

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

01.01.2018- 30.09.2018 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu ,**01.01.2018- 30.09.2018** tarihleri arasındaki denetim toplantısını 12/10/2018 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.

MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

Belirtilen döneme ait Bilanço kalemlerinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

1-BİLANÇO TABLOSU:

AKTİF(VARLIKLAR)		PASİF (KAYNAKLAR)	
DÖNEN VARLIKLAR	335.789,83	KISA VADELİ BORÇLAR	358.771,83
Kasa	1.374,81	Satıcılara Borçlar	319.875,91
Bankalar	102.763,92	Personele Borçlar	22.657,04
Site sakinlerinden alacaklar	84.079,56	Ödenecek vergi ve yük.	15.000,33
Şüpheli alacaklar	135.007,32	Diğer Borçlar	1.238,55
Gelecek aylara ait giderler	2.255,22	UZUN VADELİ BORÇLAR	139.620,44
Verilen avanslar	10.309,00	Alınan depozito ve tem.	139.620,44
DURAN VARLIKLAR	147.224,85	ÖZ KAYNAKLAR (-)	15.377,59
Verilen depozito ve tem.	139.620,44	Geçmiş yıl gelir artışı (+)	40.948,07
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	3.093,96	2018/3.Dönem gider artı.(-)	56.325,66
Gelecek yıllara ait giderler	4.510,45		

AKTİF TOPLAMI **483.014,68** **PASİF TOPLAMI** **483.014,68**

Bilanço, 30 Eylül 2018 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir.Yukarıdaki bilançoya göre 30 Eylül 2018 itibariyle sitemizin 104.138,73 TL'si Hazır Değerler (Kasa+ Banka)nakit olmak üzere toplam 323.225,61 TL varlığı,358.771,83 TL borcu bulunmakta olup, 01.01.2018-30.09.2018 arasındaki 9 aylık dönemdeki zararı (Gider artışı) 56.325,66 TL oluşmuştur.

A-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 30.09.2018 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 101.518,44 TL. ve ApsiyonPos'ta(kredi kartı ile yapılan ödeme) 1.245,48 TL.olmak üzere toplam 102.763,92 TL.mevduat'ın bulunduğu,

Akbank'ta mevcut olan 4.394,07 TL.nın vadesiz mevduat olduğu,97.124,37 TL. sınırı ise 07.09.2018 tarihinden itibaren %17,00 Faiz oranı ile bir aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü ,(2018/10. Ayından itibaren de %21 Faiz oranı ile vadeli mevduata dönüştürüldüğü)

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 84.079,56 TL. olduğu,bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %95,33 'ün tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 135.07,32 TL. olduğu,bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %27,95 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 2.255,22 TL.nın 2018 yılı sonuna kadar ödeyeceğimiz sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

İŞ AVANSLARI;

İş avansında yer alan 8.659,00 TL'nin, Kardeşler Teknik firmasına yaptırılacak kazanların yedek parça tamir bedeli avans tutarının olduğu,

PERSONEL AVANSLARI;

Avans hesabında yer alan 1.650,00TL. nin, personel'e maaşından kesilmek üzere ay içinde verilen avans tutarının olduğu,

GELECEK YILLARA AİT GİDERLER;

Gelecek aylara ait giderler bölümünde görülen 4.510,45 TL.nın 2019 yılı haziran ayı 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 İgdaş doğalgaz güvence bedelini, 9.582,44 TL.de Ayedaş'a verilen elektrik güvence bedelinin olduğu,

DiĞER MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HESABINDA;

-Maddi olmayan varlıklarda görülen 3.093,96 TL.nın 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 319.875,91 TL.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 10.066,00 TL.si Karel Elektronik san. a.ş faturaları,7.883,00TL. si İski faturaları,4.949,97 TL.si Erkatem Temizlik ürünleri faturaları, 49.136,90 TL. si Ekol Güvenlik hizmet faturası ,8.885,30 TL.si Gemak Asansör San. ve Ltd.şti.nin faturası, 5.412,03 TL.si Ak Sigorta faturası,20.831,36 TL. Daf enerji sanayi faturası, 10.890,60 TL.si Aslan Kimya Sanayi faturası 5.131,96 TLsi IQnorm Uluslararası Belge Test Hiz. A.ş. faturası,5.552,70 TL.si Natural Mühendislik faturaları 1.697,30 TLsi Alen Periyodik Kontrol Ölçüm Ltd.şti. faturaları, 4.112,75 TLsi Av. Savaş Yiğit'in alacağı ile geriye kalan 3.351,66 TL.sı ise diğer muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan 22.657.04 TL nin, site yönetiminde çalışan personelin Eylül ayı ücretleri olup ödemelerin 05.10.2018 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 15.000,33 TL.nin site yönetiminde çalışan 13 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu,ödemelerin ise Ekim/2018 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

DiĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;

Borçlar hesabında yer alan 1.238,55TL.nin, çalışan personelin maaşından her ay düzenli olarak kesilen ve 25. İcra dairesine yatırılması gereken 2 aylık icra kesinti tutarının olduğu,

2-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

TAHAKKUK EDEN GELİRLER (+)

1.694.206,26

1-AİDAT GELİRLERİ

1.055.622,48

2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	312.540,57
- Ortak alan ısıtma	121.575,74
- Bireysel ısıtma	190.964,83
3- SU GELİRLERİ	165.026,36
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	18.254,56
5- KAFE KARINA KİRA GELİRİ	5.611,20
6-İCRA FAİZ GELİRLERİ	13.400,67
7- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	32.888,81
8- TEŞVİK GELİRLERİ	29.092,58
9- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	9.388,45
10-SİGORTA HASAR GELİRLERİ	650,00
11-İDAME VE YENİLEME YATIRIM GELİR.	49.366,82
12-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	2.050,00
13-DİĞER GELİRLER	310,76

VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ(-)

1.750.531,92

YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ

741.459,09

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	70.557,73
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	106.682,06
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	377.343,42
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	153.623,51
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	27.004,05
6-PERSONEL KIDEM TAZMİNATİ GİDERLERİ	6.248,32

İŞLETME GİDERLERİ

738.075,84

1- ELEKTRİK GİDERLERİ	189.984,55
2- SU GİDERLERİ	223.868,00
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	302.597,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	18.242,52

5- MAZOT GİDERLERİ 3.383,77

BAKIM ONARIM GİDERLERİ 126.412,26

-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	4.825,01
- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	33.899,28
- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	30.259,91
- BAHÇE BAKIM ONARIM GİDERLERİ	15.931,58
- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	18.333,03
- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	2.784,49
- ISITMA SİSTEM KAZAN DAİRESİ BAKIM GİD.	1.050,00
- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIM ONARIM GİD.	560,00
-SOSYAL TESİS HİZMET GİDERLERİ	11.715,99
- JENERATÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	1.556,00
- ASANSÖR FENNİ MUAYENE BAKIM GİD.	5.131,96

ÇEŞİTLİ GİDERLER 144.584,73

- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	10.147,54
- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	20.250,00
- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	5.755,38
-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	18.387,07
-HABERLEŞME GİDERLERİ	2.396,31
-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	8.076,51
-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	3.469,64
-PERSONEL YOL GİDERLERİ	2.243,50
-TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	1.788,81

-DENETİM KURULU ÜCRET GİDERLERİ	3.300,00
-KİRTASIYE GİDERLERİ	735,23
-PERSONEL GİYİM GİDERLERİ	1.788,09
-İŞ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ EĞİTİM GİD.	1.697,30
-İDAME VE YENİLEME(SAYAÇ YENİLEME) GİDERLERİ	49.583,87
- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	14.965,48

2018 YILI/ 3.ÜÇ AYLIK GİDER ARTIĞI (-)

56.325,66

-GELİR KALEMLERİ incelendiğinde,

Gelirlerimizin büyük kısmı aidat gelirleri olmak üzere bunun haricinde, açılan davalardan tazminat gelirleri, kafe karına kira gelirleri, reklam gelirleri, banka vadeli hesap faiz gelirleri ve diğer gelirlerden elde edilmiştir.

-GİDER KALEMLERİ incelendiğinde,

1.İşletme giderlerin de Özellikle Elektrik harcamalarında aylık 6.000-TL.lık olarak bütçenin üstüne çıkarak %32,00 lık bir artış oranı ile 21.100-TL.olmuştur. Su giderlerinde her hangi bir sapma olmadan planlanan oranda gerçekleşmiştir.

