

ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

01.01.2023- 31.12.2023 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu ,01.01.2023- 31.12.2023 tarihleri arasındaki **4.dönem** denetim toplantısını **19 .01.2024** 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	788.474,83	KISA VADELİ BORÇLAR	1.005.127,44
Kasa	5,05	Satıcılara Borçlar	511.843,63
Bankalar	185.933,75	Personele Borçlar	145.296,34
Site sakinlerinden alacak.	486.336,12	Ödenecek vergi ve yük.	56.363,03
Şüpheli alacaklar	81.199,91	Alınan depozito ve tem.	291.624,44
Personel avansları	35.000,00		
DURAN VARLIKLAR	338.212,82	ÖZ KAYNAKLAR	121.560,21
Verilen depozito ve tem.	291.624,44	Geçmiş yıl gider artığı (-)	295.538,32
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	2023 yılı gelir art.(+)	417.098,53
Gelecek yıllara ait gid.	43.494,42		
AKTİF TOPLAMI	1.126.687,65	PASİF TOPLAMI	1.126.687,65

Bilanço, 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle sitemizin **185.938,80 TL**'si Hazır Değerler (**Kasa+ Banka**) nakit olmak üzere toplam da **788.474,83 TL** Dönen varlığı, **338.212,82 TL** duran varlığı, **1.005.127,44 TL**. borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023** arasında **12. aylık dönemde 417.098,53 TL** gelir artışı oluşmuştur.

2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 31.12.2023 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak **185.933,75 TL**.lık mevduat'ın bulunduğu,

Bu mevduatın **12.612,96 TL**.nin vadesiz mevduat'ta, 3.586,04 TL. si Apsiyon POS olarak, **169.734,75 TL**. nin de **86,70 gram Altın karşılığı mevduat hesabında** olduğu,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının **486.336,12 TL**.olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %95,88 sinin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının bakiyesi olarak **81.199,91 TL**.olduğu,2022 yılından devreden bu alacağın 2023 yılı 12. aylık dönemde içinde bu alacaklardan herhangi bir tahsilatın yapılmadığı,

PERSONEL AVANSLARI HESABINDA;

-Avans hesabında yer alan 35.000,00 TL. nin, Sitede çalışan personelin almış olduğu avans tutarı olup,almış olduğu ücretinden her ay taksitler halinde kesilerek tahsil edileceği,

DİĞER MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HESABINDA;

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 İğdaş 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

-Maddi olmayan varlıklarda görülen **3.093,96 TL**.nın site içerisindeki daire ve blokları için alınan Enerji Kimlik belge tutarının olduğu,

GELECEK YILLARA AİT GİDERLER

-Gelecek yıllara ait giderler bölümünde görülen **43.494,42 TL**.nın 2024 yılının ilk altı ayında ödenecek sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

3-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı **511.843,63 TL**.dir. Bu tutarların 95.740,00 TL.si İğdaş faturaları, 32.862,90 TL. si Ayedaş faturaları, 9.735,00 TL.si Arslan kimya.san.faturaları,250.000,16 TL. si 103Güvenlik Hizmet faturası , 1.850,83 TL. Daf Enerji Sanayi faturası, 28.577,36 TL. si Minimark asansörleri faturaları, 224,00 TL.si Avea İletişim faturaları, 19.331,26 TL.si Çatalkaya sigorta faturalarından ,4.000,00 TL. si İlma pompa san. A.Ş. faturalarından,3.838,00 TL. si Işık tic.faturalarından, 12.871,01 TL. si Vaha İnş. Ltd. faturalarından,43.500,00 TL. si Kardeşler Elektrik faturalarından,8.808,06 TL. si Seka Medikal sağ. Hiz. Faturalarından,505,05 TL. si Türk Telekom faturalarından borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan **145.296,34 TL** nın, site yönetiminde çalışan personelin Aralık/2023 ayı ücretleri olup, ödemelerin 05.01.2024 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan **56.363,03 TL**.nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Ocak/2024 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının 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	73.319,00
-A1.B1-C BLOK YATAY SU TES.YENİLEME	120.000,00	317.179,00
-1.ETAP SICAK SU BOYLER YENİLEME	65,000,00	73.583,00
-SPOR SALONU KOŞU BANDI YENİLEME	80.000,00	102.500,00
-A2-B2-D BLOK HAVALANDIRMA FAN. YENİLEME	10.000,00	10.962,80
-KAMERA SİSTEMİ UPS YENİLEME	10.000,00	9.000,00
-BAHÇE İÇİN ÇİM BİÇME MAK.TESTERE YAT.	10.500,00	16.176,84
-YÖNETİM OFİS YAZ.BEKLEME KOL. YENİLEME	15,000,00	22.385,00
-BAHÇE AHŞAP KÖPRÜLERİ YENİLEME	70.000,00	19.137,00
TOPLAM:	455.500,00	644.242,64
-ÖNGÖRÜLMİYEN GİDERLER İÇİN	200.000,00	
- PLAKA TAN. SİSTEM. BİLGİSAYAR YENİLEME		29.529,92
- ŞEZLONG-ŞEMSIYE YENİLEME YAT.		28.436,20
- DEPREM İÇİN TESİS. YATIRIMI		15.800,00
-BAHÇE ÇÖP KOVA. YEN. YATIRIMI		12.000,00
-GENLEŞME TANKI (HİDROFOR)		7.779,50
TOPLAM:	200.000,00	93.545,62
GENEL TOPLAM :	655.500,00	737.788,26

