

# ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

01.01.2020- 30.09.2020 TARİHLERİ ARASI

## DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu, **01.01.2020- 30.09.2020** tarihleri arasındaki denetim toplantısını **27.10.2020** 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)	
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>348.132,94</b>	<b>KISA VADELİ BORÇLAR</b>	<b>541.585,24</b>
Kasa	2.886,67	Satıcılara Borçlar	360.820,87
Bankalar	114.376,49	Personele Borçlar	25.420,33
Site sakinlerinden alacak.	108.870,19	Ödenecek vergi ve yük.	14.671,62
Şüpheli alacaklar	116.112,53	Diğer Borçlar	1.051,98
Gelecek aylara ait giderler	3.387,06	Alınan depoz. ve tem.	139.620,44
Diğer Dönen Varlıklar	2.500,00	<b>UZUN VADELİ BORÇLAR</b>	<b>46.583,61</b>
		Kidem Tazminat Karşılığı	46.583,61
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>149.488,52</b>	<b>ÖZ KAYNAKLAR (-)</b>	<b>90.547,42</b>
Verilen depozito ve tem.	139.620,44	Geçmiş yıl gider artığı (-)	71.414,04
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	<b>2020/9 aylık/gider art.(-)</b>	<b>19.133,38</b>
Gelecek yıllara ait giderler	6.774,12		
<b>AKTİF TOPLAMI</b>	<b>497.621,46</b>	<b>PASİF TOPLAMI</b>	<b>497.621,46</b>

**Bilanço**, 30 Eylül 2020 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini (sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 30 Eylül 2020 tarihi itibariyle sitemizin 117.263,16 TL'si Hazır Değerler (Kasa+ Banka )nakit olmak üzere toplam 348.132,94 TL Dönen varlığı, 149.488,52 TL duran varlığı, 541.585,24 TL borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2020-30 Eylül 2020** arasındaki 9 aylık dönemde (-) **19.133,38 TL gider artışı oluşmuştur.**

## **2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;**

### **BANKALAR HESABINDA;**

-Site Yönetiminin 30.09.2020 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak 114.376,49 TL.lık mevduat'ın bulunduğu,

Bu mevduatın 2.000,84 TL.'nin vadesiz mevduatta olduğu, **63.052,20 TL. sının** 25.08.2020 tarihinde **137,31 gr.altın alınarak Altın hesabına dönüştüğü, ve 49.323,45 TL.nin** ise Kidem Tazminatı Fonu için ayrılan meblağlar olup 25 .08.2020 tarihinde **6.317,04 ABD doları alınarak Döviz mevduat hesabına dönüştürülerek** değerlendirildiği,

### **SİTE SAKINLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 108.870,19 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %95,62'nin tahsil edildiği,

### **ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 116.112,53 TL. olduğu, bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %21,84'nin tahsil edildiği, ancak takipteki alacakların tahsilat sureleri uzun sürmesi nedeniyle, tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiği,

### **GELECEK AYLARA AİT GİDERLER;**

Gelecek aylara ait giderler bölümünde görülen 3.387,06TL.nin 2020 yılı Aralık 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 İğdaş 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 360.820,87 TL.dir. Bu borcun %50,43 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 13.831,00 TL. İgdaş faturaları, 51.754,00 TL. si İski faturaları, 7.629,30 TL. si Ayedaş faturaları, 3.388,29 TL.si Erkatem temizlik ürünleri faturaları, 57.644,99 TL. si Aktim Güvenlik hizmet faturası , 4.028,16 TL. Daf Enerji sanayi faturası, 7.820,92TL.si Ventus asansör faturası 3.820,30 TL.si Natural mühendislik faturaları, 6.233,64 TL.si Planet Kimyasal Mad. faturası, 6.096,00 TL.si Çatalkaya Sigorta Aracılık Hizmetleri faturaları,1.770,00 TL. si Nas Yapı Malz. Faturaları, 2.800,00 TL.si Mis Klima Havalandırma sis. Faturaları,4.764,64 TL.si IQNorm Uluslar. Hiz. A.ş. faturaları,2.549,69 TL.si Vaha İnşaat Ltd. Şti .faturaları, 4.452,72 TLsi Av. Savaş Yiğit'in alacağı ile geriye kalan 265,50 TL.sı ise diğer muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

