

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU
(01 Nisan 2021-31 Mayıs 2021)

Rapor tarihi : 03.06.2021
Rapor no : 2021/03
Rapor dönemi : 01 Nisan 2021-31 Mayıs 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 (Nisan, Mayıs, Haziran) olağan denetim için, Haziran ayında yapılacak Genel Kurulumuz nedeniyle Nisan ve Mayıs 2021 aylarını kapsayan Yönetim Kurulu çalışmaları idari ve mali faaliyetler dikkate alınarak incelenmiş ve Site Temsilciler Kuruluna arz edilmek üzere aşağıda değerlendirilmiştir.

01 Nisan 2021-31 Mayıs 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 faydalandığı 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 02 Ağustos 2021 ve % 17,3 faiz oranıyla vadeli tutulan 324.623,68 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 yapılana 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	İşlem tamamlanmıştır. 2 adet kullanıma hazır servo motorumuz yedek olarak bulunmaktadır.

em

08.10.2020	Jeneratörlerin yıllık periyodik bakımları için INFPOWER 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 Mayıs, Ağustos, Kasım, Şubat aylarıdır. Mayıs ayı bakımı yapılmıştır.
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. Haziran ayı bakımı henüz yapılmamıştır.
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. Mayıs ayı bakımı yapılmıştır.
13.11.2020	Sitemizdeki kuruyan ağaçlar ve çit bitkilerinin yerine yenilerinin dikilmesi	Kuruyan ağaçların bir kısmının yerine yeni ağaçlar dikilmiştir. İşlemler devam etmektedir.
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	Asgari ücret artışı olan 21.56 oranında artış uygulanmıştır.
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) Kovid-19 önlemleri nedeniyle Mayıs ayı bakımı henüz yapılmamıştır.
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 bakımları yapılmıştır.
12.03.2021	BK-2 sol ve CK-7 yük asansörünün taşıyıcı halatlarının değiştirilmesi	İşlem tamamlanmıştır.
12.03.2021	Site çalışanlarına Ramazan Bayramı öncesi 750 TL erzak/aynı yardım yapılması	İşlem tamamlanmıştır.
09.04.2021	Sitemiz yeşil alanlarından gereken yerlere ilave çim tohumu ve gübre uygulanması	İşlem tamamlanmıştır.
09.04.2021	Basket ve futbol sahasında harekete duyarlı aydınlatma sistemi kullanılmasının araştırılması	Yapılan araştırmada uygun olmadığına karar verilmiştir.
09.04.2021	Sitemiz silik olan otopark çizgilerinin sarı renkli ve fosforlu olarak çizilmesinin Genel Kurul Gündemine alınması	Genel Kurulu Gündemine alınmıştır.

cu B C

01 Nisan 2021-31 Mayıs 2021 dönemi Gelir Denetimi

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

Yönetim Kurulunun gelirleri 01.04.2021-31.05.2021		Tablo 1
Alacak adı		Alacak Tutarı
Aidat		551.259,92
Yakıt		216.136,11
Yatırım avans		0,0
Asansör		0,0
Kapı çipi		20,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 008979) (324.623,68 TL - %17.30 - 02.08.2021 vadeli)		10.892,84
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem/523628)(34.975,63 TL-%12,45-02.08.2021)		878,51
Banka Faiz geliri (yakıt avans /435187) (243.687,35/bakiye sıfır)		3.247,38
Ödeme gecikme cezası geliri		3.090,48
İcra ödemeleri geliri		0,0
Kapıcı dairelerinden fark geliri		0,0
ATM elektrik geliri		0,0
İkinci araç kullanım geliri		500,00
Diğer gelirler (telefon, reklam vb.)		1.680,00
Genel Alacak Tutarı		787.705,24

Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.04.2021-31.05.2021		Tablo 2
Alacak adı		Alacak Tutarı
Aidat		53.981,99
Yakıt		45.241,10
Yatırım/demirbaş		219,00
Gecikme Cezası		8.354,54
Genel Alacak Tutarı		107.796,63

eh

g

c

01 Nisan 2021-31 Mayıs 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.

Tablo 3	
Yönetim Kurulunun giderleri / 01.04.2021-31.05.2021	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	8.118,00
Denetim Kurulu üye ücretleri	4.059,00
Başkent Gaz Gideri	382.297,00
Ortak alan elektrik tüketimi	84.618,10
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	24.158,75
Bina malzeme bakım onarım gideri	21.309,57
Büro ofis giderleri demirbaş	11.394,81
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	9.059,80
Kalorifer sistem giderleri	350,00
Hidrofor sistem giderleri	10.815,88
Kanalizasyon bakım onarım gideri	0,0
Asansör bakım onarım gideri	55.666,25
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	2.537,00
Jeneratör bakım onarım gideri	1.888,00
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	0,0
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	0,0
Ortak alan sigorta gideri	19.876,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri	734,36
Muhtasar beyannamesi gideri	3.724,59
Planlanmamış giderler	450,00
Güvenlik şirketi gideri	146.604,43
Personel aylık ücreti	123.414,77
Personel aylık SGK	48.822,05
Personel aynı yardım	15.000,00
Banka masrafları	0,00
Toplam	974.898,36

AM S C

Denetim Sonucu Bütçe
31 Mayıs 2021 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

Tablo 4	
31 Mayıs 2021 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	274,00
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	134.447,27
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)	13.861,44
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	4.173,82
5-Vakıfbank (008979 %17,30 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-02.08.2021 vade sonu)	324.623,68
6-Vakıfbank (435187 yakıt avans hesabı)	0,0
7-Vakıfbank (523628 %12,45 vadeli kıdem tazminatı hesabı-güvenlik personeli için-02.08.2021 vade sonu)	34.975,63
8-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	3.985,30
31.05.2021 kasa miktarı	2.357,78
Genel Toplam	518.698,92

Tablo 5	
Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 31 Mayıs 2021	
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı
EKOGLOBAL İSG	734,00
INFO POWER ENERJİ	472,00
CESUR PEKER	177,00
TOPLAM	1.383,00

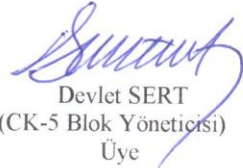
Tablo 6			
Gelir Gider Kontrol Tablosu			
Gelir		Gider	
31.03.2020 nakit	705.892,04	01.04 / 31.05.2021	974.898,36
01.04 / 31.05.2021	787.705,24	31.05.2021 nakit	518.698,92
TOPLAM	1.493.597,28	TOPLAM	1.493.597,28

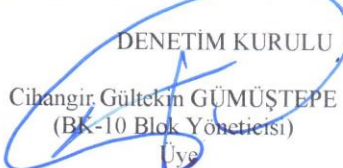
Yönetim Kurulu, herhangi bir sıkıntı oluşturmadan siteye ait mevcut defter ve belgeler ile banka ve bilgisayar kayıtlarını incelenmek üzere denetleme kuruluna teslim etmiştir.

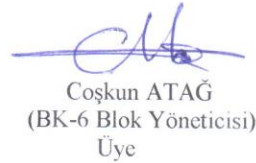
Yönetim Kurulunun, kiracı ya da ev sahiplerinden tahsil edilmesi gereken alacaklar 1.000 TL'ye ulaştığında hukuki yollara başvuru olarak, temin edilmesine çalışılmaktadır.

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. 03.06.2021


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)