

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU
(01 Ocak 2022-31 Mart 2022)

Rapor tarihi : 09.04.2022
Rapor no : 2022/02
Rapor dönemi : 01 Ocak 2022-31 Mart 2022

Sitemiz yönetim planı gereğince, 3 ayda bir yapılması gereken olağan denetimi, Yönetim Kurulunun Ocak, Şubat ve Mart 2022 aylarını kapsayan çalışmaları idari ve mali faaliyetleri dikkate alınarak yapılmış ve aşağıda ifade edilmiştir.

01 Ocak 2022-31 Mart 2022 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 2022 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 ödemedeki 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. Hurdaya ayrılan ya da artık kullanılmayan malzemelerin, 16 Şubat 2022 tarihinde 9.640 TL bedelle satışı yapılmış ve gelir site bütçemize aktarılmıştır. Ancak bu konuda Yönetim Kurulu tarafından alınmış bir karar tespit edilememiştir.
- 6- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 008979 numaralı hesapta, vade sonu 29.04.2022 ve % 18 faiz oranıyla vadeli tutulan 430.825,61 TL bulunmaktadır.
- 7- Site güvenlik personeli kıdem tazminatı için, uhdemizde tutulan bedel Vakıfbank'ta 523628 numaralı hesapta, 74.666,20 TL, vade sonu 29.04.2022 ve % 14,25 faiz oranıyla tutulmaktadır.
- 8- CK-3 sol asansör sürücüsünde ve BK-11 kazan sirkülasyon pompasında elektrik akımından kaynaklı hasar, toplam 17.906,50 TL olup, 8.852,62 TL si Türkiye Sigortadan (hasar 2021-gelir 2022), kamera direği hasarı kat sakinimiz sigortasından 1.500,00 TL gelir olarak site bütçesine aktarılmıştır.
- 9-Sitemiz faaliyetlerinin yer aldığı web sayfamızda Temsilciler Kurulunun bazı kararlarının yer almadığı görülmüştür. Site sakinlerinin Temsilciler Kurulu kararlarına istediği anda ulaşabilmesi için gerekli verilerin güncel olarak web sayfasında yer alması için gerekli tedbirler alınmalıdır.

Temsilciler Kurulu Kararları ve Uygulamasının Takibi

Temsilciler Kurulunca alınmış kararlardan 31 Mart 2022 tarihine kadar sonuçlandırılanlara aşağıda yer verilmemiştir.

Toplantı Tarihi	Alınan Karar	Uygulama
30.06.2021	Blok içi alanların boyanması (Genel Kurul kararı doğrultusunda)	Hazırlıklar 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.

		Şubat 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. Ocak-Şubat aylarında bakımı yapılmıştır.
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. 2022 Ocak ayı bakımı yapılmıştır.
14.01.2022	Ortak alan sigortası için Allianz Sigorta ile 74.500,00 TL bedelle sözleşme yapılması,	Sigorta sistemi gereği Allianz Sigorta ile 77.673,68 TL bedelle sözleşme imzalanmış ancak sigorta şirketi verdiği teklif gereği karından feragat ederek 74.500,00 TL bedeli kabul ettiğini beyan etmiş olup, ödeme planı bu bedel üzerinden sürdürülmektedir.
20.01.2022	Site Güvenlik hizmetleri için Atlas Grup Güvenlik ile 01.02.2022 ile 31.12.2022 tarihleri arasında aylık 90.561,30 TL (KDV Hariç) sözleşme imzalanması	27.01.2022 tarihinde 90.561,30 TL (KDV Hariç) sözleşme imzalanmıştır.

01 Ocak 2022-31 Mart 2022 dönemi Gelir Denetimi

01 Ocak 2022-31 Mart 2022 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Yönetim Kurulunun gelirleri 01.01.2022-31.03.2022		Tablo 1
Alacak adı	Alacak Tutarı	
Aidat		
Yakıt	1.144.494,69	
Yatırım avans	1.253.488,64	
Asansör	397.485,37	
Kapı çipi	450,00	
Banka Faiz geliri (site kıdem / 008979) (430.825,61 TL - %18,00 -29.04.2022)	175,00	
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem/523628)(74.666,20 TL-%14,25-29.04.2022)	13.451,80	
Banka Faiz geliri (202246 kapanan hesap-8 Mart)	1.522,23	
Banka Faiz geliri (745570 kapanan hesap-19 Ocak)	1.692,41	
Ödeme gecikme cezası geliri (yakıt, aidat, yatırım)	15.096,46	
İcra ödemeleri geliri (yakıt aidat)	8.934,15	
Kapıcı dairelerinden fark geliri	8.263,31	
ATM elektrik geliri	3.370,43	
İkinci araç kullanım geliri	3.408,65	
Diğer gelirler (sigorta, reklam, hurda, yanlış ödeme (6.453,00 TMO)	1.550,00	
Genel Alacak Tutarı	32.345,62	
	2.885.728,76	

