

**ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ**  
**01.01.2019- 31.03.2019 TARİHLERİ ARASI**  
**DENETİM KURULU RAPORU**

Sitemiz Denetim kurulu , **01.01.2019- 31.03.2019** tarihleri arasındaki denetim toplantısını 27/04/2019 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>324.423,79</b>	<b>KISA VADELİ BORÇLAR</b>	<b>530.535,54</b>
Kasa	1.194,44	Satıcılara Borçlar	485.158,60
Bankalar	26.770,65	Personele Borçlar	28.579,84
Site sakinlerinden alacaklar	170.177,93	Ödenecek vergi ve yük.	15.425,32
Şüpheli alacaklar	118.578,,35	Diğer Borçlar	1.371,78
Gelecek aylara ait giderler	2.255,22	<b>UZUN VADELİ BORÇLAR</b>	<b>139.620,44</b>
İş Avansları	5.447,20	Alınan depozitolar	139.620,44
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>142.714,40</b>	<b>ÖZKAYNAKLAR (-)</b>	<b>203.017,78</b>
Verilen depozitolar	139.620,44	Geçmiş yıl gider artığı(-)	89.340,66
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	3.093,96	2019/1. Dön.gider art.(-)	113.677,12



### **İŞ AVANSLARI HESABINDA ;**

-Avans hesabı bölümünde görülen 5.447,20 TL nin, ISISLAB ÖLÇÜM VE KONTROL SİS. A.Ş. 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,

### **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 485.158,60 TL.dir.Bu borcun %37,50 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, Diğerkalan borçlar ise,önümüzdeki aylarda ödenecek olan 52.526,52 TL.si Vektor özel güvenlik ltd.şti. faturaları,24.860,00 TL. si iski faturaları,74.031,00 TL.si İğdaş faturaları, 97.571,91 TL.Ekol güvenlik hizmet faturası , 23.397,64 TL.Gemak asansör san. ve ltd.şti.nın faturası,2.818,00 TL.si Ayedaş faturaları,4.083,24 TL.si Daf nerji san. a.ş. faturası,7.505,42 TL si Erkatem tem. Ürünleri faturaları,2.695,90 TL.si Naturel mühendislik faturası,7.485,20 TL.si Aslan kimta san. ltd.şti. faturaları,3.391,80 TL.si Hukuk Muşavirliğimize olan borçlar ile geriye kalan 2.817,59TL.sı ise diğerk muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

## **PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;**

-Personele borçlar bölümünde yer alan 28.579,84 TL nin, site yönetiminde çalışan personelin Mart ayı ücretleri olup ödemelerin 01.04.2019 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

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

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 15.425,32 TL.nin site yönetiminde çalışan 12 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu,ödemelerin ise Nisan/2019 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

## **DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;**

Borçlar hesabında yer alan 1.371,78 TL.nin,çalışan personelin maaşından her ay düzenli olarak kesilen ve 25. İcra dairesine 2016/10085 sayılı dosyaya yatan kesintinin olduğu,

Görülmüştür.

## **2- GELİR /GİDER TABLOSU**

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

<b>TAHAKKUK EDEN GELİRLER (+)</b>	<b>732.910,81</b>
1-AİDAT GELİRLERİ	396.494,86
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	250.926,01
- Ortak alan ısıtma	73.836,75
- Bireysel ısıtma	177.089,26
3- SU GELİRLERİ	56.515,89

4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	5.388,00
5- KAFE KARINA KİRA GELİRİ	4.778,50
6- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	10.739,56
7- TEŞVİK GELİRLERİ	6.263,60
8- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	1.349,90
9-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	700,00
10- DİĞER GELİRLER	130,00
11-SİGORTA HASAR GİDERLERİ	(-) 375,51

**VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ (-)**

**846.587,93**

**YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ**

**337.709,64**

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	28.109,72
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	40.320,07
3- GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	202.806,80
4- TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	56.575,30
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLER	9.897,75

**İŞLETME GİDERLERİ**

**447.340,40**

1- ELEKTRİK GİDERLERİ	83.679,50
2- SU GİDERLERİ	106.372,96
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	251.912,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	5.375,94

