

**PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU**  
**(01 Nisan 2022-30 Haziran 2022)**

Rapor tarihi : 23.07.2022  
Rapor no : 2022/03  
Rapor dönemi : 01 Nisan 2022-30 Haziran 2022

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

Ayrıca 01 Temmuz 2021 ile 30 Haziran 2022 tarihleri arasında kapsayan bütçe gerçekleştirmeleri kontrol edilerek rapora eklenmiştir.

**01 Nisan 2022-30 Haziran 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 ödemenen 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, Temsilciler Kurulu Kararı gereğince herhangi bir kira ve su gideri (15 metre küpe kadar), elektrik gideri (200 kilovata kadar) alınmadığı, site yönetimi tarafından karşılandığı tespit edilmiştir.

5- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 008979 numaralı hesapta, vade sonu 28.07.2022 ve % 15,65 faiz oranıyla vadeli tutulan 448.587,43 TL bulunmaktadır.

6- Site güvenlik personeli kıdem tazminatı için, uhdemizde tutulan bedel Vakıfbank'ta 523628 numaralı hesapta, 94.617,18 TL, vade sonu 28.07.2022 ve % 13 faiz oranıyla tutulmaktadır.

7- 4 adet jeneratörünün yapılması gereken Mayıs dönemi yıllık bakımı, İnfopower enerji şirketi tarafından yapılmıştır.

8- Yangın Alarm ve Algılama Sistemlerinin, yapılması gereken Mayıs dönemi yıllık bakımı, AGS Aktuğ Güvenlik Sistemleri Elk. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

**Temsilciler Kurulu Kararları ve Uygulamasının Takibi**

Temsilciler Kurulunca alınmış kararlardan 30 Haziran 2022 tarihine kadar sonuçlandırılanlara aşağıda yer verilmemiştir.

Toplantı Tarihi	Alınan Karar	Uygulama
30.06.2021	Blok içi alanların boyanması (Genel Kurul kararı doğrultusunda)	Çalışmalar devam etmektedir.
30.06.2021	Otopark çizgilerinin yenilenmesi (Genel Kurul kararı doğrultusunda)	<b>Henüz yapılmamıştır.</b>
24.06.2022	Sitemiz 43 asansörünün aylık bakımları için OTİS Asansör firması ile malzeme hariç aylık 9.030,00 TL (KDV Hariç) bedelle 1 yıllık sözleşme imzalanması	Henüz sözleşme imzalanmamıştır.



24.06.2022	İçme suyu depolarının temizlik işlemleri için EKODEM SU DEPOSU şirketi ile 1 temizlik işlemi için 5.000,00 TL (KDV Hariç) bedelle 1 yıllık (2 temizlik işlemi için) sözleşme imzalanması	Henüz sözleşme imzalanmamıştır.
24.06.2022	Kanalizasyon sistemimizin bakımı için HÜSEYİN OĞULLARI firması ile malzeme bedeli hariç 72.000,00 TL (KDV Hariç) 1 yıllık sözleşme imzalanması	Henüz sözleşme imzalanmamıştır.
24.06.2022	Sitemiz 58 adet yangın söndürme tütünün bakım ve dolumu için BARIŞ GRUP YANGIN firması ile malzeme bedeli hariç 5.905,00 TL (KDV Hariç) bedelle yaptırılması	Temmuz ayı içerisinde gerçekleştirilmiştir.

