

# ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

2016 YILI/ 9 AYLIK

## DENETİM KURULU RAPORU

Ataman Karina Site Yönetiminin **01.01.2016- 30.09.2016** tarihleri arasındaki **Dokuz** 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	2.639,95	Satıcılara Borçlar	317.445,76
Bankalar	328.091,20	Alınan depozitolar	138.786,00
Site sakinlerinden alacaklar	103.286,74	Personele Borçlar	18.697,50
Şüpheli alacaklar	169.809,87	Ödenecek vergi ve yük.	11.298,11
Gelecek aylara ait giderler	1.786,02		
İş avansları	10.000,00		
<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
		2016/9 aylık gelir artışı(+)	235.288,02
<b>AKTİF TOPLAMI.</b>	<b>757.971,82</b>	<b>PASİF TOPLAMI .</b>	<b>757.971,82</b>

## **DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;**

### **BANKALAR HESABINDA;**

-Site Yönetiminin 30.09.2016 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 323.685,32 TL. ve Denizbank Kaynarca şubesinde 3.956,92 TL. olmak üzere toplam 328.091,20 TL.mevduatın bulunduğu,

Akbank'ta mevcut olan 323.685,32 TL. vadesiz mevduatın 253.222,47 TL. sinin 18.08.2016 tarihinde %11,00 Faiz oranı ile 1 aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü görüldüğü,

### **SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 103.286,74 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %89,25 sinin tahsil edildiği,

### **ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 169.809,87 TL. olduğu, bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %46,88'nin tahsil edildiği ancak takipteki alacakların tahsilat süreleri uzun sürmesi nedeniyle, tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiğinin görüldüğü,

### **GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HESABINDA;**

- Gelecek aylara ait giderler bölümündeki 1.786,02 TL.lik tutar muhasebenin, dönemsellik ilkesine uygun olarak site için düzenlenen sigorta poliçelerinin 2016 yılının diğer aylarına isabet eden gider kısımlarını kapsadığı,

### **İŞ AVANSLARI HESABINDA ;**

-Avans hesabı bölümünde görülen 10.000,00 TL nin, Asansörlerin revizyonları için Gemak firmasına verilen avansın olduğu,

## **VERİLEN VE ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABINDA GÖRÜLEN;**

- Verilen ve Alınan Depozito ve Teminatlarda görülen 138.786,00 TL.lık tutarın,1.ve 2. Etap kat maliklerinden alınan 130.038,00TL.si İğdaş güvence bedelini, 8.748,00 TL.de Ayedaş güvence bedelin olduğu,

## **GELECEK YILLARA AİT GİDERLER HESABINDA;**

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

## **KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;**

### **SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;**

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı 317.445,76 TL.dır.Bu borcun %57,33 sine tekabül eden 181.974,38 TL.lık kısmı daha evvelki yıllardan gelen ve profesyonel yönetim firması olan Hotek Yapı Yönetim ve İşletim Hiz. A.Ş.'ne ait olduğu, diğer kalan borçlar ise,önümüzdeki aylarda ödenecek olan 11.393,30 TL.Ayedaş faturaları,27.925,00TL.İski faturaları,12.299,35 TL. İğdaş faturaları,34.804,10 TL.Aktim güvenlik hizmet faturası ve 39.732,31 TL. Karel elektronik A.Ş. nin faturalarının olduğu,

### **PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;**

-Personele borçlar bölümünde yer alan 18.697,49 TL.nin, site yönetiminde çalışan 13 adet personelin Eylül/2016 ayı ücretleri olup, ödemelerin 01.10.2016 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

### **ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;**

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 11.298,11 TL.nin site yönetiminde çalışan 13 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu,ödemelerin ise Ekim/2016 ayı içinde ödenecek olan tutarının gösterdiği,

Görölmüştür.

