

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU
(01 Temmuz 2022-30 Eylül 2022)

Rapor tarihi : 12.10.2022
Rapor no : 2022/04
Rapor dönemi : 01 Temmuz 2022-30 Eylül 2022

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

01 Temmuz 2022-30 Eylül 2022 dönemi İdari Denetim

- 1- Tutulması zorunlu olan Temsilciler Kurulu Karar Defterinin, Denetim Kurulu Karar Defterinin, Yenimahalle 51. Noterliğine 06 Ocak 2022 tarihinde, 2022 yılı için tasdik ettirildiği görülmüştür.
- 2- 30 Haziran 2022 tarihinde son kararın alındığı, bir önceki Yönetim Kurulu Karar Defterinin Ankara 68. Noterliğine, 20 Temmuz 2022 tarihinde kapatıldığı, yeni defterin ise aynı Noter tarafından aynı tarihte 20883 Yevmiye numarası ile tasdik ettirildiği görülmüştür.
- 3- Site Yönetimi Yenimahalle Vergi Dairesi 0690444295 numarası ile potansiyel, Sosyal Güvenlik Kurumunda 1184867 işveren sicil numarası ile mükellef bulunmaktadır.
- 4- 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 faydalanıldığı anlaşılmıştır.
- 5- 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.
- 6- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 008979 numaralı hesapta, vade sonu 01.11.2022 ve % 17,60 faiz oranıyla vadeli tutulan 549.436,76 TL bulunmaktadır.
- 7- Site güvenlik personeli kıdem tazminatı için, uhdemizde tutulan bedel Vakıfbank'ta 523628 numaralı hesapta, 134.854,87 TL, vade sonu 01.11.2022 ve % 15,5 faiz oranıyla tutulmaktadır.
- 8- Sözleşme gereği 4 adet jeneratörünün Ağustos ayında yapılması gereken yıllık bakımı 18.08.2022 tarihinde yapılmıştır. Sözleşmemiz 12.10.2023 tarihinde bitecek olup, yıllık bakımlar 2022 Kasım, 2023 Şubat, Mayıs, Ağustos aylarında yapılacaktır.
- 9- 18 adet kalorifer sisteminin yıllık bakımları, 2022 sezonu öncesi Eylül ayında gerçekleştirilmiştir.
- 10- 25.07.2022 tarihinde alınan "Next YE 10/40" Uydu Santral cihazının demirbaş defterine kaydının yapılmadığı tespit edilmiştir.
- 11- Sitemiz plaka tanıma sisteminin iyileştirilmesi işinin ERVA Elektronik şirketine 23.258,00 TL bedelle yaptırılması işlemlerine başlanmış olmakla birlikte henüz sözleşme imzalanmamıştır, Sitemiz menfaatleri açısından en kısa zamanda sözleşme imzalanmasında yarar görülmektedir.
- 12- Sitemiz 43 asansörünün aylık bakımları için OTİS Asansör firması ile malzeme hariç aylık 9.030,00 TL (KDV Hariç) bedelle, 27.07.2022 tarihinde 1 yıllık sözleşme imzalanmıştır.
- 13- İçme suyu depolarının temizlik işlemleri için EKODEM SU DEPOSU şirketi ile 1 temizlik işlemi için 5.000,00 TL (KDV Hariç) bedelle, 20.07.2022 tarihinde 1 yıllık (2 temizlik işlemi için) sözleşme imzalanmıştır.
- 14- Kanalizasyon sistemimizin bakımı için HÜSEYİN OĞULLARI firması ile malzeme bedeli hariç 72.000,00 TL (KDV Hariç) 1 yıllık sözleşme, 27.07.2022 tarihinde imzalanmıştır.
- 15- İş Sağlığı ve Güvenliği ve Genleşme Tanklarının yıllık kontrolleri için sözleşme imzalanması gereken Sistematik İş Güvenliği firması ile henüz sözleşme imzalanmamıştır.
- 16- Yangın ve Hidrofor Sisteminin KDV hariç yıllık 10.000,00 TL bedelle Şimşek Makine ile 1 yıllık, Ekim 2022 ve Mayıs 2023 aylarında bakım yapılmak üzere 30.09.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.
- 17- Sitemiz güvenlik hizmeti alınan şirket ile yapılan sözleşme, asgari ücrette gerçekleşen artış oranında artırılarak 01.08.2022 tarihinde güncellenmiştir.

