

ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ
01.01.2017- 31.12.2017 TARİHLERİ ARASI
DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu , **01.01.2017- 31.12.2017** tarihleri arasındaki 4.denetim toplantısını 06/02/2018 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	3.600,24	Satıcılara Borçlar	351.296,73
Bankalar	142.924,45	Alınan depozitolar	139.620,44
Site sakinlerinden alacaklar	124.232,14	Personele Borçlar	20.488,08
Şüpheli alacaklar	149.064,38	Ödenecek vergi ve yük.	14.242,72
Personel Avansları	900,00	Diğer Borçlar	339,56

DURAN VARLIKLAR

Verilen depozitolar	139.620,44
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	3.093,96
Gelecek yıllara ait giderler	3.500,14

ÖZKAYNAKLAR

Geçmiş yıl gelir artışı	198.217,07
2017yılı gider artışı	(-)157.268,85

AKTİF TOPLAMI.**566.935,75****PASİF TOPLAMI .****566.935,75****1-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;****BANKALAR HESABINDA;**

-Site Yönetiminin 31.12.2017 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 142.564,45 TL. ve Apsiyon Pos'ta(kredi kartı ile yapılan ödeme) 360,00 TL. olmak üzere toplam 142.924,45 TL.mevduat'ın bulunduğu,

Akbank'ta mevcut olan 22.564,45 TL.nin vadesiz mevduat olduğu, 120.000,00 TL. sınırı ise 20.12.2017 tarihinde %12,00 Faiz oranı ile bir aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü ,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 124.232,14 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %95,00'nin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

- Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 149.064,38 TL. olduğu, bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %39,76'nun tahsil edildiği, ancak takipteki alacakların tahsilat süreleri uzun sürmesi nedeniyle, tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiği,

PERSONEL AVANSLARI HESABINDA ;

-Avans hesabı bölümünde görülen 900,00 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 İğdaş 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.lık 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,

2-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı 351.296,73TL.dır. Bu borcun %51,80 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 40.000,00 TL.si Karel Elektronik San. A.Ş faturaları,15.163,00 TL. si İski faturaları,53.761,00 TL.si İğdaş faturaları, 40.608,20 TL.Ekol Güvenlik hizmet faturası , 5.486,02 TL.Gemak Asansör San. ve Ltd.Şti.nin faturası ile geriye kalan 14.304,13 TL.sı ise diğer muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan 20.488,08 TL nın, site yönetiminde çalışan personelin aralık/2017 ayı ücretleri olup ödemelerin 01.01.2018 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 14.242,72 TL.nin site yönetiminde çalışan 12 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu,ödemelerin ise Ocak/2018 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

Görölmüştür.

3- YATIRIM BÜTÇESİ;

2017 yılı içinde yapılması gereken yatırım kalemleri;

ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENEN	GERÇEKLEŞEN
-Asansörler ve Otoparklara ilave		
Kamera yatırımı	80.000,00	80.000,00
-Yangın Algılama sistemi yatırımı	30.000,00	15.835,36
-Kaçak 2 adet Elektrik Sayacı Aboneliği	70.000,00	56.503,55
TOPLAM:	180.000,00	152.226,85

GEÇEN YILDAN DEVAM EDEN YATIRIM:

-Asansör Revizyon bakım yatırımı	-	72.846,43
TOPLAM:	180.000,00	225.073,24

Yatırım Bütçesinde de görüleceği gibi Aralık/2017sonu itibariyle bütçelenen 180.000,00 TL. lik yatırım tutarının 152.226,85 TL.ile gerçekleştiği ve % 15 oranında tasarruf sağlandığı, 72.846,43 TL.lik harcamanın 2016 yılından itibaren başlanan ve yatırımı devam eden Asansör Revizyon bakım yatırımı olduğu görölmektedir.

