

**PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU**  
**(01 Haziran 2020-30 Haziran 2020 ve 31 Temmuz 2020-31 Ağustos 2020)**

Rapor tarihi : 02.09.2020  
Rapor no : 2020/04  
Rapor dönemi : (01 Haziran 2020-30 Haziran 2020) ve (01 Temmuz 2020-31 Ağustos 2020)

Sitemiz yönetim planı gereğince, 2020 yılı Haziran ayında yapılması gereken seçimli genel kurul toplantısı, İçişleri Bakanlığı'nın Covid-19 salgını nedeniyle her türlü toplantıyı 16 Mart 2020 tarihli ek Genelgesi ile ertelendiğinden, zamanında gerçekleştirilememiştir.

Söz konusu Genelge gereğince de sitemiz Temsilciler Kurulu, 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısını (Kat Malikleri Kurulu Toplantısı); toplantıların yapılabileceği tarihten itibaren 1 ay içerisinde yapmak üzere ertelemek zorunda kalmıştır.

Sitemiz olağan genel kurul toplantısı zorunlu olarak ertelendiğinden, yönetim planımız gereğince, blok yöneticilerinin görevi yenisi seçilinceye kadar devam ettiğinden, blok yöneticilerinden oluşan Temsilciler Kurulu da görevine devam etmiştir.

Bu çerçevede; yönetim planımız gereğince 3 ayda bir yapılması gereken ( isan, Mayıs, Haziran) olağan denetim, seçim dönemi olması dolayısıyla 2 aylık olarak gerçekleştirildiğinden, buna ilave olarak bir önceki denetim dönemini kapsayan Haziran ayı denetimi ile, Haziran ayından sonraki dönemi kapsayan yeni denetim dönemi için 01 Temmuz-31 Ağustos tarihleri arasındaki kısma ait Yönetim Kurulu çalışmaları idari ve mali faaliyetler dikkate alınarak incelenmiş ve Site Temsilciler Kuruluna arz edilmek üzere aşağıda değerlendirilmiştir.

**01.06.2020-30.06.2020 dönemi İdari Denetim**

1- Yönetim Kurulu; site personelinin ve hizmet alınan firmaların ödenmesi gereken ücretlerini zamanında ödemiştir. Yönetim Kurulu üyelerine Temsilciler Kurulunca belirlenen aylık dışında başka bir ücret ödenmemiştir. Genel Kurulun/Temsilciler Kurulunun devir ve terk etmediği yetkiler yönetim kurulu üyelerince kullanılmamıştır.

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

3- Site Yönetimi Yenimahalle Vergi Dairesi 0690444295 numarası ile potansiyel, Sosyal Güvenlik Kurumunda 1184867 işveren sicil numarası ile mükellef bulunmaktadır.

**01.06.2020-30.06.2020 dönemi Gelir Denetimi**

01.06.2020 tarihi ile 30.06.2020 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 01.06.2020-30.06.2020</b>		
<b>Alacak adı</b>	<b>Alacak Tutarı</b>	
Aidat		296.527,00
Yakıt		102.980,00
Yatırım avans		0,0
Asansör		600,00
Kapı çipi		135,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 008979 / 240.828,91 TL 28.08.2020 % 8 vadeli)		0,00
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem / 525258 )		1.116,44
Ödeme gecikme cezası geliri		3.929,00
İcra ödemeleri geliri		422,00
Kapıcı dairelerinden fark geliri		1.790,00
ATM elektrik geliri		0,0
İkinci araç kullanım geliri		0,0
Diğer gelirler (Hurda, banka masraf iadeleri, lojman geliri, reklam, sigorta vb.)		42,00
<b>Toplam Gelir Tutarı</b>		<b>407.541,44</b>

CM

Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.06.2020 -30.06.2020		Tablo 2
Alacak adı	Alacak Tutarı	
Aidat	26.349,28	
Yakıt	23.333,56	
Yatırım/demirbaş	219,00	
Gecikme Cezası	6.440,28	
<b>Genel Alacak Tutarı</b>	<b>56.342,12</b>	