2 y

Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.01.2022-31.03.2022		Tablo 2
Alacak adı		Alacak Tutarı
Aidat		
Yakıt		28.042,28
Yatırım/demirbaş		48.570,34
Gecikme Cezası		28.913,51
Genel Alacak Tutarı		5.789,34
		111.315,47

01.01.2022-31.03.2022 dönemi Gider Denetimi

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

01.01.2022-31.03.2022 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz giderleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Yönetim Kurulunun giderleri / 01.01.2022-31.03.2022		Tablo 3
Yönetim Kurulu üye ücretleri		12.760,20
Denetim Kurulu üye ücretleri		2.825,88
Başkent Gaz Gideri		1.450.508,00
Ortak alan elektrik tüketimi		355.996,40
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski		28.199,08
Bina malzeme bakım onarım gideri		46.472,14
Büro ofis giderleri demirbaş		21.912,57
Kapıcı dairesi tüketim giderleri		22.031,43
Kalorifer sistem giderleri		37.524,00
Hidrofor sistem giderleri		18.432,12
Kanalizasyon bakım onarım gideri		5.900,00
Asansör bakım onarım gideri		103.298,61
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri		2.360,00
Jeneratör bakım onarım gideri		5.440,98
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri		8.182,02
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları		0,0
Ortak alan sigorta gideri		37.249,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri		1.468,72
Muhtasar beyannamesi gideri		5.679,86
Planlanmamış giderler (yanlış ödeme iadesi 6.453,00 TMO)		6.662,67
Güvenlik şirketi gideri		303.072,99
Personel aylık ücreti		269.606,70
Personel aylık SGK		91.067,70
Personel ayni yardım		0,00
Banka masrafları		0,00
Toplam		2.836.651,07

29

Denetim Sonucu Bütçe
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

Tablo 4	
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	777,60
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	32.765,89
3-Vakıfbank (424522 yatırım avans hesabı)	420.942,53
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	11.676,00
5-Vakıfbank (008979 %18 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-29.04.2022 vade sonu)	430.825,61
6-Vakıfbank (523628 %14,25 vadeli kıdem tazminatı hesabı-güvenlik personeli için-29.04.2022 vade sonu)	74.666,20
7-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	0,0
31.03.2022 kasa miktarı	4.759,65
Genel Toplam	976.413,48

Tablo 5	
Yönetim Kurulunun mal/hizmet alm borçları / 31.03 2022	
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı
TECHTURK	1.180,00
EKOGLOBAL İSG	734,36
OTİS	807,12
TOPLAM	2.721,48

Tablo 6			
Gelir Gider Kontrol Tablosu			
Gelir		Gider	
31.12.2021 nakit	927.335,79	31.03.2022 nakit	976.413,48
01.01 / 31.03.2022	2.885.728,76	01.01 / 31.03.2022	2.836.651,07
TOPLAM	3.813.064,55	TOPLAM	3.813.064,55

