

**PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU**  
**(01 Ocak 2021-31 Mart 2021) (01.07.2020-31.03.2021)**

Rapor tarihi : 02.04.2021  
Rapor no : 2021/02  
Rapor dönemi : 01 Ocak 2021-31 Mart 2021 / 01.07.2020-31.03.2021

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 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 (Ocak, Şubat, Mart) olağan denetim için Yönetim Kurulu çalışmaları idari ve mali faaliyetler dikkate alınarak incelenmiş ve Site Temsilciler Kuruluna arz edilmek üzere aşağıda değerlendirilmiştir.

Ayrıca Kovid-19 ile mücadele kapsamında uygulanan genel kurul toplantı kısıtlamalarının 01 Mart 2021 tarihi itibarıyla kaldırılması üzerine, 12.03.2021 tarihli Olağanüstü Temsilciler Kurulu Toplantısı'nda sitemizin olağan seçimli genel kurul toplantısının, yeni bir kısıtlama uygulanmaz ise, Haziran ayında yapılması kararlaştırıldığından, kat maliklerine arz edilmek üzere, sitemizin son 9 aylık bütçe durumu da hazırlanmıştır.

**01 Ocak 2021-31 Mart 2021 dönemi İdari Denetim**

1- Tutulması zorunlu olan Temsilciler Kurulu Karar Defterinin, Yönetim Kurulu Karar Defterinin ve Denetim Kurulu Karar Defterinin, Yenimahalle 51. Noterliğine 2021 yılı için tasdik ettirildiği görülmüştür.

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

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

4- 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.

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

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

7- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 008979 numaralı hesapta, vade sonu 28 Mayıs 2021 ve %16,5 faiz oranıyla vadeli tutulan 278.730,84 TL bulunmaktadır.

**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 yapılabildiği 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.

A C U

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.
13.11.2020	Sitemizdeki kuruyan ağaçlar ve çit bitkilerinin yerine yenilerinin dikilmesi	İşlemler devam etmektedir.
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.
22.01.2021	İçme suyu depolarının temizlik ve dezenfeksiyonunun, yılda 2 kez yapılmak üzere EKODEM Su Deposu Temizlik firmasına 6.500 TL + KDV bedelle yaptırılması (ilk temizlik Haziran 2021)	02.02.2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. (Değişiklik olmadığı takdirde Mayıs ve Kasım)
22.01.2021	CK Blokların yangın springlerinin yıllık bakım ve onarımlarının İMDAT Yangın Söndürme firmasına yıllık 5.000 TL + KDV bedelle yaptırılmasına	05.02.2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. (Nisan ayında)
22.01.2021	Ortak alan sigortası için yıllık 66.760,55 TL bedelle Türkiye Sigorta şirketi ile sözleşme imzalanması	Türkiye Sigorta ile 66.259,56 TL bedelle 28.01.2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.
22.01.2021	BK-8 blok asansör motor tamirinin yapılması	7.493 TL bedelle işlem tamamlanmıştır.
12.03.2021	BK-2 sol ve CK-7 yük asansörünün taşıyıcı halatlarının değiştirilmesi	Henüz gerçekleşmemiştir.
12.03.2021	Site çalışanlarına Ramazan Bayramı öncesi 750 TL erzak/ayni yardım yapılması	Henüz gerçekleşmemiştir.

### 01 Ocak 2021-31 Mart 2021 dönemi Gelir Denetimi

01 Ocak 2021 tarihi ile 31 Mart 2021 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Yönetim Kurulunun gelirleri 01.01.2021-31.03.2021		Tablo 1
Alacak adı	Alacak Tutarı	
Aidat	845.468,08	
Yakıt	943.658,37	
Yatırım avans	0,0	
Asansör	750,00	
Kapı çipi	225,00	
Banka Faiz geliri (site kıdem / 008979 ) (278.730,84 TL - %16,5 - 28.05.2021 vadeli)	8.867,66	
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem/523628)(21.609,66 TL-%16,5-30.04.2021)	267,84	
Banka Faiz geliri (yakıt avans /435187) (243.687.35 - %16 - 20.04.2021)	13.986,96	
Ödeme gecikme cezası geliri	4.262,65	
İcra ödemeleri geliri	0,0	
Kapıcı dairelerinden fark geliri	1.480,61	
ATM elektrik geliri	1.209,87	
İkinci araç kullanım geliri	1.900,00	
Diğer gelirler (sigorta 5.752,50-hasar geliri, reklam vb.)	7.522,50	
<b>Genel Alacak Tutarı</b>	<b>1.829.599,54</b>	

cau

Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.01.2021-31.03.2021		Tablo 2
Alacak adı	Alacak Tutarı	
Aidat		
Yakıt	32.604,54	
Yatırım/demirbaş	40.867,58	
Gecikme Cezası	219,00	
<b>Genel Alacak Tutarı</b>	<b>1.758,00</b>	
	<b>75.449,12</b>	