### 01.06.2020-30.06.2020 dönemi Gider Denetimi

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

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

Yönetim Kurulunun giderleri / 01.06.2020 -30.06.2020		Tablo 3
Yönetim Kurulu üye ücretleri	8.118,00	
Denetim Kurulu üye ücretleri	4.059,00	
Başkent Gaz Gideri	96,00	
Ortak alan elektrik tüketimi	24.541,10	
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	35.124,00	
Bina malzeme bakım onarım gideri	14.003,31	
Büro ofis giderleri demirbaş	2.804,36	
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	5.104,96	
Kalorifer sistem giderleri	4.130,00	
Hidrofor sistem giderleri	0,0	
Kanalizasyon bakım onarım gideri	4.956,00	
Asansör bakım onarım gideri	15.113,05	
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	0,0	
Jeneratör bakım onarım gideri	0,0	
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	0,0	
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	5,94	
Ortak alan sigorta gideri	7.000,00	
İş sağlığı ve güvenliği gideri	1.468,72	
Muhtasar beyannamesi gideri	2.570,00	
Planlanmamış giderler	45,00	
Güvenlik şirketi gideri	120.997,14	
Personel yıllık ücreti	107.338,74	
Personel yıllık SGK	20.717,79	
Personel ayni yardım	1.800,00	
Banka masrafları	0,00	
<b>Toplam</b>	<b>379.993,11</b>	

AM

**Denetim Sonucu Bütçe**  
**30.06.2020 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu**

<b>Tablo 4</b>	
<b>30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla nakit para miktarı</b>	
<b>Banka ve Hesap adı</b>	<b>Tutar</b>
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	46.371,03
2-Vakıfbank ( 520592 aidat hesabı)	132.594,46
3-Vakıfbank ( 520642 avans hesabı)	3.950,94
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	0,0
5-Vakıfbank (008979 % 8 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-28.08.2020 vade sonu)	240.828,91
6-Vakıfbank (hesap 525258 % 8 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-28.07.2020 vade sonu )	71.134,37
7-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	68.423,89
<b>30.06.2020 kasa miktarı</b>	<b>2.367,10</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>565.670,70</b>

<b>Tablo 5</b>	
<b>Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 30 Haziran 2020</b>	
<b>Mal/Hizmet alınan yer</b>	<b>Borç Tutarı</b>
Türklift Asansör	9.456,21
<b>TOPLAM</b>	<b>9.456,21</b>

<b>Tablo 6</b>			
<b>Gelir Gider Kontrol Tablosu</b>			
<b>Gelir</b>		<b>Gider</b>	
31.05.2020 nakit	538.122,37	01.06 / 30.06.2020	379.993,11
01.06 / 30.06.2020	407.541,44	30.06.2020 nakit	565.670,70
<b>TOPLAM</b>	<b>945.663,81</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>945.663,81</b>

**01.07.2020-31.08.2020 dönemi İdari Denetim**

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

2- Tutulması zorunlu olan Temsilciler Kurulu Karar Defteri, Yönetim Kurulu Karar Defteri ve Denetim Kurulu Karar Defterinin Yenimahalle 51. Noterliğine 14 Ocak 2020 tarihinde tasdik ettirildiği görülmüştür.

3- Yönetim Kurulu Karar Defterinde yapılan ödemelerle ilgili kararların yer aldığı görülmüştür.

4- Yönetime ait demirbaş kayıt defterinde, siteye ait demirbaşlar kayıt edilmektedir.

5- Ayrıca tamirat sonrası hurdaya çıkan parçaların kayıt edildiği bir defter oluşturulmuştur. Tamirat sonrası elde edilen hurda parçaların zaman zaman satıldığı ancak dönem içerisinde satış yapılmadığı anlaşılmıştır.

6- Yönetim Kurulu; site personelinin ve hizmet alınan firmaların ödenmesi gereken ücretlerini zamanında ödemiştir. Yönetim Kurulu üyelerine Temsilciler Kurulunca belirlenen aylık dışında başka bir ücret ödenmemiştir. Genel Kurulun/Temsilciler Kurulunun devir ve terk etmediği yetkiler yönetim kurulu üyelerince kullanılmamıştır.

