

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

01.01.2019- 31.12.2019 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu ,01.01.2019- 31.12.2019 tarihleri arasındaki yılın son denetim toplantısını 18/01/2020 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	424.606,19	KISA VADELİ BORÇLAR	611.404,31
Kasa	600,16	Satıcılara Borçlar	437.673,89
Bankalar	108.843,41	Personele Borçlar	20.658,76
Site sakinlerinden alacak.	196.909,26	Ödenecek vergi ve yük.	12.993,96
Şüpheli alacaklar	118.253,36	Diğer Borçlar	457,26
		Alınan depoz. ve tem.	139.620,44
		UZUN VADELİ BORÇLAR	27.765,32
		Kidem Tazminat Karşılığı	27.765,32
DURAN VARLIKLAR	148.855,18	ÖZ KAYNAKLAR (-)	65.708,26
Verilen depozito ve tem.	139.620,44	Geçmiş yıl gider artığı (-)	89.340,66
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	2019 yılı/ gelir artığı(+)	23.632,40
Gelecek yıllara ait giderler	6.140,78		

AKTİF TOPLAMI

573.461,37

PASİF TOPLAMI

573.461,37

Bilanço, 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 31 Aralık 2019 tarihi itibariyle sitemizin 109.443,57 TL'si Hazır Değerler (Kasa+ Banka)nakit olmak üzere toplam 424.606,19 TL Dönen varlığı, 148.855,18 TL duran varlığı,471.783,87 borcu bulunmakta olup, 01.ocak 2019-31.aralık 2019 arasındaki 1 yıllık dönemde 23.632,40 TL gelir artışı oluşmuştur.

A-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 31.12.2019 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 107.276,81 TL. ve ApsiyonPos'ta(kredi kartı ile yapılan ödeme) 1.566,60 TL. olmak üzere toplam 108.843,41 TL.mevduat'ın bulunduğu,

Bu mevduatın 17.243,55 TL.nin vadesiz mevduat olduğu,62.267,94 TL. sınırı ise 16.12.2019 tarihinden itibaren %11,00 Faiz oranı ile bir aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü ,27.765,32 TL.nin ise Kıdem Tazminatı Fonu için ayrılan ve 05.11.2019 tarihinden itibaren %11 faiz oranı ile değerlendirilerek mevcut tutarın aynı şekilde devam edilerek tutarının artırıldığını,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 196.909,26 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %93,70 'nin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 118.253,36 TL. olduğu ,bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %18,34 nin tahsil edildiği, ancak takipteki alacakların tahsilat sureleri uzun sürmesi nedeniyle, tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiği,

GELECEK YILLARA AİT GİDERLER;

Gelecek aylara ait giderler bölümünde görülen 6.140,78 TL.nin 2020 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,

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 437.673,89 TL.dır.Bu borcun %41,58 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 99.615,00 TL. igdaş faturaları, 26.287,00 TL. si İski faturaları,2.646,95 TL.si Erkatem temizlik ürünleri faturaları, 47.500,00 TL. si Aktim güvenlik hizmet faturası ,31.870,74 TL.si Gemak asansör san. ve ltd.şti.nin faturası, 29.152,34 TL. Daf enerji sanayi faturası, 6.924,15 TL.si Aslan kimya sanayi faturası 6.226,20 TL.si Natural mühendislik faturaları,1.447,30 TL. si ayaz iletişim faturaları, 4.263,11 TL.si Av. Savaş Yiğit'in alacağı ile geriye kalan 266,75 TL.sı ise diğer muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan 20.658,76 TL nın, site yönetiminde çalışan personelin Aralık/2019 ayı ücretleri olup ödemelerin 02.01.2020 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 12.993,96 TL.nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu,ödemelerin ise Ocak/2020 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;

Borçlar hesabında yer alan 457,26 TL.nin, borcundan dolayı çalışan bir personelin maaşından her ay düzenli olarak kesilen ve 25. İcra dairesine yatırılması gereken icra kesinti tutarının olduğu belirlenmiştir.

2-YATIRIM BÜTÇESİ:

ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENE	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,31.12.2019 tarihi itibariyle 5 kişiden tahsil edilmeyen 2.577,00 TL. lik 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 bırakmadıkları 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.

