

**ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ**

**01.01.2021- 31.03.2021 TARİHLERİ ARASI**

**DENETİM KURULU RAPORU**

Sitemiz Denetim kurulu, **01.01.2021- 31.03.2021** tarihleri arasındaki denetim toplantısını **11.05.2021** 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:**

<b>AKTİF(VARLIKLAR)</b>		<b>PASİF (KAYNAKLAR)</b>	
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>369.942,12</b>	<b>KISA VADELİ BORÇLAR</b>	<b>666.253,63</b>
Kasa	3.806,58	Satıcılara Borçlar	487.498,21
Bankalar	56.836,46	Personele Borçlar	26.331,97
Site sakinlerinden alacak.	196.545,88	Ödenecek vergi ve yük.	11.524,21
Şüpheli alacaklar	109.366,14	Diğer Borçlar	1.278,80
Gelecek aylara ait gid.	3.387,06	Alınan depozito ve tem.	139.620,44
		<b>UZUN VADELİ BORÇLAR</b>	<b>46.464,64</b>
		Kidem Tazminat Karşılığı	46.464,64
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>142.714,40</b>	<b>ÖZ KAYNAKLAR (-)</b>	<b>200.061,75</b>
Verilen depozito ve tem.	139.620,44	Geçmiş yıl gider artığı (-)	171.197,15
Diğer Maddi Olmayan Varlık	3.093,96	<b>2021 yılı 1.üç aylık gider art.(-)</b>	<b>28.864,60</b>
<b>AKTİF TOPLAMI</b>	<b>512.656,52</b>	<b>PASİF TOPLAMI</b>	<b>512.656,12</b>

**Bilanço**, 31 Mart 2021 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 31 Mart 2021 tarihi itibariyle sitemizin **60.643,04 TL**'si Hazır Değerler (Kasa+ Banka ) nakit olmak üzere toplam **369.942,12 TL** Dönen varlığı, **142.714,40 TL** duran varlığı, **666.253,63 TL** borcu bulunmakta

olup, **01 Ocak 2021 - 31 Mart 2021** arasındaki **3 aylık dönemde (-) 28.864,60 TL gider artığı** oluşmuştur.

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

### **BANKALAR HESABINDA;**

-Site Yönetiminin 31.03.2021 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak **56.836,46 TL.lık mevduat'ın** bulunduğu,

Bu mevduatın 12.697,60 TL.nin vadesiz mevduat'ta olduğu,618,34 TL.nin Apsiyon pos bedel karşılığı, **83,45 TL. sının 0,20 gr.altın karşılığı mevduatı ve 43.437,07 TL.nin ise 5.217,04 ABD dolar Doviz karşılığı mevduat hesabında** olduğu,

### **SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 196.545,88 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %82,52 ün tahsil edildiği,

### **ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 109.366,14 TL. olduğu, bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %31,48 nin tahsil edildiği, ancak takipteki alacakların tahsilat sureleri uzun sürmesi nedeniyle tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiği ve 2020 yılından gelen tutarlarda herhangi bir değişiklik olmadığı,

### **GELECEK YILLARA AİT GİDERLER;**

-Gelecek yıllara ait giderler bölümünde görülen 3.387,06 TL.nin 2021 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 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,

Tespit edilmiştir.

### **3-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;**

#### **SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;**

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı 487.498,21 TL.dir. Bu borcun %37,33 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 154.602,00TL.si İgdaş faturaları, 24.966,00 TL. si İski faturaları, 5.795,30 TL. si Ayedaş faturaları, 3.810,43 TL.si Erkatem Temizlik ürünleri faturaları, 74.199,85 TL. si Aktim Güvenlik Hizmet faturası , 3.404,04 TL. Daf Enerji Sanayi faturası, 3.282,12TL.si Ventus Asansör faturaları 2.268,20 TL.si Planet Kimyasal Mad. faturası, 1.705,00 TL.si Vaha İnşaat Ltd. Şti .faturaları, 137,75TL.si Avea İletişim faturaları, 750,00 TL.si Kardeşler elektrik hiz. Faturaları,2.808,94 TL.si Ultrasis bina ve kontrol sistemleri faturaları, 22.120,20 TL.si Cersan asansöre ait faturaları, 5.108,00 TL. si MK inşaat faturaları, alacağı ile geriye kalan 566,00 TL.sı ise muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