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

8- Site Yönetimi Yenimahalle Vergi Dairesi 0690444295 numarası ile potansiyel, Sosyal Güvenlik Kurumunda 1184867 işveren sicil numarası ile mükellef bulunmaktadır.

*ah*

9- Kat malikleri/kiracıları listesinin elektronik olarak, iletişim bilgilerini içerecek şekilde düzenlendiği, sitemizde 960 üye dairesi 18 adet Görevli Dairesi Olduğu, bu 18 dairede ikamet eden personelden herhangi bir kira ve su gideri (15 metre küpe kadar), elektrik gideri (200 kilovata kadar) alınmadığı, site yönetimi tarafından karşılandığı tespit edilmiştir.

10- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 008979 numaralı hesapta, vade başı 28 Ağustos 2020, vade sonu 27 Kasım 2020 ve %9,5 faiz oranıyla vadeli tutulan 244.945,37 TL bulunmaktadır. Vakıfbank web sayfasında yapılan incelemede cari faizin %11 olduğu görülmüş olup, sitemiz menfaati için site gelirlerine olumlu yansıyan faiz gelirinden en iyi faydayı sağlamak için daha fazla çaba sarf edilmelidir.

11- Sitemiz güvenlik hizmeti alınan Ankara Vip şirketi ile sözleşmemiz sona erdiğinden, imzalanmış sözleşmemiz gereği, güvenlik personelinin kıdem tazminatı tasarrufumuzda bulunduğundan, toplam 65.946,27 TL Ankara Vip güvenlik personeline ödenmiş olup, sitemizim herhangi bir sorumluluğu kalmamıştır.

12-Sitemiz güvenlik hizmetleri için yeni sözleşme imzalanan Atlas Grup şirketi personeli için de kıdem tazminatının sitemiz tasarrufunda tutulması sürdürülecektir.

13- Ödenen ücretler kapsamında, dönemleri içerisinde ilgililerin SSK primlerinin Sosyal Güvenlik Kurumuna tam ve zamanında yatırıldığı, gecikme ve usulsüzlük cezası ödenmediği, düzenli ödemeden kaynaklanan % 5 indirimden de faydalandığı anlaşılmıştır.

14- Dönem içerisinde üyeler tarafından yönetim kurulu ve site personelimiz hakkında denetim kuruluna intikal ettirilmiş herhangi bir yazılı şikayet olmamıştır.

### 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
19.06.2020	Blok görevlilerine Covid-19 ile mücadeledeki performansları nedeniyle 100 TL ayni yardım yapılması	24.06.2020 tarihinde gerekli ödeme yapılmıştır.
19.06.2020	Sitemizin 2020-2021 bütçesi yapılanaya kadar, faaliyetlerin aksamaması için 2019-2020 bütçesinin geçici bütçe olarak uygulanmaya devam edilmesi	2019-2020 bütçesinin geçici bütçe olarak uygulanmaya devam edilmektedir.
20.07.2020	Sitemizin 43 asansörünün yıllık bakım ve onarım sözleşmesinin, malzeme hariç, aylık KDV dahil 6.596,02 TL bedelle OTİS firması ile 2 yıllık süreyle yapılması	27.07.2020 tarihinde, 01.08.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Otis (Buga) firması ile aylık KDV dahil 6.596,20 TL bedelle OTİS firması ile 2 yıllık sözleşme yapılmıştır.
20.07.2020	Hukuksal işlemler için Avukat Okan ÇELEBİ ile 1 yıllık sözleşme (%10 artış)(30.06.2018-30.06.2020 dönemi için yıllık 16500 TL, yılda 10 ay ödeme, aylık 1650 TL olarak sözleşme imzalanmıştır.)	Hukuksal işlemler için Avukat Okan ÇELEBİ ile 1 yıllık sözleşme (30.07.2020 - 30.07.2021 dönemi için yıllık 18.150 TL, yılda 10 ay ödeme, aylık 1.815 TL olarak sözleşme imzalanmıştır.)
20.07.2020	Sitemiz güvenlik hizmetleri için Atlas Grup Güvenlik ile KDV hariç 54.178,77 TL bedelle 1 yıllık sözleşme imzalanması	27.07.2020 tarihinde, 01.08.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Atlas Grup Güvenlik ile KDV hariç 54.178,77 TL bedelle 1 yıllık sözleşme imzalanmıştır. (13+1 personel, 3.869,91 KDV hariç)