4- GELİR /GİDER TABLOSU

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

TAHAKKUK EDEN GELİRLER (+)		2.365.402,92
1-AİDAT GELİRLERİ	1.335.070,80	
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	458.169,10	
- Ortak alan ısıtma	150.605,12	
- Bireysel ısıtma	307.563,98	
3- SU GELİRLERİ	193.270,53	
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	26.845,00	
5- KAFE KARINA KİRA GELİRİ	8.350,00	
6- İLAN VE REKLAM GELİRİ	2.750,00	
7- İCRA FAİZ GELİRLERİ	28.828,24	
8- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	60.396,77	
9- TEŞVİK GELİRLERİ	31.492,44	
10- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	12.105,87	
11- DİĞER GELİRLER	1.219,69	
12- YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ	180.000,00	
13-ASANSÖR HASAR GELİRLERİ	26.904,48	
VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ (-)		2.522.671,77
1- YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ		916.552,12
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	84.662,02	
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	106.193,61	
3- GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	462.987,02	
4- TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	222.622,56	
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLER	32.252,31	
6- PERSONEL KIDEM TAZMİNATI GİDERLERİ	7.834,60	

2-İŞLETME GİDERLERİ 971.440,22

1- ELEKTRİK GİDERLERİ	179.831,73
2- SU GİDERLERİ	302.040,00
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	458.480,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	29.085,13
5- MAZOT GİDERLERİ	2.003,36

3-BAKIM ONARIM GİDERLERİ 281.154,32

-Elektrik,Mekanik Bakım Onarım giderleri	18.527,13
- Asansör Bakım Onarım giderleri	33.211,35
- Havuz Bakım Onarım giderleri	27.014,05
- Bahçe Bakım Onarım giderleri	20.261,01
- Temizlik malzemesi giderleri	19.515,16
- Güvenlik sistemleri Bakım Onarım giderleri	2.792,81
- Isıtma sistem Kazan Dairesi Bakım Onarım gider	8.808,71
- Haberleşme uydu sistem Bakım Onarım gid.	2.980,00
-Sosyal Tesis Hizmet Giderleri	4.239,92
-Asansör Fenni Muayene Bakım	115.293,30
-Asansör hasar giderleri	28.510,88

4- YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ 225.185,34

- Asansörlere Revizyon yatırımı	72.846,43
- 2 Adet elektrik sayacı aboneliği	56.503,55
-Yangın Algılama sistemi yatırımı	15.835,36
-Kamera-Güvenlik sistemi yatırımı	80.000,00

5- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	13.448,45
6- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	25.020,00
7- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	7.072,17
8- SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	17.965,94
9- HABERLEŞME GİDERLERİ	4.943,19
10- MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	9.860,67
11- PERSONEL GİYİM KORUMA GİDERLERİ	2.070,70
12- İÇME SUYU GİDERLERİ VE MUTFAK MAS.	4.106,33
13- PERSONEL YOL GİDERLERİ	2.571,90
14-TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	1.948,30
15-DENETİM KURULU ÜCRET GİDERLERİ	1.800,00
16-KİRTASİYE GİDERLERİ	2.399,81
17-İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ EĞİTİM HİZMETLERİ	8.850,00
18- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	26.282,31

(Nalburiye,boya ve duvar kağıtları ,ve diğer sarf malz. Giderleri)

2017 YILI/ GİDER ARTIĞI (-)

157.268,85

GELİR/GİDER FARKI:

GELİRLER; 2.365.402,92

GİDERLER; 2.522.671,77

GİDER ARTIĞI; (-) 157.268,85

5- ALACAKLAR VE BORÇLARIMIZ:

Site Yönetiminin 01.01.2017- 31.12.2017 tarihleri arasındaki alacak ve borç dengesi:

ALACAKLARIMIZ

KASADAKİ NAKİT	3.600,24
BANKALARDA	142.924,45
SİTE SAKİNLERİNDEN	124.232,14
KANUNİ TAKİP.ALACAK.	149.064,38
TOPLAM:	419.821,21

BORÇLARIMIZ

SATICILARA	351.296,73
PERSONELE BORÇLAR	20.488,08
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	14.242,72
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	339,56
TOPLAM:	386.367,09

Borç/ Alacak dengesi (+) 33.454,12 TL. olduğu görülmektedir.

