

## ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

01.01.2022- 31.12.2022 TARİHLERİ ARASI

### DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu ,01.01.2022- 31.12.2022 tarihleri arasındaki denetim toplantısını 18.01.2023 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>742.475,58</b>	<b>KISA VADELİ BORÇLAR</b>	<b>1.136.406,87</b>
Kasa	4.817,51	Satıcılara Borçlar	907.679,99
Bankalar	238.113,57	Personele Borçlar	69.619,72
Site sakinlerinden alacak	406.989,45	Ödenecek vergi ve yük.	15.361,72
Şüpheli alacaklar	81.555,05	Diğer Borçlar	4.125,00
Personel avanslar	11.000,00	Alınan depozito ve tem.	139.620,44
		<b>UZUN VADELİ BORÇLAR</b>	<b>53.408,06</b>
		Kıdem tazminat karşılığı	53.408,06
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>151.801,03</b>	<b>ÖZ KAYNAKLAR (-)</b>	<b>295.538,32</b>
Verilen depozito ve tem.	139.620,44	Geçmiş yıl gider artığı (-)	49.332,73
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	<b>2022yılı gider art. (-)</b>	<b>246.205,59</b>
Gelecek yıllara ait gid.	9.086,63		
<b>AKTİF TOPLAMI</b>	<b>894.276,61</b>	<b>PASİF TOPLAMI</b>	<b>894.276,61</b>

**Bilanço, 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 31 Aralık 2022 tarihi**

itibariyle sitemizin **242.931,08 TL**'si Hazır Değerler (**Kasa+ Banka** ) nakit olmak üzere toplam **742.475,58 TL** Dönen varlığı, **151.801,03 TL** duran varlığı, **1.136.406,87 TL** borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022** arasında **12 aylık dönemde (-) 246.205,59 TL gider artışı oluşmuştur.**

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

### **BANKALAR HESABINDA;**

-Site Yönetiminin 31.12.2022 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak **238.113,57 TL.lık mevduat'ın** bulunduğu,

Bu mevduatın **4.349,99 TL.nin vadesiz mevduat'ta** olduğu, **233.763,58 TL.nin de 213,59 gram Altın karşılığı vadeli mevduat hesabında** yer aldığı,

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

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının **406.989,45 TL.**olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %93,48 sinin tahsil edildiği,

### **ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının bakiyesi olarak **81.555,05 TL.**olduğu,2021 yılından devreden bu alacağın 2022 yılı 12 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 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(satıcılar) olan borçların tamamı **907.679,99 TL**.dır. Bu borcun %20,05 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 291.138,00TL.si İgdaş faturaları, 25.358,80 TL. si Ayedaş faturaları, 264.928,97 TL. si AQurasGüvenlik Hizmet faturası , 1.819,98 TL. Daf Enerji Sanayi faturası, 36.180,76 TL. si Minimark asansörleri faturaları, 1.475,00 TL.si Ayaz İletişim faturalarından,13.960,63 TL.si Arslan Kimya San.Ltd.Şti. faturalarından,1.230,58 TL. si Nas Yapı Malz. Faturalarından,599,99 TL. si Cendere Elekt. İnş. San. Ltd. Şti.faturalarından,2.145,91 TL. si Işık Tic. Faturalarından 20.547,00 TL.si Vaha İnş. Ltd.Şti. faturalarından,8.750,00 TL. si Kardeşler elektrik ısıtma sis. Faturalarından ,5.416,20 TL.si İlma Pompa san.ltd.Şti. faturalarından,2.310,00 TL.si Mis klima sis. Faturalarından,40.464,00 TL.si İski su faturalarından,3.831,99 TL.si Seka Medikal tic. Faturalarından,3.820,00 TL.si Dünya havuzdan faturalarından,1.318,65 TL.si Plasis kart ve bilişim sistem. Faturalarından,409,15 TL.si ise muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

#### **PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;**

-Personele borçlar bölümünde yer alan **69.619,72 TL** nın, site yönetiminde çalışan personelin Aralık /2022ayı ücretleri olup ödemelerin 05.01.2023 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

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

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan **15.361,72 TL**.nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Ocak/2023 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

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

Borçlar hesabında yer alan **4.125,00 TL**.nin, borcundan dolayı çalışan bir 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 2022 yılında ödemekle yükümlü olunan kidem tazminat karşılığı olarak ayrılan tutar olduğu,

**Tespit edilmiştir.**

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

A-YENİLEME YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENEEN	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	12.352,06
-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>276.052,44</b>

#### B-BÜTÇE DIŞI YAPILAN YENİLEME YATIRIMI

-ASANSÖR TAŞIYICI HALATLARIN YENİLENMESİ	-	101.582,50
<b>(Halat,tahrik kasnağı,14 adet halat şişesi)</b>		

**GENEL TOPLAM: 262.200,00 377.634,94**

-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 Aralık/2022 sonu itibariyle tamamlanmıştır.