24

20.07.2020	Site kanalizasyon ve pis su hatlarının yıllık bakımı için Hüseyinoğulları Nak. Yapı Tic. Şti. ile yılda 3 kez temizlenmek üzere KDV hariç 30.000 TL bedelle 2 yıllık sözleşme imzalanması	27.07.2020 tarihinde, 16.09.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Hüseyinoğulları Nak. Yapı Tic. Şti. ile yılda 3 kez temizlenmek üzere (Ekim, Şubat Haziran) 2 yıllık KDV hariç 30.000 TL bedelle sözleşme imzalanmıştır.
20.07.2020	Site çalışanlarına (18 blok görevlisi + site muhasebecisi + site müdürü) 2020 yılı Kurban Bayramı öncesi 675 TL ayni yardım yapılması	23.07.2020 tarihinde 675 TL ayni yardım yapılmıştır.
20.07.2020	BK-2, BK-8, BK-11, CK-5, blokların 1 adet, BK-3, BK-5, CK-6 blokların 2 adet asansörünün denge zincirlerinin değiştirilmesi	Değiştirilmiştir. (KDV dahil 14.160,35 TL)
20.07.2020	CK-4 asansör motorunun tamir edilmesi	Yapılmıştır. (6.500 TL+ KDV)
20.07.2020	79 adet hidrofor ve dalgıç pompa sistemimizin malzeme dahil bakımlarının yıllık KDV hariç 55.000 TL bedelle Şimşek Makina ile sözleşme imzalanması	Şimşek Makina ile 27.07.2020 tarihinde, 01.09.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yıllık KDV hariç 55.000 TL bedelle sözleşme imzalanmıştır.
20.07.2020	CK-1 ve CK-7 atık su giderinin yapılması	İşlem henüz tamamlanmamıştır.
	Jeneratör bakımı (01.09.2020 sözleşme bitti)	<b>Henüz işlem yapılmamış.</b>
	Giriş kapıları bakım ve yazılım programı güncellenmesi (21.09.2020 sözleşme bitiyor)	<b>Henüz işlem yapılmamış.</b>
	Kamera sistemi bakımı (16.09.2020 sözleşme bitiyor)	<b>Henüz işlem yapılmamış.</b>
	İş Sağlığı ve Güvenliği ve Genleşme tanklarının periyodik kontrolü (09.09.2020 sözleşme bitiyor)	<b>Henüz işlem yapılmamış.</b>
	Kazan – Brülör bakım onarım sözleşmesi (23.07.2020 sözleşme bitti)	<b>Henüz işlem yapılmamış.</b>
	Yangın alarm ve algılama sistemlerinin periyodik bakım ve onarımları (15.10.2020 sözleşme bitiyor)	<b>Henüz işlem yapılmamış.</b>
	İçme suyu depolarının temizlik ve dezenfeksiyonu (19.07.2020 sözleşme bitti)	<b>Henüz işlem yapılmamış.</b>

Q. M.

### 01.07.2020-31.08.2020 dönemi Gelir Denetimi

01.07.2020 tarihi ile 31.08.2020 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

		Tablo 1
<b>Yönetim Kurulunun gelirleri 01.07.2020-31.08.2020</b>		
<b>Alacak adı</b>	<b>Alacak Tutarı</b>	
Aidat		515.805,92
Yakıt		10.458,53
Yatırım avans		0,0
Asansör		2.400,00
Kapı çipi		220,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 008979)		4.116,46
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem / 525258)		409,70
Ödeme gecikme cezası geliri		1.620,00
İcra ödemeleri geliri		0,0
Kapıcı dairelerinden fark geliri		0,0
ATM elektrik geliri		876,00
İkinci araç kullanım geliri		0,0
Diğer gelirler (Hurda, banka masraf iadeleri, lojman geliri, reklam, sigorta vb.)		896,00
<b>Genel Alacak Tutarı</b>		<b>536.802,61</b>

