

ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

01.01.2021- 31.12.2021 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu, **01.01.2021 - 31.12.2021** tarihleri arasındaki denetim toplantısını **21.01.2022** 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 | 493.971,31 | KISA VADELİ BORÇLAR | 640.182,59 |
| Kasa | 689,41 | Satıcılara Borçlar | 461.829,61 |
| Bankalar | 194.948,77 | Personele Borçlar | 25.591,23 |
| Site sakinlerinden alacak. | 212.158,91 | Ödenecek vergi ve yük. | 12.501,91 |
| Şüpheli alacaklar | 83.174,22 | Diğer Borçlar | 639,40 |
| Gelecek aylara ait gid. | - | Alınan depozito ve tem. | 139.620,44 |
| Personel avansları | 3.000,00 | UZUN VADELİ BORÇLAR | 53.734,06 |
| | | Kidem Tazminat Karşılığı | 53.734,06 |
| DURAN VARLIKLAR | 150.612,61 | ÖZ KAYNAKLAR (-) | 49.332,73 |
| Verilen depozito ve tem. | 139.620,44 | Geçmiş yıl gider artığı (-) | 171.197,15 |
| Diğer Maddi Olmayan Varlık. | 3.093,96 | 2021 yılı gelir art. | 121.864,42 |
| Gelecek yıllara ait gid. | 7.898,21 | | |
| AKTİF TOPLAMI | 644.583,92 | PASİF TOPLAMI | 644.583,92 |

Bilanço, 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini (sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 31 Aralık 2021 tarihi itibariyle sitemizin **195.638,18 TL**'si Hazır Değerler (**Kasa+ Banka**) nakit olmak üzere toplam **493.971,31 TL** Dönen varlığı, **150.612,61 TL** duran varlığı, **640.182,59 TL** borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021** arasında **12. aylık dönemde 121.864,42 TL gelir artışı oluşmuştur.**

NOT: 12 Aylık dönem sonunda oluşan **121.864,42 TL. lık gelir artışı**nda, yatırım bütçesi için toplanmasına karar verilen toplam 131.100,00 TL. lık tutardan 31.12.2021 yılı sonu itibariyle 122.103,00 TL. toplanarak harcamaların yapıldığı, geriye bakiye kalan 8.997,00 TL.lik tutardan herhangi bir harcama yapılmadığından dolayı gelir kalemlerimizde hasılat olarak görülmektedir.

2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 31.12.2021 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak **194.948,77 TL.lik mevduat'ın** bulunduğu,

Bu mevduatın **60.369,20 TL.nin** vadesiz mevduat'ta olduğu,470,24TL.si Apsiyon pos karşılığı, **134.109,33 TL.nin** ise **10.061,47 ABD doları Doviz karşılığı mevduat hesabında** olduğu,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 212.158,91 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %94,27 sinin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının bakiyesi olarak 83.174,22 TL. olduğu, 2021 yılı içinde muhtelif tahsilatların yapıldığı gibi tahsili imkansız olan 24.943,29 TL.nin tutarın hukuk müşavirliğinden alınan derkenar ile giderlere kaydedildiği,

VERİLEN VE ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABINDA GÖRÜLEN;

- Verilen ve Alınan Depozito ve Teminatlarda görülen 139.620,44 TL.lik 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,

GELECEK YILLARA AİT GİDERLER;

-Gelecek yıllara ait giderler bölümünde görülen 7.898,22 TL.nin 2022 yılının Haziran ayı sonuna kadar ödeyeceğimiz sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

3-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı 461.829,61 TL.dir. Bu borcun %39,40 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 125.556,00 TL.si İgdaş faturaları, 9.749,90 TL. si Ayedaş faturaları,4.282,07 TL.si Hatice Arslan gıda ürünleri faturaları, 64.745,53 TL. si AQuras Güvenlik Hizmet faturası , 1.819,98 TL. Daf Enerji Sanayi faturası, 4.082,60 TL. si Minimark asansörleri faturaları,113,25 TL.si Avea İletişim faturaları,17.211,88 TL.si Cersan asansöre ait faturaları, 5.393,57 TL. si MK inşaat faturaları, 38.934,00 TL si İski Faturalardan, 6.724,20 TL.si Kardeşler elektrik ısıtma sistemi faturalardan,1.134,00 TL. si Işık ticaret faturalardan,doğan borçlar ile geriye kalan 378,25 TL.sı ise muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan 25.591,23 TL nın, site yönetiminde çalışan personelin Aralık/2021 ayı ücretleri olup ödemelerin 05.01.2022 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 12.501,91 TL.nin site yönetiminde çalışan 8 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Ocak/2022 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;