a

01 Temmuz 2022-30 Eylül 2022 dönemi Gelir Denetimi

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

Yönetim Kurulunun gelirleri 01.07.2022-30.09.2022		Tablo 1
Alacak adı		Alacak Tutarı
Aidat		1.923.301,15
Yakıt		193.250,74
Yatırım avans		6.184,20
Asansör		1.500,00
Kapı çipi		285,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 008979) (549.436,76 TL - %17,60 -01.11.2022)		30.178,42
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem/523628)(134.854,87 TL-%15,50-01.11.2022)		5.913,19
Banka Faiz geliri (yatırım /523380)(73.214,56 TL-%13,50-01.11.2022)		4.368,53
Banka Faiz geliri (işletme /862631)(305.296,47 TL-%17,50-01.11.2022)		986,63
Banka Faiz geliri (işletme 2 /047786)(323.114,95 TL-%16,70-14.10.2022)		7.424,79
Banka Faiz geliri (yakıt avans /300123)(178.513,09 TL-%16,50-31.10.2022)		0,00
Ödeme gecikme cezası geliri (yakıt, aidat, yatırım)		10.973,81
İcra ödemeleri geliri (yakıt aidat)		19.849,66
Kapıcı dairelerinden fark geliri		3.726,76
ATM elektrik geliri		3.641,95
İkinci araç kullanım geliri		0,00
Diğer gelirler (sigorta hasar geliri (7.957,79), reklam (500,00))		12.221,79
Genel Alacak Tutarı		2.223.806,62

Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.07.2022-30.09.2022		Tablo 2
Alacak adı		Alacak Tutarı
Aidat		45.182,19
Yakıt		14.855,16
Yatırım/demirbaş		1.797,00
Gecikme Cezası		3.578,48
Genel Alacak Tutarı		65.412,83

Q

01.07.2022-30.09.2022 dönemi Gider Denetimi

01.07.2022-30.09.2022 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz giderleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Tablo 3	
Yönetim Kurulunun giderleri / 01.04.2022-30.09.2022	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	16.501,05
Denetim Kurulu üye ücretleri	5.500,35
Başkent Gaz Gideri	0,00
Ortak alan elektrik tüketimi	173.996,60
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	192.766,68
Bina malzeme bakım onarım gideri	77.924,58
Büro ofis giderleri demirbaş	18.546,04
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	25.310,83
Kalorifer sistem giderleri	0,00
Hidrofor sistem giderleri	3.540,00
Kanalizasyon bakım onarım gideri	0,00
Asansör bakım onarım gideri	95.809,36
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	9.010,00
Jeneratör bakım onarım gideri	18.654,36
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	0,00
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	2.000,00
Ortak alan sigorta gideri	0,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri	1.468,72
Muhtasar beyannamesi gideri	5.967,03
Planlanmamış giderler	4.239,09
Güvenlik şirketi gideri	392.768,13
Personel aylık ücreti	349.357,74
Personel aylık SGK	123.474,94
Personel ayni yardım	0,00
Banka masrafları	0,00
Toplam	1.516.835,50
YATIRIM (Boya ve hidrofor yenilemesi ile çim makinası ve çit kesme makinası alımı)	88.002,43
GENEL TOPLAM	1.604.837,93

