

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ

01.01.2024- 30.09.2024 TARİHLERİ ARASI

DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu ,01.01.2024- 30.09.2024 tarihleri arasındaki **3. Üç aylık dönem** denetim toplantısını **26 .10.2024** 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	2.048.014,93	KISA VADELİ BORÇLAR	1.337.647,03
Kasa	25.306,43	Satıcılara Borçlar	738.583,25
Bankalar	1.218.208,36	Personele Borçlar	233.100,63
Site sakinlerinden alacak.	467.233,89	Ödenecek vergi ve yük.	74.338,71
Şüpheli alacaklar	29.920,84	Alınan depozito ve tem.	291.624,44
Personel avansları	52.000,00		
İş avansları	200.000,00	UZUN VADELİ BORÇLAR	151.001,06
Gelecek Aylara ait gel.	55.345,41	Kidem tazminatı karşılığı	151.001,06
DURAN VARLIKLAR	405.409,27	ÖZ KAYNAKLAR	964.776,11
Verilen depozito ve tem.	291.624,44	Geçmiş yıl gelir artığı (+)	121.560,21
Diğer Maddi Olmayan Varlık.	3.093,96	2024 yılı 9 aylık gelir art.(+)	843.215,90
Gelecek Yıllara ait gid.	110.690,87		

AKTİF TOPLAMI

2.453.424,20

PASİF TOPLAMI

2.453.424,20

Bilanço, 30 Eylül 2024 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. **Yukarıdaki bilançoya göre 30 Eylül 2024 tarihi itibariyle** sitemizin **1.243.514,79 TL'si** Hazır Değerler (Kasa+ Banka) nakit olmak üzere toplam da **2.048.014,93 TL**. Dönen varlığı, **405.409,27 TL**. Duran varlığı, **1.337.647,03 TL**. borcu bulunmakta olup, **01 Ocak 2024 – 30 Eylül 2024 arasında 9 aylık dönemde 843.215,90 TL gelir artışı oluşmuştur.**

2-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 30.09.2024 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde Toplam olarak **1.214.908,36 TL.lık mevduat'ın** bulunduğu,

Bu mevduatın **17.120,77 TL.nin** vadesiz mevduat'ta,**5.500,01 TL.** nin Apsiyon Pos karşılığı olarak, **110.161,10 TL. si** Yatırım fonunda(likit fon) **345.296,41 TL. si** Yatırım fonunda (altın likit fon) **240,41 gram Altın karşılığı olarak 736.830,07 TL. nin mevduat hesabında** yer aldığı,

Ayrıca, 20.09.2024 tarihinden itibaren Yapı ve Kredi Bankası/Güzelyalı şubesinde site sakinlerine ait aidatların yatırılması için ayrıca hesap açıldığı ve **30.09.2024 tarihi itibariyle 3.300,00 TL. tutarında vadesiz mevduatın yer aldığı,**

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının **467.233,89 TL. olduğu,** bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %96,14 sinin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının bakiyesi olarak **29.920,84 TL. olduğu,**2024 yılı 6. Aydan devreden bu alacağın 2024 yılının 9. aylık dönem içinde bu alacaklardan herhangi bir tahsilatın yapılmadığı,

PERSONEL AVANSLARI HESABINDA;

-Avans hesabında yer alan **52.000,00 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 200.000,00 TL. nin, Minimark Asansör firmasına A1 Blokta yer alan 2 adet asansör kumanda panosu için verilen avans tutarı olduğu

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,

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 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 AİT BORÇLAR HESABINDA;

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı **738.583,25 TL.**dır. Bu tutarların 31.239.60 TL. si Ayedaş faturaları, 12.587,66 TL.si Seka Medikal hizmet

faturalarından, 427.237,60 TL. si 103Güvenlik Hizmet faturaları, 1.851,86 TL. Daf Enerji Sanayi faturaları, 21.054,00 TL. si Minimark asansörü faturaları, 14.328,00 TL.si Nuray Konduz dünya havuz faturalarından, 901,70 si Türk Telekom faturalarından,116.835,83 TL.si Çatalkaya Sigorta hiz. Faturalarından,9.915,00 TL. si Vaha İnş. Ltd.şti.faturalarından, 19.440,00 TL. si Remaş mak. Mot. San.A.Ş. faturalarından,18.192,00 TL. si Cendere elektrik tic. Ltd.şti. faturalarından,65.000,00 TL. si Has End.Mak. San. Ltd. Şti. faturalarından dolayı borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan **233.100,63 TL nın**, site yönetiminde çalışan personelin Eylül /2024 ayı ücretleri olup, ödemelerin 05.10.2024 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan **74.338,71 TL.nin** site yönetiminde çalışan 10 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu, ödemelerin ise Ekim/2024 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

KİDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI;

-Kidem tazminatında yer alan **151.001,06 TL. nin**,2024 yılının ilk 9 ayında sitede çalışan personeller için ayrılan kıdem tazminatı karşılığı olarak ayrılan tutardan bakiye kalan tutar olduğu,

Tespit edilmiştir.

4-İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI:

1-2024 YILINDA ÖNGÖRÜLMİYEN İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI;

YENİLEME YATIRIM KALEMLERİ	GERÇEKLEŞEN
-KAMERA-GÜVENLİK SİSTEMLERİ	41.875,62
-SİTE OFİSİNE ALINAN 2 ADET YAZICI	19.132,00
-BAHÇE SULAMA OTOMASYON YENİLEME	53.472,17

-AKÜLÜ TEMİZLİK ARABASI 2 ADET 110.000,00

TOPLAM: 224.479,79

2-2024 YILINDA ÖNGÖRÜLEN İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI;

YENİLEME YATIRIM KALEMLERİ GERÇEKLEŞEN

-Dış Cephe boya ve tadilat için, -

-Bahçe için Kuyu suyu deposu için,(10 ton) 98.501,00

-Yangın Tüpleri dolumu ve Jeneratör arıza bakımı için, -

-Çevre Aydınlatma yenileme yat. 126.635,92

-Galvanizli sıcak ve soğuk su tesisatı yenilenmesi , 334.860,00

TOPLAM: 559.996,92

2024 yılı Şubat ayında yapılan Genel Kurul Toplantısında alınan karar gereğince, 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 Eylül/2024 sonu itibariyle 761.233,00 TL. toplanmış olup, geri kalan (874.000,00 – 761.233,00) = 112.767,00 TL. nin ise henüz tahsil edilmediği,

AYRICA;

-Site sakinlerinin kendi şahsi sıcak su sayaçlarının yenilenmesi için toplam olarak 130.480,00 TL. tutarına karşılık,

-Galvanizli sıcak su sayaçları için 117.600,00 TL. tutarında harcama ile buna bağlı vanaların değiştirildiği,

Görülmüştür.

5-GELİR /GİDER TABLOSU:

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

SİTE GELİRLERİ (+) 13.308.641,61

1-AİDAT GELİRLERİ 9.121.641,36

2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	1.489.609,23
3- SU GELİRLERİ	984.127,11
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRLERİ	16.703,28
5- KİRA GELİRLERİ	148.238,40
6-GECİKME FAİZ GELİRLERİ	64.403,25
7- TEŞVİK GELİRLERİ	93.381,85
8-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	6.000,00
9-SİTE GİRİŞ KARTI GELİRLERİ	3.724,98
10-KAMBIYOI GELİRLERİ	317.439,47
11-SICAK SU SAYAÇLARI GEL.	130.480,00
12-ORTAK ALAN HASAR GELİRLERİ	1.620,00
13- İCRA DAVA GELİRLERİ	1.205,34
14-EMLAK GELİRLERİ	13.300,00
15-ELEKT.ŞARJ İSTASYON GEL.	12.892,28
16-YATIRIM BÜTÇE GELİRLERİ	874.000,00
17-SİGORTA HASAR GELİRLERİ	15.000,00
18-BANKA FAİZ GELİRLERİ	19.943,70
18-ORTAK ALAN HASAR GİD.	(-) 5.068.63

B- SİTE GİDERLERİ (-)

