

ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

01.01.2020- 31.03.2020 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu ,01.01.2020- 31.03.2020 tarihleri arasındaki yılın son denetim toplantısını **28.04.2020** 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	418.142,14	KISA VADELİ BORÇLAR	625.523,66
Kasa	244,11	Satıcılara Borçlar	444.740,89
Bankalar	91.415,05	Personele Borçlar	27.235,93
Site sakinlerinden alacak.	208.819,03	Ödenecek vergi ve yük.	13.400,41
Şüpheli alacaklar	109.393,55	Diğer Borçlar	525,99
Gelecek aylara ait giderler	3.070,40	Alınan depoz. ve tem.	139.620,44
Diğer Dönen Varlıklar	5.200,00	UZUN VADELİ BORÇLAR	27.765,32
		Kidem Tazminat Karşılığı	27.765,32
DURAN VARLIKLAR	142.714,40	ÖZ KAYNAKLAR (-)	92.432,44
Verilen depozito ve tem.	139.620,44	Geçmiş yıl gider artığı (-)	71.414,04
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	2020 1.üç aylık/gider art.(-)	21.018,40
AKTİF TOPLAMI	560.856,54	PASİF TOPLAMI	560.856,54

Bilanço, 31 Mart 2020 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir.Yukarıdaki bilançoya göre 31 Mart 2020 tarihi itibariyle sitemizin 91.659,16 TL'si Hazır Değerler (Kasa+ Banka)nakit olmak üzere toplam 418.142,14 TL Dönen varlığı, 142.714,40 TL duran varlığı,485.903,22 TL borcu bulunmakta olup, **01.ocak 2020-31.mart 2020 arasındaki 3 aylık dönemde 21.018,40 TL gider artışı oluşmuştur.**

2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 31.03.2020 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 91.415,05 TL.lık mevduat'ın bulunduğu,

Bu mevduatın 8.649,73 TL.nin vadesiz mevduat olduğu, 55.000,00 TL. sınırı ise bir aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü,27.765,32 TL.nin ise Kıdem Tazminatı Fonu için ayrılan ve 05.11.2019 tarihinden itibaren vadeli mevduata dönüştürülerek değerlendirildiği ve aynı şekilde devam edilerek tutarının artırıldığı,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 208.951,80 TL. olduğu,bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %80,91 'nin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 109.393,55 TL. olduğu,bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %14,25 nin tahsil edildiği, ancak takipteki alacakların tahsilat süreleri uzun sürmesi nedeniyle,tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiği,

GELECEK AYLARA AİT GİDERLER;

Gelecek aylara ait giderler bölümünde görülen 3.070,40 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 igdaş 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,

3-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı 444.740,89 TL.dır.Bu borcun %40,92 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 87.567,00 TL. igdaş faturaları, 27.838,00 TL. si İski faturaları,5.434,40 TL.si Erkatem temizlik ürünleri faturaları, 76.000,00 TL. si Aktim güvenlik hizmet faturası ,12.870,74 TL.si Gemak asansör san. ve ltd.şti.nin faturası, 13.576,28 TL. Daf enerji sanayi faturası, 11.516,12TL.si Ventus asansör faturası 3.780,90 TL.si Natural mühendislik faturaları,1.447,30 TL. si ayaz iletişim faturaları, 5.474,60 TL.si Planet Kimyasal mad. faturası,5.500,00 TL.si İlma Pompa san. faturaları,5.819,76 TL.si Koçak yangın söndürmeleri faturaları, 2.913,11 TLsi Av. Savaş Yiğit'in alacağı ile geriye kalan 3.028,30 TL.sı ise diğer muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan 27.235,93 TL nın, site yönetiminde çalışan personelin Mart/2020 ayı ücretleri olup ödemelerin 02.04.2020 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 13.400,41 TL.nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu,ödemelerin ise Nisan/2020 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;

Borçlar hesabında yer alan 525,99 TL.nin, borcundan dolayı çalışan bir personelin maaşından her ay düzenli olarak kesilen ve 25. İcra dairesine yatırılması gereken icra kesinti tutarının olduğu belirlenmiştir.

KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI;

2019 yılı içinde sitemizin yükümlü olduğu kidem tazminatı karşılıklarının ayrılabilmesi için sitemiz bodrosuna kayıtlı çalışan personel için ayrılan kidem tazminatı fonu olup,2020 yılının ilk üç ayında kidem tazminatı fonu (ekonomik nedenlerden dolayı) oluşturulamamıştır.

