

ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

2019 YILI 2. 3 AYLIK DENETİM RAPORU

TARİH :23.08.2019

DENETİM DÖNEMİ: 2019 YILI 2.3 AYLIK DENETİM RAPORU (30.06.2019 TARİHİNE KADAR)

İLGİ :SİTE YÖNETİM KURULU(Tüm Kat Maliklerine ve Sakinlerine duyurulmak üzere)

İstanbul ili, Pendik bölgesi Çamçeşme mahallesi, Aydınli cad.No:97 adresinde bulunan Ataman Karina Pendik Sitesinin,634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'un 41.Maddesi gereği yüklenilen Görev Yetki ve sorumluluklar Uyarınca Denetim görevi yerine getirilmiştir.

Görev Yetki ve Sorumluluk gereği, Ataman Karina Pendik site yönetiminin 01.04.2019-30.06.2019 dönemini kapsayan 2. Üç aylık hesap ve faaliyetleri 23 Ağustos 2019 tarihinde site Denetim Kurulu tarafından denetlenerek genel değerlendirmeye tabi tutulmuştur.

Genel Değerlendirme sonucu hazırlanan 2019 yılı 2.3 aylık Denetim Raporu ile Hesap Bilançoları, Döneme ait Gelir Gider Tabloları içerikte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederiz.

DENETİM KURULU

Necmettin TÜYSÜZ

İlker AYAN

ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

01.01.2019- 30.06.2019 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu , **01.01.2019- 30.06.2019** tarihleri arasındaki denetim toplantısını 23/08/2019 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:

AKTİF(VARLIKLAR)		PASİF (KAYNAKLAR)	
DÖNEN VARLIKLAR	387.388,38	KISA VADELİ BORÇLAR	404.239,55
Kasa	2.060,96	Satıcılara Borçlar	367.895,64
Bankalar	47.634,92	Personele Borçlar	23.166,29
Site sakinlerinden alacaklar	210.268,88	Ödenecek vergi ve yük.	12.720,36
Şüpheli alacaklar	121.282,86	Diğer Borçlar	457,26
Gelecek aylara ait giderler	6.140,76	UZUN VADELİ BORÇLAR	139.620,44
		Alınan depozitolar	139.620,44
DURAN VARLIKLAR	148.855,18	ÖZKAYNAKLAR (-)	7.616,43
Verilen depozitolar	139.620,44	Geçmiş yıl gider artığı(-)	89.340,66
Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	3.093,96	2019/2.Dön.gelir art.(+)	81.724,23
Gelecek aylara ait giderler	6.140,78		
AKTİF TOPLAMI	536.243,56	PASİF TOPLAMI	536.243,56

Bilanço, 30 Haziran 2019 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 30 Haziran 2019 itibariyle sitemizin 49.695,88 TL'si Hazır Değerler (2.060,96 +47.634,92)nakit olmak üzere toplam 387.388,38 TL varlığı,404.239,55TL borcu bulunmakta olup, 01.01.2019-30.06.2019 arasındaki 6 aylık dönemdeki karı 81.724,23 TL (Gelir artığı) oluşmuştur.

A-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 30.06.2019 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 43.642,52TL. ve Apsiyon Pos'ta(kredi kartı ile yapılan ödeme) 3.992,40 TL.olmak üzere toplam 47.634,92 TL.mevduat'ın bulunduğu,

Akbank'ta mevcut olan 43.642,52 TL.nın vadesiz mevduat olduğu, bu mevduatın ileriki aylarda bu tutarın bir aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü ,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 210.268,88 TL. olduğu, bu tutarın içinde nisan /2019 ayından itibaren 3 taksitle toplanacak olan yatırım tutarlarının 3/1 bedel tutarlarının mevcut olduğu,toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %88 sinin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

- Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 121.282,86 TL. olduğu,bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında tahsilat sureleri uzun sürmesi nedeniyle tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiği,

GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HESABINDA;

Gelecek aylara ait giderler bölümünde görülen 6.140,76 TL.nın Haziran/2020 ayın 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,

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 367.895,64TL.dır.Bu borcun %49,46 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 65.106,08 TL.si Vektor özel güvenlik ltd.şti. faturaları, 31.601,00 TL. si isk faturaları,1.606,92 TL. si Isılab ölçü ve kontrol sistemleri a.ş. faturaları, 12.571,91 TL.Ekol güvenlik hizmet faturası , 18.327,34 TL.Gemak asansör san. ve ltd.şti.nın faturası, 1.966,00 TL si Vaha inşaat ltd.şti. faturaları,19.149,94 TL.si Daf enerji san. a.ş. faturası,5.749,74 TL si Erkatem tem. Ürünleri faturaları,3.846,60 TL.si Naturel mühendislik faturası,10.463,28TL.si Aslan kimya san. ltd.şti. faturaları, 9.210,00 TL.si Çatalkaya sigorta ltd.şti. faturaları,3.470.85 TL.si Hukuk Muşavirliğimize olan borçlar ile geriye kalan 2.851,60 TL.sı ise diğer muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan 23.166,29 TL nın, site yönetiminde çalışan personelin Haziran ayı ücretleri olup ödemelerin 01.07.2019 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 12.720,36 TL.nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu,ödemelerin ise Temmuz/2019 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

DIĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;

Borçlar hesabında yer alan 457,26 TL.nin, çalışan personelin maaşından her ay düzenli olarak kesilen ve 25. İcra dairesine 2016/10085 sayılı dosyaya yatan kesintinin olduğu, Görülmüştür.

