

**PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU**  
**(01 Temmuz 2019-30 Eylül 2019)**

Rapor tarihi : 11.10.2019  
Rapor no : 2019/05  
Rapor dönemi : 01/07/2019-30/09/2019

Sitemiz yönetim planı gereğince, site denetim kurulu tarafından, site yönetim kurulunun hesap ve işlemlerinin olağan olarak 3 ayda bir incelenmesi gerektiğinden, 01 Temmuz 2019 tarihinden 30 Eylül 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.

**01.07.2019-30.09.2019 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 ödemeden kaynaklanan indirimden de faydalandığı 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 yazılı şikayet olmamıştır. Ancak bazı blok görevlilerinin özellikle temizlik görevlerini aksattıklarına dair zaman zaman sözlü bildirimler olduğu, ilgili kişilerin bu konuda dikkatlerinin çekildiği ifade edilmiştir. Bu uyarılara rağmen bazı blok görevlilerimizin özellikle çevre temizliği ve çalışma saatlerinde sorumlulukları dışında farklı işlerle meşgul oldukları konusundaki duyular Yönetim Kurulu ve Site Müdürünün, blok görevlileri üzerindeki kontrol ve hakimiyet yetkilerini tam anlamıyla kullanabildikleri konusunda tereddüt oluşturmaktadır.

6- Daha önceden belirlenmemiş olan, site blok görevlilerinin site müdürü ve blok görevli çavuşuna karşı sorumluluklarına dair bir tanımlanma yapılmıştır.

7-Sitemiz personeli için Vakıfbank'ta bulunan 008979 numaralı kıdem tazminatı hesabının vadesinin yenilendiği, tahakkuk eden faiziyle birlikte toplam 173.451,77 TL, vade sonu 21.10.2019 tarihli ve %13,75 faiz oranıyla bağlanmıştır.

8-Sitemiz güvenlik personelinin kıdem tazminatı için muhafaza edilen 38.376,75 TL lik tutar; Vakıfbank'ta bulunan 525258 numaralı, vade sonu 24.12.2019 tarihli ve %13 faiz oranıyla bağlanmış olup, sitemiz uhdesinde tutulmaktadır.

9-Sitemiz yakıt avans hesabında muhafaza edilen 123.460,13 TL lik tutar; Vakıfbank'ta bulunan 007206 numaralı, vade sonu 22.10.2019 tarihli ve %13,25 faiz oranıyla bağlanmış olup, sitemiz uhdesinde tutulmaktadır.

*Handwritten signature*

## 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	Aylık periyodik bakımlar zamanında yapılmaktadır. Aylık 6.342,50 (KDV dahil) ödeme yapılıyor.
25.07.2018	STH Jeneratör firmasının jeneratör bakımı (bakım zamanları / Ağustos, Kasım, Şubat, Mayıs)	Periyodik bakımlar yapılmaktadır. 2 yıllık sözleşme (yıllık 1.600 + KDV)(4*400) <b>2019 Ağustos bakımı yapılmıştır.</b>
25.07.2018	Şimşek Makinanın hidrofor bakımı (bakım zamanları / Ekim, Ocak, Nisan, Temmuz)	Periyodik bakımlar yapılmaktadır. 2 yıllık sözleşme (yıllık 33.500 + KDV)(4*8.375) <b>2019 Temmuz bakımı yapılmıştır.</b>
25.07.2018	Hüseyinoğulları Nak.Yapı Tic. şirketinin Kanalizasyon ve pis su hatlarının bakımı (bakım zamanları / Ekim, Şubat, Haziran)	Sözleşmedeki 2018 bakımları yapılmıştır. 2 yıllık sözleşme (yıllık 25.200 TL + KDV) (6*4.200) <b>2019 Ekim bakımı devam etmektedir.</b>
25.07.2018	Ekoglobal ISG firmasının İş Sağlığı ve Güvenliği ve Genleşme tanklarının periyodik kontrolü	Kontroller aylık yapılıyor. 2 yıllık sözleşme (yıllık 7.825 TL+ KDV)(12*734,36 KDV dahil)
03.10.2018	AGS Aktuğ Güvenlik Sis. Şti nin site yangın alarm ve algılama sistemlerinin periyodik bakım ve onarımları	Sözleşmedeki kontrolleri yapılmıştır. (yilda 2 kez) 2. yıllık sözleşme yetkisi yönetim kurulunda (yıllık 3.800 TL+ KDV)(2*1.900)
06.11.2018	En az iki blok görevlisine çevre ilaçlaması konusunda eğitim aldırılması	<b>Gerekli eğitim henüz aldırılmamıştır.</b>
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	19.07.2019 tarihinde ödenmiştir.
17.04.2019	EKOTEM temizlik firmasına, içme suyu depolarının yılda iki kez, her bir temizlik ve dezenfeksiyonu 2.600 TL +KDV bedelle yaptırılmasına	Ağustos ayında ilk temizlik yapılmıştır. Şubat 2020 de yeni temizlik yapılacaktır.
18.07.2019	Profgaz Mühendislik Ltd. Şti. nin kalorifer (kazan-brülör) bakımı yaptırılmasına	Karar / Yıllık (malzeme hariç) 25.000 TL + KDV <b>Kalorifer bakımları tamamlanmıştır.</b>
10.09.2019	Genvatek A.Ş. giriş kapıları bakım ve yazılım programı güncellenmesi	Karar / Yıllık (malzeme hariç) 6.000 TL + KDV

