

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

01.01.2023- 31.03.2023 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu, **01.01.2023 - 31.03.2023** tarihleri arasındaki denetim toplantısını **12.05.2023** 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	706.276,17	KISA VADELİ BORÇLAR	1.439.357,76
Kasa	5.501,07	Satıcılara Borçlar	1.102.329,07
Bankalar	187.684,81	Personele Borçlar	109.556,12
Site sakinlerinden alacak.	415.991,87	Ödenecek vergi ve yük.	32.161,29
Şüpheli alacaklar	81.555,05	Diğer Borçlar	5.022,84
Gelecek aylara ait gid.	4.543,37	Alınan depozito ve tem.	190.288,44
Personel avansları	11.000,00		
DURAN VARLIKLAR	193.382,40	ÖZ KAYNAKLAR (-)	539.699,19
Verilen depozito ve tem.	190.288,44	Geçmiş yıl gider artığı (-)	295.538,32
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	2023 yılı 1.dönem gider art.(-)	244.160,87
Gelecek yıllara ait gid.	-		
AKTİF TOPLAMI	899.658,57	PASİF TOPLAMI	899.658,57

Bilanço, 31 Mart 2023 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 31 Mart 2023 tarihi itibariyle sitemizin **193.185,88 TL'si** Hazır Değerler (**Kasa+ Banka**) nakit olmak üzere toplam **706.276,17 TL** Dönen varlığı, **193.382,40 TL** duran varlığı, **1.102.329,07 TL** borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2023 – 31 Mart 2023** arasında **1. üç aylık dönemde (-)244.160,87 TL gider artığı oluşmuştur.**

2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 31.03.2022 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak **187.684,81TL.lık mevduat'ın** bulunduğu,

Bu mevduatın **32.367,62 TL.nin** vadesiz mevduat'ta olduğu, **155.317,19 TL.nin** ise **127 gram Altın karşılığı mevduat hesabında** olduğu,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının **415.991,87 TL.**olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %86,88 sinin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının bakiyesi olarak **81.555,05 TL.**olduğu,2022 yılından devreden bu alacağın 2023 yılı 1. Üç aylık dönemde içinde bu alacıklardan herhangi bir tahsilatın yapılmadığı,

VERİLEN VE ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABINDA GÖRÜLEN;

- Verilen ve Alınan Depozito ve Teminatlarda görülen **193.382,40 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 bedelini ,50.668,00 TL. si 2. Etap iski güvence bedeli 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 **4.543,37 TL.nin** 2023 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 **1.102.329,07 TL**dir. Bu borcun %16,51 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 286.992,00 TL.si İgdaş faturaları, 42.739,70 TL. si Ayedaşfaturaları, 12.259,39 TL.si Arslan kimya.san.faturaları, 191.903,95 TL. si AQurasGüvenlik Hizmet faturası , 1.819,98 TL. Daf Enerji Sanayi faturası, 42.312,86 TL. si Minimark asansörleri faturaları,309,25TL.si Avea İletişim faturaları, 111.365,00 TL si İski Faturalardan, 23.049,01TL.si Vaha İnş. Ltd.Şti faturalarında, 11.608,91 TL. si Seka medikal faturalarından,6.763,00 TL. si Nuray kondaz faturalarından,1.972,13 TL.si Mitasan buro faturalarından,2.963,61 TL. si Cendere elektrik ltd.şti faturalarından doğan borçlar ile geriye kalan 295,90 TL.sı ise Türk Telekom faturalarından doğan borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan **109.556,12 TL** nin, site yönetiminde çalışan personelin Mart/2023 ayı ücretleri olup ödemelerin 05.04.2023 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan **32.161,29 TL**.nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Nisan/2023 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;

Borçlar hesabında yer alan **5.022,84 TL**.nin, borcundan dolayı çalışan iki personelin maaşından her ay düzenli olarak kesilen ve İcra dairesine yatırılması gereken icra kesinti tutarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

4-2023 YILI İDAME VE YENİLEME YATIRIM BÜTÇESİ:

YENİLEME YATIRIM KALEMLERİ	BÜTÇELENEN	GERÇEKLEŞEN
-A2 BOLK SU TES.BORU YENİLEME	75.000,00	
-A1.B1-C BLOK YATAY SU TES.YENİLEME	120.000,00	
-1.ETAP SICAK SU BOYLER YENİLEME	65,000,00	