SİTE GELİRLERİ (+)	2.937.976,68
1-AİDAT GELİRLERİ	1.809.499,54
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	577.270,53
3- SU GELİRLERİ	205.406,93
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	21.612,00
5- KAFE KARINA KİRA GELİRİ	23.459,80

6-İCRA FAİZ GELİRLERİ	12.872,67
7- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	59.663,18
8- TEŞVİK GELİRLERİ	23.967,42
9- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	4.759,83
10-İDAME VE YENİLEME YATIRIM GELİR.	196.650,00
11-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	2.800,00
12-DİĞER GELİRLER	14,78
B- SİTE GİDERLERİ(-)	2.914.344,28
PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ	1.206.563,76
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	111.293,75
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	141.332,21
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	676.439,26
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	179.957,50
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	34.313,78
6- PERSONEL KİDEM TAZMİNATI GİDERLERİ	35.461,94
7- PERSONEL KİDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI	27.765,32
İŞLETME GİDERLERİ	1.282.601,22
• ELEKTRİK GİDERLERİ	318.313,50
• SU GİDERLERİ	362.953,96
• DOĞALGAZ GİDERLERİ	579.758,00
• ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	21.575,76
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	227.791,96
1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	5.539,06
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	35.717,10
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	41.125,14
4- BAHÇE BAKIM ONARIM GİDERLERİ	21.625,23

5- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	27.362,59
6- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	11.724,30
7- ISITMA SİSTEM KAZAN DAİRESİ BAKIM GİD.	28.185,10
8- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIM ONARIM GİD.	3.470,00
9 -SOSYAL TESİS HİZMET GİDERLERİ	8.046,25
10- ASANSÖR FENNİ MUAYENE BAKIM GİD.	44.997,19
YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ	58.022,13
1-SICAK SU SAYAÇLARI	52.575,13
2-ŞEZLONG VE ŞEMSIYE YATIRIMI	5.447,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	139.365,21
1- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	15.278,28
2 - HUZUR HAKKI GİDERLERİ	27.000,00
3- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	10.651,21
4-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	16.407,69
5-HABERLEŞME GİDERLERİ	4.503,42
6-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	11.205,48
7-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	6.150,95
8-PERSONEL YOL GİDERLERİ	4.630,10
9-TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	666,65
11-KİRTASIYE GİDERLERİ	3.111,22
12 -PERSONEL GİYİM GİDERLERİ	1.861,45
13-İŞ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ EĞİTİM GİD.	400,00
15-DENETİM KURULU GİDERLERİ	4.950,00
16-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	1.468,50
15- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	31.080,26

2019 YILI/ GELİR ARTIĞI

(+) 23.632,40

4-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI :

GİDERLER	2019 YILI BÜTÇE	2019 YILI GERÇEK.	FARK	GERÇEKLEŞME
				%
1-PERSONEL GİDERLER	1.168.489,68	1.143.336,50	25.153,18	97,85
2-KIDEM TAZ.GİDERLERİ	-	35.461,94	- 35.461,94	
3-KIDEM TAZ.FONU	34.992,00	27.765,32	7.226,68	79,35
4-İŞLETME GİDERLERİ	400.200,00	455.149,50	- 54.949,50	-13,73
5-BAKIM VE ONARIM GİD.	176.400,00	227.791,56	-51.391,56	-29,13
6-ÇEŞİTLİ GİDERLER	111.337,20	138.597,36	-27.260,16	-24,48
TOPLAM :	1.891.418,88	2.028.102,18	-136.683,30	-7,23

5- NET VARLIKLAR TABLOSU:

Site Yönetiminin 01.01.2019- 31.12.2019 tarihleri arasındaki net varlıklar dengesine baktığımız zaman;

TOPLAM VARLIKLAR

KASADAKİ NAKİT	600,16
BANKALARDA	108.843,41
SİTE SAKINLERİNDEN	196.909,26
KANUNİ TAKİP.ALACAK	118.253,36

TOPLAM: 424.606,19

TOPLAM BORÇLAR

SATICILAR'A	437.673,89
PERSONEL'E	20.658,76
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	12.993,96
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	457,26

TOPLAM: 471.783,87

NET VARLIK DURUMU: (-) 47.177,68

6-HUKUKİ İŞ VE İŞLEMLER TABLOSU:

ŞÜPHELİ ALACAK İÇİN HUKUK MÜŞAVİRİMİZ SAYIN AV. SAVAŞ YİĞİT'İN DENETİM KURULUNA GÖNDERMİŞ OLDUĞU RAPORUNDA,

Derdest olan davalar, yanı halen davaları devam edenler aşağıda gösterilmiştir.

