

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ
01.01.2017- 30.06.2017 TARİHLERİ ARASI
DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu , **01.01.2017- 30.06.2017** tarihleri arasındaki denetim toplantısını 08/08/2017 tarihinde gerçekleştirmiş ve yapılan denetim sonucunda Kat Mülkiyet Kanunu, Yönetim Planı ve Genel Kurul Kararları doğrultusunda tarafımızca incelenmiş ,tespit edilen hususlar ile görüşlerimiz rapor halinde hazırlanarak aşağıda sunulmuştur.

A- MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

Belirtilen döneme ait Bilanço kalemlerinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

1-BİLANÇO TABLOSU:

AKTİF			PASİF
DÖNEN VARLIKLAR		KISA VADELİ BORÇLAR	
Kasa	1.811,94	Satıcılara Borçlar	310.909,61
Bankalar	183.561,86	Alınan depozitolar	139.620,44
Site sakinlerinden alacaklar	168.539,94	Personele Borçlar	755,71
Şüpheli alacaklar	123.064,23	Ödenecek vergi ve yük.	13.923,60
Gelecek aylara ait giderler	3.500,14	Diğer borçlar	339,59
Personel Avansları	1.000,00		
DURAN VARLIKLAR		ÖZKAYNAKLAR	
Verilen depozitolar	139.620,44		
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	3.093,96	Geçmiş yıl gelir artığı(+)	198.217,07
Gelecek yıllara ait giderler	3.500,14	2017/ 2. Dön. gider artığı(-)	36.073,37
AKTİF TOPLAMI.	627.692,65	PASİF TOPLAMI .	627.692,65

A-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 33.06.2017 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 183.457,94 TL. ve Apsiyon Pos'ta(kredi kartı ile yapılan ödeme) 103,92 TL. olmak üzere toplam 183.561,86 TL.mevduat'ın bulunduğu,

Akbank'ta mevcut olan 29.474,89 TL. vadesiz mevduat, 153.983,05 TL. sınırı ise 29.05.2017 tarihinde %12,50 Faiz oranı ile vadeli mevduata dönüştürüldüğü ,

SİTE SAKINLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 168.539,94 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %88,69'ünün tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

- Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 123.064,23 TL. olduğu, bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %35,21'ini 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 3.500,14 TL'nin yıl sonuna kadar ödeyeceğimiz sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

PERSONEL AVANSLARI HESABINDA ;

-Avans hesabı bölümünde görülen 1.000,00 TL'nin, taksitler halinde kesilen personele verilen avans tutarının olduğu,

VERİLEN VE ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABINDA GÖRÜLEN;

- Verilen ve Alınan Depozito ve Teminatlarda görülen 139.620,44 TL.lık tutarın,1.ve 2. Etap kat maliklerinden alınan 130.038,00TL.si iğdaş doğalgaz güvence bedelini, 9.582,44 TL.de Ayedaş'a verilen elektrik güvence bedelinin olduğu,

GELECEK YILLARA AİT GİDERLER HESABINDA;

- Gelecek yıllara ait giderler bölümündeki 3.500, 14 TL.lik tutar muhasebenin, dönemsellik ilkesine uygun olarak site ortak alanları için düzenlenen sigorta poliçelerinin 2018 yılına ait isabet eden tutarların olduğu,

DİĞER MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HESABINDA;

-Maddi olmayan varlıklarda görülen 3.093,96 TL.nin site içerisindeki daire ve blokları için alınan Enerji Kimlik belge tutarının olduğu,

B-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı 310.909,61TL.dır.Bu borcun %58,53 sine tekabül eden 181.974,38 TL.lık kısmı daha evvelki yıllardan gelen ve profesyonel yönetim firması ile davalık olan ve halen davası devam eden Hotek yapı Yönetim ve İşletim Hiz. A.Ş.'ne ait olduğu,Diğer kalan borçlar ise,önümüzdeki aylarda ödenecek olan 11.223,50 TL.Ayedaş faturaları,23.903,00 TL.İski faturaları,16.822,00 TL. İğdaş faturaları, 26.274,67 TL.Aktim güvenlik hizmet faturası , 25.351,62 TL.Gemak asansör san. ve ltd.şti.nin faturası, 5.250,00 TL. Çatalkaya sigorta aracılık hizmetleri ltd. şti. faturalarısı, 13.536,06 TL. Ekol Grup Güvenlik Hizmetlerin faturası ile diğer firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan 755,71 TL'nin, site yönetiminde çalışan personelin fazla mesai ücretleri olup ödemelerin 03.07.2017 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 13.923,60 TL.nin site yönetiminde çalışan 13 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Temmuz/2017 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

Görülmüştür.