2.Bakım ve Onarım giderlerinde,%25,55 lık sapma ile asansör bakım, %68,10 lık sapma ile havuz bakım,%35,80 lık sapma ile temizlik malzemesi,%18 lık sapma ile bahçe bakım ve %25,42 sapma ile sosyal tesis hizmetlerde artış görülmüştür.

Bu grupta, başta sosyal tesis hizmetleri, asansör bakım, havuz bakım, temizlik malzemeleri, bahçe bakım olmak üzere hemen her alt grupta bütçelenenin üzerinde harcama gerçekleşmiştir.

3.Çeşitli giderler de ise başta sarf niteliğindeki demirbaş ve onarım giderleri olmak üzere %22,19 oranında sapma gerçekleşmiştir.

2018 yılı/3.üç aylıkta fiyat artışların diğer dönemlere istinaden daha yüksek oranda(enflasyon oranında) artması neticesinde bütçede belirlenen kalemlerin

çok üzerinde gerçekleşmiştir. Buna paralel olarak da bütçenin yeniden revize edilmesi ihtiyacı doğmuştur.

3- NET VARLIKLAR TABLOSU:

Site Yönetiminin 01.01.2018- 30.09.2018 tarihleri arasındaki net varlıklar dengesine baktığımız zaman;

TOPLAM VARLIKLAR		TOPLAM BORÇLAR	
KASADAKİ NAKİT	1.374,81	SATICILAR'A	319.875,91
BANKALARDA	102.763,92	PERSONEL'E	22.657,04
SİTE SAKINLERİNDEN	84.079,56	ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	15.000,33
KANUNİ TAKİP.ALACAK.	135.007,32	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	1.238,55
TOPLAM:	323.225,61	TOPLAM:	358.771,83

NET VARLIK DURUMU: (-) 35.546,22

Bu da gösteriyor ki, Alacaklarımızın, Borçları karşılayamadığı ortaya çıkmaktadır. Bu dönemde toplanan aidatlar ile diğer yerlerden tahakkuk eden gelirler toplamı yapılan ödemeleri karşılanmadığı, **yapılan** ödemelerin de önceki hesap döneminden devreden bankadaki devir bakiyesinden karşılandığı görülmektedir.

C-İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

Denetim Kurulumuz, tüm yasal defterleri banka hesap hareketlerini, genel mizan ve cari hesap hareketlerini incelemiş olup, sonuçlar aşağıda sunulmuştur.

- 1.Muhasebe ile ilgili belgeler düzenli bir şekilde tutulmuş, klasörlere yerleştirilerek muhafaza altına alındığı,
- 2.Yapılan ödemelerin ilgili faturalarla uyumlu olduğu,
- 3.Sitemiz ile alakalı devam etmekte ve bitmiş olan davalar hakkında bilgi alındığı,
- 4.Satıcılarla mutabakat yapıldığı,

- 5.Dönem içindeki ödenmelerin büyük kısmı banka yolu ile havale edildiği,
6.Kasadan yapılan ödemelerin, acilen elden yapılması gereken ve banka hesabı olmayan kişilere yapıldığının görüldüğü,
7.Banka bakiyesinin, banka hesap ekstresinden doğrulandığı,
Tespit edilmiştir.

Özellikle, her dönem denetimizde de belirttiğimiz gibi , önümüzdeki dönemlerde(2019 yılı için) sitemizin yükümlü olduğu kidem tazminatı karşılıklarının ayrılabilmesi için sitemiz bodrosuna kayıtlı çalışan personel için (22 kişi) bir kidem tazminatı fonu oluşturulmasına ve oluşan tutarın vadeli bir hesapta muhafaza edilmesine önemle tavsiye etmektedir.

Önerimiz,ekonomik yönden ülkemizin içinde bulunduğu sıkıntıların da dikkate alınarak, bundan böyle harcanmalarda çok dikkatli ve titiz olmak gerektiği açıktır.Bu nedenle önümüzdeki 4. 3 aylık dönemde sadece gerekli bakım ve onarıma para harcanmalı ve bu yönde kararlar alınmalı, çok acil onarımlar hariç yönetim olarak alınan kararlar dışında harcama yapılmamasını önermektedir.

Denetim Kurulumuz, Yönetim Kurulu başta olmak üzere, tüm site çalışanlarının görevlerini iyi niyet, şeffaflık ve hesap verilebilirlik üzerinde sürdürdüğü görülmüştür. Denetim sırasında özellikle Ümmiye Turgut hanıma, denetimin 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