

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU
(01 Ekim 2020-31 Aralık 2020)

Rapor tarihi : 18.01.2021
Rapor no : 2021/01
Rapor dönemi : 01 Ekim 2020-31 Aralık 2020

Sitemiz yönetim planı gereğince, 2020 yılı Haziran ayında yapılması gereken seçimli genel kurul toplantısı, Covid-19 salgını nedeniyle Sağlık Bakanlığı'nın önerisi, İçişleri Bakanlığı'nın Genelge ve Talimatları ile çeşitli defalar ertelenen Genel Kurul toplantıları, Ankara İl Umumi Hıfzısıhha Kurulu'nun 28.11.2020 tarih ve 2020/84 sayılı kararı ile yeniden ertelendiğinden, zamanında gerçekleştirilememiştir.

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

Bu çerçevede; yönetim planımız gereğince 3 ayda bir yapılması gereken (Ekim, Kasım, Aralık) olağan denetim için Yönetim Kurulu çalışmaları idari ve mali faaliyetler dikkate alınarak incelenmiş ve Site Temsilciler Kuruluna arz edilmek üzere aşağıda değerlendirilmiştir.

01 Ekim 2020-31 Aralık 2020 dönemi İdari Denetim

1- Tutulması zorunlu olan 142 (tek) sayfalık 07 Mart 2016 yılında Yenimahalle 4 üncü noterine 4774 yevmiye numarası ile kayıt ettirilen Denetim Kurulu Karar Defteri, 13 Ocak 2021 tarihinde, 124 üncü sayfasında kapatılmış, durum 0493 yevmiye numarası ile Yenimahalle 51. Noterliği tarafından 13 Ocak 2021 tarihinde tespit edilmiştir.

Yeni 142 (tek) sayfalık Denetim Kurulu Karar Defterinin, Yenimahalle 51. Noterliğine 13 Ocak 2021 tarihinde, 04789 yevmiye numarası ile tasdik ettirildiği görülmüştür.

2- Tutulması zorunlu olan 286 (tek) sayfalık 04 Ocak 2019 yılında Yenimahalle 51 inci noterine 00287 yevmiye numarası ile kayıt ettirilen Yönetim Kurulu Karar Defteri, 13 Ocak 2021 tarihinde, 220 nci sayfasında kapatılmış, durum 0495 yevmiye numarası ile Yenimahalle 51. Noterliği tarafından 13 Ocak 2021 tarihinde tespit edilmiştir.

Yeni 286 (tek) sayfalık Yönetim Kurulu Karar Defterinin, Yenimahalle 51. Noterliğine 13 Ocak 2021 tarihinde, 0490 yevmiye numarası ile tasdik ettirildiği görülmüştür.

3- Tutulması zorunlu olan Temsilciler Kurulu Karar Defterinin, son kaydı 82 nci sayfada olmak üzere, Yenimahalle 51. Noterliğine 13 Ocak 2020 tarihinde, 0497 yevmiye numarası ile 2021 yılı için tasdik ettirildiği görülmüştür.

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

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

6- 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.

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

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

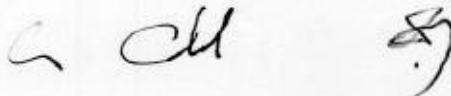
9- Tamirat sonrası hurdaya çıkan parçaların kayıt edildiği ve hurda parçaların zaman zaman satıldığı ancak 2019 Ocak ayından bu yana satış yapılmadığı anlaşılmıştır.

10- 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.

11- Yönetim Kurulu üyelerine Temsilciler Kurulunca belirlenen aylık dışında başka bir ücret ödenmemiştir.

12- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 008979 numaralı hesapta, vade başı 27 Kasım 2020, vade sonu 26 Şubat 2021 ve %15 faiz oranıyla vadeli tutulan 249.863,18 TL bulunmaktadır.