2-YATIRIM BÜTÇESİ:

ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENEEN	GERÇEKLEŞME DURUMU
-Isı Sayaçları Zorunlu Bakım Muayenesi	51.650,00	Temmuz-Ağustos aylarında
-Kidem Tazminat tutarları	30.000,00	Temmuz-Ağustos aylarında
-Açık Havuz Şezlong ve Şemsiye alımı	5.000,00	Temmuz-Ağustos aylarında
-Çocuk Oyun Parkı ilave yatırım bedeli	10.000,00	-
-Ertelenen (2018yılına ait) Borç Öd.	100.000,00	Temmuz-Ağustos aylarında
TOPLAM : 196.650,00		

Yatırım Bütçesinde tespit edilen 196.650,00 Tutarın, 15.04.2019-15.05.2019 ve 15.06.2019 tarihlerinde 3 eşit taksitle ödenmesine karar verilmiş olmasına rağmen,30.06.2019 tarihi itibariyle 68.650,00 TL. ık ödenmeyen tutarının kaldığı görülmüştür.

- Isı Sayaçları Zorunlu Bakım Muayenesi için, Site yönetim kurulunun 13.03.2019 tarih ve 2019/5 sayılı karar ile 5 yılı dolan merkezi ısıtma sistemi ısı sayaçlarının zorunlu muayenesi için Bakanlıkça yetkili ISILAB ÖLÇÜM VE KONTROL SİST. A.Ş firmasına 29.801,13 TL. ye kontrol sağlatılmasına, sayaçların sökme, laboratuvara götürme ve yerine montajı yapılması içinde 22.774,00 TL. ye DAF ENERJİ firmasına verilerek işlerin yapılması sağlanmış ve toplam 52.575,12 TL. ödenmiştir.
- Kidem Tazminat bedeli olarak, Sitenin eski güvenlik görevini yapan Ekol Güvenlik Ltd.Şti. ile yapılan sözleşmenin sona ermesi nedeniyle,mevcut çalışan güvenlik personelin ihbar sureleri nedeniyle kidem sureleri dolan 5 personele 38.198,75 TL. tazminat ödenmesi ile ihbar surelerinde oluşan 10 güvenlik personelin de günlük 2 saatlik iş arama izinlerinde görev yerlerini bırakamadıkları için oluşan 16.281,69 TL. olmak üzere toplam 54.480,44 TL. ödemeleri, Temmuz- Ağustos aylarında yapılmıştır.
- Açık Havuz için ihtiyaç duyulan Şezlong ve Şemsiye alınarak toplam 5.447,00 TL.ödemesi, Temmuz-Ağustos aylarında yapılmıştır.
- Tedarikçilere (satıcılara)2018 yılından ödenmesi gereken tutarların tümü ödenerek alacaklarının tamamı Temmuz-Ağustos aylarında ödenmiştir.

3- GELİR /GİDER TABLOSU

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

TAHAKKUK EDEN GELİRLER (+) 1.611.784,60

1-AİDAT GELİRLERİ	867.496,42
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	358.613,14
- Ortak alan ısıtma	125.110,02
- Bireysel ısıtma	233.503,12
3- SU GELİRLERİ	111.205,83
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	10.784,00
5- KAFE KARINA KİRA GELİRİ	11.005,60
6- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	30.400,55
7- TEŞVİK GELİRLERİ	15.889,29
8- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	1.726,00
9-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	1.400,00
10- DİĞER GELİRLER	1.825,00
11-YATIRIM BÜTÇ. GELİRLERİ	196.650,00
12-İCRA FAİZ GELİRLERİ	5.247,94
11-SİGORTA HASAR GİDERLERİ	(-) 459,17

VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ (-) 1.530.060,37

YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ 638.736,92

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	56.108,32
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	75.682,73
3- GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	360.386,36
4- TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	102.343,07
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLER	19.014,50
6- PERSONEL KIDEM TAZ. GİDERLERİ	25.201,94

İŞLETME GİDERLERİ 703.858,34

1- ELEKTRİK GİDERLERİ	159.620,50
2- SU GİDERLERİ	191.986,96
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	341.499,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	10.751,88

BAKIM ONARIM GİDERLERİ**74.864,92**

-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM	3.444,96
- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	19.992,90
- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	19.214,27
- BAHÇE BAKIM ONARIM GİDERLERİ	9.447,90
- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	13.936,28
- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM	1.985,85
- ISITMA SİSTEM KAZAN DAİRESİ BAKIM	2.336,00
- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIM	1.820,00
-SOSYAL TESİS HİZMET GİDERLERİ	2.686,76

YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ**52.575,13**

- Sıcak su sayaçları	52.575,13
----------------------	-----------

ÇEŞİTLİ GİDERLER**60.025,06**

- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	6.841,76
- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	13.500,00
- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	4.510,45
-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	2.307,98
-HABERLEŞME GİDERLERİ	2.116,47
-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	5.384,34
-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	2.851,10
-PERSONEL YOL GİDERLERİ	2.648,00
-TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	202,15
-DENETİM KURULU ÜCRET GİDERLERİ	2.700,00
-KİRTASIYE GİDERLERİ	2.061,32
-PERSONEL GİYİM GİD.	1.721,45
-MUH. NALBUR MALZ. GİDERLERİ	12.392,24
- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	787,80

2019 YILI/ 2.ÜÇ AYLIK GELİR ARTIĞI (+)

81.724,23

GELİR/GİDER FARKI:

GELİRLER; 1.611.784,60

GİDERLER; 1.530.060,37

GELİR ARTIĞI; (+) 81.724,23

4- NET İŞLETME SERMAYESİ: (ALACAKLAR VE BORÇLAR)

Site Yönetiminin 01.01.2019- 30.06.2019 tarihleri arasındaki net işletme sermayesi:

ALACAKLAR

KASADAKİ NAKİT	2.060,96
BANKALARDA	47.634,92
SİTE SAKİNLERİNDEN	210.286,88
KANUNİ TAKİP.ALACAK.	121.282,86
TOPLAM:	381.265,62

BORÇLAR

SATICILARA	367.895,64
PERSONELE BORÇLAR	23.166,29
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	12.720,36
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	457,26
TOPLAM:	404.239,55

NET İŞLETME SERMAYESİ : (-) 22.973,93 TL.dır.

-2019/1.Üç aylık raporda da belirttiğimiz gibi 2019 yılı 1. Üç aylık dönemde tahakkuk eden 113.677,12 TL.lık gider artığının 100.137,05 TL si 2018 yılından devreden gider artığı olduğu,bunlarında 2018 yılından devreden ve ödenmeyen borçlardan kaynaklandığı (tedarikçilere ve kidem tazminatı tutarlarından doğan borçlar) tespit edilmişti.

-2019/2.Üç aylık dönemde(nisan, mayıs ve haziran aylarında)genel kurulda tespit edilen yeni aidatlar ile kabul edilen yatırım bütçesi ile beraber öngörülen tutarların bir bölümünün toplanması neticesinde biriken borçların tümü ödenmiş olup, alacakların borçları karşılayacak duruma geldiği görülmüştür.

-2019/Haziran sonu itibariyle mevcut aidatlar ile yatırım bütçesinde öngörülen tutarların toplanması ile önümüzdeki dönemlerdeki hesaplarda görüleceği üzere, Bankadaki vadeli hesaplara bir miktar paraların yatırılmaya çalışıldığı ve ayrıca Kidem tazminatı Fonu'na da kısım kısım belli miktardaki tutarların yatırıldığı tespit edilmiştir.

B-İDARİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEMELER:

Toplu Yapı Blok temsilcileri tarafından 09.03.2019 tarihinde yapılan 2019/1. Döneme ait durum değerlendirme toplantısında alınan karar gereğince,

a)2 temizlik işçisi ile 1 bahçıvan'ın işten çıkarılmasına,

b)Teknik personel, elektrik ve mekanik-tadilat işleri için 2 kişi olarak belirlenmesine, karar verilmiştir.

Bu karar gereğince;

-Yönetim Kurulunun 25.04.2019 tarih ve 2019/6 nolu kararı ile toplu yapı temsilcileri arasında yapılan toplantıda alınan karar gereğince personel sayısının azaltılması ile 3 personelin iş kanunundan doğan tüm hak edişleri verilerek toplam 25.201,93 TL. ödeme yapılmıştır.

-30.06.2019 tarihi itibariyle Sitemizde çalışan personel sayısı aşağıda ki tabloda gösterilmiştir.

İdari Personel : 2 kişi

Teknik Personel : 2 kişi

Temizlik Personeli: 4 kişi

Bahçıvan : 1 kişi

Güvenlik elemanı : 10 kişi

TOPLAM : 19 kişi

Ayrıca danışmanlık hizmeti alınan ve sözleşme ile çalışan bir Hukuk Müşavirimiz mevcuttur.

C-SONUÇ;

Denetim Kurulumuz, Yönetim Kurulu başta olmak üzere, tüm site çalışanlarının, çalışma ve faaliyetlerinden dolayı başarılı olduğu, site kat malikleri ve sakinlerinin çıkarlarını gözettiklerini, yapılan faaliyetler ve alınan kararların ilgili mevzuata uygun olarak gerçekleştirildiği sonucuna varılmıştır.

Saygılarımızla

DENETİM KURULU

Necmettin TÜYSÜZ

İlker AYAN