#### **PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;**

-Personele borçlar bölümünde yer alan 26.331,97 TL nın, site yönetiminde çalışan personelin Mart/2021 ayı ücretleri olup ödemelerin 05.04.2021 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

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

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 11.524,21 TL.nin site yönetiminde çalışan 8 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Nisan/2021 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

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

Borçlar hesabında yer alan 1.278,80 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 46.464,64 TL. nin 2019 yılından itibaren ayrılan ve Sitemizin ödemekle yükümlü olduğu kıdem tazminat karşılığı olarak ayrıldığı tutarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

#### 4-YATIRIM BÜTÇESİ:

ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENE	GERÇEKLEŞME
-Yangın Algılama Sistemi Bakımı (2. Etap)	10.000,00	13.603,23
(Geçen Yılda bütçeden kalan tutardan)		
<b>TOPLAM :</b>	<b>10.000,00</b>	<b>13.603,23</b>

Yangın Algılama Sisteminden 2020 yılında 2. Etap için Bütçelenen 25.000,00 TL. den 15.835,36 TL.si harcaması yapılmış olup, 2021 yılının ilk üç ayında 2. Etap'ın tamamının bakımı yapılarak tamamlanmıştır.

#### 5-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

SİTE GELİRLERİ (+)	948.872,32
1-AİDAT GELİRLERİ	518.100,27
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	329.756,30
3- SU GELİRLERİ	63.759,82
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	5.448,00
5- KİRA GELİRLERİ	13.200,00
6-İCRA FAİZ GELİRLERİ	4.200,00
7-GECİKME FAİZ GELİRLERİ	8.808,42
8- TEŞVİK GELİRLERİ	4.445,24
11-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	300,00
12-ASANSÖR HASAR GİDERLERİ (-)	<b>441,86</b>
13-KUR FARKI GELİRLERİ	5.363,00
14-KUR FARKI GİDERLERİ (-)	<b>4.562,89</b>
12-DİĞER GELİRLER	496,02

**B- SİTE GİDERLERİ (-) 977.736,92**

**PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ 339.505,64**

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	27.020,22
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	42.199,67
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	189.838,55
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	49.745,25
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	9.250,00
6- KİDEM TAZMİNAT KARŞILIĞI	21.451,95

**İŞLETME GİDERLERİ 510.186,53**

• ELEKTRİK GİDERLERİ	99.631,95
• SU GİDERLERİ	72.534,00
• DOĞALGAZ GİDERLERİ	330.932,00
• MAZOT	1.644,64
• ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	5.443,94

**BAKIM ONARIM GİDERLERİ 75.362,78**

1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	989,49
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	43.081,80
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	11.262,00
4- BAHÇE BAKIM ONARIM GİDERLERİ	3.353,24
5- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	9.602,42
6- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	4.578,83
7- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIM ONARIM GİD.	795,00
8- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ	1.700,00

<b>YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ</b>	<b>13.603,28</b>
1-YANGIN-GAZ ALGILAMA SİS.BAK.GİD.	13.603,28
<b>ÇEŞİTLİ GİDERLER</b>	<b>39.078,69</b>
1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	7.050,00
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	3.387,06
3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	5.550,00
4-HABERLEŞME GİDERLERİ	1.334,83
5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	4.358,55
6-PERSONEL MUTFAK +IÇME SUYU GİDERLERİ	50,00
7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	522,00
8-KİRTASIYE GİDERLERİ	35,40
9-DENETİM KURULU GİDERLERİ	1.200,00
10-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	228,00
11- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	15.362,85
<b>2021/YILI 1. ÜÇ AYLIK GİDER ARTIĞI</b>	<b>(-) 28.864,60</b>

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

GİDERLER	2021/1.ÜÇ AYLIK BÜTÇE	2021/1.ÜÇ AYLIK FİİLİ	FARK
1-PERSONEL GİDERLER	312.300,00	318.053,00	(+) 5.753,00
2-KİDEM TAZ.GİDERLERİ	10.500,00	21.451,00	(+ 10.951,00
3-İŞLETME GİDERLERİ	136.050,00	110.051,00	(-)25.999,00
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	47.400,00	75.362,00	(+) 27.962,00
5-YATIRIM BÜTÇESİ GİD.	-	13.603,00	(+) 13.603,00
6-ÇEŞİTLİ GİDERLER	35.400,00	44.522,00	(+) 9.122,00
<b>TOPLAM :</b>	<b>541.650,00</b>	<b>583.042,00</b>	<b>(+)41.392,00</b>

