

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

01.01.2016- 31.12.2016 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu **01.01.2016- 31.12.2016** tarihleri arasındaki 4. Toplantısını 31/01/2017 tarihinde gerçekleştirmiş ve yapılan denetim sonucunda Kat Mülkiyet Kanunu, Yönetim Planı ve Genel Kurul Kararları gereği tarafımızca incelenmiş ,tespit edilen hususlar ile görüşlerimiz rapor halinde hazırlanarak aşağıda sunulmuştur.

A- MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

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

1-BİLANÇO TABLOSU:

AKTİF		PASİF	
DÖNEN VARLIKLAR		KISA VADELİ BORÇLAR	
Kasa	1.671,48	Satıcılara Borçlar	388.702,70
Bankalar	242.689,78	Alınan depozitolar	138.786,00
Site sakinlerinden alacaklar	176.368,93	Personele Borçlar	19.654,24
		Diğer çeşitli Borçlar	339,58
Şüpheli alacaklar	156.944,09	Ödenecek vergi ve yük.	13.332,73
İş avansları	39.000,00		
DURAN VARLIKLAR		ÖZKAYNAKLAR	
Verilen depozitolar	138.786,00	Geçmiş yıl gelir artışı(+)	36.456,43
Gelecek yıllara ait giderler	3.572,04	2016yılı gelir artışı (+)	161.760,64
AKTİF TOPLAMI.	759.032,32	PASİF TOPLAMI .	759.032,32

DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 31.12.2016 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 242.164,05 TL. ve Apsiyon Pos'ta(kredi kartı ile yapılan ödeme) 525,73 TL.olmak üzere toplam 242.689,78 TL.mevduatın bulunduğu,

Akbank'ta mevcut olan 242.164,05 TL. vadesiz mevduatın 208.227,28 TL. sınırı 05.12.2016 tarihinde %11,80 Faiz oranı ile 1 aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü ,

SİTE SAKINLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 176.368,93 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %92,82 sinin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

- Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 156.944,09TL. olduğu, bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %47,64 nin tahsil edildiği ancak takipteki alacakların tahsilat süreleri uzun sürmesi nedeniyle, tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiği, bu alacağımızın 21.540,25 TL. nin Emrah Talaş'a ait olduğu , bu kişinin iflas ettiği ancak kanuni takip'in devam ettiği, 76.320,52 TL. si Ataman inşaat ve tic. A.Ş. nin aidatlardan borcu olduğu , 17.025,95 TL .side NT elektrik şirketinin iflas ettiği ancak dairesinin satışa çıkarılarak tahsiline gidileceği, olmak üzere toplam 114.886,72 TL. nin tahsilinin zor da olsa imkansız olmadığı, geriye kalan 42.057,37 TL. nin tahsil edilebileceğinin görüldüğü,

İŞ AVANSLARI HESABINDA ;

-Avans hesabı bölümünde görülen 39.000,00 TL nin, Asansörlerin revizyonları için Gemak firmasına verilen işçilik 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. lik tutar muhasebenin, dönemsellik ilkesine uygun olarak site ortak alanları için düzenlenen sigorta poliçelerinin 2017 yılına isabet eden gider kısımlarını kapsadığı,

KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı 388.702,70TL.dır.Bu borcun %46,82 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 14.219,70 TL.Ayedaş faturaları,17.719,00TL.İski faturaları,93.698,00 TL. İgdaş faturaları,35.962,27 TL. Aktim Güvenlik hizmet faturası , 19.732,31 TL. Karel Elektronik A.Ş. nin faturası ,16,631.83 TL.Gemak Asansör San. ve Ltd.şti.nin faturası,3.843,59 TL.nin Nurpet Akaryakıt İnş. San.ve Tic.nin faturalarının olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan 19.654,24 TL'nin, site yönetiminde çalışan 13 adet personelin Aralık/2016 ayı ücretleri olup,ödemelerin 02.01.2017 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 13.332,73 TL.nin site yönetiminde çalışan 13 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu,ödemelerin ise Ocak/2017 ayı içinde ödenecek olan tutarının olduğu,

Görülmüştür.

