

# ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

**01.01.2017- 31.03.2017 TARİHLERİ ARASI**

## DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu , **01.01.2017- 31.03.2017** tarihleri arasındaki denetim toplantısını 27/04/2017 tarihinde gerçekleştirmiş ve yapılan denetim sonucunda Kat Mülkiyet Kanunu, Yönetim Planı ve Genel Kurul Kararları gereği tarafımızca incelenmiş ,tesbit 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 tespit edilmiştir.

### 1-BİLANÇO TABLOSU:

AKTİF		PASİF	
DÖNEN VARLIKLAR		KISA VADELİ BORÇLAR	
Kasa	5.743,29	Satıcılara Borçlar	372.193,39
Bankalar	123.477,73	Alınan depozitolar	139.022,31
Site sakinlerinden alacaklar	155.914,57	Personele Borçlar	23.031,74
Şüpheli alacaklar	135.619,76	Ödenecek vergi ve yük.	13.139,25
Gelecek aylara ait giderler	13.421,97	Diğer Borçlar	339,58
Personel Avansları	1.300,00		
İş avansları	55.500,00		

**DURAN VARLIKLAR****ÖZKAYNAKLAR**

Verilen depozitolar	139.022,31	Geçmiş yıl gelir artışı(+)	198.217,07
Gelecek yıllara ait giderler	1.786,02	2017/ 1. Dönem gider artışı(-)	
			114.157,69

**AKTİF TOPLAMI.****631.785,65****PASİF TOPLAMI .****631.785,65****DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;****BANKALAR HESABINDA;**

-Site Yönetiminin 31.03.2017 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 122.946,06 TL. ve Apsiyon Pos'ta(kredi kartı ile yapılan ödeme) 531,67 TL. olmak üzere toplam 123.477,73 TL.mevdua'ın bulunduğu,

Akbank'ta mevcut olan 123.477,73 TL. vadesiz mevduatın 100.587,88 TL. sınırı 06.03.2017 tarihinde %10,00 Faiz oranı ile 1 aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü ,

**SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 155.914,57 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %80,26 sinin tahsil edildiği,

**ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;**

- Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 135.619,76TL. olduğu, bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %23,71 nin tahsil edildiği ancak takipteki alacakların tahsilat süreleri uzun sürmesi nedeniyle, tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiği,

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

Gelecek aylara ait giderler bölümünde görülen 13.421,97 TL.nin kaçak elektrik bedeli tutarının taksitide bağlanması ile önümüzdeki aylarda ödeyeceğimiz elektrik taksit tutarlarının olduğu,

### **İŞ AVANSLARI HESABINDA ;**

-Avans hesabı bölümünde görülen 55.500,00 TL nin, Asansörlerin revizyonları için Gemak firmasına verilen işçilik avansının olduğu,

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

- Verilen ve Alınan Depozito ve Teminatlarda görülen 139.022,31 TL.lık tutarın,1.ve 2. Etap kat maliklerinden alınan 130.038,00TL.si işdaş güvence bedelini, 8.984,31 TL.de Ayedaş güvence bedelinin olduğu,

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

- Gelecek yıllara ait giderler bölümündeki 1.786,02 TL.lık tutar muhasebenin, dönemsellik ilkesine uygun olarak site ortak alanları için düzenlenen sigorta poliçelerinin 2018 yılına isabet eden gider kısımlarını kapsadığı,

### **KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;**

### **SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;**

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı 372.193,39TL.dır.Bu borcun %48,90 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 31.544,32 TL.Ayedaş faturaları,20.252,00TL.İski faturaları,53.973,00 TL. İşdaş faturaları,33.383,38 TL.Aktim güvenlik hizmet faturası , 9.732,31 TL. Karel elektronik A.Ş. nin faturası ,30.928,38 TL.Gemak asansör san. ve ltd.şti.nin faturası,2.066,18 TL.nin Mehmet araç- elektrik malzemeleri firması faturalarının olduğu,

## **PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;**

-Personele borçlar bölümünde yer alan 23.031,74 TL'nin, site yönetiminde çalışan 13 adet personelin Mart/2017 ayı ücretleri olup, ödemelerin 02.04.2017 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

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

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 13.139,25 TL'nin site yönetiminde çalışan 13 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Nisan/2017 ayı içinde ödenecek olan tutarının olduğu,

Görülmüştür.

## **2- YATIRIM BÜTÇESİ;**

2017 yılı içinde yapılması gereken yatırım kalemleri;

<b>ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ</b>	<b>BÜTÇELENEN</b>	<b>GERÇEKLEŞEN</b>
-Asansörler ve Otoparklara ilave		
Kamera yatırımı	80.000,00	-
-Yangın Algılama sistemi yatırımı	30.000,00	11.999,00
-Kaçak 3 adet Elektrik Sayacı Aboneliği	70.000,00	20.000,00
<b>TOPLAM:</b>	<b>180.000,00</b>	<b>31.999,00</b>

## **GEÇEN YILDAN DEVAM EDEN YATIRIM:**

-Asansör Revizyon bakım yatırımı	-	72.846,43
<b>TOPLAM:</b>	<b>132.832,00</b>	<b>104.845,43</b>

-Yatırım Bütçesi için öngörülen tutarların Nisan, Mayıs ve Haziran/2017 aylarında 3 eşit taksitle ödenmek üzere yönetim kurulunca karar alınarak kat maliklerin cari hesaplarına tahakkuk ettirilmiştir.