-Bütçe dışı olarak,Acil olarak yapılması gereken 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 alınarak taşıyıcı halatların yenilenmesi tamamlanmıştır.

#### 5-GELİR /GİDER TABLOSU:

2022 yılı 12. aylık dönemine ait Gelir ve Gider kalemlerinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

<b>SİTE GELİRLERİ (+)</b>	<b>6.036.813,93</b>
1-AİDAT GELİRLERİ	3.533.238,87

2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	1.616.897,12	
3- SU GELİRLERİ	407.249,20	
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	21.840,00	
5- KİRA GELİRLERİ	69.050,00	
6-İCRA FAİZ GELİRLERİ	8.400,00	
7-GEÇİKME FAİZ GELİRLERİ	39.542,76	
8- TEŞVİK GELİRLERİ	16.234,04	
11-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	700,00	
12-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	2.280,00	
13-KUR FARKI GELİRLERİ	30.503,19	
14-BANKA FAİZ GELİRLERİ	6.077,95	
15-BANKA FON GELİRLERİ	11.500,00	
16-ORTAK ALAN HASAR GEL.	2.001,50	
17-YATIRIM BÜTÇESİ GEL.	262.200,00	
18-DİĞER GELİR-GİDER FARKI	9.099,30	
<b>B- SİTE GİDERLERİ (-)</b>		<b>6.283.019,52</b>
<b>PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ</b>	<b>2.096.566,87</b>	
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	175.120,51	
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	231.944,43	
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	1.246.024,30	
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	318.398,44	
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	79.867,59	
6- KİDEM TAZMİNATI	45.211,60	
<b>İŞLETME GİDERLERİ</b>	<b>3.152.891,94</b>	
ELEKTRİK GİDERLERİ	1.010.430,40	
SU GİDERLERİ	497.869,18	

DOĞALGAZ GİDERLERİ	1.612.109,00
ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	21.839,76
MAZOT GİDERLERİ	10.643,60
<b>BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>	<b>438.755,01</b>
1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	26.878,97
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	97.164,36
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	90.588,76
4- BAHÇE BAKIM ONARIM	24.593,22
5- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	62.093,33
6- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	10.708,03
7- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIMONARIM GİD.	14.228,80
8- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ	17.446,20
9- BOYA -BADANATADİLAT GİD.	40.915,12
10-ASANSÖR FENNİ MUAYENE-BAKIM GİD.	41.768,22
11-SOSYAL TES.HİZ. GİDERLERİ	12.370,00
<b>İDAME VE YENİLEME GİDERLERİ</b>	<b>377.634,94</b>
1-KAMERA-GÜVENLİK SİSTEMİ.	189.091,79
2-1.VE 2.ETAP ISITMA VE KALORİFER KAZAN GİD.	27.102,06
3-ASANSÖR REVİZYON BAKIM GİD.	101.582,50
4-SIHHİ TES. YENİLEME GİD.	59.858,59
<b>ÇEŞİTLİ GİDERLER</b>	<b>217.170,76</b>
1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	43.650,00
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	17.210,99
3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	38.876,43
4-HABERLEŞME GİDERLERİ	7.498,37
5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	24.405,03

6-PERSONEL MUTFAK +IÇME SUYU GİDERLERİ	12.939,89
7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	2.355,00
8-DENETİM KURULU GİDERLERİ	9.300,00
9-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	1.998,27
10-PERSONEL GİYİM YARDIMI	5.290,00
11-HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	21.081,61
12-TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	895,00
13-KIRTASIYE-BURÖ GİD.	3.406,67
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	28.263,50
<b>2022/YILI GİDER ARTIĞI (-)</b>	<b>246.205,59</b>

#### **Sayın Site Kat Malikleri ve Sakinleri;**

Ocak/2022 yılında hazırlamış olan tahmini İşletme Bütçesi çerçevesinde toplanmakta olan aidatların,gerçekleşen maliyet artışları ve **Asgari ücretin Temmuz/2022 ayında artması nedeniyle yetersiz kaldığından, Site Sakinlerine hizmetin sunulması için içinde bulunduğumuz şartlar nedeniyle,SiteYönetim Kurulunun 29.07.2022 tarih ve 2022/14 no lu kararı ile ve 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanun'nun 35/d fıkrası maddesi ve ilgili mevzuata istinaden 01.07.2022 tarihinden itibaren PERSONEL GİDERLERİNE %30 oranında artırılmasıyla,**