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



14- Site Yönetim Kurulu, Covid-19 ile mücadele kapsamında, personelimizin vücut ısılarını günlük olarak kontrol edilmekte ve kayıt tutmaktadır. Sitemiz görevli personelleri için tek kullanımlık eldiven, maske ve dezenfektan tedariki yapılmaktadır.

15- Site güvenlik personelimizin de vücut ısıları günlük kontrol edilmekte ve kayıtları tutulmaktadır.

16- Pandemi filyasyon ekibinde görevli sağlık çalışanları için alınan karar gereği ikinci araç muafiyetinden 29 sağlık çalışanı faydalanmaktadır.

Temsilciler Kurulu Kararları ve Uygulamasının Takibi

Temsilciler Kurulu tarafından 19 Haziran 2020 tarihinden itibaren alınan kararlardan Yönetim Kurulu tarafından sonuçlandırılanlara aşağıda yer verilmemiştir.

Toplantı Tarihi	Alınan Karar	Uygulama
19.06.2020	Sitemizin 2020-2021 bütçesi yapılarına kadar, faaliyetlerin aksamaması için 2019-2020 bütçesinin geçici bütçe olarak uygulanmaya devam edilmesi	2019-2020 bütçesinin geçici bütçe olarak uygulanmaya devam edilmektedir.
04.09.2020	CK-1 kalorifer servo (damper) motorunun değiştirilmesi ve 1 adet yedek motor alınması	Sipariş verilmiş, malzeme henüz gelmemiştir.
08.10.2020	Jeneratörlerin yıllık periyodik bakımları için İNFOPOWER Enerji Güç Sis. Tic. Ltd. Şti. ile yıllık 1.600 TL + KDV olmak üzere yılda 4 kez bakım için 1 yıllık sözleşme imzalanması	Sözleşme imzalanmıştır. Bakım dönemleri Ağustos, Kasım, Şubat Mayıs aylarıdır.
08.10.2020	Kamera sistemlerinin (76 eski, 33 yeni) yılda 2 kez olmak üzere periyodik bakım için, malzeme hariç, 1 yıllık, 11.000 TL (KDV dahil) bedelle TECH TÜRK Elektronik Güvenlik San. Tic. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanması	Sözleşme imzalanmıştır. Bakım dönemleri Kasım, Haziran aylarıdır.
08.10.2020	Yangın alarm ve algılama sistemlerinin periyodik bakımı için, malzeme hariç, 1 yıllık, 4.000 TL+KDV bedelle AGS AKTUĞ Güvenlik Sis. Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanması	Sözleşme imzalanmıştır. Bakım dönemi Mayıs ayıdır.
08.10.2020	Plaka okuma tanıma ve yazılım sisteminin güncellenmesi ve bakımı için malzeme hariç, 1 yıllık, 2.000 TL+KDV bedelle GENVATEK A.Ş. ile sözleşme imzalanması	Sözleşme imzalanmıştır.
08.10.2020	Asansör ve kalorifer sistemlerinin bakımı için asgari düzeyde yedek parça bulundurulması	Asansör sistemleri için bazı sarf malzemeleri alınmıştır.
08.10.2020	Yönetim binasının dış cephesinin boyanması	Site personeli tarafından boyama işi yapılmıştır.
13.11.2020	CK-3 Blok kanalizasyon giderinin onarımının malzeme dahil, 10.500 TL + KDV bedelle Hüseyin Oğulları Nak. Yapı Tem. İnş. Otom. San. ve Tic. Ltd. Şti. ne yaptırılmasına	İşlem tamamlanmıştır.
13.11.2020	Sitemizdeki kuruyan ağaçlar ve çit bitkilerinin yerine yenilerinin dikilmesi	İşlemler devam etmektedir.
13.11.2020	18.10.2020 tarihindeki fırtına nedeniyle BK-6, CK 3, 4 ve 7 bloklarında zarar göre çatı ve asansör kulelerinin sigortadan karşılanması, karşılanamayan kısımların site bütçemizden karşılanması	Hasar gören alanların tamamı sigortadan karşılanmak üzere, 30.000 TL ye yaptırılmıştır.
13.11.2020	CK 1 ve 4 blok markizlerinde meydana gelen su sızdırmasının önlenmesi	İşlem tamamlanmıştır.
13.11.2020	Asansörlerin yıllık periyodik kontrollerinin Makine Mühendisleri Odası'na yaptırılması	İşlem tamamlanmıştır. 23.336,87 TL ödenmiştir.
13.11.2020	BK 9 ve CK 4 blokların kanalizasyon giderlerinin yaptırılması	İşlem tamamlanmıştır.

