

## ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

01.01.2022- 30.09.2022 TARİHLERİ ARASI

### DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu ,01.01.2022- 30.09.2022 tarihleri arasındaki denetim toplantısını 21.10.2022 tarihinde gerçekleştirmiş ve yapılan denetim sonucunda Kat Mülkiyet Kanunu, Yönetim Planı ve Genel Kurul Kararları doğrultusunda tarafımızca incelenmiş ve 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>496.689,11</b>	<b>KISA VADELİ BORÇLAR</b>	<b>664.883,68</b>
Kasa	7.060,32	Satıcılara Borçlar	446.991,60
Bankalar	247.052,42	Personele Borçlar	62.957,35
Site sakinlerinden alacak.	139.558,89	Ödenecek vergi ve yük.	12.335,13
Şüpheli alacaklar	83.174,22	Diğer Borçlar	2.979,16
Gelecek aylara ait gid.	4.543,26	Alınan depozito ve tem.	139.620,44
Personel avansları	15.300,00	<b>UZUN VADELİ BORÇLAR</b>	<b>53.408,06</b>
		Kidem Tazminat Karşılığı	53.408,06
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>151.801,03</b>	<b>ÖZ KAYNAKLAR (-)</b>	<b>69.801,60</b>
Verilen depozito ve tem.	139.620,44	Geçmiş yıl gider artığı (-)	49.332,73
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	<b>2022 yılı 9. aylık gider art.(-)</b>	<b>20.468,87</b>
Gelecek yıllara ait gid.	9.086,63		
<b>AKTİF TOPLAMI</b>	<b>648.490,14</b>	<b>PASİF TOPLAMI</b>	<b>648.490,14</b>

**Bilanço, 30 Eylül 2022 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 30 Eylül 2022 tarihi itibariyle sitemizin 254.112,74TL'si Hazır Değerler (Kasa+ Banka ) nakit olmak üzere toplam 496.689,11 TL Dönen varlığı, 151.801,03TL duran varlığı, 664.883,68 TL borcu bulunmakta olup, 01 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 arasında 9 aylık dönemde (-) 20.468,87 TL gider artışı oluşmuştur.**

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

### **BANKALAR HESABINDA;**

-Site Yönetiminin 30.09.2022 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak **247.052,42 TL.lık mevduat'ın** bulunduğu,

Bu mevduatın **9.743,52 TL.nin vadesiz mevduat'ta** olduğu, **237.308,90 TL.nin** ise **239,51 gram Altın karşılığı mevduat hesabında** olduğu,

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

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 139.558,89 TL. olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %96,89 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 9 aylık dönem 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 İgdaş 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 4.543,26 TL.nin 2022 yılının son üç ay' da ödeyeceğimiz sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

### **GELECEK YILLARA AİT GİDERLER;**

-Gelecek yıllara ait giderler bölümünde görülen 9.086,63 TL.nin 2023 yılının ilk altı ayında ödeyeceğimiz sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

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

#### **SATICILARA(TEDARİKÇİLER) BORÇLAR HESABINDA;**

- Tedarikçilere(saticılar) olan borçların tamamı 446.991,60 TL.dir. Bu borcun %40,71 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 31.001,00 TL.si İgdaş faturaları, 26.532,30 TL. si Ayedaş faturaları, 94.436,58 TL. si AQuras Güvenlik Hizmet faturası , 1.819,98 TL. Daf Enerji Sanayi faturası, 15.900,36 TL. si Minimark asansörleri faturaları,196,25 TL.si Avea İletişim faturaları, 42.520,43 TL.si Ayaz İletişim faturalarından,5.450,00 TL.si Gönül Dulundu-Ak sigorta faturalarından,17.310,93TL.si Arslan Kimya San.Ltd.Şti. faturalarından,9.271,32 TL.si MK.İnş. san. ve Tic. Ltd.Şti. faturalarından,1.160,58 TL. si Nas Yapı Malz. Faturalarından,6.257,26 TL.si Ersoy-Hatice Arslan gıda ve temizlik malz. Faturalarından,4.035,,00 TL.si Elit Güv. Elekt. Sistem. Faturalarından,5.847,85 TL. si Cendere Elekt. İnş. San. Ltd. Şti.faturalarından,2.868,40 TL. si Işık Tic. faturalarından doğan borçlar ile geriye kalan 408,98 TL.sı ise muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