**GİDER KALEMLERİ incelendiğinde hemen hemen tüm kalemlerde bütçelen tutarlardan %7,64 oranında artış kaydedildiği görülmektedir.**

1-Personel giderlerindeki artış, Güvenlik personelinin ocak ve mart ayına ait fazla mesai ücretleri ile ayrılan personele ait iş arama izni bedeline karşılık ödenen tutarlardan kaynaklandığı,

2-Kidem tazminatı giderlerinde artış ise, idari personel ile güvenlik personelinden ayrılan 2 kişiye ödenen tazminat tutarlarından kaynaklandığı,

3-Bakım ve Onarım giderlerindeki artışın sadece asansörlerin halat değişiminden kaynaklandığı,

4-Yatırım kaleminde ise, geçen yıl ayrılmış olan bütçeden tamamlanamayan 2. Etap yangın algılama sistemine ait yapılan harcamalar olduğu,

5-Çesitli giderlerde ise, A2 ve C bloklarındaki teras ve çatı izolasyonları için yapılan harcamalardan kaynaklandığı,

Belirlenmiştir.

2021 yılının 1.üç aylık dönemdeki gidere ait artışlar, yaşanan ekonomik nedenler ile fiyat artışları ve enflasyon oranının artması neticesinde meydana geldiği sonucuna varılmıştır.

**7-Site Yönetiminin 01.01.2021- 31.03.2021 tarihleri arasındaki net varlıklar dengesine baktığımız zaman;**

<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>TOPLAM BORÇLAR</b>	
KASADAKİ NAKİT	3.806,58	SATICILAR'A	487.498,21
BANKALARDA	56.836,46	PERSONEL'E	26.331,97
SİTE SAKINLERİNDEN	196.545,88	ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	11.524,21
KANUNİ TAKİP.ALACAK	109.366,14	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	1.278,80
<b>TOPLAM:</b>	<b>366.555,06</b>	<b>TOPLAM:</b>	<b>526.633,19</b>

**NET VARLIK DURUMU: (-) 160.078,13**

**Yukarıdaki tabloda görüldüğü gibi, Alacaklarımızın Borçları karşılayamadığı, toplanan aidatlar ile diğer yerlerden tahakkuk eden gelirler toplamı ile ödemelerin karşılandığı, yapılan ödemelerin de önceki hesap döneminden devreden Bankadaki vadeli mevduattan karşılandığı ve 31.03.2021 tarihi itibarıyla Bankada sadece kıdem tazminatı için ayrılan vadeli mevduatın bulunduğu görülmektedir.**

## **8-PERSONEL DURUMU:**

**31.03.2021 tarihi itibariyle** Sitemizde çalışan personel sayısı aşağıda ki tabloda gösterilmiştir.

- İdari Personel : 1 kişi
- Teknik Personel : 2 kişi
- Temizlik Personeli : 4 kişi
- Bahçıvan : 1 kişi
- Güvenlik Personeli : 9 kişi

**TOPLAM : 17 kişi**

**2021 yılının ilk üç ayında PERSONEL de gerekli tasarruf yapılmış olup,** İdari Personelden 1 kişi, Güvenlik elemanlarından 1 kişi olmak üzere toplamda 2 kişi çıkartılarak 19 kişi olan personel mevcudu 17 kişiye indirilmiş olup personelde yapılması gereken tasarrufta en asgari duruma gelinmiştir.

## **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:**

Yapılan Değerlendirmeler neticesinde;

1-Yaşanan ve Yaşanacak olan ekonomik nedenlerle ZARURİ olmayan harcamalardan kaçınıldığı,

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

3-Sadece gerekli bakım ve onarımlara ait harcamalar yapıldığı,Tespit edilmiştir.



Denetim Kurulumuz, Yönetim Kurulu başta olmak üzere, tüm site çalışanlarının görevlerini iyi niyet, şeffaflık ve hesap verilebilirlik üzerinde sürdürdüğünü görmüştür. Denetim sırasında özellikle **Ümmiye Turgut hanım**, 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**