Borçlar hesabında yer alan 639,40 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 53.734,06 TL. nin 2019 yılından itibaren ayrılan ve Sitemizin ödemekle yükümlü olduğu kidem tazminat karşılığı olarak ayrıldığı tutar olduğu,

Tespit edilmiştir.

4-YATIRIM BÜTÇESİ:

| ÖNGÖRÜLEN YATIRIM KALEMLERİ | BÜTÇELENE | GERÇEKLEŞME |
|---|-------------------|-------------------|
| -Yangın Algılama Sistemi Bakımı (2. Etap) | 10.000,00 | 13.603,28 |
| (Geçen yıl bütçesinden kalan tutardan) | | |
| -Asansörlere halat ve Kumanda panosu Değişimi | 110.000,00 | 60.683,00 |
| -2. Etap Kazan Dairesi Bakımı | 21.100,00 | 46.024,20 |
| TOPLAM : | 141.100.00 | 120.310,48 |

2021 yılı içerisinde yatırımların tamamı tamamlanmıştır.

5-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

| SİTE GELİRLERİ (+) | 3.541.276,22 |
|----------------------------------|--------------|
| 1-AİDAT GELİRLERİ | 2.143.049,19 |
| 2-DOĞALGAZ GELİRLERİ | 840.106,73 |
| 3- SU GELİRLERİ | 254.204,62 |
| 4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ | 21.828,00 |
| 5- KİRA GELİRLERİ | 55.500,00 |
| 6-İCRA FAİZ GELİRLERİ | 16.800,00 |
| 7-GECİKME FAİZ GELİRLERİ | 34.685,08 |
| 8- TEŞVİK GELİRLERİ | 17.029,93 |
| 9-YATIRIM BÜTÇESİ GELİRLERİ | 131.100,00 |
| 11-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ | 2.700,00 |
| 12-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ | 1.480,67 |
| 13-KUR FARKI GELİRLERİ | 51.381,26 |
| 14-ORTAK ALAN HASAR GELİRLERİ | 1.750,00 |
| 14-KUR FARKI GİDERLERİ (-) | (4.735,73) |
| 15-DİĞER GİDERLER (-) | (27.068,59) |

B- SİTE GİDERLERİ (-) 3.419.411,80

| | |
|---|---------------------|
| PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ | 1.326.807,49 |
| 1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ | 94.701,14 |
| 2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ | 174.373,34 |
| 3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ | 764.578,10 |
| 4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ | 198.563,41 |
| 5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ | 43.262,04 |
| 6- KİDEM TAZMİNAT KARŞILIĞI | 51.329,46 |
| İŞLETME GİDERLERİ | 1.584.245,05 |
| • ELEKTRİK GİDERLERİ | 397.600,65 |
| • SU GİDERLERİ | 322.137,00 |
| • DOĞALGAZ GİDERLERİ | 841.039,00 |
| • MAZOT | 1.644,64 |
| • ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ | 21.823,76 |
| BAKIM ONARIM GİDERLERİ | 221.456,39 |
| 1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ | 8.345,00 |
| 2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ | 73.421,10 |
| 3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ | 43.793,15 |
| 4- BAHÇE BAKIM ONARIM | 8.022,81 |
| 5- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ | 40.796,89 |
| 6- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ | 9.089,23 |
| 7- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIM ONARIM GİD. | 1.775,00 |
| 8- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ | 16.400,00 |
| 9-SOSYAL TESİS HİZMET GİDERLERİ | 3.534,93 |
| 10- ASANSÖR FENNİ MUAYENE BAKIM GİD. | 16.278,28 |

YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ **120.310,48**

| | |
|---|-----------|
| 1-YANGIN-GAZ ALGILAMA SİSTEM. BAK.GİD. | 13.603,28 |
| 2-2.ETAP ISITMA VE KALORİFER KAZAN GİD. | 46.024,20 |
| 3-ASANSÖR REVİZYON BAKIM GİD. | 60.683,00 |

