

# ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

01.01.2017- 30.09.2017 TARİHLERİ ARASI

## DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu, **01.01.2017- 30.09.2017** tarihleri arasındaki denetim toplantısını 20/10/2017 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	
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>KISA VADELİ BORÇLAR</b>	
Kasa	2.733,77	Satıcılara Borçlar	346.759,29
Bankalar	161.157,75	Alınan depozitolar	139.620,44
Site sakinlerinden alacaklar	103.286,82	Personele Borçlar	21.482,09
Şüpheli alacaklar	134.856,35	Ödenecek vergi ve yük.	14.504,45
Gelecek aylara ait giderler	1.750,07	Diğer Borçlar	339,58
Personel Avansları	2.000,00		
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	
Verilen depozitolar	139.620,44		
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	3.093,96	Geçmiş yıl gelir artışı(+)	198.217,07
Gelecek yıllara ait giderler	3.500,14	2017/ 3. Dön gider art.(-)	168.923,62

**AKTİF TOPLAMI.**

**551.999,30**

**PASİF TOPLAMI .**

**551,999,30**

**A-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;**

**BANKALAR HESABINDA;**

-Site Yönetiminin 30.09.2017 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 160.946,75 TL. ve Apsiyon Pos'ta(kredi kartı ile yapılan ödeme) 211,00 TL.olmak üzere toplam 161.157,75 TL.mevduat'ın bulunduğu,

Akbank'ta mevcut olan 33.946,75 TL.nin vadesiz mevduat olduğu, 127.000,00 TL. sınırı ise 12.09.2017 tarihinde %12,00 Faiz oranı ile bir aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü ,

**SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 103.286,82 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %94'nün tahsil edildiği,

**ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;**

- Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 134.856,35 TL. olduğu, bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %37,00 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 1.750,07 TL.nin yıl sonuna kadar ödeyeceğimiz sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

**PERSONEL AVANSLARI HESABINDA ;**

-Avans hesabı bölümünde görülen 2.000,00 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 içişler doğalgaz güvence bedelini, 9.582,44 TL.de Aydaş'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,

## **DIĞER 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 346.759,29TL.dir.Bu borcun %53,00 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 56.000,00 TL.si Karel elektronik san. a.ş faturaları,32.198,00 TL. si iski faturaları,13.187,00 TL.si İgdaş faturaları, 40.608,20 TL.Ekol güvenlik hizmet faturası , 10.077,22 TL.Gemak asansör san. ve ltd.şti.nin faturası ile geriye kalan 12.714,49 TL.sı ise diğer muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

### **PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;**

-Personele borçlar bölümünde yer alan 21.482,09TL nın, site yönetiminde çalışan personelin eylül ayı ücretleri olup ödemelerin 02.10.2017 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

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

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 14.504,44 TL.nin site yönetiminde çalışan 13 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu,ödemelerin ise Ekim/2017 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının 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	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
<b>TOPLAM:</b>	<b>180.000,00</b>	<b>152.226,85</b>

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

-Asansör Revizyon bakım yatırımı	-	72.846,43
<b>TOPLAM:</b>	<b>180.000,00</b>	<b>225.073,24</b>

-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 eylül ayı sonu itibariyle kat maliklerinden 7 kişinin ödeme yapmadığı ve tutarında 5.582,51 TL. olduğu tespit edilmiştir.

Yatırım Bütçesinde de görüleceği gibi Eylül/2017sonu itibariyle 225.073,24 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**

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

#### **TAHAKKUK EDEN GELİRLER (+) 1.807.619,48**

1-AİDAT GELİRLERİ	998.632,74
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	329.555,45
- Ortak alan ısıtma	126.884,05
- Bireysel ısıtma	202.671,40
3- SU GELİRLERİ	146.759,65
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	20.125,00
5- KAFE KARİNA KİRA GELİRİ	6.245,80
6- İLAN VE REKLAM GELİRİ	1.900,00
7- İCRA FAİZ GELİRLERİ	22.004,73
8- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	43.175,67
9- TEŞVİK GELİRLERİ	22.848,99
10- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	8.595,97

11- DİĞER GELİRLER	871,00
12- YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ	180.000,00
13-ASANSÖR HASAR GELİRLERİ	26.904,48

**VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ (-) 1.976.543,11**

**YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ 686.945,54**

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	63.530,77
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	84.220,14
3- GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	341.284,40
4- TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	165.203,93
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLER	24.871,70
6- PERSONEL KIDEM TAZMİNATI GİDERLERİ	7.834,60