2- YATIRIM BÜTÇESİ;

ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENEEN	GERÇEKLEŞEN
-Kamera sistemine ilave yat. Yap.	15.000	7.644,64
- Site araç ve yaya giriş sistemi ve Plaka okuma, Bariyer sistemi	30.000	69.557,92
-Açık havuz çevresinin kapatılması Ve giriş turnikeleri	15.000	4.859,94
-Kapalı spor salonuna spor aletlerin Yenilenmesi	10.000	6.103,54
-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	40.400,00
--------	--------	-----------

-2.etap ısıtma sistemi ve kalorifer kazan

Yapımı	40.000	8.427,16
--------	--------	----------

TOPLAM: 215.000,00	161.748,35
---------------------------	-------------------

- Çocuk oyun parkı yatırımı	-	1.177,94
-----------------------------	---	----------

- Asansör Revizyon bakım yatırımı	-	65.654,37
-----------------------------------	---	-----------

-Yönetim ofisine ve otopark çıkışına kamera		9.755,15
---------------------------------------------	--	----------

TOPLAM: 215.000,00	228.580,66
---------------------------	-------------------

-Yatırım Bütçesi için Nisan, Mayıs ve Haziran/2016 aylarında 3 eşit taksitle ödenmek üzere 215.000,31 TL. tahakkuk ettirilmiş ve 31.12.2016 tarihine kadar tamamının tahsil edildiği,

-Yatırım Bütçesinde de görüleceği gibi Aralık/2016 sonu itibariyle 228.580,66 TL .si gerçekleşmiş olup, bu harcamalara Çocuk oyun parkı ve Asansör Revizyon bakım yatırımı da dahil edildiği,

-20.08.2016 tarihinde 2016/59 sayılı kararı ile yukarıda mevcut yatırıma ilave olarak Otopark çıkışlarına ve Yönetim ofisine kamera ve ups cihazı için ek yatırım yapılmasına karar verildiği,

Görölmüştür.

3- GELİR /GİDER TABLOSU

TAHAKKUK EDEN GELİRLER (+)	2.250.994,15
-----------------------------------	---------------------

1-AİDAT GELİRLERİ	1.281.663,60
-------------------	--------------

2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	473.206,30
----------------------	------------

-Sıcak su ısıtma	76.374,37
------------------	-----------

-Havuz ısıtma	17.158,75
---------------	-----------

- Ortak alan ısıtma	156.842,37	
- Bireysel ısıtma	222.830,81	
3- SU GELİRLERİ		139.390,88
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ		25.598,62
5- KAFE KARİNA KİRA GELİRİ		8.016,00
6- İLAN VE REKLAM GELİRİ		4.940,00
7- ATIK MALZ.HURDA GELİRLERİ		1.370,00
8- İCRA FAİZ GELİRLERİ		30.001,67
9- GECİKME FAİZ GELİRLERİ		50.441,01
10- 5510 NOLU %5LİK TEŞVİK GELİRLERİ		11.979,76
11- YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ		215.000,31
12- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ		8.231,40
13- DİĞER GELİRLER		1.154,60
VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ (-)		2.089.233,51
YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ		709.721,89
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	55.735,32	
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	68.207,97	
3- GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	349.993,04	
4- TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	204.619,13	
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLER	31.166,43	
İŞLETME GİDERLERİ		862.129,24
1- ELEKTRİK GİDERLERİ	150.855,20	
2- SU GİDERLERİ	208.932,00	
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	473.380,00	
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	23.369,05	
5- MAZOT GİDERLERİ	5.592,99	
6- BAKIM ONARIM GİDERLERİ		172.751,40
-Elektrik,Mekanik Bakım Onarım giderleri	12.538,48	
- Asansör Bakım Onarım giderleri	50.616,05	
- Havuz Bakım Onarım giderleri	30.703,76	
- Bahçe Bakım Onarım giderleri	22.936,19	