## 2- YATIRIM BÜTÇESİ;

ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENEN	GERÇEKLEŞEN
-Kamera sistemine ilave yat. Yap.	15.000	17.399,79
- Site araç ve yaya giriş sistemi ve Plaka okuma, Bariyer sistemi	30.000	68.500,64
-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	15.000,00
-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: 215.000,00</b>		<b>148.523,91</b>
- Çocuk oyun parkı yatırımı	-	1.177,94
- Asansör Revizyon bakım yatırımı	-	1.374,70
<b>TOPLAM: 215.000,00</b>		<b>151.076,55</b>

-Yatırım Bütçesi için Nisan, Mayıs ve Haziran/2016 ayları olmak üzere 3 eşit taksitle ödenmek üzere 215.000,31 TL. tahakkuk ettirilmiş ancak 30.09.2016 tarihine kadar 211.081,21TL. si tahsil edilmiş olup, geriye kalan 3.919,10 TL si ise henüz tahsil edilmemiş olup, gelecek aylara kaydı,

-Yatırım Bütçesinde de görüleceği gibi Eylül/2016 sonu itibariyle 151.076,55 TL .si gerçekleşmiş olup, bu harcamalara çocuk oyun parkı ve Asansör Revizyon bakım yatırımı da dahil edildiği,

-20.08.2016 tarihinde 2016/60 sayılı kararı ile yukarıda mevcut yatırıma ilave olarak Otopark çıkışlarına ve Yönetim ofisine kamera ve ups cihazı için ek yatırım yapılmasına karar verildiği,

- Yatırım kalemleri içinde yer alan ve henüz bir harcama tutarları gözükmeyen a) Sıcak su borularına ısı izolasyonu , b)Katlardaki sıcak su borularına giriş çıkış vanaları, ve c)2.etap ısıtma sistemi ve kalorifer kazan yapımının, yapılan inceleme ve değerlendirilme neticesinde şimdilik her hangi bir sorunun yaratmayacağından dolayı 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 yapıştırmış ve Asansörlerin durumunun aciliyet'i nedeniyle, yatırım bütçesinde de görüleceği gibi ,yatırım bütçesinde tasarruf edilen tutarların asansörlere ayrılmasına karar vermiş olup, site yönetim kurulunun 11.08.2016 tarihinde 2016/57 sayılı kararı ile Asansörlerin Revizyonu için Gemak Gebze Mak.Elk. Asansör San. ve Tic. Ltd.Şti. ile anlaşmaya varılmış ve revizyon çalışmalarına 01.09.2016 tarihinde başlatılmasına karar verildiği,

Görölmüştür.

### 3- GELİR /GİDER TABLOSU:

<b>TAHAKKUK EDEN GELİRLER (+)</b>		<b>1.690.717,65</b>
1-AİDAT GELİRLERİ	961.247,70	
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	319.652,84	
-Sıcak su ısıtma	50.759,10	
-Havuz ısıtma	15.530,01	
- Ortak alan ısıtma	104.334,66	
- Bireysel ısıtma	149.029,07	
3- SU GELİRLERİ	94.815,24	
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	18.832,80	

5- KAFE KARINA KIRA GELİRİ	6.012,00
6- İLAN VE REKLAM GELİRİ	3.590,00
7- ATİK MALZ.HURDA GELİRLERİ	1.370,00
8- İCRA FAİZ GELİRLERİ	19.014,12
9- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	39.941,74
10- 5510 NOLU %5LİK TEŞVİK GELİRLERİ	8.018,43
11- YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ	215.000,31
12- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	3.222,47

**VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ (-)** **1.455.429,63**

**YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ** **501.656,43**

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	37.544,07
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	52.207,85
3- GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	242.106,50
4- TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	145.728,06
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLER	24.069,95

**İŞLETME GİDERLERİ** **598.447,58**

1- ELEKTRİK GİDERLERİ	112.365,10
2- SU GİDERLERİ	145.686,00
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	319.829,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	18.828,08
5- MAZOT GİDERLERİ	1.749,40
<b>6- BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>	<b>136.552,24</b>
-Elektrik,Mekanik Bakım Onarım giderleri	8.022,35
- Asansör Bakım Onarım giderleri	50.616,05
- Havuz Bakım Onarım giderleri	18.661,16
- Bahçe Bakım Onarım giderleri	20.275,29
- Temizlik malzemesi Bakım Onarım giderleri	13.112,93
- Güvenlik sistemleri Bakım Onarım giderleri	2.749,84
- Isıtma sistem Kazan Dairesi Bakım Onarım gider.	17.853,62

