

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

01.01.2024- 31.03.2024 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu , **01.01.2024- 31.03.2024** tarihleri arasındaki **1.dönem** denetim toplantısını **25 .04.2024** 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	1.313.256,26	KISA VADELİ BORÇLAR	1.234.548,62
Kasa	8.921,49	Satıcılara Borçlar	586.132,06
Bankalar	456.147,04	Personele Borçlar	225.185,89
Site sakinlerinden alacak.	629.573,54	Ödenecek vergi ve yük.	131.606,23
Şüpheli alacaklar	79.214,19	Alınan depozito ve tem.	291.624,44
Personel avansları	67.000,00	UZUN VADELİ BORÇLAR	90.000,00
İş Avansları	72.400,00	Kidem tazminatı karşılığı	90.000,00
DURAN VARLIKLAR	316.465,61	ÖZ KAYNAKLAR	121.560,21
Verilen depozito ve tem.	291.624,44	Geçmiş yıl gelir artığı (+)	121.560,21
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	2024 yılı 1.dönem gelir art.(+)	183.613,04
Gelecek aylara ait gid.	21.747,21		
AKTİF TOPLAMI	1.629.721,87	PASİF TOPLAMI	1.629.721,87

Bilanço, 31 Mart 2024 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini (sağ tarafta) göstermektedir. **Yukarıdaki bilançoya göre 31 Mart 2024 tarihi itibariyle** sitemizin **465.068,53 TL'si** Hazır Değerler (Kasa+ Banka) nakit olmak üzere toplam da **1.313.256,26 TL**. Dönen varlığı, **316.465,61 TL**. Duran varlığı, **1.234.548,62 TL**. borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2024 – 31 Mart 2024 arasında 12. aylık dönemde 183.613,04 TL gelir artışı oluşmuştur.**

2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 31.03.2024 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak **456.147,04 TL.lık mevduat'ın** bulunduğu,

Bu mevduatın **106.151,09 TL.nin** vadesiz mevduat'ta, **349.995,95 TL. nin de 151,10 gram Altın karşılığı mevduat hesabında** olduğu,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının **629.573,54 TL.** olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %86,85 sinin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının bakiyesi olarak **79.214, 19 TL.** olduğu, 2023 yılından devreden bu alacağın 2024 yılının 3 aylık dönem içinde bu alacaklardan herhangi bir tahsilatın yapılmadığı,

PERSONEL AVANSLARI HESABINDA;

-Avans hesabında yer alan **67.000,00 TL. nin**, Sitede çalışan personellerin almış olduğu avans tutarı olup, her ay taksitler halinde ücretlerinden kesilerek tahsil edileceği,

İŞ AVANSLARI HESABINDA;

-Avans hesabında yer alan **72.400,00 TL. nin**, Sitenin aydınlatma ve kazan bakım servisleri için firmalara verilen peşin avans tutarlarının olduğu,

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 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

-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 yıllara ait giderler bölümünde görülen **21.747,21 TL.nin** 2024 yılının ikinci üç ayında ödenecek sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

3-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı **586.132,06 TL.**dır. Bu tutarların 121.160,00 TL.si İgdaş faturaları, 31.812,20 TL. si Ayedaş faturaları, 6.438,60 TL.si Arslan kimya.san.faturaları,398.028,63 TL. si 103Güvenlik Hizmet faturası 1.850,83 TL. Daf Enerji Sanayi faturası, 25.782,00 TL. si Minimark asansörleri faturaları, 1.058,80 TL.si Türk Telekom faturalarından borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan **225.185,89 TL nin,** site yönetiminde çalışan personelin Mart/2024 ayı ücretleri olup, ödemelerin 05.04.2024 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan **131.606,23 TL**.nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Nisan/2024 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

Tespit edilmiştir.

4-2024 YILINDA ÖNGÖRÜLMİYEN İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI:

YENİLEME YATIRIM KALEMLERİ	GERÇEKLEŞEN
-KAMERA-GÜVENLİK SİSTEMLERİ	41.875,62
-SIHHİ TESİSAT YENİLEME	6.000,00
TOPLAM:	47.875,62

6-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

SİTE GELİRLERİ (+)	4.289.929,83
1-AİDAT GELİRLERİ	2.792.126,72
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	982.677,95
3- SU GELİRLERİ	283.673,64
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	5.567,76
5- KİRA GELİRLERİ	31.927,40
6-GECİKME FAİZ GELİRLERİ	14.126,59
7- TEŞVİK GELİRLERİ	17.411,51
8-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	3.000,00
9-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	1.580,00
10-KUR FARKI GELİRLERİ	30.271,47
11-SICAK SU SAYAÇLARI GEL.	117.600,00

12-ORTAK ALAN HASAR GELİRLERİ	1.000,00
13- İCRA DAVA GELİRLERİ	1.205,34
14-EMLAK GELİRLERİ	5.900,00
15-ELEKT.ŞARJ İSTASYON GEL.	1.999,15
16-C/ H BAKİYE GİD.	(-) 137,69

B- SİTE GİDERLERİ (-) 4.106.316,79

PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ 2.192.684,29

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	285.491,29
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	263.264,87
3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	1.190.377,89
4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	275.897,12
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ	87.653,12
6- PERSONEL KIDEM TAZMİNATI GİD.	90.000,00

İŞLETME GİDERLERİ 1.605.854,69

1-ELEKTRİK GİDERLERİ	338.700,20
2-SU GİDERLERİ	278.750,00
3-DOĞALGAZ GİDERLERİ	982.852,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	5.552,49

BAKIM ONARIM GİDERLERİ 144.946,09

1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	3.759,99
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	67.202,00
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	21.459,60
4- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	18.211,50
5- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	99,00
6- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ GİDERLERİ	3.190,00

7- BOYA -BADANATADİLAT GİDERLERİ	15.829,00
8-SOSYAL TES. HİZMET GİDERLERİ	400,00
9-BAHÇE BAKIM-ONARIM GİD.	14.795,00

ÖNGÖRÜLMİYEN YATIRIM GİDERLERİ 47.875,62

ÇEŞİTLİ GİDERLER 114.956,10

1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	30.000,00
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	21.747,21
3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	1.500,00
4-HABERLEŞME GİDERLERİ	3.589,55
5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	27.578,10
6-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	967,55
7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	180,00
8-DENETİM KURULU GİDERLERİ	4.500,00
9-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	1.310,74
10-PERSONEL GİYİM YARDIMI	9.550,00
11-HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	681,60
12-TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	4.562,70
13-KİRTASIYE GİDERLERİ	2.698,70
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	6.089,95

2024/YILI 1. DÖNEM GELİR ARTIĞI (+) 183.613,04

7-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI:

GİDERLER	2024/ 3. AYLIK BÜTÇE	2024/3. AYLIK FİİLİ	FARK (+,-)
1-PERSONEL GİDERLER	2.125.776,30	2.102.684,29	(-) 23.092,01
2-KİDEM TAZ.GİDERLERİ	16.500,00	90.000,00	(+) 73.500,00

3-İŞLETME GİDERLERİ	598.500,00	617.450,20	(+) 18.950,20
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	228.750,00	144.946,09	(-) 83.803,91
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	192.900,00	114.956,10	(-) 77.943,90
TOPLAM :	3.162.426,30	3.070.036,68	(-) 92.389,62

Sapma oranı:% 0

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
TOPLAM:	79.214,91

9-PERSONEL DURUMU:

31.03.2024 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, 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