#### **PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;**

-Personele borçlar bölümünde yer alan 62.957,35 TL nın, site yönetiminde çalışan personelin Eylül/2022 ayı ücretleri olup ödemelerin 05.11.2022 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

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

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 12.335,13 TL.nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Ekim/2022 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

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

Borçlar hesabında yer alan 2.979,16 TL.nin, borcundan dolayı çalışan iki personelin maaşından her ay düzenli olarak kesilen ve İcra dairesine yatırılması gereken icra kesinti tutarlarının olduğu,

#### **KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI;**

Kidem tazminat fonunda yer alan 53.408,06 TL. nin 2019 yılından itibaren ayrılan ve Sitemizin ödemekle yükümlü olduğu kidem tazminat karşılığı olarak ayrıldığı tutar olduğu,(2022 yılının ilk 9 aylık dönemde ise henüz bir karşılık ayrılmamıştır.)

Tespit edilmiştir.

#### 4-2022 YILI İDAME VE YENİLEME YATIRIM BÜTÇESİ:

A-YENİLEME YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENEN	GERÇEKLEŞEN
-ASANSÖR İÇİ VE OTOPARKLARA KAMERA	150.000,00	189.091,79
-PİS SU HATTI GİDER YENİLEME	7.000,00	7.000,00
-KAZAN SİSTEMİ ÇEKVALF YENİLEME	5.000,00	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	52.858,59
-ÖNGÖRÜLMİYEN GİDERLER	25.000,00	
<b>TOPLAM :</b>	<b>262.200,00</b>	<b>263.700,38</b>

#### B-BÜTÇE DIŞI YAPILAN YENİLEME YATIRIMI

-ASANSÖR TAŞIYICI HALATLARIN YENİLENMESİ	-	101.582,50
<b>(Halat,tahrik kasnağı,14 adet halat şişesi)</b>		
<b>GENEL TOPLAM:</b>	<b>262.200,00</b>	<b>365.282,88</b>

-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 verilmiş olup Eylül/2022 sonu itibariyle 260.287,00 TL.lik kısmı tahsilat yapılmış ve geriye kalan 2.213,00 TL. nin ise önümüzdeki aylarda tamamlanması beklenmektedir.

-Bütçe dışı yapılan Asansör taşıyıcı halatların yenilenmesi ile yapılan harcamalara ait, Site Yönetim Kurulunun 14.06.2022 tarih ve 2022/11 sayılı Kararında,A1 ve B1 Bloklarda bulunan asansör taşıyıcı halatlarında yaşanan tellenme sonucu,halatların risk oluşturması nedeniyle,Minimark Asansör San. ve Tic. A.Ş. tarafından bir adedinin 47.000,00 TL +KDV olarak değiştirilmesine oy birliği ile karar alındığı, Tespit edilmiştir.

## 5-GELİR /GİDER TABLOSU:

2022 yılı 9. aylık dönemine ait Gelir ve Gider kalemlerinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

<b>SİTE GELİRLERİ (+)</b>	<b>4.253.306,00</b>
1-AİDAT GELİRLERİ	2.558.394,60
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	1.024.823,93
3- SU GELİRLERİ	253.655,50
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	16.380,00
5- KİRA GELİRLERİ	47.900,00
6-İCRA FAİZ GELİRLERİ	8.400,00
7-GEÇİKME FAİZ GELİRLERİ	32.377,35
8- TEŞVİK GELİRLERİ	11.791,75
11-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	700,00
12-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	1.430,00
13-KUR FARKI GELİRLERİ	9.051,73
14- BANKA FAİZ GELİRLERİ	6.077,95
15-BANKA FON GELİRLERİ	11.500,00
16-ORTAK ALAN HASAR GEL.	1.500,00
17-YATIRIM BÜTÇESİ GEL.	262.200,00
18-DİĞER GELİR-GİDER FARKI	7.123,19
<b>B- SİTE GİDERLERİ (-)</b>	<b>4.273.774,87</b>
<b>PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ</b>	<b>1.407.733,56</b>
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	109.491,90
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	164.559,97
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	800.278,12
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	231.360,79
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	56.831,18
6- KIDEM TAZMİNATI	45.211,60
<b>İŞLETME GİDERLERİ</b>	<b>2.082.176,50</b>