6 y 8

31.03.2022 tarihi itibarıyla 2021/2022 dönemi ilk 9 aylık bütçesinin kontrolü

	Yıllık Bütçe	01.07/31.03.2022 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	1.108.713,00	822.387,29	74,17
Personel Yıllık Ücret Giderleri	925.500,00	667.115,09	72,08
Personel Yıllık SGK Giderleri	324.846,00	228.706,20	70,40
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	70.000,00	70.000,00	100,00
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Ücretleri	65.000,00	35.367,24	54,41
Blok Yönetici aidat muafiyetleri	65.000,00	57.222,00	88,03
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	400.000,00	574.263,70	143,57
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	325.000,00	253.325,76	77,95
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	170.000,00	164.649,16	96,85
Büro (Ofis) Giderleri	50.000,00	58.851,57	117,70
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	60.000,00	49.260,30	82,10
Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	60.000,00	69.631,80	116,05
Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	70.000,00	52.655,97	75,22
Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	40.000,00	11.800,00	29,50
Asansör Bakım Onarım Giderleri	300.000,00	221.472,21	73,82
TV/Kamera Sis. Bakım Onarım Giderleri	15.000,00	21.299,00	141,99
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	15.000,00	15.972,98	106,49
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	25.000,00	16.364,04	65,46
Sigorta Gideri	75.000,00	37.249,00	49,67
Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	10.000,00	900,00	9,00
Muhtasar Beyanname Gideri	40.000,00	19.405,14	48,51
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	10.000,00	5.874,88	58,75
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	35.000,00	11.790,31	78,60
TAHMİNİ BÜTÇE TOPLAMI	4.259.059,00	3.465.563,64	81,37
TOPLANACAK YILLIK AİDAT	4.656.000,00	3.465.563,64	74,43

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 başvurularak, temin edilmesine çalışılmakta ise de;

Yapılan incelemede ödemesi geciken 28.042,28 TL aidat tutarının dağılımına bakıldığında;

1.000 TL üzerinde borçlu 6 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 8 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 37 kişi olduğu,

ödemesi geciken 48.570,34 TL yakıt tutarının dağılımına bakıldığında ise;

1.000 TL üzerinde borçlu 13 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 31 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 34 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca hem yakıt hem de aidat borcu olup, toplam 1.000 TL üzerinde borcu olan 30 kişi olduğu tespit edilmiştir.

2022 yılı içerisinde 2 kişi icraya verilmiş, 1 kişi 2.042,70 TL ödeme yapmış, henüz ödeme yapmayan kişiden ise 3.827,24 TL alacaklı durumda olduğumuz tespit edilmiştir. 2021 yılında icra işlemleri başlatılan, ödemeleri 2022 yılında alınan 2 kişiden 6.220,59 TL alınmıştır.

Şubat ayı sonuna kadar 1.000 TL üzerinde borçlu olan 25 kişiye Yönetim Kurulu tarafından yazılı ilk bilgilendirme yapılarak, ödeme yapılması, aksi takdirde yasal yollara başvurulacağı bildirilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun, 1.000 TL aşan borçları olan site sakinlerinden gerekli ödemeleri tamamlamaları konusunda daha fazla gayret sarf etmeleri, ödemelerini geciktirenler için zaman geçirmeden hukuki işlemlerin başlatılması gerekmektedir.

Yönetim Planımıza göre; kiracının sorumluluğunun kira ödemekle sınırlı olduğu, ortak gider payının ödeme yükümlüsünün kat maliki olduğu göz önüne alarak, kiracının ödemediği ortak giderlerin ödenmesi için kat maliki ile temas kurulmalıdır.

Yapılan denetimde 2022 yılı Ocak, Şubat ve Mart aylarında gider makbuzu ile 4.245,00 TL ödeme, toplam 9 gider makbuzu kullanılarak yapılmıştır.

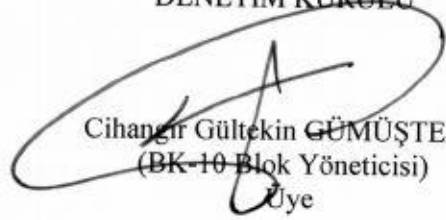
Hurdaya ayrılan ya da artık kullanılmayan malzemelerin satışının, kime, neyin, ne kadar, nasıl satılacağına ve satıldığına dair Yönetim Kurulu tarafından karar alınması gerekmektedir.

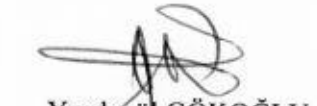
Denetim Kurulu olarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve görevli personele başarılı çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmış ve Yönetim Kurulu'na teslim edilmiştir. 09.04.2022

DENETİM KURULU


Devlet SERT
(CK-5 Blok Yöneticisi)
Üye


Cihançir Gültekin GÜMÜŞTEPE
(BK-10 Blok Yöneticisi)
Üye


Yurdağül GÖKOĞLU
(CK-4 Blok Yöneticisi)
Üye

Ekler:

1-Banka bakiye listesi (kasa dahil)