- Temizlik malzemesi Bakım Onarım giderleri	17.302,89	
- Güvenlik sistemleri Bakım Onarım giderleri	5.479,43	
- Isıtma sistem Kazan Dairesi Bakım Onarım gider	19.128,62	
- Haberleşme uydu sistem Bakım Onarım gid.	1.162,29	
- Sosyal tesis hizmet giderleri	9.435,49	
-Boya Badana tadilat giderleri	3.448,20	
6- YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ		228.580,66
-1. Etap ısıtma sistemleri ve Kalorifer Kazan yatırımı	40.400,00	
-2. Etap ısıtma sistemleri ve Kalorifer Kazan yatırımı	8.427,16	
- Plaka Okuma ve Bariyer sistemi yatırımı	38.766,72	
- Turnike Kartı geçiş sistemleri yatırımı	30.791,20	
- Kamera Güvenlik Sistemi yatırımı	7.644,64	
- Havuz Çevresi kapatılma yatırımı	4.859,94	
- Spor Aletleri Yenileme yatırımı	6.103,54	
-Jeneratör su izolasyon yatırımı	15.000,00	
- Asansörlere Revizyon yatırımı	65.654,37	
- Çocuk oyun parkı yatırımı	1.177,94	
-Yönetim ofisine ve otopark çıkışına kamera	9.755,15	
7- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ		19.663,47
8- HUZUR HAKKI GİDERLERİ		15.120,00
9- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ		6.161,22
10- SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ		16.926,34
11- HABERLEŞME GİDERLERİ		2.527,53
12- MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ		11.131,13
13- PERSONEL GİYİM KORUMA GİDERLERİ		2.960,11
14- İÇME SUYU GİDERLERİ		2.517,16
15- PERSONEL YOL GİDERLERİ		2.051,98
16- TIKANAN BORU HATTININ DEĞİŞTİRİLMESİ		3.750,00
17- BÜRO GİDERLERİ		3.434,86

18- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER 16.077,21

19- DİĞER OLAĞANDIŞI GİDERLER 13.729,31

2016 YILI/ YILI GELİR ARTIĞI (+) 161.760,64

4- ALACAKLAR VE BORÇLARIMIZ:

Site Yönetiminin 01.01.2016- 31.12.2016 tarihleri arasındaki alacak ve borçlar;

ALACAKLARIMIZ

KASADAKİ NAKİT 1.671,48

BANKALARDA 242.689,78

SİTE SAKİNLERİNDEN 176.368,93

KANUNİ TAKİP.ALACAK.156.944,09

TOPLAM: 577.674,28

BORÇLARIMIZ

SATICILARA 388.702,70

PERSONELE BORÇLAR 19.993,82

ÖDENECEK VERGİ VE YÜK. 13.332,73

DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR 339,58

TOPLAM: 422.368,83

Borç/ Alacak dengesi (+) 155.305,45

B- DEĞERLENDİRMELER;

-Aralık/2016 sonu itibariyle Kat malikleri ve Sakinleri'nden 176.368,93 TL. tutarında aidat alacağı olduğu tesbit edilmiştir.

-Aidatlarını geciktiren veya ödenmeyenlere ilişkin olarak işletilen hukuki süreç hakkında hukuk müşavirliğince gerekli tesbitler yapılmıştır.

-Kanuni takip'e verilen davalar hakkında bilgi alınması,2016 yılı genel kurulda alınan kararlara uygun olarak, site yönetiminin bu konudaki çalışmalarının yerinde olduğu tespit edilmiştir.

-Site yönetimi tarafından yapılan anlaşmaya göre Güvenlik firması Aktim Ltd.Şti. ile yapılan anlaşma gereği 30/12/2016 tarihinden geçerli olmak üzere,güvenlik ekibi çalışanlarının kıdem tazminatı tutarlarının site yönetimi tarafından karşılanacağını belirtilmiştir. Bunun anlamı ise ,eğer güvenlik firması ile sözleşmemiz sonlandırılırsa veya 1 güvenlik amiri ve 9 güvenlik personeli olmak üzere toplam 10 güvenlik elemanlarının başka bir yerde istihdam ederlerse kıdem tazminatı yükümlüğümüz artacaktır.

-Sitemiz çalışanlarının kıdem tazminatına ilişkin olarak, herhangi bir fon ayrılmış bulunmamaktadır. site yönetimi tarafından verilen bilgilere göre, çalışanların büyük kısmı hizmet sürelerinin 1 yıla yakın veya biraz üstünde olduğu, bu bakımdan fon'un önümüzdeki yıllardan itibaren ayrılmasının uygun olacağını belirtmişlerdir. Ayrılacak olan kıdem tazminatı yükümlüğümüz site yönetiminden 12 , güvenlik şirketinden 10 personel olmak üzere toplam 22 personeli kapsayacaktır.

