

ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

2019 YILI 3.3 AYLIK DENETİM RAPORU

TARİH :19.10.2019

DENETİM DÖNEMİ: 2019 YILI 3.3 AYLIK DENETİM RAPORU (30.09.2019 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 01.06.2019-30.09.2019 dönemini kapsayan 3. Üç aylık hesap ve faaliyetleri 19 EKİM 2019 tarihinde site Denetim Kurulu tarafından denetlenerek genel değerlendirmeye tabi tutulmuştur.

Genel Değerlendirme sonucu hazırlanan 2019 yılı 3.3 aylık Denetim Raporu ile Hesap Bilançoları, Döneme ait Gelir Gider Tabloları içerikte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederiz.

DENETİM KURULU

Necmettin Tüysüz

İlker Ayan

Kaan Gülgün

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ
01.01.2019- 30.09.2019 TARİHLERİ ARASI
DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu , **01.01.2019- 30.09.2019** tarihleri arasındaki denetim toplantısını 19/10/2019 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	352.214,13	KISA VADELİ BORÇLAR	358.612,05
Kasa	4.005,83	Satıcılara Borçlar	323.668,44
Bankalar	107.333,46	Personele Borçlar	21.880,15
Site sakinlerinden alacaklar	115.254,01	Ödenecek vergi ve yük.	12.606,20
Şüpheli alacaklar	122.550,45	Diğer Borçlar	457,26
Gelecek aylara ait giderler	3.070,38	UZUN VADELİ BORÇLAR	139.620,44
		Alınan depozitolar	139.620,44
DURAN VARLIKLAR	148.855,18	ÖZKAYNAKLAR (-)	2.836,82
Verilen depozitolar	139.620,44	Geçmiş yıl gider artığı(-)	89.340,66

Diğer Maddi Olmayan Varlıklar	3.093,96	2019/3.Dön.gelir art.(+)	92.177,48
Gelecek aylara ait giderler	6.140,78		

AKTİF TOPLAMI **501.069,31** **PASİF TOPLAMI** **501.069,31**

Bilanço, 30 Eylül 2019 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 30 Eylül 2019 itibariyle sitemizin 111.339,26TL'si Hazır Değerler (4.005,83 + 107.333,46)nakit olmak üzere toplam 352.214,13TL varlığı,358.612,05TL borcu bulunmakta olup, 01.01.2019-30.09.2019 arasındaki 9 aylık dönemdeki karı 92.177,48 TL (Gelir artışı) oluşmuştur.

A-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 30.09.2019 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 107.323,46 TL.lık mevduat'ın bulunduğu,

Akbank'ta mevcut olan 107.323,46 TL.nin,41.703,45 TL.si vadesiz mevduat olduğu, 50.476,93 TL.si normal vadeli hesapta duran bakiye'yi 15.143,08 TL.si ise Kidem tazminatı fonu için ayrılan vadeli mevduatların olduğu, toplam olarak görülen 65.620,01 TL. nin 02.09.2019 tarihinden itibaren %16 faiz oranı ile bir aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 115.254,01 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 %95 oranında tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

- Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 122.550,45 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 3.070,38 TL.nin Aralık/2019 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,

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,

B-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı 323.668,44 TL.dır. Bu borcun %56,22 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 63.795,99 TL.si Vektor özel güvenlik ltd.şti. faturaları, 27.102,00 TL. si iski faturaları, 6.690,54 TL.Gemak asansör san. ve ltd.şti.nin faturası, 5.049,88TL.si Daf enerji san. a.ş. faturası, 1.837,16 TL si Erkatem tem. Ürünleri faturaları, 4.546,00 TL.si Naturel mühendislik faturası, 9.277,58 TL.si Aslan kimya san. ltd.şti. faturaları, 17.935,00 TL.si içdaş doğal gaz faturaları, 3.684,00 TL.si Çatalkaya sigorta ltd.şti. faturaları, 4.313,11TL.si Hukuk Muşavirliğimize olan borçlar ile geriye kalan 515,50 TL.sı ise diğer muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan 21.880,15 TL nin, site yönetiminde çalışan personelin Eylül ayı ücretleri olup ödemelerin 01.10.2019 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 12.606,20 TL.nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu,ödemelerin ise Ekim/2019 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

DİĞER 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	BÜTÇELENEN	GERÇEKLEŞME DURUMU
-Isı Sayaçları Zorunlu Bakım Muayenesi	51.650,00	52.575,13
-Kidem Tazminat tutarları	30.000,00	38.198,75
-Açık Havuz Şezlong ve Şemsiye alımı	5.000,00	5.447,00
-Çocuk Oyun Parkı ilave yatırım bedeli	10.000,00	-
-Ertelenen (2018yılına ait) Borç Öd.	100.000,00	Tamamı ödenmiştir.