-İdame ve Yenileme yatırımları için Genel Kurulda alınan karar gereğince öngörülen **toplam 655.500,00 TL.nin** Kat maliklerinden Mart, Mayıs ve Haziran /2023 aylarında 3 eşit taksitle toplanmasına karar verilmiş olup Aralık/2023 sonu itibariyle tamamlanmıştır.

5-HOTEK A.Ş.(eski profesyonel yönetim firması) NİN DAVA İLE İLGİLİ TAHSİL EDİLEN HARCAMA BÜTÇESİ:

Eski profesyonel yönetim firması olan Hotek Yönetim A.Ş. nin 8 yıldır devam eden ALACAK davası ile ilgili T.C. İstanbul 23 .İcra Müdürlüğünün 2015/22293 Esas sayılı icra dosyası ile karara bağlanmıştır.

İCRA DAİRESİ TARAFINDAN YAPILAN KAPAK HESABINDA;

-320.054,94 TL. si Takipte kesinleşen ana para tutarı,

-88.884,21 TL. si Harç ve Vekaletname ücretleri,

-232.867,61 TL. si Toplam Faiz tutarları,

Olmak üzere Toplam 641.806,76 TL. tutarında ödeme yapıldığı tespit edilmiştir.

Hotek davası için 2023 yılında Genel Kurulda alınan karar gereğince, toplanmasına karar verilen tutardan **31.12.2023** tarihi itibariyle toplam **16.846,00 TL.** tutarın tahsil edilmediği görülmüştür.

6-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

SİTE GELİRLERİ (+)	10.991.236,61
1-AİDAT GELİRLERİ	6.932.448,93
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	1.794.433,38
3- SU GELİRLERİ	784.423,14
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	22.039,24
5- KİRA GELİRLERİ	145.400,00
6-GECİKME FAİZ GELİRLERİ	58.926,60

7- TEŞVİK GELİRLERİ	64.251,06
8-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	1.600,00
9-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	5.531,43
10-KUR FARKI GELİRLERİ	122.075,81
11-YATIRIM BÜTÇE GELİRLERİ	655.500,00
12-BANKA FAİZ GELİRLER	4.206,03
13-ORTAK ALAN HASAR GELİRLERİ	5.541,03
14-HOTEK İCRA DAVA GELİRLERİ	736.205,16
15-EMLAK GELİRLERİ	6.700,00
16-DİĞER GELİRLER	3.980,64
17-HOTEK İCRA DAVA DOSYASI GİD.(-)	352.025,84

B- SİTE GİDERLERİ (-) 10.574.138,08

PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ 4.851.808,24

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	625.383,00
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	595.549,02
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	2.587.975,94
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	628.930,12
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	188.810,49
6- PERSONEL KIDEM TAZMİNATI GİD.	225.159,67

İŞLETME GİDERLERİ 3.772.538,33

1-ELEKTRİK GİDERLERİ	1.189.678,40
2-SU GİDERLERİ	861.186,07
3-DOĞALGAZ GİDERLERİ	1.699.649,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	22.024,86

BAKIM ONARIM GİDERLERİ 773.919,35

1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	36.936,84
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	220.771,55
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	114.838,88
4- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	81.406,56
5- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	35.369,13
6- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIMONARIM GİD.	4.815,00
7- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ GİDERLERİ	175.420,00
8- BOYA -BADANATADİLAT GİDERLERİ	33.777,88
9-SOSYAL TES. HİZMET GİDERLERİ	9.800,00
10-BAHÇE BAKIM-ONARIM GİD.	18.145,59
11-ASANSÖR FENNİ MUAYENE GİD.	23.437,92
12-YANGIN BAKIM GİD.	19.200,00
YATIRIM BÜTÇESİ GİDERLERİ	737.788,26
ÇEŞİTLİ GİDERLER	438.083,90
1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	69.750,00
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	52.581,05
3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	8.899,00
4-HABERLEŞME GİDERLERİ	13.480,06
5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	56.695,99
6-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	15.021,02
7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	3.160,00
8-DENETİM KURULU GİDERLERİ	13.200,00
9-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	3.456,37
10-PERSONEL GİYİM YARDIMI	7.103,45
11-HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	45.662,71
12-TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	4.820,23