ELEKTRİK GİDERLERİ	728.728,90
SU GİDERLERİ	333.258,18
DOĞALGAZ GİDERLERİ	993.166,00
ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	16.379,82
MAZOT GİDERLERİ	10.643,60
<b>BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>	<b>287.354,00</b>
1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	21.746,49
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	69.209,96
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	82.350,56
4- BAHÇE BAKIM ONARIM	14.733,22
5- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	48.265,34
6- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	5.465,88
7- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIM ONARIM GİD.	7.060,00
8- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ	1.200,00
9- BOYA -BADANA TADİLAT GİD.	25.904,33
10-ASANSÖR FENNİ MUAYENE-BAKIM GİD.	10.498,22
11-SOSYAL TES.HİZ. GİDERLERİ	920,00
<b>İDAME VE YENİLEME GİDERLERİ</b>	<b>365.282,88</b>
1-KAMERA-GÜVENLİK SİSTEMİ.	189.091,79
2-1.VE 2.ETAP ISITMA VE KALORİFER KAZAN GİD.	14.750,00
3-ASANSÖR REVİZYON BAKIM GİD.	101.582,50
4-SIHHİ TES. YENİLEME GİD.	59.858,59
<b>ÇEŞİTLİ GİDERLER</b>	<b>131.227,93</b>
1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	32.400,00
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	12.667,73
3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	10.883,89
4-HABERLEŞME GİDERLERİ	4.978,92
5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	15.674,07
6-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	9.413,93

7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	1.845,00
8-DENETİM KURULU GİDERLERİ	6.600,00
9-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	1.482,70
10-PERSONEL GİYİM YARDIMI	1.430,00
11-HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	10.126,08
12-TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	521,00
13-KIRTASIYE-BURÖ GİD.	1.218,67
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	21,985,94
<b>2022/YILI 9 AYLIK GİDER ARTIĞI (-)</b>	<b>20.468,87</b>

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

GİDERLER	2022/9.AYLIK BÜTÇE	2022/9. AYLIK FİİLİ	FARK (+,-)
1-PERSONEL GİDERLER	1.357.200,00	1.362.521,96	+ 5.321,96
2-KIDEM TAZ.GİDERLERİ	40.500,00	45.211,60	+ 4.711,60
3-İŞLETME GİDERLERİ	801.000,00	818.975,18	+ 17.975,18
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	192.600,00	287.354,00	+ 94.754,00
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	128.700,00	131.227,93	+ 2.527,93
<b>TOPLAM :</b>	<b>2.520.000,00</b>	<b>2.645.290,67</b>	<b>+ 125.290,67</b>
6-YATIRIM BÜTÇESİ GİD.	262.200,00	365.282,88	+103.082,88
7-BÜTÇE DIŞI YATIRIM GİD.	-	101.582,50	+ 101.582,50
<b>GENEL TOPLAM :</b>	<b>2.782.200,00</b>	<b>3.112.156,05</b>	<b>+329.956,05</b>

#### 7- BORÇ- ALACAK DENGESİ:

TOPLAM VARLIKLAR		TOPLAM BORÇLAR	
KASADAKİ NAKİT	7.060,32	SATICILAR'A	446.991,60
BANKALARDA	247.052,42	PERSONEL'E	62.957,35
SİTE SAKINLERİNDEN	139.558,89	ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	12.335,13
KANUNİ TAKİP.ALACAK	83.174,22	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	2.979,16
DİĞER ALACAKLAR	15.300,00		
<b>TOPLAM:</b>	<b>492.145,85</b>	<b>TOPLAM:</b>	<b>525.632,40</b>

**NET VARLIK DURUMU: (-) 33.117,39**

## 8-KANUNİ TAKİBE KONU OLAN İŞLEMLER :

### (Takipteki Alacaklar)

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
<b>TOPLAM:</b>	<b>83.174,22</b>

2021 yılından devreden tutar olup,2022 yılının ilk 9. aylık dönemde her hangi bir tahsilat yapılamamıştır.

## 9-PERSONEL DURUMU:

30.09.2022 tarihi itibariyle Sitemizde çalışan personel sayısı aşağıda ki tabloda gösterilmiştir.

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

**TOPLAM : 18 kişi**

2022 yılında **ACİL OLARAK** İdari Personel için ihtiyaç duyulan bir ELEMAN için gerekli çalışmalar yapılmış ve site yönetim kurulunca onaylanarak Ağustos ayında başlamak üzere **İSTİHDAM EDİLMİŞTİR.**



## **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 edildiği

7-Tedarikçi firmalarla yapılan sözleşmelerin incelendiği,

8-Site Yönetim Kurulunca Alınan kararların,Karar defterlerine kaydedildiği,

## **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 Site Müdürü 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**