

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU
(01 Ekim 2021-31 Aralık 2021)

Rapor tarihi : 08.01.2022
Rapor no : 2022/01
Rapor dönemi : 01 Ekim 2021-31 Aralık 2021

Sitemiz yönetim planı gereğince, 3 ayda bir yapılması gereken olağan denetimi için, Ekim, Kasım ve Aralık 2021 aylarını kapsayan Yönetim Kurulu çalışmaları idari ve mali faaliyetler dikkate alınarak yapılmış ve aşağıda ifade edilmiştir.

01 Ekim 2021-31 Aralık 2021 dönemi İdari Denetim

1- Tutulması zorunlu olan Temsilciler Kurulu Karar Defterinin, Yönetim Kurulu Karar Defterinin ve Denetim Kurulu Karar Defterinin, Yenimahalle 51. Noterliğine 06 Ocak 202 tarihinde, 2022 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 ödemedi 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. Yapılan kontrolde hurdaya ayrılan ya da artık kullanılmayan malzemelerin, satışının ya da imhasının yapılarak demirbaş kayıtlarından düşümünün yapılması gerekmektedir.

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 31.01.2022 ve % 15,05 faiz oranıyla vadeli tutulan 377.373,81 TL bulunmaktadır.

8-Site güvenlik personeli kıdem tazminatı için, uhdemizde tutulan bedel Vakıfbank'ta 523628 numaralı hesapta, 58.904,05 TL, vade sonu 31.01.2022 ve % 11,30 faiz oranıyla tutulmaktadır.

9- Sitemiz yakıt avans bedelleri için toplanan bedellerden 373.605,00 TL Vakıfbank'ta 745570 numaralı hesapta, vade sonu 19.01.2022 ve % 17,25 faiz oranıyla vadeli olarak tutulmaktadır.

Temsilciler Kurulu Kararları ve Uygulamasının Takibi

Temsilciler Kurulunca alınmış kararlardan 31 Aralık 2021 tarihine kadar sonuçlandırılanlara aşağıda yer verilmemiştir.

Toplantı Tarihi	Alınan Karar	Uygulama
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) Bir önceki bakım Temmuz ayında yapılmış olup, bu nedenle 6 ay sonra Ocak ayında yapılacak bakım henüz yapılmamıştır.
30.06.2021	Blok içi alanların boyanması (Genel Kurul kararı doğrultusunda)	Yönetim Kurulu tarafından maliyet araştırması devam etmektedir.



30.06.2021	Otopark çizgilerinin yenilenmesi (Genel Kurul kararı doğrultusunda)	Henüz yapılmamıştır.
03.09.2021	4 adet jeneratörünün yıllık bakımlarının, İnfopower enerji şirketi ile, malzeme ve KDV hariç, her bakım 520 TL, yıllık toplam 2080 TL bedel ile 2 yıllık sözleşme yapılması	13.09.2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Bakım dönemleri 2021 Kasım, 2022 Şubat, Mayıs, Ağustos aylarıdır. Kasım ayı bakımı yapılmıştır.
03.09.2021	Yangın Alarm ve Algılama Sistemlerinin, AGS Aktuğ Güvenlik Sistemleri Elk. Ltd. Şti. ile yılda 2 bakım, 2 yıllık, malzeme ve KDV hariç, yıllık 8.000 TL bedelle sözleşme yapılması	13.09.2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. Bakım dönemi Kasım ve Mayıs ayıdır. Kasım ayı bakımı yapılmıştır.
03.09.2021	18 adet kalorifer sisteminin yıllık bakımlarının Prof Gaz Mühendislik Limited Şirketi ile, malzeme ve KDV hariç, yılda 2 bakım, yıllık 30.000 TL bedelle, 2 yıllık sözleşme imzalanmasına	13.09.2021 tarihinde Prof Gaz Mühendislik Limited Şirketi ile sözleşme imzalanmıştır. Eylül ve Ocak aylarında bakım yapılacaktır. Eylül ayı bakımı yapılmıştır.
03.09.2021	Plaka okuma, tanıma ve yazılım sistemlerinin güncellenmesi için Genvatek A.Ş. ile malzeme ve KDV hariç, 1 yıllık, 2.500 TL bedelle sözleşme yapılması	01.10.2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.
03.09.2021	79 adet hidrofor sisteminin yıllık bakımlarının yapılması için Şimşek Makine ile malzeme dahil, yılda 4 bakım, 1 yıllık, 72.000 TL, KDV dahil bedelle sözleşme yapılması	13.09.2021 tarihinde Şimşek Makine sözleşme imzalanmıştır. 2021 Ekim, 2022 Ocak, Nisan, Temmuz aylarında bakım yapılacaktır. 2021 Ekim ayı bakımı yapılmıştır.
03.09.2021	Görüntülü diafon sistemi kurulması için araştırma yapılması (Genel Kurul Kararı doğrultusunda)	Yapılan çalışmada site sakinleri tarafından uygun görülmemiştir.
25.11.2021	Site asansörlerinin yıllık periyodik kontrollerinin Makine Mühendisleri Odasına yaptırılmasına ve gerekli kontrol ücretinin ödenmesi	MMO gerekli kontroller yaptırılmış ve 25.245,14 TL ödemesi yapılmıştır.
25.11.2021	CK-4 Blok sol asansör motor ve şanzımanının tamir ettirilmesi	Henüz yaptırılmamıştır.
25.11.2021	Site kamera sistemlerinin yıllık bakımlarının yapılması için TECTÜRK Güvenlik Ltd. Şti. ile yılda 2 bakım olmak üzere, 1 yıllık, malzeme hariç, 12.000,00 TL (KDV Hariç) yapılması	09.12.2021 tarihinde TECTÜRK Güvenlik Ltd. Şti. sözleşme imzalanmıştır. 2021 Aralık, 2022 Haziran aylarında bakım yapılacaktır. Aralık 2021 bakımı yapılmıştır.

