

-152-

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU
(01 Nisan 2019-30 Haziran 2019)

Rapor tarihi : 13.07.2019
Rapor no : 2019/04
Rapor dönemi : 01.04.2019-30/06/2019

Sitemiz yönetim planı gereğince, site denetim kurulu tarafından, site yönetim kurulunun hesap ve işlemlerinin olağan olarak 3 ayda bir incelenmesi gerektiğinden, 01 Nisan 2019 tarihinden 30 Haziran 2019 tarihine kadar geçen zamanı kapsayan denetim, idari ve mali faaliyetleri kapsayacak şekilde yapılmış ve Site Temsilciler Kuruluna arz edilmek üzere aşağıda belirtilmiştir.

Denetimimiz gelir denetimi, gider denetimi ve alınan kararların uygulanması çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

01.04.2019-30.06.2019 dönemi İdari Denetim

1- Site Temsilciler Kurulu ve Yönetim Kurulu Karar Defterleri 04 Ocak 2019 tarihinde Ankara 51 inci noterine tasdik ettirilmiştir.

2- Genel Kurulun/Temsilciler Kurulunun devir ve terk etmediği yetkiler yönetim kurulu üyelerince kullanılmamıştır.

3- Ödenen ücretler kapsamında, dönemleri içerisinde ilgililerin SSK primlerinin Sosyal Güvenlik Kurumuna tam ve zamanında yatırıldığı, gecikme ve usulsüzlük cezası ödenmediği, düzenli ödemededen kaynaklanan indirimden de faydalanıldığı tespit edilmiştir.

4- Muhasebe kayıtlarında yer alan ödemeler kanunen geçerli belgelere dayanarak yapılmıştır.

5- Dönem içerisinde üyeler tarafından yönetim kurulu ve site personelimiz hakkında denetim kuruluna intikal ettirilmiş herhangi bir şikâyet olmamıştır.

6- Site çalışanlarının site müdürü ve çavuşuna karşı sorumluluklarının olup olmadığına dair bir tanımlanma bulunmamaktadır.

7-Sitemiz personeli için Vakıfbank'ta bulunan 008979 numaralı kıdem tazminatı hesabının vadesinin yenilendiği, tahakkuk eden faiziyle birlikte toplam 165.983,86 TL vade sonu 19.09.2019 tarihli ve %21 faiz oranıyla bağlanmıştır.

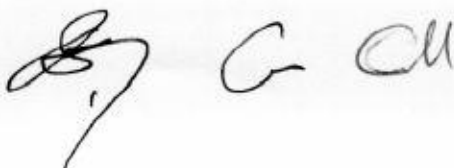
8-Sitemiz güvenlik personelinin kıdem tazminatı için muhafaza edilen 30.849,33 TL lik tutar; Vakıfbank'ta bulunan 525258 numaralı hesapta sitemiz uhdesinde tutulmaktadır.

9-Sitemiz yatırım hesabında kalan 14.027,03 TL, Vakıfbank'ta bulunan 007206 numaralı hesapta vade sonu 19.07.2019 tarihli ve %20 faiz oranıyla bağlanmıştır.

Temsilciler Kurulu Kararları ve Uygulamasının Takibi

Temsilciler Kurulu tarafından 20 Haziran 2018 tarihinden itibaren alınan kararlardan Yönetim Kurulu tarafından sonuçlandırılanlara aşağıda yer verilmemiştir.

Toplantı Tarihi	Alınan Karar	Uygulama
25.06.2018	Türk Lift Firmasının asansör bakımı	Periyodik bakımlar zamanında yapılmaktadır.
25.07.2018	STH Jeneratör firmasının jeneratör bakımı (bakım zamanları / Ağustos, Kasım, Şubat, Mayıs)	Sözleşmedeki tüm bakımlar yapılmıştır.
25.07.2018	Şimşek Makinanın hidrofor bakımı (bakım zamanları / Ekim, Ocak, Nisan,	Periyodik bakımlar zamanında yapılmaktadır.