		Tablo 2
<b>Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.07.2020 -31.08.2020</b>		
<b>Alacak adı</b>	<b>Alacak Tutarı</b>	
Aidat		31.107,70
Yakıt		9.686,10
Yatırım/demirbaş		219,00
Gecikme Cezası		5.950,72
<b>Genel Alacak Tutarı</b>		<b>46.963,52</b>

C M

### 01.07.2020-31.08.2020 dönemi Gider Denetimi

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

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

Yönetim Kurulunun giderleri / 01.07.2020 -31.08.2020		Tablo 3
Yönetim Kurulu üye ücretleri		4.059,00
Denetim Kurulu üye ücretleri		0,00
Başkent Gaz Gideri		0,00
Ortak alan elektrik tüketimi		49.906,60
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski		40.826,75
Bina malzeme bakım onarım gideri		23.098,26
Büro ofis giderleri demirbaş		6.541,66
Kapıcı dairesi tüketim giderleri		6.215,68
Kalorifer sistem giderleri		0,0
Hidrofor sistem giderleri		10.882,50
Kanalizasyon bakım onarım gideri		0,0
Asansör bakım onarım gideri		63.725,58
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri		0,0
Jeneratör bakım onarım gideri		2.200,09
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri		0,0
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları		0,0
Ortak alan sigorta gideri		14.000,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri		1.468,72
Muhtasar beyannamesi gideri		4.826,00
Planlanmamış giderler		732,20
Güvenlik şirketi gideri		135.476,14
Personel yıllık ücreti		53.669,37
Personel yıllık SGK		38.138,67
Personel ayni yardım		13.500,00
Banka masrafları		0,00
<b>Toplam</b>		<b>469.267,22</b>

### Denetim Sonucu Bütçe 31.08.2020 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

31 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla nakit para miktarı		Tablo 4
Banka ve Hesap adı	Tutar	
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)		0,0
2-Vakıfbank ( 520592 aidat hesabı)		379.548,43
3-Vakıfbank ( 520642 avans hesabı)		3.950,94
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)		0,0
5-Vakıfbank (008979 % 9,50 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-27.11.2020 vade sonu)		244.945,37
6- Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)		4.456,41
<b>31.08.2020 kasa miktarı</b>		<b>304,94</b>
<b>Genel Toplam</b>		<b>633.206,09</b>

*Handwritten signature*

Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 31 Ağustos 2020		Tablo 5
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı	
Personel ağustos maaş		53.669,37
Güvenlik hizmet gideri		63.930,91
Yönetim kurulu ücreti		4.059,00
Aski faturaları		34.852,54
<b>TOPLAM</b>		<b>156.511,82</b>

Gelir Gider Kontrol Tablosu				Tablo 6
Gelir		Gider		
30.06.2020 nakit	565.670,70	01.07 / 31.08.2020		469.267,22
01.07 / 31.08.2020	536.802,61	31.08.2020 nakit		633.206,09
<b>TOPLAM</b>	<b>1.102.473,31</b>	<b>TOPLAM</b>		<b>1.102.473,31</b>


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

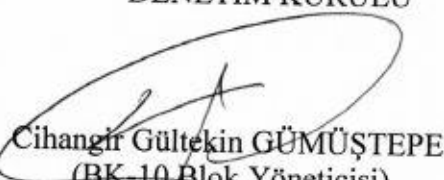
Yönetim Kurulunun, kiracı ya da ev sahiplerinden tahsil edilmesi gereken alacaklar 1.000 TL'ye ulaştığında hukuki yollara başvurulacak, temin edilmesine çalışılmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerine ve görevli personele çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmış ve Yönetim Kurulu'na teslim edilmiştir. 02.09.2020

#### DENETİM KURULU

  
Devlet SERT  
(BK-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)