ÇEŞİTLİ GİDERLER **166.592,39**

| | |
|---|-----------|
| 1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ | 28.650,00 |
| 2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ | 14.672,34 |
| 3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ | 24.131,94 |
| 4-HABERLEŞME GİDERLERİ | 5.310,71 |
| 5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ | 18.110,70 |
| 6-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ | 5.717,27 |
| 7-PERSONEL YOL GİDERLERİ | 816,00 |
| 8-KİRTASIYE GİDERLERİ | 1.856,69 |
| 9-DENETİM KURULU GİDERLERİ | 4.825,00 |
| 10-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR | 1.042,82 |
| 11-PERSONEL GİYİM YARDIMI | 3.019,00 |
| 12-HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ | 11.989,53 |
| 13-TEMSİL AĞIRLAMA GİD. | 619,00 |
| 14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER | 45.831,39 |

2021/YILI GELİR ARTIĞI (+)**121.864,42****6-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARI İLE BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI:**

| GİDERLER | 2021/ YILI BÜTÇE | 2021/YILI GERÇEK. | FARK |
|------------------------|------------------|-------------------|---------------|
| 1-PERSONEL GİDERLER | 1.249.200,00 | 1.275.478,00 | (+) 26.278,00 |
| 2-KİDEM TAZ.GİDERLERİ | 42.000,00 | 51.329,00 | (+) 9.329,00 |
| 3-İŞLETME GİDERLERİ | 544.200,00 | 464.450,00 | (-) 79.750,00 |
| 4-BAKIM VE ONARIM GİD. | 189.600,00 | 221.456,00 | (+) 31.856,00 |

| | | | |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 5-YATIRIM BÜTÇESİ GİD. | 141.100,00 | 120.310,00 | (-) 20.790,00 |
| 6-ÇEŞİTLİ GİDERLER | 141.600,00 | 166.592,00 | (+) 24.992,00 |
| TOPLAM : | 2.307.700,00 | 2.299,615,00 | (-) 8.085,00 |

GİDER KALEMLERİ incelendiğinde; **Güvenlik personel giderleri, Asansör bakım ve onarım giderleri ve çeşitli giderlerde artış kaydedildiği diğer kalemlerde ise hemen hemen tüm kalemlerde bütçelenen tutarların gerçekleştiği görülmektedir.**

7- BORÇ- ALACAK DENGESİ:

| TOPLAM VARLIKLAR | | TOPLAM BORÇLAR | |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| KASADAKİ NAKİT | 689,41 | SATICILAR'A | 461.829,61 |
| BANKALARDA | 194.948,77 | PERSONEL'E | 25.591,23 |
| SİTE SAKINLERİNDEN | 212.158,91 | ÖDENECEK VERGİ VE YÜK. | 12.501,91 |
| KANUNİ TAKİP.ALACAK | 83.174,22 | DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR | 639,40 |
| DİĞER ALACAKLAR | 3.000,00 | | |
| TOPLAM: | 493.971,31 | TOPLAM: | 500.562,15 |

NET VARLIK DURUMU: (-) 6.590,84

8-KANUNİ TAKİBE KONU OLAN İŞLEMLER :

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

| FİRMA ADI | BORÇ TUTARI(TL) |
|-------------------------------|------------------------|
| 1-ATAMAN İNŞ.TİC. VE SAN. A.Ş | 76.027,77 |
| 2-ALİ KARAYEL | 3.186,41 |
| 3-AHMET YILMAZ | 1.985,73 |
| 4-UFUK BİLGİN | 1.974,30 |
| TOPLAM: | 83.174,22 |

Covit-19 salgın'nın devam etmesi nedeniyle 2019 yılında belirtilen Kanuni Takibe konulan işlemlerin 2020 yılında da aynı tutarların devam ettiği, bazı kişilerden tahsilatların peyder pey tahsil edildiği ancak 2021 yılından itibaren de diğer mükelleflerde olan alacağımız için tekrar normal kanuni işlemlere başlandığı görülmüştür.

8-PERSONEL DURUMU:

31.12.2021 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 elemanı : 9 kişi

TOPLAM : 17 kişi

2021 yılında 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:

Denetim kurumumuz 2021 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 yayınlanmıştır.

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 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.

2021 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