	Temmuz)	Nisan bakımı yapılmıştır.
25.07.2018	Hüseyinoğulları Nak.Yapı Tic. şirketinin Kanalizasyon ve pis su hatlarının bakımı (bakım zamanları / Ekim, Şubat, Haziran)	Periyodik bakımlar zamanında yapılmaktadır. Haziran bakımı yapılmıştır.
25.07.2018	Ekoglobal İSG firmasının İş Sağlığı ve Güvenliği ve Genleşme tanklarının periyodik kontrolü	Periyodik bakımlar/kontroller zamanında yapılmaktadır.
03.09.2018	Genvatek A.Ş. giriş kapıları bakım ve yazılım programı güncellenmesi	Henüz bakım yapılmamış ve ödeme yapılmamıştır.
03.10.2018	AGS Aktuğ Güvenlik Sis. Şti nin site yangın alarm ve algılama sistemlerinin periyodik bakım ve onarımları	Periyodik bakımlar/kontroller zamanında yapılmaktadır.
06.11.2018	En az iki blok görevlisine çevre ilaçlaması konusunda eğitim aldırılması	Gerekli eğitim henüz aldırılmamıştır.
17.01.2019	KUR-TEK Şti nin kalorifer (kazan-brülör) ve CK blok yangın springlerinin yıllık bakımı	27 Haziran 2019 da sözleşme karşılıklı olarak fesih edilmiştir.
17.01.2019	Sitemiz web sayfasının güncellenmesi ve aktif kalması işleminin USBB Telekomünikasyon Şti. ne yıllık 500,00 TL+KDV bedelle yaptırılmasına	Sitemiz web sayfası güncellenmesi hizmeti alınan USBB Telekomünikasyon Şti. ile yıllık bakım sözleşmesi yapılmıştır.
20.02.2019	Bütçe imkanları yetersizliği nedeniyle Güvenlik şirketine ödenecek 21.356,40 TL KDV dahil ödemenin 15 Temmuz 2019 tarihinden itibaren bütçe imkanları dahilinde ödenmesi	Ödemeler bekletiliyor
17.04.2019	EKOTEM temizlik firmasına, içme suyu depolarının yılda iki kez, her bir temizlik ve dezenfeksiyonu 2.600 TL +KDV bedelle yaptırılmasına	Henüz temizlik ve ödeme yapılmamıştır. Ağustos ayında ilk temizlik yapılacaktır.

 a ell

01.04.2019-30.06.2019 dönemi Gelir Denetimi

01.04.2019 tarihi ile 30.06.2019 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Tablo 1	
Yönetim Kurulunun gelirleri / 01.04.2019-30.06.2019	
Alacak adı	Alınan Tutar
Aidat	702.926,46
Yakıt	192.534,00
Yatırım avans	616,00
Araç Stikır	0,0
Asansör	1.800,00
Kapı çipi	300,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / hesap no 008979)	6.339,74
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem / 525258)	1.090,00
Banka Faiz geliri (avans / 007206)	0,0
Ödeme gecikme cezası geliri	7.045,45
İcra ödemeleri geliri	1.249,75
Kapıcı dairelerinden fark geliri	918,54
ATM elektrik geliri	637,83
İkinci araç kullanım geliri	400,00
Diğer gelirler (Hurda, banka masraf iadeleri, reklam, vb.)(3.246,67 TL. kullanılmayan su borusu bedeli, yatırım bütçesine aktarılacaktır.)	9.258,78
Toplam Tutarı	925.116,55

Tablo 2	
Yönetim Kurulunun henüz tahsil edemediği alacakları / 01.04.2019-30.06.2019	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	15.437,89
Yakıt	25.298,33
Yatırım/demirbaş/	4.602,00
Genel Alacak Tutarı	45.338,22



01.04.2019-30.06.2019 dönemi Gider Denetimi

Siteye ait ödemelerin banka kanalıyla yapıldığı, kasada tutulan nakit paranın minimum seviyede tutulduğu tespit edilmiştir.

Tablo 3	
Yönetim Kurulunun giderleri / 01.04.2019-30.06.2019	
Yönetim ve Denetim Kurulu Giderleri	20.295,00
Elektrik Gideri (ortak alan)	56.097,27
Elektrik + Su Gideri (blok görevlileri)+ daire bakım onarım	7.782,74
Personel Giderleri (aylık ücretler) (site görevlileri 20 kişi)	188.302,32
Personel SSK (site görevlileri 20 kişi)	47.160,32
Personel Giderleri (Dini Bayramlar öncesi aynı yardımlar)	10.000,00
Personel Giderleri (güvenlik)(14)	196.676,48
Demirbaş (Ekipman) giderleri (kapı yolluk, bk-5 korkuluk)	10.600,64
Asansör Giderleri (bakım onarım)	19.037,52
Asansör Giderleri (malzeme)	31.430,37
Çevre Giderleri (su, bahçe, peyzaj,)	46.822,04
Banka Giderleri (Akbank+ Vakıfbank)	89,64
Bina Temizlik Malzeme, Tamir ve Bakım, Onarım	28.108,78
Ortak alan sigorta bedelleri	18.000,00
Personel kıdem tazminatı ödemeleri (Salim Çelebi)	23.756,92
Diğer Giderler (Haşere Mücadelesi, damga vergisi vb.)	5.242,55
İş Sağlığı ve Güvenliği	2.203,08
Muhtasar beyannameleri	6.470,49
Karasal yayın ve kamera sistemleri bakım onarım	445,00
Doğalgaz ödemeleri	276.270,00
Jeneratör bakım hizmetleri	2.483,99
Hidrofor sistemleri bakım ve onarımı	9.032,50
Kanalizasyon bakım ve onarımı	4.956,00
Kalorifer sistemi bakım onarım giderleri	5.782,00
Kalorifer sistemi malzemeler giderleri	15.757,70
Yönetim ofisi idari masrafları	8.055,96
Avukatlık ve Mahkeme dosya masraf Giderleri	6.016,92
Toplam	1.046.876,23