- Haberleşme uydu sistem Bakım Onarım giderleri	1.013,30	
- Sosyal tesis hizmet giderleri	799,50	
-Boya Badana tadilat giderleri	3.448,20	
<b>6- YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ</b>		<b>151.076,55</b>
-1. Etap ısıtma sistemleri ve Kalorifer Kazan yatırımı	40.400,00	
- Plaka Okuma ve Bariyer sistemi yatırımı	37.709,44	
- Turnike Kartı geçiş sistemleri yatırımı	30.791,20	
- Kamera Güvenlik Sistemi yatırımı	17.399,79	
- Havuz Çevresi kapatılma yatırımı	4.859,94	
- Spor Aletleri Yenileme yatırımı	2.363,54	
-Jeneratör su izolasyon yatırımı	15.000,00	
- Asansörlere Revizyon yatırımı	1.374,70	
- Çocuk oyun parkı yatırımı	1.177,94	
<b>7- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ</b>		<b>15.930,95</b>
<b>8- HUZUR HAKKI GİDERLERİ</b>		<b>11.340,00</b>
<b>9- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ</b>		<b>4.375,20</b>
<b>10- SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ</b>		<b>6.886,37</b>
<b>11- HABERLEŞME GİDERLERİ</b>		<b>1.889,33</b>
<b>12- MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ</b>		<b>8.515,48</b>
<b>13- PERSONEL GİYİM KORUMA GİDERLERİ</b>		<b>1.521,51</b>
<b>14- İÇME SUYU GİDERLERİ</b>		<b>1.718,51</b>
<b>15- PERSONEL YOL GİDERLERİ</b>		<b>1.586,35</b>
<b>16- TIKANAN BORU HATTININ DEĞİŞTİRİLMESİ</b>		<b>3.750,00</b>
<b>17- BÜRO GİDERLERİ</b>		<b>1.570,10</b>
<b>18- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER</b>		<b>8.613,03</b>
<b>2016 YILI/ 9 AYLIK GELİR ARTIĞI (+)</b>		<b>235.288,02</b>

#### 4- GELİR / GİDER FARKI:

GELİRLER; 1.690.717,65

GİDERLER; 1.455.429,63

**GELİR ARTIĞI; 235.288,02**

#### 5- ALACAKLAR VE BORÇLARIMIZ:

Site Yönetiminin 01.01.2016- 30.09.2016 tarihleri arasındaki alacak ve borçları;

##### ALACAKLARIMIZ

KASADAKİ NAKİT	2.639,95
BANKALARDA	328.091,20
SİTE SAKINLERİNDEN	103.286,74
KANUNİ TAKİP.ALACAK.	169.809,87

**TOPLAM: 603.827,76**

##### BORÇLARIMIZ

SATICILARA	317.445,76
PERSONELE BORÇLAR	18.697,50
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	11.298,11

**TOPLAM: 347.441,37**

**Borç/ Alacak dengesi (+)256.386,39**

#### 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-Yönetim Kurulu, Kanun,Yönetim planı ve Genel kurul kararları doğrultusunda kararlar aldığı ve uygulamaya devam ettiği,

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

5-Kat malikleri yararına olan ve istenen hizmetlerin aynen intikal ettirilmesi için bakım ve onarım,yapılanmanın kontrolü ve karşılanması gereken

ihtiyaçlardaki öncelikli istekleri konusunda Yönetim kurulu duyarlılığını bozmayacak Şekilde sağlamaya çalıŐtıđı,

Yönetim Kurulunun uygulamalarında ve hesaplarında bilgi düzeyi ve titizliği konusunda denetim kurulumuzca çalıŐma ve faaliyetlerinin baŐarılı olduğu, kanunlara ve ilgili mevzuata aykırı bir hususa rastlanmadığı sonucuna varılmıŐtır.

Yönetim Kurulu yelerine ve tüm personelimize görevlerinde baŐarılar dileriz.

**Saygılarımızla**

**DENETİM KURULU**

**Necmettin Tüysüz**

**Sevgi ztrk**