FİRMA ADI	BORÇ TUTARI
1-ATAMAN İNŞ.TİC. VE SAN. A.Ş	78.403,44 TL.(faizi ile birlikte 168.416,00 TL.)
2-EMRAH TALAŞ	21.684,25 TL.(Borçlu batık durumda)
3-BÜLENT ÖZYURT	8.370,92 TL.(Tapuya haciz şerhi işlendi)
4-ALİ KARAYEL	3.186,41 TL.(Tekrar tebligat yapılacak)
4-KUVARS İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.	2.002,55 TL.(İtirazın iptali davası açılak)
5-UFUK BİLGİN	1.950,90 TL.(Tekrar mal varlığı sor.yap.)
6-İSMAİL ÇAKIROĞLU	1.798,64 TL.(İtirazın iptal davasına dev.)
7-DEĞİRMEN YAPI	856,24 TL.(Haciz yenilendi)

TOPLAM: 118.253,35

7-KIDEM TAZMİNATI FONUN OLUŞTURULMASI :

2019 yılı içinde sitemizin yükümlü olduğu kidem tazminatı karşılıklarının ayrılabilmesi için sitemiz bodrosuna kayıtlı çalışan personel için kidem tazminatı fonu oluşturulmasına ve oluşan tutarın vadeli bir hesapta muhafaza edilmesi sağlanmıştır.

Yapılan çalışmalar neticesinde, 2019 yılı sonu itibariyle kidem tazminatına hak kazanmış 19 personelin(bu personellerin 9 kişisi site personeli diğer 10 kişi güvenlik personelidir) tazminat tutarları hesap edilmiş ,kidem süreleri 1yıl ile 4,5 yıl arasında değişen sürelerle göre,2018 yılında hesap edilen toplam tutardan daha düşük tutarda olduğu görülmüştür.

Bu nedenle; 2020 yılından itibaren hazırlanacak olan yıllık işletme bütçesinde, 2018 yılında tahakkuk eden 104.216,00 TL.lık tutarın 3 yıla yayarak, 2019 yılı için 35.000,00 TL.yı fon olarak oluşturulması gerekirken 27.765,00 TL. tutarında fon ayrılmış olup bakiye kalan 7.235,00 TL.nin 2020 yılına devredildiği görülmüştür.

Netice olarak bu yıl ayrılması gereken 35.000,00 TL. lık kidem tazminatına ilave olarak geçen yıldan ayrılmayan 7.235,00 TL.nin ilavesi ile **bu yıl için ayrılması gereken her ay için 2.916,00 TL. + 2019 yılından devreden aylık 603.00 TL. ile toplam 3.519,00 TL.nin kidem tazminatı fonun ayrılması gerekmektedir.**

B-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-Banka bakiyesinin, banka hesap ekstresinden doğrulandığı tespit edilmiştir.

AYRICA;

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 verilmişti.

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.

c)31.12.2019 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

d) Danışmanlık hizmeti alınan ve sözleşme ile çalışan bir **Hukuk Muşavirimiz** mevcuttur.

DENETİM KURULU OLARAK ÖNERİMİZ;

1-ZARURİ olmayan harcamalardan kaçınılmasına,

2-Çok acil onarımlar hariç, Genel Kurul Kararları dışında harcama yapılmamasına,

3-Gerekli bakım ve onarımlara ait harcamalar yapılarak bu istikamette kararlar alınmasına, öngörülmekte olup,

2020 YILININ DA 2019 YILINDA DA OLDUĞU GİBİ TASARRUF yılı olarak kabul etmemiz sitemiz için yararlı olacağı düşüncededeyiz.

C-SONUÇ:

Denetim kurulumuz 2019 yılı içinde her üç ayda bir denetim yaparak, Yönetim Kurulu faaliyetleri ile çalışmalarını incelemiş ve gelir gider-gider kalemleri denetlenerek sizler kat malikleri ve sakinlerine gerekli açıklamalar yapılmış ve sitemiz web sayfasında yayınlamıştır.

Raporumuz, her denetim kurulunun yapması gerektiği gibi yol gösterici içeriği ile site malik ve sakinlerine daha etkin hizmet sağlamasını amaçlamaktadır.

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 en etkin şekilde yapılması adına, ellerinden gelen en yüksek çabayı göstermiş, her türlü bilgi ve dökümanı sağlamıştır. Kendilerine ve yönetim kuruluna teşekkür ederiz.

2019 yılı içinde yaptığımız tüm denetim ve inceleme faaliyetleri sonucunda Yönetim Kurulu'nu ibra ettiğimizi sayın Hazirun'un takdirlerine arz ederiz.

Saygılarımızla

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ DENETİM KURULU

Necmettin Tüysüz İlker Ayan Kaan Gülgün