### 01 Ocak 2021-31 Mart 2021 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 / 01.01.2021-31.03.2021		Tablo 3
Yönetim Kurulu üye ücretleri	12.177,00	
Denetim Kurulu üye ücretleri	4.059,00	
Başkent Gaz Gideri	954.128,00	
Ortak alan elektrik tüketimi	145.348,10	
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	10.563,65	
Bina malzeme bakım onarım gideri	45.655,25	
Büro ofis giderleri demirbaş	13.745,32	
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	15.251,69	
Kalorifer sistem giderleri	25.547,00	
Hidrofor sistem giderleri	16.223,82	
Kanalizasyon bakım onarım gideri	5.900,00	
Asansör bakım onarım gideri	115.705,37	
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	7.645,30	
Jeneratör bakım onarım gideri	2.720,25	
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	11.116,88	
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	0,0	
Ortak alan sigorta gideri	36.445,56	
İş sağlığı ve güvenliği gideri	2.937,44	
Muhtasar beyannamesi gideri	9.262,12	
Planlanmamış giderler	2.168,00	
Güvenlik şirketi gideri	245.413,86	
Personel aylık ücreti	193.695,11	
Personel aylık SGK	67.810,78	
Personel ayni yardım	0,0	
Banka masrafları	0,00	
<b>Toplam</b>	<b>1.943.519,50</b>	

Q CM

**Denetim Sonucu Bütçe**  
**31 Mart 2021 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu**

<b>31 Mart 2021 tarihi itibarıyla nakit para miktarı</b>		<b>Tablo 4</b>
<b>Banka ve Hesap adı</b>		<b>Tutar</b>
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)		82.122,37
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)		53.708,24
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)		13.861,44
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)		8.347,64
5-Vakıfbank (008979 %16,5 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-28.05.2021 vade sonu)		278.730,84
6-Vakıfbank (435187 % 16.0 yakıt avans hesabı -20.04.2021 vade sonu)		243.687,35
7-Vakıfbank (523628 %16,5 vadeli kıdem tazminatı hesabı-güvenlik personeli için-30.04.2021 vade sonu)		21.609,66
8-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)		1.810,91
<b>31.03.2021 kasa miktarı</b>		<b>2.013,59</b>
<b>Genel Toplam</b>		<b>705.892,04</b>

<b>Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 31 Mart 2021</b>		<b>Tablo 5</b>
<b>Mal/Hizmet alınan yer</b>		<b>Borç Tutarı</b>
<b>TOPLAM</b>		<b>0,0</b>

<b>Gelir Gider Kontrol Tablosu</b>				<b>Tablo 6</b>
<b>Gelir</b>		<b>Gider</b>		
31.12.2020 nakit	819.812,00	01.01 / 31.03.2021	1.943.519,50	
01.01 / 31.03.2021	1.829.599,54	31.03.2021 nakit	705.892,04	
<b>TOPLAM</b>	<b>2.649.411,54</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>2.649.411,54</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.

Uygulanan işletme bütçesi gereği; site personelinin ihtiyaç duyulacak kıdem tazminatı ödemesi için hazırlıklı olmak adına biriktirilecek bedel 2020-2021 yılında 55.000 TL olarak belirlenmiş olup, ilk 9 aylık dönem için miktar 41.249,97 TL dir. Ancak bu iş için işletme bütçesinden şimdiye kadar 20.000 TL ayrılmıştır. Bütçe imkanları dikkate alınarak tahmini bütçede yer alan miktarın ilgili hesaba aktarılmasında yarar görülmektedir.