- 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 tarihinden başlatılarak 31.12.2016 tarihine kadar 65.654,37 TL.lik harcama yapıldığı, asansör revizyon bakım çalışmalarının henüz tamamlanmadığı ve yeni sorunların çıktığı belirtilerek harcamalarında devam edeceğinin belirlendiği ,

GEMAK FİRMASI ile yapılan 01.09.2016 tarihinden 31.01.2017 tarihine kadar

-Kesilen faturalar; 46.631,83 TL.(ödemesi yapıldı)

-Kesilecek faturalar;50.334,08TL.(ödemesi yapılmadı)

İşçilik bedelleri; 59.000TL.(fatura edilmedi)

-Ödenen; 49.000TL.

-Ödenecek; 10.000 TL.(iş bitince ödenecek)

DİĞER Firmalardan alınan malz. 35.293,00 TL.

Ödenen; 20.939,00 TL.

NETİCE OLARAK;

16 det asansörün yeniden yapımı ile ilgili yapılan harcamalar toplamı;

- GEMAK FIRMASINDAN 155.964,00TL(malzeme ve işçilik bedeli)
- DİĞER FİRMALARDAN 35.293,00 TL(malzeme bedeli) TOPLAM:
191.257,00TL ye mal olmaktadır.
BU TUTARIN 116.572,00TLsi ödenmiş olup, geriye kalan
74.685,00 TL si ödenecek olan tutardır.

Yatırım harcamaları için kabul edilen 215. 000-TL. bütçesinin üzerinde harcama yapıldığı ve bunun da asansör revizyon bakım çalışmalarından meydana geldiği , bütçe üzerinde yapılan harcamaların bir kısmının Akbank'ta vadeli olarak tutulan 258.227,28 TL. den hesaptan karşılandığı tespit edilmiştir.

-Sitemizin değerini artırmak açısından son derece önemsemekte olduğumuz yatırım harcamalarına ilişkin projelerin daha sağlıklı bir şekilde değerlendirilmesini sağlamak ve önceki yıllarda yaşamış olduğumuz bütçe aşımı sorunlarını minimize etmek suretiyle sitemiz nakit bütçesinin daha etkin bir şekilde yönetilmesini teminen , genel kurul gündemine getirilecek her türlü yeni yatırım veya iyileştirme teklifleri için fizibilite raporunun hazırlanmasının önemi büyüktür. Sadece yönetim kurulu faaliyet raporunda anlatılan gerekçeler yeterli olmayıp, teknik bir fizibilite raporunun ayrı olarak hazırlanmasının çok faydalı olacağı düşünülmektedir.

C-İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

-Yasal olarak tutmak zorunda olunan defterler tutulmuş, ilgili belgeler yasal sürelerinde doğru olarak tasdikli defterlere aktarılmıştır.

-Mali hesaplar, yazışmalar, sözleşmeler, yönetim planı, kat mülkiyet kanunu ve ilgili mevzuata uygun olarak düzenlenmiş, belgelerle takip edilmiştir.

-Muhasebe ile ilgili belgeler düzenli bir tutulmuş, klasörlere yerleştirilerek muhafaza edilmektedir.

-Defterler ve sonuçlarını yansıtan mali tablolar site yönetiminin yapısını aynen, doğru olarak yansıtmaktadır.

-Yönetim Kurulu; kanun, yönetim planı, genel kurul kararları ve diğer yasal uygulamalar doğrultusunda karar almış ve uygulamalarda bulunmuştur. Yönetim kurulu eşitlik ilkesine dayalı objektif kararlar almış ve iyi niyet esaslarına göre uygulamalarda bulunmuştur.

D-SONUÇ VE İBRA;

-Denetim Kurulumuz, Yönetim Kurulu başta olmak üzere, tüm site çalışanlarının görevlerini iyi niyet, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkeleri üzerinde sürdürdüğünü görülmüştür.

-Denetim sırasında , yöneticiler ve özellikle muhasebeden sorumlu Ümmiye Turgut hanımın , denetimlerinin yapılması adına her türlü bilgi ve dökümanları sağlamışlardır. Kendilerine ve yönetim kuruluna teşekkür ederiz.

Yaptığımız denetim ve inceleme faaliyetleri sonucunda Yönetim Kurulunu ibra ettiğimizi, sayın Hazirun'un takdirlerine arz ederiz.

Saygılarımızla

DENETİM KURULU

Necmettin Tüysüz

Sevgi Öztürk