13-SARF NİTELİĞİNDEKİ ONARIM GİD.	27.614,07
14-KİRTASIYE GİDERLERİ	5.780,03
15-HOTEK İCRA HARÇ VE VEKALET GİD.	88.884,20
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	21.975,72
2023/YILI GELİR ARTIĞI (+)	417.098,53

7-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI:

GİDERLER	2023/12. AYLIK BÜTÇE	2023/12. AYLIK FİİLİ	FARK (+,-)
1-PERSONEL GİDERLER	4.552.429,00	4.626.648,00	(+) 74.219,00
2-KİDEM TAZ.GİDERLERİ	151.460,00	225.160,00	(+) 73.700,00
3-İŞLETME GİDERLERİ	1.574 .000,00	1.226.441,00	(-) 347.559,00
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	481.200,00	773.919,00	(+) 292.719,00
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	325.365,00	369.644,00	(+) 44.279,00
TOPLAM :	7.084.454,00	7.221.812,00	(+) 137.358,00

Sapma oranı:%1,62

Sayın Site Kat Malikleri ;

Ocak/2023 yılında hazırlanmış olan tahmini İşletme Bütçesi çerçevesinde toplanmakta olan aidatların,gerçekleşen maliyet artışları ve **Asgari ücretin Temmuz/2023 ayında artması nedeniyle yetersiz kaldığından, Site Sakinlerine hizmetin sunulması için içinde bulunduğumuz şartlar nedeniyle,SiteYönetim Kurulunun 2023 YILINDA ALMIŞ OLDUĞU 14.07.2023 tarih ve 2023/16 no lu kararı ile ve 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanun'nun 35/d fıkrası maddesi ve ilgili mevzuata istinaden, 01.07.2023 tarihinden itibaren PERSONEL GİDERLERİNE %32 oranında artırılarak,**

2023 yılı Bütçesinde 1. Altı aylıkta Personel Giderlerine ayrılan Aylık 335.100,00 TL. lık bütçenin de Temmuz ayından itibaren Aylık 443.678,00 TL. ye yükseltilmiştir.

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

Dolayısıyla, 2023 yılında Genel Kurulca kabul edilen Aylık aidat tutarları ortalama olarak 500.074,00 TL. den 01.07.2023 tarihinden itibaren 680.667,00 TL. ye yükseltilmiştir.

GELİR VE GİDER TABLOSUNDA DA GÖRÜLECEĞİ ÜZERE;

A-2023 yılı için de Site Kat Malikleri ve Sakinlerinden AYLIK OLARAK TAHSİL EDİLEN AİDATLARIN;

-2023 yılı ilk altı ayında; 3.000.450,00 TL.

-2023 yılı ikinci altı ayında ise,4.084.003,00 TL. olmak üzere toplam da 7.084.453,00 TL.tutarın tahsil edildiği ticari defter kayıtlarında yer almaktadır.

B-Buna karşılık yapılan HARCAMALAR ise 7.221.812,00 TL. olduğu görülmektedir.

-Bu Giderlerimizin, %67,18 oranında Site personel giderlerine(idari,teknik, temizlik, güvenlik personeli ve kıdem tazminatına) %16,98 oranında İşletme Giderlerine,(Elektrik,Su,Motorin)% 10,72 oranında Bakım ve Onarım giderlerine(Asansör ,elektrik,havuz bakım,bahçe bakım,sosyal tesis,kazan dairesi,temizlik malzemesi) ve % 5,12 ise Muhtelif çeşitli giderlere(kirtasiye, haberleşme, huzur hakkı, ortak alan sigorta giderleri, denetim ücretleri, hukuk müşavirliği giderleri ve sair gelebilecek diğer giderlere) harcanmıştır.

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:	81.199,91

2022 yılından itibaren devreden tutar olup,herhangi bir tahsilat yapılamamıştır.

9-PERSONEL DURUMU:

31.12.2023 tarihi itibariyle Sitemizde çalışan personel sayısı aşağıda ki tabloda gösterilmiştir.

- Site Müdürü : 1 kişi
- İdari Personel : 1 kişi
- Teknik Personel : 2 kişi
- Temizlik Personeli : 4 kişi
- Bahçıvan : 1 kişi
- Güvenlik personeli : 9 kişi

TOPLAM : 18 kişi

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 2023 yılı içinde her üç ayda bir denetimler yaparak, Yönetim Kurulu faaliyetleri ile çalışmalarını incelemiş ve gelir gider-gider kalemleri denetlenerek sizler kat malikleri ve sakinlerine gerekli açıklamalar yapılmış ve sitemizin 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 görmüştür. Denetim sırasında özellikle **Site Müdürü Ümmiye Turgut hanıma**, denetimin en etkin şekilde yapılması adına, ellerinden gelen en yüksek çabayı göstermiş ve her türlü bilgi ve dökümanı sağlamıştır. kendilerine ve yönetim kuruluna teşekkür ederiz.

-2023 yılı içinde her üçer aylık dönemlerde yaptığımız Denetim ve İnceleme 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