

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

01.01.2022- 31.03.2022 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu ,01.01.2022- 31.03.2022 tarihleri arasındaki denetim toplantısını 30.04.2022 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	573.830,69	KISA VADELİ BORÇLAR	736.522,73
Kasa	697,63	Satıcılara Borçlar	539.412,00
Bankalar	172.684,71	Personele Borçlar	43.628,05
Site sakinlerinden alacak.	315.774,13	Ödenecek vergi ve yük.	12.798,89
Şüpheli alacaklar	83.174,22	Diğer Borçlar	1.063,35
Gelecek aylara ait gid.	-	Alınan depozito ve tem.	139.620,44
Personel avansları	1.500,00	UZUN VADELİ BORÇLAR	53.734,06
		Kidem Tazminat Karşılığı	53.734,06
DURAN VARLIKLAR	146.663,50	ÖZ KAYNAKLAR (-)	69.762,60
Verilen depozito ve tem.	139.620,44	Geçmiş yıl gider artığı (-)	49.332,73
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	2022yılı 1.dönem gider art.(-)	20.429,87
Gelecek yıllara ait gid.	3.949,10		
AKTİF TOPLAMI	720.494,19	PASİF TOPLAMI	720.494,19

Bilanço, 31 Mart 2022 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 31 Mart 2022 tarihi itibariyle sitemizin **173.382,34TL**'si Hazır Değerler (**Kasa+ Banka**) nakit olmak üzere toplam **573.830,69 TL** Dönen varlığı, **146.663,50 TL** duran varlığı, **736.522,73 TL** borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2022 – 31 Mart 2022** arasında **1. üç aylık dönemde (-) 20.429,87 TL gider artışı oluşmuştur.**

2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 31.03.2022 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak **172.684,71 TL.lık mevduat'ın** bulunduğu,

Bu mevduatın **20.652,50 TL.nin** vadesiz mevduat'ta olduğu,2.030,16 TL.si Apsiyon pos karşılığı, **150.002,05 TL.nin** ise **157,93 gram Altın karşılığı mevduat hesabında** olduğu,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 315.774,13 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %81,32 sinin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının bakiyesi olarak 83.174,22 TL. olduğu, 2021 yılından devreden bu alacağın 2022 yılı 1. Üç aylık dönemde içinde bu alacaklardan herhangi bir tahsilatın yapılmadığı,

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,

GELECEK AYLARA AİT GİDERLER;

-Gelecek aylara ait giderler bölümünde görülen 3.949,10 TL.nin 2022 yılının Nisan,Mayıs ve 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 539.412,00 TL.dir. Bu borcun %33,74 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 215.058,00 TL.si İgdaş faturaları, 19.354,20 TL. si Ayedaş faturaları, 5.040,70 TL.si Hatice Arslan gıda ürünleri faturaları, 86.580,22 TL. si AQuras Güvenlik Hizmet faturası , 1.819,98 TL. Daf Enerji Sanayi faturası, 4.082,60 TL. si Minimark asansörleri faturaları,116.50 TL.si Avea İletişim faturaları, 24.645,00 TL si İski Faturalardan, 900,00 TL.si Kardeşler elektrik ısıtma sistemi faturalardan,2.647,92 TL. Uğurlu enerji sistemleri faturaları,3.820,78 TL.si Ayaz İletişim faturalarından,4.555,00 TL.si Vha İnş. Ltd.Şti faturalarından doğan borçlar ile geriye kalan 622,26 TL.sı ise muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu, 7.722,94 TL.nin ise Minimark Asansör A.Ş.ne ödenen avans tutarından alacaklı olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan 43.628,05 TL nın, site yönetiminde çalışan personelin Mart/2022 ayı ücretleri olup ödemelerin 05.04.2022 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 12.798,89 TL.nin site yönetiminde çalışan 8 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Nisan/2022 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;

Borçlar hesabında yer alan 1.063,35 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,(2022 yılı ilk üç ayında ise henüz bir karşılık ayrılmamıştır.)

Tespit edilmiştir.