Denetim Sonucu Bütçe
30.06.2019 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

Tablo 4	
30.06.2019 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	0,0
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	62.329,25
3-Vakıfbank (520642 avans hesabı)	0,0
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	0,0
5-Vakıfbank (008979 %21 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-19.09.2019 vade sonu)	165.983,86
6-Akbank (127801 EFT havale hesabı)	4.370,86
7-Akbank (116575 vadesiz hesap)	0,0
8-Vakıfbank (hesap 525258 %20 vadeli güvenlik kıdem tazminatı hesabı/avans-21.09.2019)	30.849,33
9-Vakıfbank (hesap 007206 %20 vadeli avans(yatırım)-19.07.2019)	14.027,03
10-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	1.300,00
30.06.2019 kasa miktarı	2.708,88
Genel Toplam	281.569,22

Tablo 5	
Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 30 Haziran 2019	
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı
Turklift Asansör	6.342,50
Özkale Uydu Sistemleri	4.720,00
SGK	17.800,00
Elektrik faturası	24.200,00
Ekoglobal iş sağlığı	734,36
TOPLAM	53.796,86

Tablo 6			
Gelir Gider Kontrol Tablosu (01.04.2019-30.06.2019)			
Dönem Başı Nakit + Dönem Geliri		Dönem Gideri + Dönem Sonu Nakit	
31.03.2019 nakit	403.328,90	01.04 / 30.06.2019	1.046.876,23
01.04 / 30.06.2019	925.116,55	30.06.2019 nakit	281.569,22
TOPLAM	1.328.445,45	TOPLAM	1.328.445,45



Tablo 7			
Gelir Gider Kontrol Tablosu (01.07.2018-30.06.2019)			
Dönem Başı Nakit + Dönem Geliri		Dönem Gideri + Dönem Sonu Nakit	
30.06.2018 nakit	265.404,74	01.07.2018 / 30.06.2019	4.675.712,67
01.07.2018 / 30.06.2019	4.691.877,15	30.06.2019 nakit	281.569,22
TOPLAM	4.957.281,89	TOPLAM	4.957.281,89

Yönetim Kurulu, herhangi bir sıkıntı oluşturmadan siteye ait mevcut defter ve belgeler ile banka ve bilgisayar kayıtlarını incelenmek üzere denetleme kuruluna teslim etmiştir.

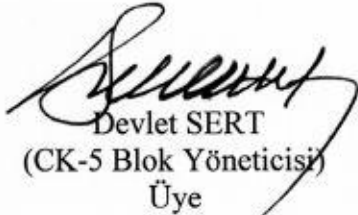
Dönem içerisinde yapılan ödemelerle ilgili herhangi bir olumsuzluk tespit edilmemiştir.

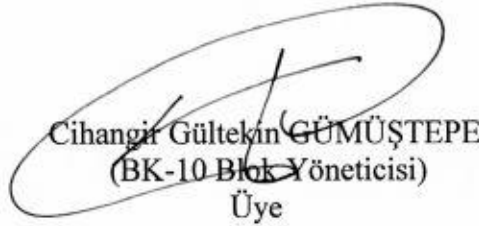
Yönetim Kurulunun, bir önceki denetim dönemine göre alacakları 45.338,22 TL ye düşürerek, bir önceki döneme göre yarı yarıya azaltmış bulunmaktadır. Kiracı ya da ev sahiplerinden tahsil edilmesi gereken alacaklar 1.000 TL ulaştığında hukuki yollara başvurulmaktadır.

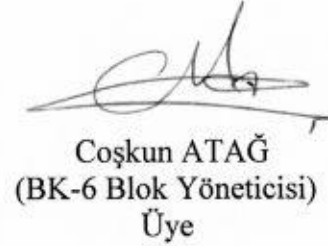
Yönetim Kurulu üyelerine ve görevli personele çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmıştır. 13.07.2019

DENETİM KURULU


Devlet SERT
(CK-5 Blok Yöneticisi)
Üye


Cihangir Gültekin GÜMÜŞTEPE
(BK-10 Blok Yöneticisi)
Üye


Coşkun ATAĞ
(BK-6 Blok Yöneticisi)
Üye

Ekler:

- 1-Banka bakiye listesi (kasa dahil-30.06.2018)
- 2-Banka bakiye listesi (kasa dahil-30.06.2019)