2- YATIRIM BÜTÇESİ;

2017 yılı içinde yapılması gereken yatırım kalemleri;

ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENEN	GERÇEKLEŞEN
-Asansörler ve Otoparklara ilave		
Kamera yatırımı	80.000,00	-
-Yangın Algılama sistemi yatırımı	30.000,00	15.723,26
-Kaçak 2 adet Elektrik Sayacı Aboneliği	70.000,00	56.503,55
TOPLAM:	180.000,00	72.226,76

GEÇEN YILDAN DEVAM EDEN YATIRIM:

-Asansör Revizyon bakım yatırımı	-	72.846,43
TOPLAM:	180.000,00	145.073,19

-Yatırım için öngörülen 180.000,00 TL tutarının Nisan, Mayıs ve Haziran/2017 aylarında 3 eşit taksitle ödenmek üzere yönetim kurulunca karar alınarak kat maliklerin cari hesaplarına tahakkuk ettirildiği, ancak haziran ayı sonu itibariyle kat maliklerinden 76 kişinin ödeme yapmadığı ve tutarında 22.107,28 TL olduğu tespit edilmiştir.

Yatırım Bütçesinde de görüleceği gibi Haziran/2017sonu itibariyle 145.073,19 TL'lik yatırım gerçekleşmiş olup, bu harcamalardan 72.846,43 TL'si geçen yıldan devreden Asansör Revizyon bakım yatırımı olduğu görülmektedir.

3- GELİR /GİDER TABLOSU

Belirtilen döneme ait Gelir ve Gider kalemlerinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

TAHAKKUK EDEN GELİRLER (+)	1.316.778,32
1-AİDAT GELİRLERİ	662.194,68
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	292.148,34
- Ortak alan ısıtma	104.566,89
- Bireysel ısıtma	187.581,45
3- SU GELİRLERİ	98.580,73
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	13.405,00
5- KAFE KARİNA KİRA GELİRİ	4.141,60
6- İLAN VE REKLAM GELİRİ	1.150,00
7- İCRA FAİZ GELİRLERİ	22.004,73
8- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	23.420,10
9- TEŞVİK GELİRLERİ	13.954,53
10- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	5.508,61
11- DİĞER GELİRLER	270,00
12- YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ	180.000,00
VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ (-)	1.352.851,69
YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ	447.821,13
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	42.262,50
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	53.974,39
3- GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	220.801,49
4- TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	114.128,05
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLER	16.654,70
İŞLETME GİDERLERİ	549.298,60

1- ELEKTRİK GİDERLERİ	90.765,53	
2- SU GİDERLERİ	150.683,00	
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	292.205,00	
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	15.645,07	
5- BAKIM ONARIM GİDERLERİ		152.147,47
-Elektrik,Mekanik Bakım Onarım giderleri	9.012,44	
- Asansör Bakım Onarım giderleri	18.791,75	
- Havuz Bakım Onarım giderleri	12.987,08	
- Bahçe Bakım Onarım giderleri	9.520,45	
- Temizlik malzemesi Bakım Onarım giderleri	10.165,87	
- Güvenlik sistemleri Bakım Onarım giderleri	1.670,00	
- Isıtma sistem Kazan Dairesi Bakım Onarım gider	698,71	
- Haberleşme uydu sistem Bakım Onarım gid.	420,00	
-Sosyal Tesis Hizmet Giderleri	1.188,06	
-Asansör Fenni Muayene Bakım Giderleri	87.693,11	
6- YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ		145.073,24
- Asansörlere Revizyon yatırımı	72.846,43	
- 2 Adet elektrik sayacı aboneliği	56.503,55	
-Yangın Algılama sistemi yatırımı	15.723,26	
7- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ		6.694,02
8- HUZUR HAKKI GİDERLERİ		11.520,00
9- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ		3.572,04
10- SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ		7.548,59
11- HABERLEŞME GİDERLERİ		3.313,94
12- MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ		4.779,00
13- PERSONEL GİYİM KORUMA GİDERLERİ		1.329,50
14- İÇME SUYU GİDERLERİ		1.987,97

15- PERSONEL YOL GİDERLERİ	1.150,40
16-TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	1.350,80
17-DENETİM KURULU ÜCRET GİDERLERİ	600,00
18-KİRTASİYE GİDERLERİ	849,32
19- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	13.815,67
2017 YILI/ 2.ÜÇ AYLIK GİDER ARTIĞI (-)	36.073,37