B-DEĞERLENDİRMELER;

1- Sitemiz Denetim Kurulu 2017 yılı içinde her üç ayda bir denetimler yaparak, Yönetim kurulu faaliyetleri ile çalışmalarını incelemiş ve gelir ve harcama kalemleri denetlenerek sizler kat malikleri ve sakinlerine gerekli açıklamalar yapılmış ve sitemiz web sayfasında yayınlanmıştır.

2-Yönetim kurulunun faaliyet raporu denetim kurulu tarafından incelenmiş ve bu raporun içindeki bilgilerin denetim kurulunun yaptığı incelemelerde elde ettiği veriler ve sonuçlarla uyumlu olduğu görülmüştür.

3-Sitemizin eski yönetim firması olan Hotek Yapı Yönetim ve İşletim Hiz. A.Ş. ile Kaçak elektrik sayaçlar la ilgili devam etmekte olan davalar hakkında bilgi alınmış, 2016 yılı ve 2017 yıllarında alınan yönetim kurulu kararlara uygun olarak, site yönetiminin bu konudaki çalışmalarının yerinde olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca gündem maddesinde de yer aldığı gibi, Genel Kurul

Toplantısında bu davalarla ilgili sitemizin Hukuk Müşavir'i tarafından gerekli açıklamalar yapacağı belirtilmiştir.

4-Aralık /2017 sonu itibariyle 124.232,14 TL. tutarında Aidat alacağı tespit edilmiş, bunun 112.000- TL. sı yıl sonunda tahakkuk eden aidatlar olup, Ocak/2018 ayında tahsil edilecek tutarlar olduğu, geriye kalan bakiyenin ise geçmiş aylardan gelen aidat alacakları olduğu tespit edilmiştir.

5-2017 yılı içinde en büyük harcama kalemlerin 2016 yılından devam eden ve bu yıla sarkan ASANSÖR REVİZYON BAKIM giderleri ile ASANSÖR FENNİ MUAYENE EKSİK BAKIM giderleri olduğu tespit edilmiştir. Bu yıl içinde asansör revizyon bakım gideri ve işçilik için 155.538-TL. asansör fenni muayene eksik bakım için de 32.602-TL. olmak üzere 188.140-TL.lık ödemenin yapıldığı belirlenmiştir.

Bildiğiniz gibi 2016 yılı içinde asansörlerin muayene sürelerinin geçmesi ve çok riskli olduğu belirtilerek kırmızı etiketin yapıştırılması ile asansörlerin durumunun aciliyet kazandığından yatırım bütçesinde yer almamasına rağmen, 2016 yılı içinde bütçesinde yer alan bazı kalemlerin tasarruf edilmesi ile Asansörlerin revizyonu için Yönetim Kurulunun aldığı teklifler neticesinde Gemak Gebze Mak. Elekt. Asansörleri San. ve Tic. A.Ş. ile anlaşmaya vararak 01.09.2016 tarihinden itibaren çalışmaya başladığını ve yıl içinde yapılan harcamalarının bir kısmını bankadaki vadeli hesaptan karşılandığı tespit edilmişti.2017 yılı içinde yapılan harcamalarının da artması nedeniyle nakit gider akışımızı artırmıştır.

Yatırım harcamalarına ilişkin projelerin daha sağlıklı bir şekilde değerlendirilmesini sağlamak ve önceki yıllarda yaşadığımız bütçe aşımı sorunlarını minimize etmek suretiyle sitemizin nakit bütçesinin daha etkin bir şekilde yönetilmesini teminen, Genel Kurul Gündemine getirilecek her türlü yeni yatırım veya iyileşme 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.

