

**ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ**  
**01.01.2018- 30.06.2018 TARİHLERİ ARASI**  
**DENETİM KURULU RAPORU**

Sitemiz Denetim kurulu , **01.01.2018- 30.06.2018** tarihleri arasındaki denetim toplantısını 11/08/2018 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:**

<b>AKTİF(VARLIKLAR)</b>		<b>PASİF (KAYNAKLAR)</b>	
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>404.686,26</b>	<b>KISA VADELİ BORÇLAR</b>	<b>404.382,93</b>
Kasa	247,44	Satıcılara Borçlar	365.244,15
Bankalar	158.381,37	Personele Borçlar	24.340,48
Site sakinlerinden alacaklar	106.510,35	Ödenecek vergi ve yük.	14.385,44
Şüpheli alacaklar	135.036,66	Diğer Borçlar	412,85
Gelecek aylara ait giderler	4.510,44	<b>UZUN VADELİ BORÇLAR</b>	<b>139.620,44</b>
		Alınan depozito ve tem.	139.620,44
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>147.224,85</b>	<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>7.907,74</b>
Verilen depozito ve tem.	139.620,44	Geçmiş yıl gelir artışı(+)	40.948,07
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	3.093,96	<b>2018/2.Dönem gider artışı</b>	<b>-33.040,33</b>

Gelecek yıllara ait giderler 4.510,45

**AKTİF TOPLAMI 551,911,11 PASİF TOPLAMI 551.911,11**

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

### **BANKALAR HESABINDA;**

-Site Yönetiminin 30.06.2018 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 156.971,40 TL. ve Apsiyon Pos'ta(kredi kartı ile yapılan ödeme) 1.409,97 TL. olmak üzere toplam 158.381,37 TL.mevduat'ın bulunduğu,

Akbank'ta mevcut olan 34.005,53 TL.nin vadesiz mevduat olduğu, 122.965,87 TL. sınırın ise 04.04.2018 tarihinde %14,00 Faiz oranı ile bir aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü ,

### **SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 106.510,35 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %92,00 sinin tahsil edildiği,

### **ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;**

- Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 135.036,66TL. olduğu, bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %27,16 nin tahsil edildiği, ancak takipteki alacakların tahsilat sureleri uzun sürmesi nedeniyle, tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiği,

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

Gelecek aylara ait giderler bölümünde görülen 4.510,44TL.nin 2018 yılı sonuna kadar ödeyeceğimiz sigorta poliçesi taksit tutarlarının 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 içdaş doğalgaz güvence bedelini, 9.582,44 TL.de Ayedaş'a verilen elektrik güvence bedelinin olduğu,

## **DIĐER 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 365.244,15TL.dır.Bu borcun %49,82 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 30.066,00 TL.si Karel elektronik san. a.ş faturaları,35.828,00 TL. si iski faturaları,13.848,00 TL.si İgdaş faturaları, 42.938,75 TL. si Ekol güvenlik hizmet faturası ,15.430,90 TL. si Gemak asansör san. ve ltd.şti.nin faturası, 6.765,03 TL.si Ak sigorta faturası,33.205,42 TL. Daf enerji sanayi faturası, 3.960,42 TL.si Aslan kimya sanayi faturası ile geriye kalan 1.227,25 TL.sı ise diğer muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

### **PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;**

-Personele borçlar bölümünde yer alan 24.340,48 TL nın, site yönetiminde çalışan personelin Haziran ayı ücretleri olup ödemelerin 02.07.2018 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

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

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 14.385,44 TL.nin site yönetiminde çalışan 13 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu,ödemelerin ise Temmuz/2018 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

### **DIĐER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;**

Borçlar hesabında yer alan 412,84 TL.nin,çalışan personelin maaşından her ay düzenli olarak kesilen 25. İcra dairesine ait kesintinin olduğu,

Görülmüştür.

## **2- ALACAKLAR VE BORÇLARIMIZ:**

Site Yönetiminin 01.01.2018- 30.06.2018 tarihleri arasındaki alacak ve borç dengesi

**ALACAKLARIMIZ**

KASADAKİ NAKİT	247,44
BANKALARDA	158.381,37
SİTE SAKINLERİNDEN	106.510,35
KANUNİ TAKİP.ALACAK.	135.036,66

**TOPLAM: 400.175,82****BORÇLARIMIZ**

SATICILAR'A	365.244,15
PERSONEL'E	24.340,48
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	14.385,44
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	412,85

**TOPLAM: 404.382,92**

Bilanço, 30 Haziran 2018 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir.Yukarıdaki bilançoya göre 30 Haziran 2018 itibariyle sitemizin 158.628,81 TL'si Hazır Değerler (Kasa+ Banka )nakit olmak üzere toplam 400.175,82 TL varlığı,404.382,93 TL borcu bulunmakta olup, 01.01.2018-30.06.2018 arasındaki 6 aylık dönemdeki zararı 33.040,33 TL (Gider artığı) oluşmuştur.