-SPOR SALONU KOŞU BANDI YENİLEME	80.000,00	10.000,00
-A2-B2-D BLOK HAVALANDIRMA FAN. YENİLEME	10.000,00	5.262,80
-KAMERA SİSTEMİ UPS YENİLEME	10.000,00	9.000,00
-BAHÇE İÇİN ÇİM BİÇME MAK.TESTERE YAT.	10.500,00	
-YÖNETİM OFİS YAZ.BEKLEME KOL. YENİLEME	15,000,00	
-BAHÇE AHŞAP KÖPRÜLERİ YENİLEME	70.000,00	
-ÖNGÖRÜLMİYEN GİDERLER İÇİN EK BEDEL	200.000,00	
TOPLAM :	655.500,00	24.262,80

İdame ve Yenileme yatırımları için Genel Kurulda alınan karar gereğince öngörülen toplam **655.500,00 TL**.nin Kat maliklerinden **Mart, Nisan ve Mayıs /2023 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 (+)	2.723.970,69
1-AİDAT GELİRLERİ	1.344.780,97
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	913.717,96
3- SU GELİRLERİ	173.290,86
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	5.460,00
5- KİRA GELİRLERİ	19.650,00
6-GEÇİKME FAİZ GELİRLERİ	10.542,61
7- TEŞVİK GELİRLERİ	10.687,35
8-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	300,00
9-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	1.409,82
10-KUR FARKI GELİRLERİ	25.557,12
11-YATIRIM BÜTÇE GELİRLERİ	218.500,00
12-DİĞER GELİRLER	74,00

B- SİTE GİDERLERİ (-) 2.968.131,56

PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ 1.189.959,07

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ 130.162,60

2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ 124.637,18

3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ 535.974,98

4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ 133.332,30

5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ 40.692,34

6- PERSONEL KIDEM TAZMİNATI GİD. 225.159,67

İŞLETME GİDERLERİ 1.534.674,44

1-ELEKTRİK GİDERLERİ 388.030,70

2-SU GİDERLERİ 217.077,80

3-DOĞALGAZ GİDERLERİ 924.106,00

4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ 5.459,94

BAKIM ONARIM GİDERLERİ 123.673,38

1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ 9.296,32

2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ 46.132,10

3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ 13.206,16

4- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ 19.730,33

5- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ 6.065,27

6- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIMONARIM GİD. 4.815,00

7- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ GİDERLERİ 1.700,00

8- BOYA -BADANATADİLAT GİDERLERİ 17.828,20

9-SOSYAL TES. HİZMET GİDERLERİ 4.900,00

YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ 24.262,80

1-KAMERA-GÜVENLİK SİSTEMİ. 9.000,00

2-SPOR ALET. YENİLEME YAT.GİD. 10.000,00

3-HAVALANDIRMA FANLARI GİD.	5.262,80
ÇEŞİTLİ GİDERLER	95.561,87
1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	15.750,00
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	4.543,26
3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	4.899,00
4-HABERLEŞME GİDERLERİ	2.081,01
5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	7.357,99
6-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	1.203,85
7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	1.065,00
8-DENETİM KURULU GİDERLERİ	2.700,00
9-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	710,86
10-PERSONEL GİYİM YARDIMI	299,95
11-HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	20.700,00
12-TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	1.733,40
13-SARF NİTELİĞİNDEKİ ONARIM GİD.	20.566,07
14-KİRTASIYE GİDERLERİ	2.261,08
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	9.690,40

2023/YILI 1.ÜÇ AYLIK GİDER ARTIĞI (-)

244.160,87

6-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI:

GİDERLER	2023/1.ÜÇ AYLIK BÜTÇE	2023/1. ÜÇ AYLIK FİİLİ	FARK (+,-)
1-PERSONEL GİDERLER	975.300,00	964.800,00	10.500,00
2-KİDEM TAZ.GİDERLERİ	24.000,00	225.160,00	(+) 201.160,00
3-İŞLETME GİDERLERİ	405.000,00	447.677,00	(+) 42.677,00
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	125.400,00	123.674,00	1.726,00
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	75.300,00	95.562,00	(+) 20.262,00
TOPLAM :	1.605.000,00	1.856.870,00	(+) 251.870,00

7-BORÇ- ALACAK DENGESİ:

TOPLAM VARLIKLAR		TOPLAM BORÇLAR	
KASADAKİ NAKİT	5.501,07	SATICILAR'A	1.102.329,07
BANKALARDA	187.684,81	PERSONEL'E	109.556,12
SİTE SAKINLERİNDEN	415.991.87	ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	32.161,29
KANUNİ TAKİP.ALACAK	81.555,05	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	5.022,84
DİĞER ALACAKLAR	11.000,00		
TOPLAM:	701.732,80	TOPLAM:	1.249.069,32

NET VARLIK DURUMU: (-) 547.336,52 TL.

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	355,13
TOPLAM:	81.555,05

2022 yılından itibaren devreden tutar olup,herhangi 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 SİTE 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

Zafer Ayan