a d l



## 01.07.2019-30.09.2019 dönemi Gelir Denetimi

01.07.2019 tarihi ile 30.09.2019 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

<b>Tablo 1</b>	
<b>Yönetim Kurulunun gelirleri / 01.07.2019-30.09.2019</b>	
<b>Alacak adı</b>	<b>Alınan Tutar</b>
Aidat	792.842,13
Yakıt avans	144.477,21
Yatırım avans (Maliye 2014-2017 yılları ödemesi)	4.549,71
Asansör	3.600,00
Kapı çipi	270,00
Banka faiz geliri (site kıdem / hesap no 008979)	7.467,91
Banka faiz geliri (güvenlik kıdem / 525258)	1.321,87
Banka faiz geliri (yakıt avans / 007206)	421,24
Ödeme gecikme cezası geliri	4.924,03
İcra ödemeleri geliri	5.723,00
Kapıcı dairelerinden fark geliri	895,46
ATM elektrik geliri	0,0
İkinci araç kullanım geliri	100,00
Diğer gelirler (Hurda, banka masraf iadeleri, lojman geliri, reklam, vb.)	3.822,96
<b>Toplam Tutarı</b>	<b>970.415,52</b>

<b>Tablo 2</b>	
<b>Yönetim Kurulunun henüz tahsil edemediği alacakları / 01.07.2019-30.09.2019</b>	
<b>Alacak adı</b>	<b>Alacak Tutarı</b>
Aidat	32.941,25
Yakıt + yakıt avans	11.859,54
Yatırım/demirbaş	2.062,91
<b>Genel Alacak Tutarı</b>	<b>46.863,70</b>

a all

### 01.07.2019-30.09.2019 dönemi Gider Denetimi

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

Siteye ait ödemelerin banka kanalıyla yapıldığı, kasada tutulan nakit paranın minimum seviyede tutulduğu, bankadan çekilen paranın tarihi ile ödemelerin yapıldığı tarihlerin uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Giderlerin personel ücretleri, ortak alanlardan kaynaklanan ödemeler ve sözleşmeye bağlanmış mal ve hizmet alımlarından kaynaklandığı tespit edilmiştir.

<b>Tablo 3</b>	
<b>Yönetim Kurulunun giderleri / 01.07.2019-30.09.2019</b>	
Başkent Gaz Gideri	0,00
Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üye ücretleri	12.177,00
Ortak alan elektrik tüketimi	84.506,20
Bahçe peyzaj, bakım onarım, ASKİ,	148.619,40
Bina malzeme bakım onarım gideri	39.612,91
Büro ofis giderleri demirbaş	14.155,98
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	20.122,66
Kalorifer sistem giderleri	302,92
Hidrofor sistem giderleri	9.882,50
Kanalizasyon bakım onarım gideri	0,0
Asansör bakım onarım gideri (Bakım 19.027,50+Malzeme 73.208,24)	92.235,74
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	6.747,00
Jeneratör bakım onarım gideri	572,00
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	3.234,00
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	1.456,50
Ortak alan sigorta gideri	12.000,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri	2.203,08
Muhtasar beyannamesi gideri	5.565,41
Planlanmamış giderler	5.479,61
Güvenlik şirketi gideri	131.079,89
Personel yıllık ücreti	92.010,94
Personel yıllık SGK	60.949,48
Personel ayni yardım	10.000,00
Banka masrafları	133,58
<b>Toplam</b>	<b>753.046,80</b>