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,30.09.2019 tarihi itibariyle 20.123,00TL. lık 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 52.575,13 TL. ödenmiştir.
- Kıdem 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 kıdem 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 (+)		2.204.987,44
1-AİDAT GELİRLERİ	1.338.497,98	
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	404.655,99	
- Ortak alan ısıtma	155.558,21	
- Bireysel ısıtma	249.097,78	
3- SU GELİRLERİ	157.391,55	
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	16.188,00	
5- KAFE KARİNA KİRA GELİRİ	17.232,70	

6- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	40.507,62
7- TEŞVİK GELİRLERİ	20.040,91
8- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	2.346,01
9-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	1.700,00
10- DİĞER GELİRLER	4.860,00
11-YATIRIM BÜTÇ. GELİRLERİ	196.650,00
12-İCRA FAİZ GELİRLERİ	5.375,85
11-SİGORTA HASAR GİDERLERİ	(-) 459,17

VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ (-)

2.112.809,96

YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ

915.825,79

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	83.964,82
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	108.550,99
3- GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	522.076,27
4- TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	142.227,63
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLER	26.964,14
6- PERSONEL KIDEM TAZ. GİDERLERİ	32.041,94

İŞLETME GİDERLERİ

908.933,88

1- ELEKTRİK GİDERLERİ	227.599,10
2- SU GİDERLERİ	258.040,96
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	407.142,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	16.151,82

BAKIM ONARIM GİDERLERİ

130.209,48

-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM	3.914,96
- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	27.256,10
- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	34.028,57
- BAHÇE BAKIM ONARIM GİDERLERİ	15.910,03
- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	20.827,40
- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM	9.895,35

- ISITMA SİSTEM KAZAN DAİRESİ BAKIM	2.371,00
- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIM	1.820,00
-SOSYAL TESİS HİZMET GİDERLERİ	7.756,76
-ASANSÖR FENNİ MUAYENE BAKIM GİD.	6.329,31

YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ

59.232,81

- Sıcak su sayaçları	52.575,13
- Sezlon ve Şemsiye yat.	5.447,00
- Asansör revizyon (akü) yat.	1.210,68

ÇEŞİTLİ GİDERLER

98.608,00

- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	10.691,76
- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	20.250,00
- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	7.580,83
-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	4.916,22
-HABERLEŞME GİDERLERİ	3.201,43
-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	8.094,45
-PERSONEL MUTFAK +IÇME SUYU GİDERLERİ	3.827,25
-PERSONEL YOL GİDERLERİ	3.706,00
-TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	291,65
-DENETİM KURULU ÜCRET GİDERLERİ	3.600,00
-KİRTASİYE GİDERLERİ	2.536,12
-PERSONEL GİYİM GİD.	.861,45
- İŞ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVE. EĞİTİM GİD.	400,00
-MUH. NALBUR MALZ. GİDERLERİ	24.616,44
- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	3.034,30

2019 YILI/ 3.ÜÇ AYLIK GELİR ARTIĞI (+)

92.177,48

GELİR/GİDER FARKI:

GELİRLER; 2.204.987,44

GİDERLER; 2.112.809,96

GELİR ARTIĞI; (+) 92.177,48

4- NET İŞLETME SERMAYESİ: (ALACAKLAR VE BORÇLAR)

Site Yönetiminin 01.01.2019- 30.09.2019 tarihleri arasındaki net işletme sermayesi:

ALACAKLAR

KASADAKİ NAKİT	4.005,83
BANKALARDA	107.323,46
SİTE SAKİNLERİNDEN	115.254,01
KANUNİ TAKİP.ALACAK.	122.550,45
TOPLAM:	349.133,75

BORÇLAR

SATICILARA	323.668,44
PERSONELE BORÇLAR	21.880,15
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	12. 606,20
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	457,26
TOPLAM:	338.912,05

NET İŞLETME SERMAYESİ : 10.221,70 TL.dır.

2019/3.Üç aylık dönemde(Temmuz,Ağustos ve Eylül aylarında)genel kurulda tespit edilen yeni aidatlar ile kabul edilen yatırım bütçesi ile beraber öngörülen tutarların büyük bir bölümünün toplanması neticesinde biriken borçların tümü ödenmiş olup, alacakların borçları karşılayacak duruma geldiği görülmüştür.

2019/Eylül ayı sonu itibariyle mevcut aidatlar ile yatırım bütçesinde öngörülen tutarların toplanması ile Bankadaki vadeli hesaplara belli tutarlarda paraların yatırıldığı ve ayrıca da 2019 yılında ayrılmasına karar verilen Kidem tazminatı Fonu'na da bölüm bölüm belli miktardaki tutarların bankadaki vadeli mevduata yatırıldığı tespit edilmiştir.

Genel olarak Yönetim Kurulu'nun faaliyetleri ödemeleri ve karşılıkları, Denetim kurulu tarafından incelenmiş olup,elde edilen veriler ve sonuçlarla uyumlu olduğu görülmüştür.

B-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

Kaan Gülgün