g c g

01 Ekim 2021-31 Aralık 2021 dönemi Gelir Denetimi

01 Ekim 2021-31 Aralık 2021 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Tablo 1	
Yönetim Kurulunun gelirleri 01.10.2021-31.12.2021	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	963.750,44
Yakıt	511.725,38
Yatırım avans	717,00
Asansör	0,0
Kapı çipi	135,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 008979) (377.373,81 TL - %15,05-31.01.2022)	13.102,94
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem/523628)(58.904,05 TL-%11.30-31.01.2022)	1.258,59
Banka Faiz geliri (yakıt avans /636558) (TL)	5.606,86
Banka Faiz geliri (yakıt avans /745570) (373.605,00TL-%17.25-19.01.2022)	0,0
Ödeme gecikme cezası geliri	7.320,99
İcra ödemeleri geliri	8.169,86
Kapıcı dairelerinden fark geliri	1.093,53
ATM elektrik geliri	3.463,71
İkinci araç kullanım geliri	1.650,00
Diğer gelirler (sigorta(26.600,00) -hasar geliri,reklam2 (5.758,25)vb.)	33.648,86
Genel Alacak Tutarı	1.551.643,16

Tablo 2	
Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.10.2021-31.12.2021	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	28.372,35
Yakıt	28.256,55
Yatırım/demirbaş	219,00
Gecikme Cezası	3.115,85
Genel Alacak Tutarı	59.963,75

01 Ekim 2021-31 Aralık 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.

01 Ekim 2021-31 Aralık 2021 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz giderleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Tablo 3	
Yönetim Kurulunun giderleri / 01.10.2021-31.12.2021	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	8.477,64
Denetim Kurulu üye ücretleri	2.825,88
Başkent Gaz Gideri	481.875,00
Ortak alan elektrik tüketimi	135.309,50
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	33.760,67
Bina malzeme bakım onarım gideri	78.625,68
Büro ofis giderleri demirbaş	22.999,59
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	13.996,62
Kalorifer sistem giderleri	22.667,80
Hidrofor sistem giderleri	27.440,03
Kanalizasyon bakım onarım gideri	5.900,00
Asansör bakım onarım gideri	83.614,87
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	8.024,00
Jeneratör bakım onarım gideri	10.532,00
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	8.182,02
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	900,00
Ortak alan sigorta gideri	0,0
İş sağlığı ve güvenliği gideri	2.937,44
Muhtasar beyannamesi gideri	6.926,42
Planlanmamış giderler	3.363,64
Güvenlik şirketi gideri	220.621,83
Personel aylık ücreti	193.796,47
Personel aylık SGK	71.676,52
Personel ayni yardım	0,00
Banka masrafları	0,00
Toplam	1.444.453,62

Denetim Sonucu Bütçe
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

Tablo 4	
30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	695,85
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	89.529,27
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)	13.861,44
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	8.347,64
5-Vakıfbank (008979 %15.05 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-31.01.2022 vade sonu)	377.373,81
6-Vakıfbank (636558 % yalıt avans vadeli hesabı- vade sonu)	0,0
7-Vakıfbank (523628 %11.30 vadeli kıdem tazminatı hesabı-güvenlik personeli için-31.01.2022 vade sonu)	58.958,33
8-Vakıfbank (745570 %17.25 yakıt avans vadeli hesabı- 19.01.2022 vade sonu)	373.605,00
9-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	2.543,18
31.12.2021 kasa miktarı	2.421,27
Genel Toplam	927.335,79





Tablo 5	
Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 31.12 2021	
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı
TOPLAM	0,00

Tablo 6			
Gelir Gider Kontrol Tablosu			
Gelir		Gider	
30.09.2021 nakit	820.146,25	01.07 / 30.09.2021	1.444.453,62
01.10 / 31.12.2021	1.551.643,16	30.09.2021 nakit	927.335,79
TOPLAM	2.371.789,41	TOPLAM	2.371.789,41