### 01 Nisan 2022-30 Haziran 2022 dönemi Gelir Denetimi

01 Nisan 2022-30 Haziran 2022 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

<b>Tablo 1</b>	
<b>Yönetim Kurulunun gelirleri 01.04.2022-30.06.2022</b>	
<b>Alacak adı</b>	<b>Alacak Tutarı</b>
Aidat	1.459.301,79
Yakıt	716.255,36
Yatırım avans	194.230,40
Asansör	1.500,00
Kapı çipi	165,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 008979 ) (430.825,61 TL - %18,00 -28.07.2022 )	17.761,82
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem/523628)(74.666,20 TL-%14,25-28.07.2022)	2.436,98
Banka Faiz geliri (yatırım /523380)(150.068,90 TL-%12,00 günlük vadeli)	7.677,92
Ödeme gecikme cezası geliri (yakıt, aidat, yatırım)	9.607,16
İcra ödemeleri geliri (yakıt aidat)	10.510,23
Kapıcı dairelerinden fark geliri	0,0
ATM elektrik geliri	0,0
İkinci araç kullanım geliri	150,00
Diğer gelirler (sigorta hasar geliri (6,300,00), reklam (550,00))	10.358,00
<b>Genel Alacak Tutarı</b>	<b>2.429.954,66</b>

<b>Tablo 2</b>	
<b>Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.04.2022-30.06.2022</b>	
<b>Alacak adı</b>	<b>Alacak Tutarı</b>
Aidat	52.414,04
Yakıt	21.941,82
Yatırım/demirbaş	8.585,43
Gecikme Cezası	8.150,44
<b>Genel Alacak Tutarı</b>	<b>91.091,73</b>



### 01.04.2022-30.06.2022 dönemi Gider Denetimi

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

01.04.2022-30.06.2022 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz giderleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

<b>Tablo 3</b>	
<b>Yönetim Kurulunun giderleri / 01.04.2022-30.06.2022</b>	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	12.760,20
Denetim Kurulu üye ücretleri	5.680,92
Başkent Gaz Gideri	597.056,00
Ortak alan elektrik tüketimi	240.913,60
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	61.366,98
Bina malzeme bakım onarım gideri	36.973,36
Büro ofis giderleri demirbaş	17.768,65
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	22.228,99
Kalorifer sistem giderleri	12.095,00
Hidrofor sistem giderleri	24.826,62
Kanalizasyon bakım onarım gideri	11.800,00
Asansör bakım onarım gideri	54.248,18
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	12.176,00
Jeneratör bakım onarım gideri	3.235,40
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	4.091,01
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	0,0
Ortak alan sigorta gideri	37.251,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri	2.937,44
Muhtasar beyannamesi gideri	3.235,87
Planlanmamış giderler	318,35
Güvenlik şirketi gideri	303.072,99
Personel aylık ücreti	269.039,58
Personel aylık SGK	102.082,75
Personel ayni yardım	0,0
Banka masrafları	0,00
Toplam	<b>1.835.158,89</b>
YATIRIM (Boya ve hidrofor yenilemesi)	<b>462.398,27</b>
GENEL TOPLAM	<b>2.297.557,16</b>



**Denetim Sonucu Bütçe**  
**31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu**

<b>Tablo 4</b>	
<b>30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla nakit para miktarı</b>	
<b>Banka ve Hesap adı</b>	<b>Tutar</b>
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	163.721,00
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	227.490,10
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)	0,0
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	11.676,00
5-Vakıfbank (008979 %15,65 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-28.07.2022 vade sonu)	448.587,43
6-Vakıfbank (523380 % 12 yatırım demirbaş vadeli hesabı- günlük vadeli )	150.068,90
7-Vakıfbank (523628 %13,00 vadeli kıdem tazminatı hesabı-güvenlik personeli için-28.07.2022 vade sonu)	94.617,18
8-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	11.244,84
<b>30.06.2022 kasa miktarı</b>	<b>1.405,53</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>1.108.810,98</b>

<b>Tablo 5</b>	
<b>Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 30.06.2022</b>	
<b>Mal/Hizmet alınan yer</b>	<b>Borç Tutarı</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>0,0</b>

<b>Tablo 6</b>			
<b>Gelir Gider Kontrol Tablosu</b>			
<b>Gelir</b>		<b>Gider</b>	
31.03.2022 nakit	976.413,48	30.06.2022 nakit	1.108.810,98
01.04 / 30.06.2022	2.429.954,66	01.04 / 30.06.2022	2.297.557,16
<b>TOPLAM</b>	<b>3.406.368,14</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>3.406.368,14</b>