#### **PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;**

-Personele borçlar bölümünde yer alan 25.420,33 TL nın, site yönetiminde çalışan personelin Eylül/2020 ayı ücretleri olup ödemelerin 01.10.2020 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

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

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 14.671,62 TL.nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Ekim/2020 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

#### **DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;**

Borçlar hesabında yer alan 1.051,98 TL.nin, borcundan dolayı çalışan bir personelin maaşından her ay düzenli olarak kesilen ve 25. İcra dairesine yatırılması gereken icra kesinti tutarının olduğu,

#### **KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI;**

Kidem tazminat fonunda yer alan 46.583,61 TL. nin 2019 yılından itibaren ayrılan ve Sitemizin ödemekle yükümlü olduğu kidem tazminat tutarlarının karşılığı olarak ayrıldığı tutarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

#### 4-YATIRIM BÜTÇESİ:

ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENEEN	GERÇEKLEŞME
-Bahçe Çim Düzenleme,Tadilat ve Yenileme	10.000,00	12.700,00
-Plaka Okuma ve Bariyer sistemi	5.000,00	4.750,00
-Çocuk Oyun Parkı	-	7.250,00
-Bahçe Çöp Kovaları Yenileme	2.400,00	940,00
-Açık Havuz Çevresi Tadilatı	10.000,00	-
-Yangın Algılama Sistemi Bakımı	25.000,00	-
- Öngörülmeeyen Giderler İçin	35.000,00	-
<b>TOPLAM :</b>	<b>87.400.00</b>	<b>25.610, 00</b>

16.02.2020 Tarihinde yapılan Olağan Genel kurul toplantısında alınan karar gereğince 2020 yılında acil olarak yapılması gereken idame ve yenileme yatırımları için her kat maliklerinden 200 TL. nın eşit olarak toplanmasına karar verilmiş ve **Eylül /2020 ayın sonuna kadar 76.504,00 TL. toplanmış olup, bakiye kalan 10.896,00 TL. tutarının da Aralık/2020 ayın sonuna kadar tamamlanması öngörülmektedir.**

#### 5-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

SİTE GELİRLERİ (+)	2.299.987,51
1-AİDAT GELİRLERİ	1.413.004,67
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	516.724,76
3- SU GELİRLERİ	163.562,73
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	16.292,00
5- KAFE KARİNA KİRA GELİRİ	22.050,00
6-İCRA FAİZ GELİRLERİ	13.612,45
7- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	33.216,96
8- TEŞVİK GELİRLERİ	17.232,75

9- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	4.335,39
10- SİGORTA HASAR GELİRLERİ	6.831,82
11-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	1.850,00
12-YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ	87.400,00
13-KUR FARKI GELİRLERİ	2.739,84
12-DİĞER GELİRLER	1.134,14
<b>B- SİTE GİDERLERİ (-)</b>	<b>2.319.120,89</b>
<b>PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ</b>	<b>888.024,75</b>
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	98.448,58
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	113.131,23
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	497.643,00
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	136.625,96
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	23.357,69
6- KİDEM TAZMİNAT KARŞILIĞI	18.818,29
<b>İŞLETME GİDERLERİ</b>	<b>1.127.234,22</b>
• ELEKTRİK GİDERLERİ	283.502,40
• SU GİDERLERİ	309.471,00
• DOĞALGAZ GİDERLERİ	517.985,00
• ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	16.275,82
<b>BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>	<b>147.452,77</b>
1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	11.218,82
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	46.010,92
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	25.495,06
4- BAHÇE BAKIM ONARIM GİDERLERİ	13.263,77
5- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	26.082,72
6- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	10.131,84

7- HABERLEŐME UYDU SİSTEM BAKIM ONARIM GİD.	200,00
8 -SOSYAL TESİS HİZMET GİDERLERİ	5 .400,00
9- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ	1.885,00
10-ASANSÖR FENNİ MUAYENE BAKIM GİDERLERİ	7.764,64

**YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ 25.610,00**

1-BAHÇE DÜZ. TAD. VE YENİLEME GİD.	12.700,00
2-PLAKA OKUMA-BARİYER SİSTEMLERİ	4.720,00
3-ÇOCUK OYUN PARKI YENİLEME GİD.	7.250,00
4-BAHÇE ÇÖP KOVALARI YENİLEME GİD.	940,00

**ÇEŞİTLİ GİDERLER 130.799,15**

1- HUKUK MUŐAVİRLİĐİ GİDERLERİ	10.460,87
2 - HUZUR HAKKI GİDERLERİ	20.250,00
3- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	9.527,84
4-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŐ GİDERLERİ	28.972,90
5-HABERLEŐME GİDERLERİ	3.525,00
6-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	12.619,87
7-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	1.106,55
8-PERSONEL YOL GİDERLERİ	1.626,00
9-TEMSİL AĐIRLAMA GİDERLERİ	433,75
11-KİRTASIYE GİDERLERİ	1.639,43
12-DENETİM KURULU GİDERLERİ	3.550,00
13-BEYANNAME -VERĐİ VE HARÇLAR	2.222,96
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	33.234,90
15-PERSONEL GİYİM YARDIMI	1.629,08

**2020/9 AYLIK GİDER ARTIĞI**

**(-)19.133,38**

## 6-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI :

GİDERLER	2020/ 9. aylık BÜTÇE	2020/9. aylık FİİLİ	FARK
1-PERSONEL GİDERLER	853.155,00	869.206,00	16.051,00
2-KİDEM TAZ.GİDERLERİ	31.662,00	18.818,00	(-) 12.884,00
3-İŞLETME GİDERLERİ	363.150,00	429.411,00	66.261,00
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	153.450,00	147.452,00	(-) 5.998,00
5-YATIRIM BÜTÇESİ GİD.	65.550,00	25.610,00	(-) 39.940,00
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	101.700,00	147.074,00	45.374,00
<b>TOPLAM :</b>	<b>1.568.667,00</b>	<b>1.637.571,00</b>	<b>(+) 68.904,00</b>

## 7- NET VARLIKLAR TABLOSU:

Site Yönetiminin 01.01.2020- 30.09.2020 tarihleri arasındaki net varlıklar dengesine baktığımız zaman;

TOPLAM VARLIKLAR		TOPLAM BORÇLAR	
KASADAKİ NAKİT	2.887,67	SATICILAR'A	360.820,87
BANKALARDA	114.376,49	PERSONEL'E	25.420,33
SİTE SAKINLERİNDEN	108.870,19	ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	14.671,62
KANUNİ TAKİP.ALACAK	116.112,53	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	1.051,98
<b>TOPLAM:</b>	<b>342.246,88</b>	<b>TOPLAM:</b>	<b>401.964,80</b>

**NET VARLIK DURUMU: (-) 59.717,92**

## 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	74.679,54 TL.
2-EMRAH TALAŞ	21.684,25 TL.(Borçlu batık durumda)
3-BÜLENT ÖZYURT	8.638,12 TL.(Tapuya haciz şerhi işlendi)
4-ALİ KARAYEL	3.186,41 TL.(Tekrar tebligat yapılacak)
4-AHMET YILMAZ	2.865,96 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: 115.660,06 TL.**

Covit-19 salgın'nın devam etmesi nedeniyle 2020/9. aylık'ta belirtilen Kanuni Takibe konulan işlemlerin 3. Üç aylıkta da aynı tutarların devam ettiği, ancak Ekim/2020 ayından itibaren de normal kanuni işlemlere başlandığı görülmüştür.

## 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 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.**

**Ancak,2020 yılının ilk dokuz ayında ayrılması gereken toplam 31.671,00 TL.lık fonun, ancak oluşan ekonomik nedenlerden dolayı (covid-19 salgınının olması nedeniyle) 18.818,29 TL. ayrılmış olup önümüzdeki üç aylık dönemde bakiye kalan karşılık tutarının finansman durumuna göre 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 ödenmelerin 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 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.

**Saygılarımızla**

**ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ**

**DENETİM KURULU**

**Necmettin Tüysüz**

**İlker Ayan**