

# ATAMAN KARINA PENDİK SİTESİ

01.01.2024- 30.06.2024 TARİHLERİ ARASI

## DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu ,01.01.2024- 30.06.2024 tarihleri arasındaki  
2. Üç aylık dönem denetim toplantısını 17 .08.2024 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)	
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>1.805.849,11</b>	<b>KISA VADELİ BORÇLAR</b>	<b>1.481.276,96</b>
Kasa	29.805,71	Satıcılara Borçlar	802.897,98
Bankalar	1.110.201,57	Personele Borçlar	242.368,41
Site sakinlerinden alacak.	433.230,17	Ödenecek vergi ve yük.	144.386,13
Şüpheli alacaklar	29.920,84	Alınan depozito ve tem.	291.624,44
Personel avansları	92.000,00	<b>UZUN VADELİ BORÇLAR</b>	<b>180.000,00</b>
Gelecek Aylara ait gel.	110.690,82	Kidem tazminatı karşılığı	180.000,00
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	<b>405.409,22</b>	<b>ÖZ KAYNAKLAR</b>	<b>549.981,42</b>
Verilen depozito ve tem.	291.624,44	Geçmiş yıl gelir artışı (+)	121.560,21
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	<b>2024 yılı I.altı aylık gelir art.(+)</b>	<b>428.421,21</b>
Gelecek Yıllara ait gid.	110.690,87		
<b>AKTİF TOPLAMI</b>	<b>2.211.258,38</b>	<b>PASİF TOPLAMI</b>	<b>2.211.258,38</b>

**Bilanço, 30 Haziran 2024 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 30 Haziran 2024**

**tarihi itibariyle** sitemizin **1.140.007,28 TL'si** Hazır Değerler (Kasa+ Banka ) nakit olmak üzere toplam da **1.805.849,11 TL**. Dönen varlığı, **405.409,27 TL**. Duran varlığı, **1.661.276,96 TL**. borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2024 – 30 Haziran 2024** arasında **1. altı aylık dönemde 428.421,21 TL** gelir artışı oluşmuştur.

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

### **BANKALAR HESABINDA;**

-Site Yönetiminin 30.06.2024 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak **1.110.201,57 TL**.lık mevduat'ın bulunduğu,

Bu mevduatın **16.555,02 TL**.nin vadesiz mevduat'ta, **260.109,29 TL**. nin vadeli mevduat'ta,**271.552,59 TL**. si Yatırım fonunda(likit fon) **224,39 gram Altın karşılığı olarak 557.924,51 TL**. nin mevduat hesabında ,**4.060,16 TL**. si de Apsiyon Post karşılığı olarak yer aldığı,

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

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının **433.230,17 TL**.olduğu, bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %95,14 sinin tahsil edildiği,

### **ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;**

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının bakiyesi olarak **29.920,84 TL**.olduğu,2023 yılından devreden bu alacağın 2024 yılının ilk 6. aylık dönem içinde bu alacaklardan 49.293,28 TL. tutarında bir tahsilatın yapıldığı,

### **PERSONEL AVANSLARI HESABINDA;**

-Avans hesabında yer alan **92.000,00 TL**. nın, Sitede çalışan personellerin almış olduğu avans tutarı olup, her ay taksitler halinde ücretlerinden kesilerek tahsil edileceği,

### **GELECEK AYLARA AİT GİDERLER**

-Gelecek yıllara ait giderler bölümünde görülen **110.690,82 TL**.nin 2024 yılının ikinci 6 aylık dönemde ödenecek sigorta poliçesi taksit 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,**

### **DIĞER 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 YILLARA AİT GİDERLER**

-Gelecek yıllara ait giderler bölümünde görülen **110.690,87 TL.**nin 2025 yılının 1. 6 aylık dönemde ödenecek sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

**Tespit edilmiştir.**

### **3-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;**

#### **SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;**

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı **802.897,98 TL.**dır. Bu tutarların 22.734,20TL. si Ayedaş faturaları, 9.838,90 TL.si Arslan kimya.san.faturaları,402.409,97TL. si 103Güvenlik Hizmet faturası 58.423,72 TL. Daf Enerji Sanayi faturası, 20.694,00 TL. si Minimark asansörleri faturaları, 5.184,00 TL.si Nuray Konduz dünya havuz faturalarından,1.050,50si Türk Telekom fatularından,166.031,69 TL.si Çatalkaya Sigorta hiz. Faturalarından,116.531,00 TL. si Vaha İnş. Ltd.şti.faturalarından,dolayı borçlar olduğu,

#### **PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;**

-Personele borçlar bölümünde yer alan **242.368,41 TL nin,** site yönetiminde çalışan personelin Haziran/2024 ayı ücretleri olup, ödemelerin 05.07.2024 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

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

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan **144.386,13 TL.**nin site yönetiminde çalışan 9 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Temmuz/2024 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

#### **KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI;**

-Kidem tazminatında yer alan **180.000,00 TL.** nin,2024 yılının ilk 6 ayında sitede çalışan personeller için ayrılan kidem tazminatı karşılığı tutarları olduğu,

**Tespit edilmiştir.**

#### 4-2024 YILINDA ÖNGÖRÜLMİYEN İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI:

YENİLEME YATIRIM KALEMLERİ	GERÇEKLEŞEN
-KAMERA-GÜVENLİK SİSTEMLERİ	41.875,62
-SIHHİ TESİSAT YENİLEME	84.860,00
<b>TOPLAM: 126.735,62</b>	