Handwritten signatures and initials.

25.12.2020	CK 2 blok yük asansör motorunun ve arızalı olan yedek olarak kullanılacak motorun da yaptırılması	İşlem tamamlanmıştır. 4.050 TL+KDV *2 ödeme yapılmıştır.
25.12.2020	BK 3 yük asansörü taşıyıcı halatlarının değiştirilmesi	İşlem tamamlanmıştır. 6.000 TL + KDV bedel ödenmiştir.
25.12.2020	Site Müdürü ve Muhasebecisi aylık ücretlerinde 2020 yılı enflasyon oranı kadar artış yapılması	Henüz uygulanmamıştır. 14.60 oranında artış uygulanacaktır.
25.12.2020	Güvenlik şirketine yapılan ödemenin sözleşme sonu olan 1 Ağustos tarihine kadar, 01.01 / 01.08 tarihleri arasında asgari ücret artış oranı kadar artırılması	Henüz uygulanmamıştır. 21.56 oranında artış uygulanacaktır.

Sitemizin rutin faaliyetlerinden olan ve hizmet alım sözleşmeleri tamamlanan veya tamamlanmak üzere olan hizmetler olmasına rağmen henüz sözleşmeleri yenilenmemiş hizmet alımları:

	İçme suyu depolarının temizlik ve dezenfeksiyonu (18.04.2020 sözleşme bitti)	Henüz işlem yapılmamıştır.
	İçme suyu depolarının temizlik ve dezenfeksiyonu (30.01.2021 sözleşme bitiyor)	Henüz işlem yapılmamıştır.

01 Ekim 2020-31 Aralık 2020 dönemi Gelir Denetimi

01.09.2020 tarihi ile 30.09.2020 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Tablo 1	
Yönetim Kurulunun gelirleri 01.10.2020-31.12.2020	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	866.705,37
Yakıt	338.092,75
Yatırım avans	0,00
Asansör	1.050,00
Kapı çipi	170,00
Banka Faiz geliri (site kідem / 008979 / 249.863,18 TL 26.02.2021 %15 vadeli)	4.917,81
Banka Faiz geliri (güvenlik kідem / 523628)	0,00
Banka Faiz geliri (yakıt avans / 435187)	6.912,09
Banka Faiz geliri (yakıt avans 2/ 597538)	1.068,36
Ödeme gecikme cezası geliri	8.107,12
İcra ödemeleri geliri	0,00
Kapıcı dairelerinden fark geliri	2.130,68
ATM elektrik geliri	1.147,61
İkinci araç kullanım geliri	1.900,00
Diğer gelirler (Hurda, banka masraf iadeleri, lojman geliri, reklam, sigorta vb.)	32.506,32
Toplam Gelir Tutarı	1.264.708,11

Tablo 2	
Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.10.2020-31.12.2020	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	25.743,46
Yakıt	9.806,18
Yatırım/demirbaş	219,00
Gecikme Cezası	3.316,85
Genel Alacak Tutarı	39.085,49

2 CM

01.10.2020-31.12.2020 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.