**BAKIM ONARIM GİDERLERİ**

**33.536,16**

-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM	2.057,96
- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	9.563,20
- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	6.236,19
- BAHÇE BAKIM ONARIM GİDERLERİ	2.644,70
- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	7.691,96
- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM	1.250,00
- ISITMA SİSTEM KAZAN DAİRESİ BAKIM	1.900,00

- HABERLEŐME UYDU SİSTEM BAKIM	1.230,00	
-SOSYAL TESİS HİZMET GİDERLERİ	962,15	
<b>ÇEŞİTLİ GİDERLER</b>		<b>28.001,73</b>
- HUKUK MUŐAVİRLİĐİ GİDERLERİ	3.549,73	
- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	6.750,00	
- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	2.255,22	
-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŐ GİDERLERİ	1.207,98	
-HABERLEŐME GİDERLERİ	1.077,47	
-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	2.692,17	
-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	1.071,55	
-PERSONEL YOL GİDERLERİ	1.310,00	
-TEMSİL AĐIRLAMA GİDERLERİ	202,15	
-DENETİM KURULU ÜCRET GİDERLERİ	1.350,00	
-KİRTASIYE GİDERLERİ	1.131,32	
-PERSONEL GİYİM GİD.	100,85	
- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	5.303,29	

**2019 YILI/ 1.ÜÇ AYLIK GİDER ARTIĞI (-)**

**113.677,12**

**GELİR/GİDER FARKI:**

GELİRLER; 732.910,81

GİDERLER; 846.587,93

**GİDER ARTIĞI; (-) 113.677,12**

### 3- NET İŞLETME SERMAYESİ: (ALACAKLAR VE BORÇLAR)

Site Yönetiminin 01.01.2019- 31.03.2019 tarihleri arasındaki net işletme sermayesi:

#### ALACAKLAR

KASADAKİ NAKİT	1.194,44
BANKALARDA	26.770,65
SİTE SAKİNLERİNDEN	170.177,93
KANUNİ TAKİP.ALACAK.	118.578,35
<b>TOPLAM:</b>	<b>316.721,37</b>

#### BORÇLAR

SATICILARA	485.158,60
PERSONELE BORÇLAR	28.579,84
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	15.425,32
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	1.371,78
<b>TOPLAM:</b>	<b>530.535,54</b>

**NET İŞLETME DURUMU: (-) 213.814,17 TL.dır.**

Bunun 113.677,12 TL. si 2019 yılı 1. Üç aylık dönemde tahakkuk eden gider artışı, geriye kalan 100.137,05 TL si 2018 yılından devreden gider artışıdır.

Bu da gösteriyor ki ,Alacaklar Borçları karşılayamadığı , Bu dönemde toplanan aidatlar ile diğer yerlerden tahakkuk eden gelirler toplamı yapılacak ödemelere yeterli olmadığı, yapılan ödemelerin de önceki hesap döneminden devreden çok az tutardaki bankadaki vadeli mevduattan karşılandığı görülmektedir.

Genel kurul kararının her yıl Mart ayında yapılması ve belirlenen yeni aidatların Mart ayından itibaren yürürlüğü girmesi nedeniyle 2019 yılının Ocak ve Şubat ayı aidatlarının bir önceki yılda belirlenen aidatlardan yatırıldığından dolayı yetersiz kaldığı ve 2019 yılının ilk üç ayındaki bir çok ödemelerin istenilen oranda yapılamadığı görülmüştür.

#### 4-SONUÇ;

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

2.Yapılan ödemelerin ilgili faturalarla uyumlu olduğu, hesap mutabakatlarının 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.Kurulumuz,işletme bütçesinde öngörülmediği halde ortaya çıkan/çıkacak olan **sabit kıymet harcamaları ve diğer giderler için kontrollü harcama yapılmasına ve nakit bütçesinin iyileştirilmesi açısından fayda sağlayacağını düşünmektedir.**

6.Bu yıldan sonra yapılacak Genel Kurulda, tespit edilecek **yeni aidat tahsilatlarının o yılın Ocak ayından başlanmak üzere karar alınmasını önemle tavsiye etmektedir.**

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**

**Kaan Gülgün**