#### 5-2024 YILINDA ÖNGÖRÜLEN İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI:

YENİLEME YATIRIM KALEMLERİ	GERÇEKLEŞEN
-Galvanizli sıcak ve soğuk su tesisatı yenilenmesi ,	117.600,00
-Dış Cephe boya ve tadilat için,	-
-Bahçe için Kuyu suyu deposu için,(10 ton)	20.586,00
-Bahçe için ilave ahşap oturma masaları için,	42.772,41
-Yangın Tüpleri dolumu ve Jeneratör arıza bakımı için,	-
-Çevre Aydınlatma yenileme yat.	123.275,92
<b>TOPLAM: 304.234,33</b>	

2024 yılı Şubat ayında yapılan Genel Kurul Toplantısında alınan karar doğrultusunda, idame ve yenileme yatırımlar için her daire başına 2.000,00 TL.nin, eşit tutarlarla Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında ödenmesine karar verilmiş ve Haziran/2024 sonu itibarıyla 218.500,00 TL. toplanmış olup, geri kalan tutarların diğer aylarda ödeneceği öngörülmüştür.

#### 6-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

SİTE GELİRLERİ (+)	8.558.425,85
1-AİDAT GELİRLERİ	5.959.211,94
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	1.317.148,42
3- SU GELİRLERİ	603.403,27
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	11.135,52
5- KİRA GELİRLERİ	91.745,00
6-GECİKME FAİZ GELİRLERİ	39.992,43

7- TEŞVİK GELİRLERİ	51.200,95
8-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	3.000,00
9-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	2.974,98
10-KAMBIYOI GELİRLERİ	93.509,35
11-SICAK SU SAYAÇLARI GEL.	130.480,00
12-ORTAK ALAN HASAR GELİRLERİ	1.000,00
13- İCRA DAVA GELİRLERİ	1.206,34
14-EMLAK GELİRLERİ	13.300,00
15-ELEKT.ŞARJ İSTASYON GEL.	5.986,29
16-YATIRIM BÜTÇE GELİRLERİ	218.500,00
17-SİGORTA HASAR GELİRLERİ	15.000,00
18-C/ H BAKİYE GİD.	(-) 368,63

**B- SİTE GİDERLERİ (-)**

**8.130.004,64**

**PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ**

**4.500.008,39**

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ

619.345,82

2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ

552.890,47

3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ

2.399.068,26

4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ

575.110,76

5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ

173.593,07

6- PERSONEL KIDEM TAZMİNATI GİD.

180.000,00

**İŞLETME GİDERLERİ**

**2.528.299,39**

1-ELEKTRİK GİDERLERİ

591.113,70

2-SU GİDERLERİ

647.089,00

3-DOĞALGAZ GİDERLERİ

1.263.343,00

4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ

10.318,49

5-MAZOT GİDERLERİ

16.435,20

**BAKIM ONARIM GİDERLERİ**

**405.884,76**

1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ

15.609,99

2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	134.216,00
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	66.470,50
4- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	52.547,02
5- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	36.349,00
6- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ GİDERLERİ	25.990,00
7- BOYA -BADANATADİLAT GİDERLERİ	26.874,00
8-SOSYAL TES. HİZMET GİDERLERİ	1.724,00
9-BAHÇE BAKIM-ONARIM GİD.	23.704,25
10- JENERATÖR BAKIM ONARIM GİD.	22.400,00
<b>- ÖNGÖRÜLMİYEN İDAME YATIRIM GİDERLERİ</b>	<b>126.735,62</b>
<b>- ÖNGÖRÜLEN İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI</b>	<b>304.234,33</b>
<b>ÇEŞİTLİ GİDERLER</b>	<b>264.842,15</b>
1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	66.000,00
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	43.494,42
3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	14.075,02
4-HABERLEŞME GİDERLERİ	8.463,20
5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	55.150,20
6-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	7.488,30
7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	380,00
8-DENETİM KURULU GİDERLERİ	15.000,00
9-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	2.430,25
10-PERSONEL GİYİM YARDIMI	9.550,00
11-HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	14.368,77
12-TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	9.077,76
13-KİRTASIYE GİDERLERİ	3.083,70
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	16.280,53
<b>2024/YILI 1.ALTİ AYLIK. GELİR ARTIĞI (+)</b>	<b>428.421,21</b>

## 7-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI:

GİDERLER	2024/ I. 6 AYLIK BÜTÇE	2024/I. 6 AYLIK FİİLİ	FARK (+,-)
1-PERSONEL GİDERLER	4.242.552,00	<b>4.320.008,00</b>	(+)77.456,00
2-KIDEM TAZ.GİDERLERİ	42.000,00	<b>180.000,00</b>	(+) 138.000,00
3-İŞLETME GİDERLERİ	1.197.000,00	<b>1.238.202,00</b>	(+) 41.202,00
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	457.500,00	<b>405.885,00</b>	(-) 51.615,00
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	385.800,00	<b>264.842,00</b>	(-)120.958,00
<b>TOPLAM :</b>	<b>6.324.852,00</b>	<b>6.408.929,00</b>	<b>(+) 84.077,00</b>

Sapma oranı: %1,33

## 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	26.734,42
2-ALİ KARAYEL	3.186,41
<b>TOPLAM:</b>	<b>29.920,84</b>

## 9-PERSONEL DURUMU:

30.06.2024 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 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.

**Saygılarımızla**

**ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ**

**DENETİM KURULU**

**Necmettin Tüysüz**

**Nilgün Yurdakul**