12.465.425,71

PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ

6.770.726,46

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ

836.515,00

2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ

840.330,77

3-GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ

3.669.097,39

4-TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ

891.603,87

5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLERİ

263.179,43

6- PERSONEL KIDEM TAZMİNATI GİD.	270.000,00
İŞLETME GİDERLERİ	3.639.616,27
1-ELEKTRİK GİDERLERİ	894.068,00
2-SU GİDERLERİ	1.281.265,00
3-DOĞALGAZ GİDERLERİ	1.431.974,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	15.874,07
5-MAZOT GİDERLERİ	16.435,20
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	670.709,69
1-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	51.801,99
2- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	210.686,00
3- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	110.798,50
4- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	97.760,93
5- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	50.888,02
6- ISITMA SİS. KAZAN DAİRESİ GİDERLERİ	25.990,00
7- BOYA -BADANATADİLAT GİDERLERİ	40.431,00
8-SOSYAL TES. HİZMET GİDERLERİ	2.524,00
9-BAHÇE BAKIM-ONARIM GİD.	37.509,25
10- JENERATÖR BAKIM ONARIM GİD.	41.840,00
11-HABERLEŞME SİSTEMLERİ BAKIM GİD.	480,00
ÖNGÖRÜLMİYEN İDAME YATIRIM GİDERLERİ	342.079,79
ÖNGÖRÜLEN İDAME VE YENİLEME YATIRIMLARI	559.996,92
ÇEŞİTLİ GİDERLER	482.296,58
1- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	102.000,00
2- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	98.839,83
3-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	34.801,82
4-HABERLEŞME GİDERLERİ	12.940,18

5-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	82.728,30
6-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	13.065,62
7-PERSONEL YOL GİDERLERİ	1.960,00
8-DENETİM KURULU GİDERLERİ	22.000,00
9-BEYANNAME -VERGİ VE HARÇLAR	3.566,88
10-PERSONEL GİYİM YARDIMI	15.535,99
11-HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	39.368,77
12-TEMSİL AĞIRLAMA GİD.	9.377,76
13-KİRTASIYE GİDERLERİ	4.785,90
14- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	41.325,53

2024/YILI 9. AYLIK. GELİR ARTIĞI (+)

843.215,90

6-GİDERLERİN ANA KALEMLER İTİBARIYLA BÜTÇE İLE KARŞILAŞTIRILMASI:

GİDERLER	2024/ 9. AYLIK BÜTÇE	2024/ 9. AYLIK FİİLİ	FARK (+,-)
1-PERSONEL GİDERLER	6.363.828,00	6.500.726,00	(+)136.898,00
2-KİDEM TAZ.GİDERLERİ	63.000,00	270..000,00	(+) 207.000,00
3-İŞLETME GİDERLERİ	1.795.500,00	1.207.641,00	(-) 587.859,00
4-BAKIM VE ONARIM GİD.	686.250,00	670.709,00	(-) 15.541,00
5-ÇEŞİTLİ GİDERLER	578.700,00	498.170,00	(-) 80.530,00
TOPLAM :	9.487.278,00	9.147.246,00	(-) 340.032,00

7-BORÇ- ALACAK DENGESİ:

TOPLAM VARLIKLAR		TOPLAM BORÇLAR	
KASADAKİ NAKİT	25.306,43	SATICILAR'A	738.583,25
BANKALARDA	1.218.208,36	PERSONEL'E	233.100,63
SİTE SAKINLERİNDEN	467.233,89	ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	74.338,71
KANUNİ TAKİP.ALACAK	29.920,84	DİĞER BORÇLAR	115.001,06

DİĞER ALACAKLAR 252.000,00

TOPLAM: 1.992.669,52 TOPLAM: 1.161.023,65

NET VARLIK DURUMU: (+) 831.645,87 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	26.734,42
2-ALİ KARAYEL	3.186,41
TOPLAM:	29.920,84

9-PERSONEL DURUMU:

30.09.2024 tarihi itibariyle Sitemizde çalışan personel sayısı aşağıda ki tabloda gösterilmiştir.

- Site Müdürü : 1 kişi
- İdari Personel : -
- Teknik Personel : 2 kişi
- Temizlik Personeli : 6 kişi
- Bahçıvan : 1 kişi
- Güvenlik personeli : 9 kişi

TOPLAM : 19 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