gereken ihtiyaçlardaki öncelikli istekleri konusunda yönetim kurulu duyarlılığını bozmayacak şekilde sağlamaya çalıştığı,

Yönetim Kurulunun uygulamalarında ve hesaplarında bilgi düzeyi ve titizliği konusunda denetim kurulumuzca çalışma ve faaliyetlerinin başarılı olduğu, kanunlara ve ilgili mevzuata aykırı bir hususa rastlanmadığı sonucuna varılmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerine ve tüm personelimize görevlerinde başarılar, site sakinlerine ve kat maliklerine sağlık ve esenlikler dileriz.

**Saygılarımızla**

**DENETİM KURULU**

**Necmettin Tüysüz      Fatma Karadağ      Sevgi Öztürk**