-Yatırım Bütçesinde de görüleceği gibi Mart/2017 sonu itibariyle 104.845,43 TL .lık yatırım gerçekleşmiş olup, bu harcamalardan 72.846,43 TL.sı geçen yıldan devreden Asansör Revizyon bakım yatırımı olduğu görülmektedir.

### 3- GELİR /GİDER TABLOSU

**TAHAKKUK EDEN GELİRLER (+) 615.984,50**

1-AİDAT GELİRLERİ	325.756,62
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	199.069,72
- Ortak alan ısıtma	61.139,86
- Bireysel ısıtma	137.929,86
3- SU GELİRLERİ	48.555,64
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	6.690,00
5- KAFE KARINA KİRA GELİRİ	2.037,40
6- İLAN VE REKLAM GELİRİ	750,00
7- İCRA FAİZ GELİRLERİ	13.108,71
8- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	10.946,41
9- 5510 NOLU %5LİK TEŞVİK GELİRLERİ	4.013,70
10- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	2.360,60
11- DİĞER GELİRLER	2.695,70

**VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ (-) 730.142,19**

**YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ 214.524,30**

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	21.131,25
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	24.655,29
3- GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	103.818,76
4- TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	56.701,97
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLER	8.217,03

**İŞLETME GİDERLERİ 354.944,59**

1- ELEKTRİK GİDERLERİ	45.533,50
2- SU GİDERLERİ	80.914,00

3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	199.127,00	
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	8.920,04	
5- MAZOT GİDERLERİ		
6- ELEKTRİK TAKSİT GİDERLERİ	20.450,05	
<b>7- BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>		<b>23.759,66</b>
-Elektrik,Mekanik Bakım Onarım giderleri	4.269,60	
- Asansör Bakım Onarım giderleri	2.650,06	
- Havuz Bakım Onarım giderleri	5.397,39	
- Bahçe Bakım Onarım giderleri	4.280,80	
- Temizlik malzemesi Bakım Onarım giderleri	4.673,10	
- Güvenlik sistemleri Bakım Onarım giderleri	1.670,00	
- Isıtma sistem Kazan Dairesi Bakım Onarım gider	398,71	
- Haberleşme uydu sistem Bakım Onarım gid.	420,00	
<b>6- YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ</b>		<b>104.845,43</b>
- Asansörlere Revizyon yatırımı	72.846,43	
- 2 Adet elektrik sayacı aboneliği	20.000,00	
-Yangın Algılama sistemi yatırımı	11.999,00	
7- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ		3.639,31
8- HUZUR HAKKI GİDERLERİ		4.770,00
9- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ		1.786,02
10- SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ		3.978,76
11- HABERLEŞME GİDERLERİ		2.534,40
12- MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ		2.389,50
13- PERSONEL GİYİM KORUMA GİDERLERİ		384,94
14- İÇME SUYU GİDERLERİ		1.007,93
15- PERSONEL YOL GİDERLERİ		654,30
16- BÜRO GİDERLERİ		2.985,99

17- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	10.923,05
<b>2016 YILI/ 1.ÜÇ AYLIK GİDER ARTIĞI (-)</b>	<b>114.157,69</b>

#### **4-GELİR/GİDER FARKI:**

GELİRLER;	615.984,50
GİDERLER;	730.142,19
<b>GİDER ARTIĞI; (-)</b>	<b>114.157,69</b>

#### **4- ALACAKLAR VE BORÇLARIMIZ:**

Site Yönetiminin 01.01.2017- 31.03.2017 tarihleri arasındaki alacak ve borçlar;

##### **ALACAKLARIMIZ**

KASADAKİ NAKİT	5.743,29
BANKALARDA	123.477,73
SİTE SAKİNLERİNDEN	155.914,57
KANUNİ TAKİP.ALACAK.	135.619,76
<b>TOPLAM:</b>	<b>420.755,35</b>

##### **BORÇLARIMIZ**

SATICILARA	372.193,39
PERSONELE BORÇLAR	23.031,74
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	13.139,25
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	339,58
<b>TOPLAM:</b>	<b>408.703,96</b>

**Borç/ Alacak dengesi (+) 12.051,39**

## **B- DEĞERLENDİRMELER;**

-Mart/2017 sonu itibariyle Kat malikleri ve Sakınleri'nden 155.914,57 TL tutarında aidat alacağı olduğu tespit edilmiştir.

-Aidatlarını geciktiren veya ödenmeyenlere ilişkin olarak işletilen hukuki süreç hakkında hukuk müşavirliğince gerekli tespitler 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 2 yıla yakın veya biraz üstünde olduğu, bu bakımdan fon'un 2017 yılından itibaren ayrılmasının uygun olacağı ve Ayrılacak olan kıdem tazminatı yükümlüğümüz site yönetiminden 12 , güvenlik şirketinden 10 personel olmak üzere toplam 22 personeli kapsayacaktır.



## **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 bulunulmuştur. Yönetim kurulu eşitlik ilkesine dayalı objektif kararlar almış ve iyi niyet esaslarına göre uygulamalarda bulunmuştur.

**Yönetim Kurulu üyelerine ve tüm personelimize görevlerinde başarılar dileriz.**

**Saygılarımızla**

**DENETİM KURULU**

**Necmettin Tüysüz**

**İlker Ayan**

**Yavuz Demir**