Tablo 3	
Yönetim Kurulunun giderleri / 01.10.2020-31.12.2020	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	12.177,00
Denetim Kurulu üye ücretleri	4.059,00
Başkent Gaz Gideri	379.634,00
Ortak alan elektrik tüketimi	115.347,70
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	11.217,59
Bina malzeme bakım onarım gideri	64.059,49
Büro ofis giderleri demirbaş	14.539,96
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	12.409,21
Kalorifer sistem giderleri	19.741,40
Hidrofor sistem giderleri	17.698,82
Kanalizasyon bakım onarım gideri	18.290,00
Asansör bakım onarım gideri	82.317,59
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	0,00
Jeneratör bakım onarım gideri	472,00
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	0,00
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	276,95
Ortak alan sigorta gideri	0,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri	2.203,08
Muhtasar beyannamesi gideri	7.087,50
Planlanmamış giderler	1.098,14
Güvenlik şirketi gideri	217.197,11
Personel aylık ücreti	209.079,06
Personel aylık SGK	56.818,40
Personel aynı yardım	0,00
Banka masrafları	0,00
Toplam	1.245.724,00

Denetim Sonucu Bütçe 31.12.2020 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

Tablo 4	
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	00,0
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	11.089,54
3-Vakıfbank (424522 yatırım avans hesabı)	3.478,94
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	3.434,00
5-Vakıfbank (008979 % 15,0 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-26.02.2021)	249.863,18
6-Vakıfbank (523628 % 11,00 vadeli kıdem tazminatı hesabı- güvenlik için-29.01.2021)	10.300,00
7-Vakıfbank (435187 yakıt avans hesabı % 15,50 vadeli 08.01.2020 vade sonu)	529.700,39
8- Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	10.156,60
31.12.2020 kasa miktarı	1.789,35
Genel Toplam	819.812,00

(Handwritten signatures and initials)

Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 31Aralık 2020		Tablo 5
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı	
Okan ÇELEBİ (Avukat)	6.670,13	
Mika Asansör	9.727,92	
Atlas Güvenlik	27.792,03	
Efe Temizlik	1.463,40	
Otis Asansör	48.604,42	
Ekoglobal isg	734,36	
Teldata	708,00	
Süpersan makina	643,10	
Rb Enerji	750,00	
TOPLAM	97.093,36	

Gelir Gider Kontrol Tablosu				Tablo 6
Gelir		Gider		
30.09.2020 nakit	800.827,89	01.10 / 31.12.2020		1.245.724,00
01.10 / 31.12.2020	1.264.708,11	30.09.2020 nakit		819.812,00
TOPLAM	2.065.536,00	TOPLAM		2.065.536,00

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.

Tamirat sonrası hurdaya çıkan parçaların kayıt edildiği ve hurda parçaların zaman zaman satıldığı ancak 2019 Ocak ayından bu yana satış yapılmadığı anlaşılmıştır. Bu nedenle depo kapasitesi ve hurda malzemelerin takibinin kolaylıkla yapılması göz önüne alınarak, hurda malzemelerin daha kısa aralıklarla satılmasında yarar görülmektedir.

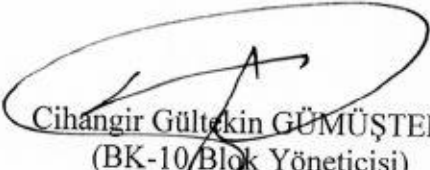
08.10.2020 tarihinde alınan Karar gereğince, sık kullanılan asansör ve kalorifer yedek malzemelerinin takibinin kolaylıkla sağlanabilmesi için bilgisayar ortamında, malzemenin girişi, çıkışı ile tarihleri gösteren bir kayıt tutulmasında yarar görülmektedir.

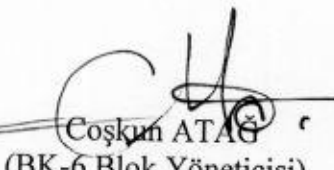
Yönetim Kurulu üyelerine ve görevli personele çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmış ve Yönetim Kurulu'na teslim edilmiştir. 18.01.2021

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)