**SİTEMİZ İŞLETME BÜTÇESİ NET KULLANILABİLİR PARA MİKTARI**

**Nakit:** 1.108.810,98

**Kıdem personel** 448.587,43

**Kıdem güvenlik** 106.293,18

**Yakıt avans iade miktarı** 163.721,00

**Demirbaş hesabı** 150.068,90

**Ödenecek Muhtasar-SGK** 36.672,13

**Toplam** 905.342,64

**NET KALAN** 203.468,34



30.06.2022 tarihi itibarıyla 2021/2022 dönemi son 12 aylık işletme bütçe gerçekleşmesi

	Yıllık Bütçe	01.07.2021/30.06.2022 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	1.108.713,00	1.050.794,08	94,78
Personel Yıllık Ücret Giderleri	<b>925.500,00</b>	<b>936.154,67</b>	<b>101,15</b>
Personel Yıllık SGK Giderleri	<b>324.846,00</b>	<b>330.788,95</b>	<b>101,83</b>
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	70.000,00	70.000,00	100,00
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Ücretleri	65.000,00	53.808,36	82,78
Blok Yönetici aidat muafiyetleri	65.000,00	85.200,00	131,08
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	<b>749.608,00</b>	<b>815.177,30</b>	<b>108,75</b>
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	325.000,00	314.692,74	96,83
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	<b>170.000,00</b>	<b>201.622,52</b>	<b>118,60</b>
Büro (Ofis) Giderleri	50.000,00	76.620,22	153,24
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	60.000,00	71.489,29	119,15
Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	60.000,00	81.726,80	136,21
Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	70.000,00	77.482,59	110,69
Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	40.000,00	23.600,00	59,00
Asansör Bakım Onarım Giderleri	300.000,00	275.720,39	91,91
TV/Kamera Sis. Bakım Onarım Giderleri	15.000,00	33.475,00	223,17
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	15.000,00	19.208,38	128,06
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	25.000,00	20.455,05	81,82
Sigorta Gideri	75.000,00	74.500,00	99,33
Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	10.000,00	900,00	9,00
Muhtasar Beyanname Gideri	40.000,00	22.641,01	56,60
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	10.000,00	8.812,32	88,12
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	35.000,00	12.108,66	34,60
<b>TAHMİNİ BÜTÇE TOPLAMI</b>	<b>4.608.667,00</b>	<b>4.656.978,33</b>	<b>101,16</b>
<b>TOPLANACAK YILLIK AİDAT</b>	<b>4.656.000,00</b>	<b>4.656.978,33</b>	<b>100,02</b>

Temsilciler Kurulunun 27 Aralık 2021 tarihli ve 011 sayılı kararı ile bütçede yer alan "Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri, Personel Yıllık Ücret Giderleri ve Personel Yıllık SGK Giderleri" **asgari ücrette yaşanan olağanüstü artış nedeniyle güncellenmiş** ve 915.000,00 TL den 1.108.713,00 TL ye, 750.000,00 TL den 925.500,00 TL ye, 300.000,00 TL den 324.846,00 TL ye çıkarılmıştır.

Temsilciler Kurulunun 18 Mart 2022 tarihli ve 003 sayılı kararı ile bütçede yer alan "Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri" **artan elektrik fiyatları nedeniyle güncellenmiş** ve 400.000,00 TL den 749.608,00 TL ye çıkarılmıştır.