**3- GELİR /GİDER TABLOSU**

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

**TAHAKKUK EDEN GELİRLER (+) 1.213.162,91**

1-AİDAT GELİRLERİ	696.380,97
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	277.519,81
- Ortak alan ısıtma	97.664,39
- Bireysel ısıtma	179.855,42
3- SU GELİRLERİ	108.907,80
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	12.866,56
5- KAFE KARİNA KİRA GELİRİ	3.507,00
6-İCRA FAİZ GELİRLERİ	8.368,41
7- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	29.074,49
8- TEŞVİK GELİRLERİ	19.176,04
9- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	5.229,95

10-SİGORTA HASAR GELİRLERİ	650,00	
11-İDAME VE YENİLEME YATIRIM GELİRLERİ	49.366,82	
12-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	1.900,00	
13-DİĞER GELİRLER	215,00	
<b>VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ (-)</b>		<b>1.246.203,23</b>
<b>YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ</b>	<b>495.671,30</b>	
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	47.166,37	
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	69.903,15	
3- GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	251.145,27	
4- TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	103.205,49	
5- BAHÇE BAKIM PERSONEL GİDERLER	18.002,70	
6- PERSONEL KIDEM TAZMİNATI GİDERLERİ	6.248,32	
<b>İŞLETME GİDERLERİ</b>	<b>548.806,03</b>	
1- ELEKTRİK GİDERLERİ	122.702,45	
2- SU GİDERLERİ	135.774,00	
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	277.463,00	
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	12.866,58	
<b>BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>	<b>85.349,11</b>	
-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	4.810,01	
- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	31.444,88	
- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	16.494,43	
- BAHÇE BAKIM ONARIM GİDERLERİ	7.076,98	
- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	11.189,83	
- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	1.464,98	
- ISITMA SİSTEM KAZAN DAİRESİ BAKIM ONARIM GİDER	1.050,00	
- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIM ONARIM GİD.	560,00	
-SOSYAL TESİS HİZMET GİDERLERİ	11.258,00	
<b>ÇEŞİTLİ GİDERLER</b>		<b>106.947,03</b>

- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	6.765,88
- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	13.500,00
- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	3.500,16
-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	17.402,27
-HABERLEŞME GİDERLERİ	2.005,30
-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	5.384,34
-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	2.033,49
-PERSONEL YOL GİDERLERİ	1.432,00
-TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	1.598,81
-DENETİM KURULU ÜCRET GİDERLERİ	1.500,00
-KİRTASİYE GİDERLERİ	512,73
-PERSONEL GİYİM GİDERLERİ	974,16
-İDAME VE YENİLEME( SAYAÇ YENİLEME) GİDERLERİ	49.583,87
- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	10.183,79

**2018 YILI/ 2.ÜÇ AYLIK GİDER ARTIĞI (-)**

**33.040,33**

**GELİR/GİDER FARKI:**

GELİRLER; 1.213.162,91

GİDERLER; 1.246.203,24

**GİDER ARTIĞI (-) 33.040,33**

**C-DEĞERLENDİRMELER;**

1.Muhasebe ile ilgili belgeler düzenli bir şekilde tutulmuş ,klasörlere yerleştirilerek muhafaza altına alınmıştır.

2.Yapılan ödemelerin ilgili faturalarla uyumlu olduğu, borç ve alacak dengesinin sağlandığı tespit edilmiştir.

3.İşletme planında ve genel kurulda üzerinde durulan hususlar konusunda çalışmaların yapıldığı görülmüştür.

4.Sitemiz ile alakalı devam etmekte ve bitmiş olan davalar hakkında bilgi alınmıştır.

5-Kanunî takipteki alacaklarımızdan 30.06.2018 tarihi itibarıyla,47.767,35 TL. lık tahsilat yapıldığı tespit edilmiştir.

6-Sitemizin ortak alanları yeniden sigorta ettirilmiştir.Alınan tekliflerin değerlendirilmesi sonucu Ak Sigorta ile anlaşarak Poliçemiz 19.06.2018 tarihinde 9.020,89 TL. ye yenilenmiştir.

5.Kurulumuz,işletme bütçesinde öngörülmediği halde ortaya çıkan/çıkacak olan sabit gider niteliğindeki harcamalar ile diğer giderler için kontrollü harcama yapılmasını ve özellikle nakit bütçesinin iyileştirilmesi açısından fayda sağlayacağını kaanatindeyiz.

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

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

**Ali Ünal**