4-YATIRIM BÜTÇESİ:

ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENEEN	GERÇEKLEŞME
-Bahçe Düzenleme,Tadilat ve Yenileme Yatırımı	10.000,00	5.400,00
TOPLAM :	10.000,00	5.400,00

5-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

SİTE GELİRLERİ (+)	902.419,38
1-AİDAT GELİRLERİ	471.001,55
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	331.282,11
3- SU GELİRLERİ	54.921,89
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	5.420,00
5- KAFE KARİNA KİRA GELİRİ	7.350,00
6-İCRA FAİZ GELİRLERİ	4.200,00
7- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	13.910,36
8- TEŞVİK GELİRLERİ	4.351,33
9- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	1.437,50
10- SİGORTA HASAR GELİRLERİ	6.831,82
11-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	1.200,00
12-DİĞER GELİRLER	512,82
B- SİTE GİDERLERİ (-)	923.437,78
PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ	285.202,72
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	33.014,32
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	37.562,82

3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	160.379,96
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	45.063,61
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	9.182,01
İŞLETME GİDERLERİ	529.144,64
• ELEKTRİK GİDERLERİ	109.341,70
• SU GİDERLERİ	82.096,00
• DOĞALGAZ GİDERLERİ	332.283,00
• ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	5.423,94
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	61.532,84
1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	5.192,30
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	22.316,12
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	8.870,02
4- BAHÇE BAKIM ONARIM GİDERLERİ	2.554,70
5- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	10.430,45
6- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	11.294,25
7- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIM ONARIM GİD.	100,00
8 -SOSYAL TESİS HİZMET GİDERLERİ	775,00
YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ	5.400,00
1-BAHÇE DÜZ. TAD. VE YENİLEME GİD.	5.400,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER	42.157,58
1- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	3.450,00
2 - HUZUR HAKKI GİDERLERİ	6.750,00
3- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	3.070,38
4-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	13.788,00
5-HABERLEŞME GİDERLERİ	818,75

6-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	4.815,67
7-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	931,60
8-PERSONEL YOL GİDERLERİ	707,50
9-TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	290,75
11-KİRTASİYE GİDERLERİ	660,00
12-DENETİM KURULU GİDERLERİ	1.350,00
13-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	446,10
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	5.078,83
2020/1.ÜÇ AYLIK GİDER ARTIĞI	(-) 21.018,40

6-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI :

GİDERLER	2020 1.üç aylık BÜTÇE	2020 1.üç aylık FİİLİ	FARK
1-PERSONEL GİDERLER	284.385,00	285.202,72	817,72
2-KİDEM TAZ.GİDERLERİ	10.554,00	-	(-) 10.554,00
3-İŞLETME GİDERLERİ	121.050,00	136.515,81	15.465,81
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	51.150,00	61.532,84	10.382,84
5-YATIRIM BÜTÇESİ GİD.	-	5.400,00	5.400,00
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	33.900,00	47.581,52	13.681,52
TOPLAM :	501.039,00	536.232,89	(+) 35.193,89

7- NET VARLIKLAR TABLOSU:

Site Yönetiminin 01.01.2020- 31.03.2020 tarihleri arasındaki net varlıklar dengesine baktığımız zaman;

TOPLAM VARLIKLAR		TOPLAM BORÇLAR	
KASADAKİ NAKİT	244,11	SATICILAR'A	444.740,89
BANKALARDA	91.415,05	PERSONEL'E	27.235,93

SİTE SAKINLERİNDEN	208.951,80	ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	13.400,41
KANUNİ TAKİP.ALACAK	109.393,55	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	525,99
TOPLAM:	410.004,51	TOPLAM:	485.903,22

NET VARLIK DURUMU: (-) 75.898,71

8-KANUNİ TAKİBE KONU OLAN İŞLEMLER :

Derdest olan davalar, yanı halen davaları devam eden işlemler aşağıda gösterilmiştir.

FİRMA ADI	BORÇ TUTARI
1-ATAMAN İNŞ.TİC. VE SAN. A.Ş	69.843,55 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-AHMET YILMAZ	2.720,87 TL. (Tebliğ edildi)
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:	110.411,78 TL.

9-KİDEM TAZMİNATI FONU :

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.

Bu bu yıl ayrılması gereken 35.000,00 TL. lık kidem tazminatına ilave olarak geçen yıldan ayrılmayan 7.235,00 TL.nın 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.nın kidem tazminatı fonun ayrılması gerekmektedir.**

Ancak,2020 yılının ilk üç ayında ayrılması gereken toplam 10.557,00 TL.lık fonun,oluşan ekonomik nedenlerden dolayı (coronavirus) yapılacak olan tahsilat ve ödemeler için

bekletilmesine karar verilmiş ve önümüzdeki dönemlerdeki finansman durumuna göre fonun ayrılması öngörülmüştür.

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 ödemelerin büyük kısmı banka yolu ile havale edildiği,

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

C-SONUÇ:

Denetim Kurulumuz, Yönetim Kurulu başta olmak üzere, tüm site çalışanlarının görevlerini iyi niyet,şeffaflık ve hesap verilebilirlik üzerinde sürdürdüğünü 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.

Saygılarımızla

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

DENETİM KURULU

Necmettin Tüysüz

İlker Ayan