4-2022 YILI İDAME VE YENİLEME YATIRIM BÜTÇESİ:

YENİLEME YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENEN	GERÇEKLEŞEN
-OTOPARKLARA KAMERA TAKILMASI	75,000,00	
-ASANSÖR İÇİ KAMERA YENİLENMESİ 16 ADET	75.000,00	
-PİS SU HATTI GİDER YENİLEME	7.000,00	
-KAZAN SİSTEMİ ÇEKVALF YENİLEME	5.000,00	
-ISITMA SİSTEMİ KAZAN YENİLEME 3 ADET	20.000,00	9.750,00
-KAZAN SİSTEMİ SİRKÜLASYON POMPASI YEN.	5.200,00	
-ATIK SU KUYU DALGIÇ POMPALARI YEN.	10.000,00	
-SU TESİSATI BORU YENİLEME	40.000,00	
-ÖNGÖRÜLMİYEN GİDERLER	25.000,00	3.820,78
-GEÇEN YILDAN DEV. YENİLEME GİD. (Asansör Kumanda Panosu için)		15.000,00
TOPLAM :	262.500,00	28.570,78

İdame ve Yenileme yatırımları için Genel Kurulda alınan karar gereğince öngörülen toplam 262.500,00 TL'nin Kat maliklerinden Nisan,Mayıs ve Haziran /2022 aylarında 3 eşit taksitle toplanmasına karar verilmiştir.

5-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

SİTE GELİRLERİ (+)	1.471.470,11
1-AİDAT GELİRLERİ	740.550,06
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	608.935,21
3- SU GELİRLERİ	66.897,48
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	5.460,00
5- KİRA GELİRLERİ	14.100,00
6-İCRA FAİZ GELİRLERİ	4.200,00
7-GECİKME FAİZ GELİRLERİ	9.941,26

8- TEŞVİK GELİRLERİ	4.226,86
11-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	700,00
12-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	410,00
13-KUR FARKI GELİRLERİ	1.739,53
14- BANKA FAİZ GELİRLERİ	2.809,71
15-BANKA FON GELİRLERİ	11.500,00
B- SİTE GİDERLERİ (-)	1.491,899,98
PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ	432.170,40
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	29.518,80
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	56.528,98
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	259.740,66
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	69.315,41
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	17.066,55
İŞLETME GİDERLERİ	937.585,82
ELEKTRİK GİDERLERİ	248.857,70
SU GİDERLERİ	77.494,18
DOĞALGAZ GİDERLERİ	605.774.00
ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	5.459,94
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	58.404,20
1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	9.319,53
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	20.169,16
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	1.953,30
4- BAHÇE BAKIM ONARIM	2.050,00
5- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	13.538,88
6- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	2.666,31

7- HABERLEŐME UYDU SİSTEM BAKIM ONARIM GİD.	1.700,00	
8- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ	400,00	
9- BOYA -BADANA TADİLAT GİD.	6.607,02	
İDAME VE YENİLEME GİDERLERİ	28.570,78	
1-KAMERA-GÜVENLİK SİSTEMİ.	3.820,78	
2-2.ETAP ISITMA VE KALORİFER KAZAN GİD.	9.750,00	
3-ASANSÖR REVİZYON BAKIM GİD.	15.000,00	
ÇEŞİTLİ GİDERLER	35.168,78	
1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	9.900,00	
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	4.275,37	
3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŐ GİDERLERİ	1.250,00	
4-HABERLEŐME GİDERLERİ	1.265,75	
5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	5.212,89	
6-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	646,55	
7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	350,00	
8-DENETİM KURULU GİDERLERİ	1.200,00	
9-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	660,79	
10-PERSONEL GİYİM YARDIMI	160,00	
11-HUKUK MUŐAVİRLİĞİ GİDERLERİ	687,14	
12-TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	241,00	
13- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	9.419,29	
2022/YILI 1.ÜÇ AYLIK GİDER ARTIĞI (-)		20.429,87

6- BORÇ- ALACAK DENGESİ:

TOPLAM VARLIKLAR		TOPLAM BORÇLAR	
KASADAKİ NAKİT	697,63	SATICILAR'A	539.412,00
BANKALARDA	172.684,71	PERSONEL'E	43.628,05
SİTE SAKINLERİNDEN	315.774,13	ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	12.798,89
KANUNİ TAKİP.ALACAK	83.174,22	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	1.063,35
DİĞER ALACAKLAR	1.500.00		
TOPLAM:	573.830,69	TOPLAM:	596.902,29

NET VARLIK DURUMU: (-) 23.071,60

7-KANUNİ TAKİBE KONU OLAN İŞLEMLER :

(Takipteki Alacaklar)

Derdest olan davalar, yani 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

2021 yılından itibaren devreden tutar olup,her hangi bir tahsilat yapılamamıştır.

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 görmüştür. Denetim sırasında özellikle Ümmiye Turgut hanım'a 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

Nilgün Kukul