Bundan sonra yapacağımız harcamalarımızın, site yönetim kurulu tarafından gündeme getirilecek her türlü yatırım ve iyileştirme teklifleri için fizibilite raporların hazırlanmasının önemi büyüktür.

Ayrıca, yıl içinde yapılması zorunlu hale gelen Kazan dairesi bakım giderleri olarak 8.800-TL. iş sağlığı ve iş güvenliği için 8.850-TL. Kıdem tazminat giderleri olarak da 7.835-TL. olmak üzere toplam 25.485-TL.lık harcamaların yapılmasının uygun olduğu tespit edilmiştir.

6-Ara faaliyet raporlarımızda da belirttiğimiz gibi, site çalışanlarının kıdem tazminatlarına ilişkin bankada bir fonun oluşturulmasının bu yıl için olmasa da önümüzdeki 2019 yılı bütçesinde nakit akışımızın denkliği bakımından yer almasını fayda görmekteyiz.(çünkü o tarihe kadar çalışanların kıdem sureleri 3 yıl üzerinde olacaktır.)

7-2017 yılında bütçelenen harcama kalemlerinin yıl içindeki enflasyon oranlarının artışlarından dolayı 2017 yılında gerçekleşen fiili rakamlarla karşılaştığımızda toplamda ortalama olarak harcamalarda %5 oranında artış gösterdiğini, dolayısıyla aylık olarak toplanan aidat'ın, aylık harcamalarının altında olduğu tespit edilmiştir.

8-2017 yılı sonu itibariyle Mevcutlara ve Borçlara baktığımız zaman, mevcutlarımızla(**419.821,21 TL.**)borçlamızı (**386.367,09 TL.**) karşıladığımızı , aradaki fark tutarı olan **33.454,12 TL.** lık de artı bir alacağımızın olduğunu bunun Bilançodaki ÖZ KAYNAK'lara baktığımız zaman, geçmiş yıl gelir artığımız olan **198.217,07 TL.** den 2017 yılından doğan **157.268,85 TL.**lık gider artığını mahsup ettiğimiz zaman **40.948,22TL.**lık gelir artığı kaldığını görmekteyiz. Bu durumda alacaklarımız ile borçlarımızı karşıladığımızı ve başa baş durumda olduğumuzu teyit etmiş oluyoruz.

9-2017 yılında tahakkuk (-)**157.268,85 TL.**lık gider artığının, 155.538-TL.si revizyon bakım ve işçilik giderlerinden, 32.602-TL.si asansör fenni muayene eksik giderlerinden meydana geldiği tespit edilmiştir.

10-Özetle,yıllık işletme bütçesi aşılmış olsa bile, önümüzdeki dönemlerde sitemizin yükümlü olduğu kıdem tazminatı karşılıklarının ayrılabilmesi ve gelecek yıllar yatırım ihtiyaçlarının daha az maddi külfetle karşılanmasını teminen,yukarıda belirtilen hususların dikkate alınarak harcamalarda daha muhafazakar ve kontrollü olunmasını önemle tavsiye edilmektedir.

C-SONUÇ ve İBRA;

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 hanım, denetimin en etkin şekilde yapılması adına, ellerinden gelen en yüksek çabayı göstermiş, her türlü bilgi ve dökümanı sağlamıştır. Kendilerine ve yönetim kuruluna teşekkür ederiz.

Raporumuz her denetim kurulunun yapması gerektiği gibi yol gösterici içeriği ile site malik ve sakinlerine daha etkin hizmet sağlamasını amaçlamaktadır.

2017 yılı içinde yaptığımız tüm denetim ve inceleme faaliyetleri sonucunda Yönetim Kurulunu ibra ettiğimizi sayın Hazirun'un takdirlerine arz ederiz.

Saygılarımızla

ATAMAN KARİNA SİTESİ DENETİM KURULU

Necmettin Tüysüz

İlker Ayan

Yavuz Demir