31.12.2021 tarihi itibarıyla 2021/2022 dönemi 2 nci 3 aylık bütçesinin kontrolü

	Yıllık Bütçe	01.10/31.12.2021 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	915.000,00	220.621,83	24,11
Personel Yıllık Ücret Giderleri	750.000,00	193.796,47	25,84
Personel Yıllık SGK Giderleri	300.000,00	71.676,52	23,89
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	70.000,00	30.000,00	42,86
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Ücretleri	65.000,00	11.303,52	17,39
Blok Yönetici aidat muafiyetleri	65.000,00	17.814,00	27,41
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	400.000,00	135.309,50	33,83
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	325.000,00	33.760,67	10,39
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	170.000,00	78.625,68	46,25
Büro (Ofis) Giderleri	50.000,00	22.999,59	46,00
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	60.000,00	13.996,62	23,33
Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	60.000,00	22.667,80	37,78
Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	70.000,00	27.440,03	39,20
Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	40.000,00	5.900,00	14,75
Asansör Bakım Onarım Giderleri	300.000,00	83.614,87	27,87
TV/Kamera Sis. Bakım Onarım Giderleri	15.000,00	8.024,00	53,49
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	15.000,00	10.532,00	70,21
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	25.000,00	8.182,02	32,73
Sigorta Gideri	75.000,00	0,00	0,00
Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	10.000,00	900,00	9,00
Muhtasar Beyanname Gideri	40.000,00	6.926,42	17,32
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	10.000,00	2.937,44	29,37
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	15.000,00	3.363,64	22,42
TAHMİNİ BÜTÇE TOPLAMI	3.845.000,00	1.010.392,62	26,28
TOPLANACAK YILLIK AİDAT	3.849.600,00	1.010.392,62	26,25




31.12.2021 tarihi itibarıyla 2021/2022 dönemi ilk 6 aylık bütçesinin kontrolü

	Yıllık Bütçe	01.07/31.12.2021 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	915.000,00	444.648,10	48,60
Personel Yıllık Ücret Giderleri	750.000,00	397.508,39	53,00
Personel Yıllık SGK Giderleri	300.000,00	137.638,50	45,88
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	70.000,00	30.000,00	42,86
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Ücretleri	65.000,00	19.781,16	30,43
Blok Yönetici aidat muafiyetleri	65.000,00	35.628,00	54,81
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	400.000,00	218.267,30	54,57
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	325.000,00	225.126,68	69,27
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	170.000,00	118.177,02	69,52
Büro (Ofis) Giderleri	50.000,00	36.939,00	73,88
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	60.000,00	27.228,87	45,38
Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	60.000,00	22.667,80	37,78
Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	70.000,00	43.663,85	62,38
Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	40.000,00	5.900,00	14,75
Asansör Bakım Onarım Giderleri	300.000,00	118.173,60	39,39
TV/Kamera Sis. Bakım Onarım Giderleri	15.000,00	18.939,00	126,26
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	15.000,00	10.532,00	70,21
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	25.000,00	8.182,02	32,73
Sigorta Gideri	75.000,00	0	0,00
Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	10.000,00	900,00	9,00
Muhtasar Beyanname Gideri	40.000,00	13.725,28	34,31
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	10.000,00	4.406,16	44,06
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	15.000,00	5.127,64	34,18
TAHMİNİ BÜTÇE TOPLAMI	3.845.000,00	1.943.160,37	50,54
TOPLANACAK YILLIK AİDAT	3.849.600,00	1.943.160,37	50,48

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.

Genel Kurul önerileri doğrultusunda, banyo ve tuvaletlerde sigara içilmemesi, balkonlardan sofraya bezi vb. silinmemesi konusunda Yönetim Kurulu gerekli takip ve bilgilendirmeleri yapmalıdır.

İş Sağlığı ve Güvenliği mevzuatı kapsamında yangın merdivenlerinde bulunan eşyaların kaldırılması için Yönetim Kurulu gerekli çalışmaları yapmalıdır.

Yapılan denetimde sitemizde kullanılan temizlik madde ve malzemelerinin yaklaşık 6 aylık dönem için toptan alındığı, bu durumun oluşacak maliyet artışları göz önüne alındığında, sitemiz menfaatine olduğu değerlendirilmiştir. BK-8 de depolanan temizlik malzemelerinin dağıtımının kontrollü olması konusunda ve kullanımının takip edilmesine Site Yönetimi hassasiyet göstermelidir.

Denetim Dönemi içerisinde olmamakla birlikte, CK-4 Blok sakinlerimizden Murat CEBECİ tarafından Kurulumuza 04.01.2022 tarihinde gönderilen dilekçe ile ilgili, sitemiz hukuki danışmanı Okan ÇELEBİ'nin görüşü alınarak, konunun Temsilciler Kurulu tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.

Sitemiz içerisinde yeni düzenlenen seyir tepesi alanındaki aydınlatmanın, alan aktif hale gelene kadar kapatılmasında, tasarruf açısından yarar görülmektedir.


Denetim Kurulu olarak, 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. 08.01.2022


Devlet SERT
(CK-5 Blok Yöneticisi)
Üye

Ekler:

1-Banka bakiye listesi (kasa dahil)

DENETİM KURULU

Cihangir Gültekin GÜMÜŞTEPE
(BK-10 Blok Yöneticisi)
Üye


Yurdağül GÖKOĞLU
(CK-4 Blok Yöneticisi)
Üye