**Denetim Sonucu Bütçe**  
**30.09.2019 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu**

<b>Tablo 4</b>	
<b>30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla nakit para miktarı</b>	
<b>Banka ve Hesap adı</b>	<b>Tutar</b>
1-Vakıfbank (165163 yakıt + yakıt avans hesabı)	9.264,31
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	142.511,27
3-Vakıfbank (520642 yatırım avans hesabı)	3.950,94
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	0,0
5-Vakıfbank (008979 %13,75 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-21.10.2019 vade sonu)	173.451,77
6-Akbank (127801 EFT havale hesabı) <b>(KAPATILDI)</b>	0,0
7-Akbank (116575 vadesiz hesap) <b>(KAPATILDI)</b>	0,0
8-Vakıfbank (hesap 525258 %13 vadeli güvenlik kıdem tazminatı hesabı/ vade sonu 24.12.2019)	38.376,75
9-Vakıfbank (hesap 007206 %13,25 vadeli yakıt avans-22.10.2019)	123.460,13
10-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı) (yakıt avans+aidat)	6.606,77
<b>30.09.2019 kasa miktarı</b>	<b>1.315,99</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>498.937,93</b>

<b>Tablo 5</b>	
<b>Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 30 Eylül 2019</b>	
<b>Mal/Hizmet alınan yer</b>	<b>Borç Tutarı</b>
Türklift Asansör	33.203,36
Ankara Vip Güvenlik	21.273,85
Ekoglobal İş Sağlığı	734,36
<b>TOPLAM</b>	<b>55.211,57</b>

<b>Tablo 6</b>			
<b>Gelir Gider Kontrol Tablosu (01.07.2019-30.09.2019)</b>			
<b>Gelir</b>		<b>Gider</b>	
30.06.2019 nakit	<b>281.569,21</b>	01.07 / 30.09.2019	<b>753.046,80</b>
01.07 / 30.09.2019	<b>970.415,52</b>	30.09.2019 nakit	<b>498.937,93</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>1.251.984,73</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>1.251.984,73</b>

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, kiracı ya da ev sahiplerinden tahsil edilmesi gereken alacaklar 1.000 TL'ye ulaştığında hukuki yollara başvurularak, temin edilmesine çalışılmaktadır. Halen icra işlemleri yürütülen 4 daire sakini bulunmaktadır.

*Handwritten signature*

CK blok yangın springlerinin yıllık bakımı en son 30.09.2018 yapılmış olup, söz konusu bakımların yenilenmesi için gerekli çalışma yapılmalıdır.

Jeneratörlerimiz yeni olduğu için halen çalışma performansı iyi olup herhangi bir arıza vermemektedir. Yapılan sözleşme rutin bakıma yönelik olup, kullanılan malzeme ve arıza giderimlerini kapsamamaktadır. Bu nedenle rutin bakım konusunun ihtiyaç olup olmadığının değerlendirilmesinde yarar görülmektedir.


Site blok görevlilerinin çalışma performanslarının yeterli düzeyde olmadığı konusunda bir kanaat olduğundan, sorumluluk alanlarında, sorumlulukları kapsamında görevlerini yerine getirip getirmediğinin Yönetim Kurulu ve Site Müdürü tarafından daha dikkatle izlenmesi, sorumluluklarını yerine getirip getirmediğinin İş Kanunu ve imzaladıkları sözleşmeleri gereğince değerlendirilmesi ve gerekiyorsa yaptırım uygulanması gerekmektedir.

Yönetim Kurulu üyelerine ve görevli personele çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmıştır. 11.10.2019

#### 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-30.09.2019)