

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ
01.01.2023- 30.06.2023 TARİHLERİ ARASI
DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu, **01.01.2023- 30.06.2023** tarihleri arasındaki denetim toplantısını **11.08.2023** 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 kalemleri aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

1-BİLANÇO TABLOSU:

AKTİF(VARLIKLAR)		PASİF (KAYNAKLAR)	
DÖNEN VARLIKLAR	759.563,38	KISA VADELİ BORÇLAR	1.020.071,03
Kasa	7.265,82	Satıcılara Borçlar	675.825,15
Bankalar	376.735,89	Personele Borçlar	16.787,57
Site sakinlerinden alacak.	233.227,09	Ödenecek vergi ve yük.	35.062,43
Şüpheli alacaklar	80.840,05	Diğer Borçlar	771,44
Gelecek aylara ait gid.	43.494,53	Alınan depozito ve tem.	291.624,44
Personel avansları	18.000,00		
DURAN VARLIKLAR	338.212,82	ÖZ KAYNAKLAR	77.705,17
Verilen depozito ve tem.	291.624,44	Geçmiş yıl gider artığı (-)	295.538,32
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	2023 yılı 1.altı aylık gelir art.(+)	373.243,49
Gelecek yıllara ait gid.	43.494,42		
AKTİF TOPLAMI	1.097.776,20	PASİF TOPLAMI	1.097.776,20

Bilanço, 30 Haziran 2023 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 30 Haziran 2023 tarihi itibariyle sitemizin **384.001,71 TL**'si Hazır Değerler (**Kasa+ Banka**) nakit olmak üzere toplam **759.563,38 TL** Dönen varlığı, **338.212,82 TL** duran varlığı, **1.020.071,03 TL** borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2023 – 30 Haziran 2023** arasında **1. altı aylık dönemde 373.243,49 TL** gelir artışı oluşmuştur.

2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 30.06.2023 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak **376.735,89 TL**.lık mevduat'ın bulunduğu,

Bu mevduatın **70.310,23 TL**.nin vadesiz mevduat'ta,**95.000,00 TL**. nin vadeli mevduatta,**204.843,38 TL**.nin ise **127 gram Altın karşılığı mevduat hesabında** , **6.582,28 TL**. nin de Apsiyon POS cihazında olduğu,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının **233.227,09 TL**.olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %95,94 sinin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının bakiyesi olarak **80.840,05 TL**.olduğu,2022 yılından devreden bu alacağın 2023 yılı 1. altı aylık dönemde içinde bu alacaklardan herhangi bir tahsilatın yapılmadığı,

VERİLEN VE ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABINDA GÖRÜLEN;

- Verilen ve Alınan Depozito ve Teminatlarda görülen **291.624,44 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 bedelini 152.004,00 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 VE GELECEK YILLARA AİT GİDERLER;

-Gelecek aylara ait giderler bölümünde görülen **43.494,42 TL**.nin 2023 yılının ikinci altı aylık ile 2024 yılında ilk altı ayında ödenecek sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

3-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı **675.825,15 TL**.dir. Bu borcun %26,93 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 67.747,00 TL.si İgdaş faturaları, 27.437,10 TL. si Ayedaş faturaları, 16.698,29 TL.si Arslan kimya.san.faturaları,21.903,95 TL. si AQuarasGüvenlik Hizmet faturası , 1.819,98 TL. Daf Enerji Sanayi faturası, 35.984,16 TL. si Minimark asansörleri faturaları, 271,00 TL.si Avea İletişim faturaları, 43.091,01 TL.si Vaha İnş. Ltd.Şti faturalarında, 17.119,07 TL. si Seka medikal faturalarından,77.323,41 Çatalkaya sigorta faturalarından ,455,80 TL. Türk Telekom faturalarından,184.000,00 TL. si 103 Güvenlik Hizmetleri faturalarından borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan **16.787,57 TL** nın, site yönetiminde çalışan personelin Haziran/2023 ayı ücretlerinden bakiye kalan tutar olup, ödemelerin 05.07.2023 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan **35.062,43 TL**.nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Temmuz/2023 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

DIĐER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;

Borçlar hesabında yer alan **771,44 TL**.nin, borcundan dolayı çalışan bir personelin maaŐından 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	GERÇEKLEŐEN
-A2 BOLK SU TES.BORU YENİLEME	75.000,00	42.039,00
-A1.B1-C BLOK YATAY SU TES.YENİLEME	120.000,00	-
-1.ETAP SICAK SU BOYLER YENİLEME	65,000,00	73.583,00
-SPOR SALONU KOŐU BANDI YENİLEME	80.000,00	102.500,00
-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	25.977,92
-YÖNETİM OFİS YAZ.BEKLEME KOL. YENİLEME	15,000,00	-
-BAHÇE AHŐAP KÖPRÜLERİ YENİLEME	70.000,00	31.228,84
-ÖNGÖRÜLMİYEN GİDERLER İÇİN EK BEDEL	200.000,00	-
TOPLAM :	655.500,00	267.698,64

İdame ve Yenileme yatırımları için Genel Kurulda alınan karar gereğince öngörülen toplam **655.500,00 TL**.nin Kat maliklerinden **Nisan , Mayıs ve Haziran/2023 aylarında 3 eŐit taksitle** toplanmasına karar verilmiŐ, ancak Haziran/2023 tarihi itibariyle tahsil edilmeyen tutarın **86.892,00 TL**. olduğu görülmüŐtür.