**2022 yılı Bütçesinde Personel Giderlerine ayrılan Aylık 155.300,00 TL. lık bütçenin de Temmuz ayından itibaren Aylık 200.748,00 TL. ye yükseltilmiştir.**

**Diğer gider kalemlerde ise (İşletme gid. Bakım ve onarım gid. ve Çeşitli giderlerde) herhangi bir artışa gidilmemiştir.**

**Dolayısıyla, 2022 yılında Genel Kurulca kabul edilen Aylık aidat tutarlarınının 280.000,00 TL. den 01.07.2022 tarihinden itibaren 325.448,00 TL. ye yükseltilmiştir.**

#### **GELİR VE GİDER TABLOSUNDA DA GÖRÜLECEĞİ ÜZERE;**

**A-2022 yılı için de Site Kat Malikleri ve Sakinlerinden AYLIK OLARAK TAHSİL EDİLEN AİDATLARIN;**

**-2022 yılı ilk altı ayında; 1.580.550,00 TL.**

-2022 yılı ikinci altı ayında ise,1.952.688,00 TL. olmak üzere toplam da 3.533.238,00 TL.tutarın tahsil edildiği ticari defter kayıtlarında yer almaktadır.

**B-Buna karşılık yapılan HARCAMALAR ise 3.816.723,00 TL. olduğu görülmektedir.**

**-Bu Giderlerimizin, %54,76 oranında Site personel giderlerine(idari,teknik,temizlik,güvenlik personeli ve ve kidem tazmintına) %29,15 oranında İşletme Giderlerine,(Elektrik,Su,Motorin )% 10,42 oranında Bakım ve Onarım giderlerine(Asansör ,elektrik,havuz bakım,bahçe bakım,sosyal tesis,kazan dairesi,temizlik malzemesi) ve % 5,67 ise Muhtelif giderlere(kirtasiye,haberleşme,huzur hakkı,ortak alan sigorta giderleri,denetim ücretleri,hukuk müşavirliği giderleri ve sair gelebilecek diğer giderlere) harcanmıştır.**

#### **6-2022 YILI GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI:**

<b>GİDERLER</b>	<b>2022/YILI BÜTÇE</b>	<b>2022/ YILI FİİLİ</b>	<b>FARK (+,-)</b>
1-PERSONEL GİDERLER	2.035.588,00	2.044.855,27	(+) 9.267,27
2-KIDEM TAZ.GİDERLERİ	53.000,00	45.211,60	(-) 7.788,40
3-İŞLETME GİDERLERİ	1.024.350,00	1.111.645,76	(+) 87.295,76
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	251.200,00	397.839,89	(+) 146.639,89
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	169.100,00	217.170,76	(+) 48.070,76
<b>TOPLAM :</b>	<b>3.533.238,00</b>	<b>3.816.723,28</b>	<b>(+) 283.485,28</b>

#### **7-İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARININ BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI:**

6-YATIRIM BÜTÇESİ GİD.	262.200,00	276.054,44
7-BÜTÇE DIŞI YATIRIM GİD.	-	101.582,50
<b>TOPLAM :</b>	<b>262.200,00</b>	<b>377.636,94</b>

#### **8-BORÇ- ALACAK DENGESİ:**

<b>TOPLAM ALACAKLAR</b>	<b>TL.</b>	<b>TOPLAM BORÇLAR</b>	<b>TL.</b>
KASADAKİ NAKİT	4.817,51	SATICILAR'A	907.679,99
BANKALARDA	238.113,57	PERSONEL'E	69.619,72
SİTE SAKINLERİNDEN	406.989,45	ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	15.361,72



KANUNİ TAKİP.ALACAK	81.555,05	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	4.125,00
DİĞER ALACAKLAR	11.000,00		

**TOPLAM: 742.475,58 TOPLAM: 996.786,43**

**NET VARLIK DURUMU: (-) 254.310,85 TL.**

**9-KANUNİ TAKİBE KONU OLAN İŞLEMLER :**

**(Takipteki Alacaklar)**

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

<b>FİRMA ADI</b>	<b>BORÇ TUTARI(TL)</b>
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	355,13
<b>TOPLAM:</b>	<b>81.555,05</b>

2021 yılından devreden tutarlar olup,2022 yılının 12 aylık dönemde herhangi bir tahsilat yapılamamıştır.

**10-PERSONEL DURUMU:**

31.12.2022 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 İdari Personel için **ACİL OLARAK** ihtiyaç duyulan bir ELEMEN 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,

**Tespit edilmiştir.**

## **C-SONUÇ:**

Denetim kurulumuz 2022 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 **Site Müdürü 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.

**-2022 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**

**Nilgün Kukul**