e

Denetim Sonucu Bütçe
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

Tablo 4	
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	0,00
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	149.425,65
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)	0,00
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	0,00
5-Vakıfbank (008979 %17,60 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-01.11.2022 vade sonu)	549.436,76
6-Vakıfbank (523380 % 13,50 yatırım demirbaş vadeli hesabı- 01.11.2022)	73.214,56
7-Vakıfbank (523628 %15,50 vadeli kıdem tazminatı hesabı-güvenlik personeli için-01.11.2022 vade sonu)	134.854,87
8-Vakıfbank (862631 % 17,50 işletme vadeli hesabı- 01.11.2022 vade sonu)	305.296,47
9-Vakıfbank (047786 % 16,70 işletme 2 vadeli hesabı- 14.10.2022 vade sonu)	323.114,95
10-Vakıfbank (300123 % 16,50 yakıt avans vadeli hesabı- 31.10..2022 vade sonu)	178.513,09
11-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	11.140,23
30.09.2022 kasa miktarı	2.783,09
Genel Toplam	1.727.779,67

Tablo 5	
Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 30.09.2022	
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı
Eko global	367,18
TOPLAM	367,18

Tablo 6			
Gelir Gider Kontrol Tablosu			
Gelir		Gider	
30.06.2022 nakit	1.108.810,98	30.09.2022 nakit	1.727.779,67
01.07 / 30.09.2022	2.223.806,62	01.07 / 30.09.2022	1.604.837,93
TOPLAM	3.332.617,60	TOPLAM	3.332.617,60

SİTEMİZ İŞLETME BÜTÇESİ NET KULLANILABİLİR PARA MİKTARI

Nakit: 1.727.779,67

Kıdem personel 549.436,76

Kıdem güvenlik 134.854,87

Yakıt avans 178.513,09

Demirbaş hesabı 73.214,56

Ödenecek Muhtasar-SGK 45.818,77

Toplam 981.838,05

NET KALAN 745.941,62

C

30.09.2022 tarihi itibarıyla 2022/2023 dönemi son ilk 3 aylık işletme bütçe gerçekleşmesi

	Yıllık Bütçe	01.07.2022/30.09.2022 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	1.763.228,45	392.768,13	22,28
Personel Yıllık Ücret Giderleri	1.482.836,85	349.357,74	23,56
Personel Yıllık SGK Giderleri	562.650,00	123.474,94	21,95
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	282.683,67	70.670,91	25,00
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Ücretleri	92.000,00	22.001,40	23,91
Blok Yönetici aidat muafiyetleri	167.000,00	39.408,00	23,60
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	1.810.000,00	173.996,60	9,61
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	550.000,00	192.766,68	35,05
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	300.000,00	77.924,58	25,97
Büro (Ofis) Giderleri	75.000,00	18.546,04	24,73
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	100.000,00	25.313,83	25,31
Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	250.000,00	0,00	0,00
Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	40.000,00	3.540,00	8,85
Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	80.000,00	0,00	0,00
Asansör Bakım Onarım Giderleri	550.000,00	95.809,36	17,42
TV/Kamera Sis. Bakım Onarım Giderleri	50.000,00	9.010,00	18,02
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	60.000,00	18.654,36	31,09
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	40.000,00	0,00	0,00
Sigorta Gideri	130.000,00	0,00	0,00
Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	15.000,00	2.000,00	13,33
Muhtasar Beyanname Gideri	40.000,00	5.967,03	14,92
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	25.000,00	1.468,72	5,87
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	60.000,00	4.239,09	7,07
TAHMİNİ BÜTÇE TOPLAMI	8.525.398,97	1.626.917,41	19,08

30.09.2022 tarihi itibarıyla 2021/2022 dönemi son 15 aylık yatırım bütçe gerçekleşmesi
(yatırım faaliyetleri 2021 yılından bu yana devam etmektedir.)

	Yıllık Bütçe	01.07.2021/30.09.2022 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
BK ve CK Blok kat holleri, servis merdiveni ve tavanların boyanması,	250.000,00	206.400,70	82,56
BK ve CK Blok içme suyu hidroforlarının yenilenmesi (18 takım hidrofor-toplam 36 adet)	350.000,00	327.000,00	93,43
TOPLANACAK YATIRIM BEDELİ	600.000,00	533.400,70	88,09
TOPLANAN YATIRIM BEDELİ	598.203,00	533.400,70	89,17

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

a

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

Yapılan incelemede ödemesi geciken 45.182,19 TL aidat tutarının dağılımına bakıldığında;

1.000 TL üzerinde borçlu 16 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 21 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 11 kişi olduğu,

ödemesi geciken 14.855,16 TL yakıt tutarının dağılımına bakıldığında ise; 100 TL-500 TL arasında borçlu 71 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca hem yakıt hem de aidat borcu olup, toplam 1.000 TL üzerinde borcu olan 23 kişi olduğu tespit edilmiştir.