Kovid-19 ile mücadele kapsamında uygulanan genel kurul toplantı kısıtlamalarının 01 Mart 2021 tarihi itibarıyla kaldırılması üzerine, 12.03.2021 tarihli Olağanüstü Temsilciler Kurulu Toplantısı'nda sitemizin olağan seçimli genel kurul toplantısının, yeni bir kısıtlama uygulanmaz ise, Haziran ayında yapılması kararlaştırıldığından, Site Genel Kurul toplantısı öncesinde, Denetim Kurulumuzun son rutin denetim raporu olması dolayısıyla içinde bulunduğumuz işletme bütçesi döneminin 01 Temmuz 2020 - 31 Mart 2021 tarihleri arasındaki gelir ve gider durumu ayrıca değerlendirilmiş ve kat maliklerine arz edilmek üzere aşağıdaki tablolarda açıklanmıştır.

2 011

Tablo 7

## Yönetim Kurulunun gelirleri 01.07.2020-31.03.2021

Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	
Yakıt	2.508.469,37
Yatırım avans	1.425.391,84
Asansör	0,0
Kapı çipi	4.500,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 008979 )	615,00
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem / 523628)	17.901,93
Banka Faiz geliri (yakıt avans /435187)	677,54
Banka Faiz geliri (yakıt avans 2 /597538)	20.899,05
Ödeme gecikme cezası geliri	1.068,36
İcra ödemeleri geliri	15.319,95
Kapıcı dairelerinden fark geliri	0,0
ATM elektrik geliri	3.611,29
İkinci araç kullanım geliri	3.233,41
Yanlış yatırılan ödemeler	3.800,00
Diğer gelirler (Hurda, banka masraf iadeleri, lojman geliri, reklam, (sigorta 40.207,22) vb.)	1.502,12
<b>Genel Alacak Tutarı</b>	<b>4.051.267,28</b>

Tablo 8

## Yönetim Kurulunun giderleri / 01.07.2020-31.03.2021


Yönetim Kurulu üye ücretleri	36.531,00
Denetim Kurulu üye ücretleri	8.118,00
Başkent Gaz Gideri	1.333.762,00
Ortak alan elektrik tüketimi	339.132,40
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	99.064,51
Bina malzeme bakım onarım gideri	145.708,25
Büro ofis giderleri demirbaş	36.493,54
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	38.731,96
Kalorifer sistem giderleri	45.288,40
Hidrofor sistem giderleri	54.189,14
Kanalizasyon bakım onarım gideri	24.190,00
Asansör bakım onarım gideri	269.742,64
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	7.645,30
Jeneratör bakım onarım gideri	11.764,34
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	11.116,88
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	276,95
Ortak alan sigorta gideri	50.445,56
İş sağlığı ve güvenliği gideri	6.609,24
Muhtasar beyannamesi gideri	23.635,67
Planlanmamış giderler	3.998,34
Güvenlik şirketi gideri	658.584,52
Personel aylık ücreti	510.112,91
Personel aylık SGK	182.404,39
Personel aynı yardım	13.500,00
Banka masrafları	0,00
<b>Toplam</b>	<b>3.911.045,94</b>

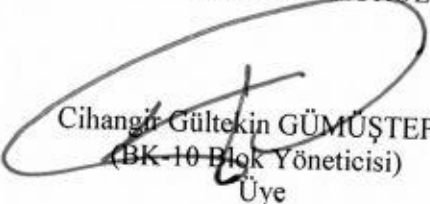
a c u


Gelir Gider Kontrol Tablosu (01.07.2020-31.03.2021)				Tablo 9
Gelir		Gider		
30.06.2020 nakit	565.670,70	01.07.2020 / 31.03.2021		3.911.045,94
01.07.2020 / 31.03.2021	4.051.267,28	31.03.2021 nakit		705.892,04
<b>TOPLAM</b>	<b>4.616.937,98</b>	<b>TOPLAM</b>		<b>4.616.937,98</b>

Yönetim Kurulu üyelerine ve görevli personele başarılı çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmış ve Yönetim Kurulu'na teslim edilmiştir. 02.04.2021

  
Devlet SERT  
(CK-5 Blok Yöneticisi)  
Üye

DENETİM KURULU  
  
Cihangir Gültekin GÜMÜŞTEPE  
(BK-10 Blok Yöneticisi)  
Üye

  
Coşkun ATAĞ  
(BK-6 Blok Yöneticisi)  
Üye

Ekler:

1-Banka bakiye listesi (kasa dahil)