30.06.2022 tarihi itibarıyla 2021/2022 dönemi son 12 aylık yatırım bütçe gerçekleşmesi

	Yıllık Bütçe	01.07/30.06.2022 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
BK ve CK Blok kat holleri, servis merdiveni ve tavanların boyanması,	250.000,00	135.398,27	54,16
BK ve CK Blok içme suyu hidroforlarının yenilenmesi (18 takım hidrofor-toplam 36 adet)	350.000,00	327.000,00	93,43
<b>TOPLANACAK YATIRIM BEDELİ</b>	<b>600.000,00</b>	<b>462.398,27</b>	<b>77,07</b>
<b>TOPLANAN YATIRIM BEDELİ</b>	<b>592.456,42</b>	<b>462.398,27</b>	<b>78,05</b>

*(Handwritten signatures)*

Gelir Gider Kontrol Tablosu - 01.07.2021/30.06.2022 Dönemi			
Gelir		Gider	
30.06.2021 nakit	593.452,28	30.06.2022 nakit	1.108.810,98
01.07.2021/30.06.2022	8.008.974,30	01.07.2021/30.06.2022	7.493.615,60
<b>TOPLAM</b>	<b>8.602.426,58</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>8.602.426,58</b>

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

Sitemiz içerisinde bulunan Banka ATM sinin elektrik gideri bankadan alınmakta, ayrıca bir kira geliri talep edilmemektedir. İlgili banka ile görüşülerek site gelirlerini destekleyici bir işlem olarak kira talep edilmesi araştırılmalıdır.

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

**Bir önceki dönemde 111.315,47 TL olan alacak miktarı 91.091,73 TL ye düşürülmüşse de;**

**Yapılan incelemede ödemesi geciken 52.414,04 TL aidat tutarının dağılımına bakıldığında;**

1.000 TL üzerinde borçlu 16 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 22 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 36 kişi olduğu,

**ödemesi geciken 21.941,82 TL yakıt tutarının dağılımına bakıldığında ise;**

1.000 TL üzerinde borçlu 6 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 11 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 16 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca hem yakıt hem de aidat borcu olup, toplam 1.000 TL üzerinde borcu olan 29 kişi olduğu tespit edilmiştir.

**ödemesi geciken 8.585,43 TL yatırım tutarının dağılımına bakıldığında ise;**

13 daire sahibinin ödemesini geciktirdiği anlaşılmıştır. Ancak 1.000 TL nin altında ödemeler olduğundan, icra takibi yapılmamış olup, tahsilata çalışılmaktadır. Yatırım ödemesi tutarını fazla ödeyen daire sahiplerinin alacak tutarı 1.041,85 TL olup iade edilecektir. Geçmiş dönemlerden demirbaş bütçesinden kalan 26.248,06 TL ile yatırım ödeneğinin faiz geliri 2.462,74 TL lik tutar, yatırım bütçesi içerisinde yer almaktadır.

2022 yılı 01 Nisan-30 Haziran tarihleri arasında 3 kişi icraya verilmiş, 2 kişi 5.682,99 TL ödeme yapmış, henüz ödeme yapmayan kişiden ise 2.738,04 TL alacaklı durumda olduğumuz tespit edilmiştir.

Haziran ayı sonuna kadar 1.000 TL üzerinde borçlu olan 26 kişiye Yönetim Kurulu tarafından yazılı ilk bilgilendirme yapılarak, ödeme yapılması, aksi takdirde yasal yollara başvurulacağı bildirilmiştir.

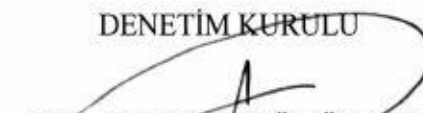
**Yönetim Planımıza göre; kiracının sorumluluğunun kira ödemekle sınırlı olduğu, ortak gider payının ödeme yükümlüsünün kat maliki olduğu göz önüne alarak, kiracının ödemediği ortak giderlerin ödenmesi için kat maliki ile temas kurulmalıdır.**


Yapılan denetimde 2022 yılı Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında gider makbuzu ile 4.360,00 TL ödeme, toplam 9 gider makbuzu kullanılarak yapılmıştır.

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. 23.07.2022

  
Devlet SERT  
(CK-5 Blok Yöneticisi)  
Üye

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

  
Yurdagül GÜKOĞLU  
(CK-4 Blok Yöneticisi)  
Üye

Ekler:  
1-Banka bakiye listesi (kasa dahil)