5-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

SİTE GELİRLERİ (+)	5.258.549,74
1-AİDAT GELİRLERİ	2.848.446,29
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	1.178.554,07
3- SU GELİRLERİ	364.865,26
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	10.920,00
5- KİRA GELİRLERİ	63.650,00
6-GECİKME FAİZ GELİRLERİ	22.998,82
7- TEŞVİK GELİRLERİ	25.685,70
8-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	600,00
9-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	2.356,44
10-KUR FARKI GELİRLERİ	80.958,13
11-YATIRIM BÜTÇE GELİRLERİ	655.500,00
12-DİĞER GELİRLER	4.015,03
B- SİTE GİDERLERİ (-)	4.885.306,25
PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ	2.182.018,53
1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	260.478,82
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	251.946,30
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	1.087.974,98
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	275.120,81
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	81.337,95
6- PERSONEL KIDEM TAZMİNATI GİD.	225.159,67
İŞLETME GİDERLERİ	2.042.094,63

1-ELEKTRİK GİDERLERİ	661.183,10
2-SU GİDERLERİ	337.566,65
3-DOĞALGAZ GİDERLERİ	1.032.425,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	10.919,88
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	239.152,28
1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	17.626,32
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	79.803,40
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	41.079,66
4- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	41.917,79
5- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	10.650,73
6- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIMONARIM GİD.	4.815,00
7- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ GİDERLERİ	2.820,00
8- BOYA -BADANATADİLAT GİDERLERİ	26.926,88
9-SOSYAL TES. HİZMET GİDERLERİ	6.300,00
10-BAHÇE BAKIM-ONARIM GİD.	7.212,50
YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ	267.698,64
1-KAMERA-GÜVENLİK SİSTEMİ.	9.000,00
2-SPOR ALET. YENİLEME YAT.GİD.	102.500,00
3-HAVALANDIRMA FANLARI GİD.	5.262,80
4-BAHÇE DÜZ. TAD. VE YENİLEME GİD.	19.137,00
5-SİHHİ TES. YENİLEME GİD.	42.039,00
6-BOYLER YENİLEME GİD.	73.583,00
7-BAHÇE ÇİM MAK.VE TESTERE MAK.	16.176,84
ÇEŞİTLİ GİDERLER	149.443,17
1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	33.750,00
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	9.086,52

3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	4.899,00
4-HABERLEŞME GİDERLERİ	4.052,86
5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	20.172,81
6-PERSONEL MUTFAK +IÇME SUYU GİDERLERİ	5.412,77
7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	1.635,00
8-DENETİM KURULU GİDERLERİ	7.200,00
9-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	1.705,59
10-PERSONEL GİYİM YARDIMI	1.549,95
11-HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	21.018,94
12-TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	3.079,23
13-SARF NİTELİĞİNDEKİ ONARIM GİD.	24.364,07
14-KİRTASIYE GİDERLERİ	3.348,08
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	13.265,35
2023/YILI 1. ALTI AYLIK GELİR ARTIĞI (+)	373.243,49

6-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI:

GİDERLER	2023/1.ALTI AYLIK BÜTÇE	2023/1.ALTI AYLIK FİİLİ	FARK (+,-)
1-PERSONEL GİDERLER	1. 950.600,00	1.956.858,00	(+) 6.258,00
2-KİDEM TAZ.GİDERLERİ	48.000,00	225.160,00	(+) 177.160,00
3-İŞLETME GİDERLERİ	810 .000,00	852.622,00	(+) 42.622,00
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	250.800,00	239..152,00	11.648,00
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	150.600,00	160.363,00	(+) 9.763,00
TOPLAM :	3.210.000,00	3.434.155,00	(+) 224.155,00

7-BORÇ- ALACAK DENGESİ:

TOPLAM VARLIKLAR		TOPLAM BORÇLAR	
KASADAKİ NAKİT	7.265,00	SATICILAR'A	675.825,00
BANKALARDA	376.735,00	PERSONEL'E	16.787,00
SİTE SAKINLERİNDEN	299.035,00	ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	35.062,00
KANUNİ TAKİP.ALACAK	80.840,00	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	771,00
DİĞER ALACAKLAR	18.000,00		
TOPLAM:	781.875,00	TOPLAM:	728.445,00
NET VARLIK DURUMU: (+) 53.430,00 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
TOPLAM:	80.840,05

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

Nilgün Kukul