**İŞLETME GİDERLERİ 726.413,79**

1- ELEKTRİK GİDERLERİ	129.886,33
2- SU GİDERLERİ	242.293,00
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	329.866,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	22.365,10
5- MAZOT GİDERLERİ	2.003,36
6- <b>BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>	<b>245.279,88</b>
-Elektrik,Mekanik Bakım Onarım giderleri	13.284,58
- Asansör Bakım Onarım giderleri	28.302,55
- Havuz Bakım Onarım giderleri	22.783,54
- Bahçe Bakım Onarım giderleri	15.531,62
- Temizlik malzemesi giderleri	16.801,34
- Güvenlik sistemleri Bakım Onarım giderleri	2.472,80
- Isıtma sistem Kazan Dairesi Bakım Onarım gider	698,71
- Haberleşme uydu sistem Bakım Onarım gid.	1.620,00
-Sosyal Tesis Hizmet Giderleri	3.786,96
-Asansör Fenni Muayene Bakım Giderleri	115.293,30
-Asansör hasar giderleri	24.704,48

<b>6- YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ</b>	<b>225.073,24</b>
- Asansörlere Revizyon yatırımı	72.846,43
- 2 Adet elektrik sayacı aboneliği	56.503,55
-Yangın Algılama sistemi yatırımı	15.723,26
-Kamera-Güvenlik sistemi yatırımı	80.000,00

7- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	9.694,02
8- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	18.270,00
9- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	5.322,12
10- SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	9.383,57
11- HABERLEŞME GİDERLERİ	4.060,94
12- MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	7.168,50
13- PERSONEL GİYİM KORUMA GİDERLERİ	1.329,50
14- İÇME SUYU GİDERLERİ	2.901,74
15- PERSONEL YOL GİDERLERİ	1.792,90
16-TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	1.434,80
17-DENETİM KURULU ÜCRET GİDERLERİ	1.200,00
18-KİRTASİYE GİDERLERİ	938,15
19-İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ EĞİTİM HİZMETLERİ	8.850,00
20- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	20.484,42
(Nalburiye,boya ve duvar kağıtları ,ve diğer sarf malz. Giderleri)	

**2017 YILI/ 3.ÜÇ AYLIK GİDER ARTIĞI (-) 168.923,62**

**4-GELİR/GİDER FARKI:**

GELİRLER;	1.807.619,48
GİDERLER;	1.976.543,11
<b>GİDER ARTIĞI; (-)</b>	<b>168.923,62</b>

#### 4- ALACAKLAR VE BORÇLARIMIZ:

Site Yönetiminin 01.01.2017- 30.09.2017 tarihleri arasındaki alacak ve borç dengesi:

##### ALACAKLARIMIZ

KASADAKİ NAKİT	2.733,77
BANKALARDA	161.157,75
SİTE SAKİNLERİNDEN	103.286,82
KANUNİ TAKİP.ALACAK.	134.856,35
<b>TOPLAM:</b>	<b>402.034,69</b>

##### BORÇLARIMIZ

SATICILARA	346.759,29
PERSONELE BORÇLAR	21.482,09
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	14.504,44
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	339,58
<b>TOPLAM:</b>	<b>383.085,40</b>

**Borç/ Alacak dengesi (+) 18.949,29 TL.** olduğu görülmektedir.

#### B- DEĞERLENDİRMELER;

1-Sitenin mevcut kamera sisteminin Analog olması nedeniyle yetersiz kalması ve gereken ihtiyacı karşılayamadığından dolayı, ortak alanlar ve otoparklar için 54 asansörler için 16 adet olmak üzere toplam 70 adet Kamera alınması için, Karel Elektronik A.Ş., Kekova Ltd.Şti . ve Ekol Ltd.Şti. lerden teklifler alınarak değerlendirilmiş ve en uygun fiyat veren Karel A.Ş. ile 21.08.2017 tarihinde sözleşme yapılmıştır.

Yapılan sözleşmeye göre, toplam 70 adet kamera ile montaj işleminin 19.370,50 ABD doları karşılığında ve kurun 3,50 TL. ye sabitlenerek KDV dahil toplam 80.000,00 TL. mal olmaktadır.Ödemenin %30 peşin kurulum sonrası %20, geriye kalan %50 si 4 ayda 4 eşit taksitle ödenecektir.Eylül sonu itibariyle sadece %30 tutarı olan 24.000,00 TL.ödenmiştir.

2-6331 sayılı iş sağlığı ve güvenliği Kanununun 1 temmuz 2017 tarihinden itibaren yürürlüğe girmesi nedeniyle , sitenin ortak sağlık ve iş güvenliği için teklifler alınmış ve en uygun olan Uzman iş güvenliği firmasıyla anlaşmaya varılmıştır.

## **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**