ödemesi geciken 1.797,00 TL yatırım tutarının dağılımına bakıldığında ise;

3 daire sahibinin ödemesini geciktirdiği anlaşılmıştır. Ancak 1.000 TL nin altında ödemeler olduğundan, icra takibi yapılmamıştır. Yönetim Kurulu tarafından gerekli bilgilendirme yapılmasına rağmen müteaddit defalar, toplam 1.797,00 TL'lik yatırım/demirbaş ödemesini gerçekleştirmeyen, 3 adet daire sahibi ile ilgili, toplam tutar 1.000 TL'nin altında olmasına rağmen icra işlemlerini başlatmalıdır.

2022 yılı 01 Temmuz - 30 Eylül tarihleri arasında 9 kişi icraya verilmiş, bunlardan 4 kişi 16.201,37 TL ödeme yapmış, henüz ödeme yapmayan 5 kişiden ise 13.918,50 TL alacaklı durumda olduğumuz tespit edilmiştir. 1 Temmuz 2022 tarihinden önce icra işlemleri başlatılan, ödemesi bu dönemde alınan 1 kişiden 2.968,30 TL alınmıştır.

Eylül ayı sonuna kadar 1.000 TL üzerinde borçlu olan 23 kişiye Yönetim Kurulu tarafından yazılı ilk bilgilendirme yapılarak, ödeme yapılması, aksi takdirde yasal yollara başvurulacağı bildirilmiştir.

Yapılan denetimde 2022 yılı Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında gider makbuzu ile 25.337,00 TL ödeme, toplam 24 gider makbuzu kullanılarak yapılmıştır.

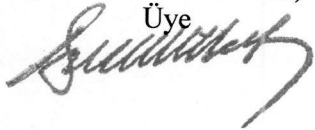
20.07.2022 tarihli Yönetim Kurulu Karar Defterinde yer alan 001 nolu ödeme kararında yer alan ödemelerin, karar alınmadan önce gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Yapılan incelemede, Yenimahalle 51. Noterliğine 06 Ocak 2022 tarihinde, 2022 yılı için tasdik ettirilen bir önceki Toplu Yapı Yönetim Kurulu Karar Defterinin sayfalarının dolması ve yeni defterin onaylatılmasındaki gecikme dolayısıyla bahse konu işlemin gerçekleştirildiği anlaşılmıştır. Bununla birlikte, karar alınmadan ödeme yapılmaması gerekmektedir.

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

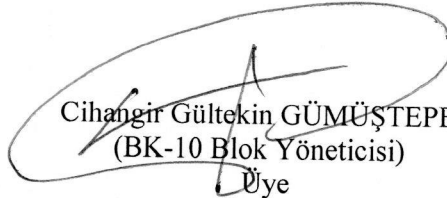
İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmış ve Yönetim Kurulu'na teslim edilmiştir. 12.10.2022

DENETİM KURULU

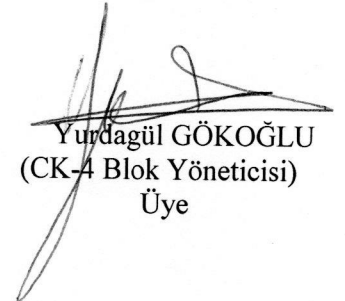
Devlet SERT
(CK-5 Blok Yöneticisi)
Üye



Cihangir Gültekin GÜMÜŞTEPE
(BK-10 Blok Yöneticisi)
Üye



Yurdagül GÖKOĞLU
(CK-4 Blok Yöneticisi)
Üye



Ekler:

1-Banka bakiye listesi (kasa dahil)