4-GELİR/GİDER FARKI:

GELİRLER;	1.316.778,32
GİDERLER;	1.352.851,69
GİDER ARTIĞI; (-)	36.073,37

4- ALACAKLAR VE BORÇLARIMIZ:

Site Yönetiminin 01.01.2017- 30.06.2017 tarihleri arasındaki alacak ve borç dengesi:

ALACAKLARIMIZ

KASADAKİ NAKİT	1.811,94
BANKALARDA	183.561,86
SİTE SAKİNLERİNDEN	168.539,94
KANUNİ TAKİP.ALACAK.	123.064,23
TOPLAM:	476.977,97

BORÇLARIMIZ

SATICILARA	310.909,61
PERSONELE BORÇLAR	755,71
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	13.923,60
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	339,58
TOPLAM:	325.928,50

Borç/ Alacak dengesi (+) 151.049,47 TL. olduğu görülmektedir.

B- DEĞERLENDİRMELER;

-Haziran/2017 sonu itibariyle Kat malikleri ve Sakinleri'nin 168.539,94 TL. tutarında borçları bulunduğu, bu borcun 40.000,00 TL. lik kısmı haziran ayının 25 veya 27. sinde gelen su ve doğalgaz faturalarından kaynaklandığı geriye kalan 128.000,00 TL. lik borcunun bir kısmı geçmiş aylardan gelen, diğer kısmı ise o aya ait ödenmeyen aidatlardan oluştuğu tespit edilmiştir.

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

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

-Site yönetimi tarafından Aktim Ltd.Şti. ile yapılan Güvenlik Hizmetleri Sözleşme anlaşması 20/06/2017 tarihinden itibaren sonlandırılmış ve yerine aynı şartlar dahilinde Ekol Grup Koruma Güvenlik Eğitim Hizmetleri Ltd.Şti. ile bir yıllık yeni bir sözleşme yapılmıştır.

- Yeni Güvenlik firmasıyla yapılan anlaşma gereği 21/06/2017 tarihinden , geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. güvenlik ekibi çalışanlarının kıdem tazminatı tutarlarının site bünyesinden karşılanacağı belirlenmiş olmasına rağmen faturada indirimle gidilmemiştir. eğer İndirime gidilseydi güvenlik maliyetleri biraz olsun aşağıya çekilebilirdi.

-Sitemizin değerini artırmak açısından son derece önemsemekte olduğumuz yatırım harcamalarına ilişkin projelerin (öncelikle asansör revizyonu) daha sağlıklı bir şekilde değerlendirilmesini sağlamak ve önceki yıllarda sıklıkla yaşamış olduğumuz bütçe aşımı sorunlarını asgariye indirmek ve nakit bütçesini daha etkin bir şekilde yönetilmesini teminen,

a) Önümüzdeki günlerde gündeme getirilecek her türlü yatırım, ve iyileştirme teklifleri için fizibilite raporu hazırlanmasının yerinde olacağı,

b)Denetim Kurulumuz, bunların dışında ,bütçede öngörülmediği halde ortaya çıkan/çıkacak olan sabit kıymet harcamaları için yönetim kurulu kararının alınması, kontrollü harcama yapılması ve nakit bütçesinin iyileştirilmesi açısından fayda sağlayacağını düşünmektedir.

Özetle; önümüzdeki dönemlerde sitemizin yükümlü olduğu **kidem tazminatı karşılıklarının ayrılabilmesi ve gelecek yıllar yatırım ihtiyaçlarının daha az maddi külfetle karşılanmasını teminen,** harcamalarda daha muhafazakar ve kontrollü olunmasını önemle tavsiye edilmektedir.

C-SONUÇ;

Denetim Kurulumuz, Yönetim Kurulu başta olmak üzere, tüm site çalışanlarının görevlerini iyi niyet,şeffaflık ve hesap verilebilirlik üzerinde sürdürdüğünü görmüştür.Denetim sırasında özellikle Ümmiye Turgut hanıma, denetimin en etkin şekilde yapılması adına, ellerinden gelen en yüksek çabayı göstermiş,her türlü bilgi ve dökümanı sağlamıştır.kendilerine ve yönetim kuruluna teşekkür ederiz.

Saygılarımızla

DENETİM KURULU

Necmettin Tüysüz

İlker Ayan

Yavuz Demir