

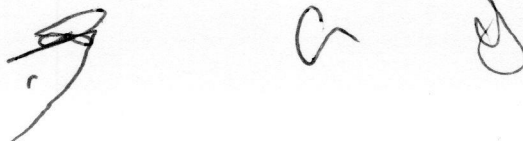
PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU
(01 Ekim 2022-31 Aralık 2022)

Rapor tarihi : 14.01.2023
Rapor no : 2023/01
Rapor dönemi : 01 Ekim 2022-31 Aralık 2022

Sitemiz yönetim planı gereğince, 3 ayda bir yapılması gereken olağan denetimi için, Ekim, Kasım ve Aralık 2022 aylarını kapsayan Yönetim Kurulu çalışmaları idari ve mali faaliyetler dikkate alınarak yapılmış ve aşağıda ifade edilmiştir.

01 Ekim 2022-31 Aralık 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-Yönetim Kurulu Karar Defterinin Ankara 68. Noterliğine, 20 Temmuz 2022 tarihinde 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 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 06.01.2023 ve % 22 faiz oranıyla vadeli tutulan 567.357,57 TL bulunmaktadır.
- 7-Site güvenlik personeli kıdem tazminatı için, uhdemizde tutulan bedel Vakıfbank'ta 523628 numaralı hesapta, 153.895,18 TL, vade sonu 06.01.2023 ve % 19,50 faiz oranıyla tutulmaktadır.
- 8- Sitemiz yakıt avans bedelleri için toplanan bedellerden 45.697,86 TL Vakıfbank'ta 300123 numaralı hesapta, günlük vadeli olarak kullanıma hazır tutulmaktadır.
- 9- 4 adet jeneratörünün Kasım ayında yapılması gereken bakımı 23 Kasım 2022 tarihinde yapılmıştır. Sözleşme gereği diğer bakımlar 2023 Şubat, Mayıs, Ağustos aylarında yapılacaktır.
- 10- İş Sağlığı ve Güvenliği ve Genleşme Tanklarının yıllık kontrolleri için, Sistematik İş Güvenliği firması ile 01 Ekim 2022 tarihinde, ilk yıl KDV dahil 885 TL, ikinci yıl KDV dahil 1000 TL bedelle, sözleşme imzalanmıştır. Ancak ilgili şirket tarafından, yapılan kontrollere ait tutulması gereken bir tutanak yada tespit edilen eksikliklere dair bilgi bulunamamıştır. Şirket tarafından doldurulması gereken " İş Sağlığı - Güvenliği Tespit ve Öneri Defteri" henüz site yönetimimize teslim edilmemiştir. En kısa zamanda söz konusu belgelerin temin edilmesi ve ilgili uzmanlar tarafından tespit edilen eksikliklerin giderilmesi gerekmektedir.
- 11- Yangın ve Hidrofor Sisteminin Ekim 2022 de yapılması gereken bakımı 25.10.2022 tarihinde yapılmıştır.
- 12- 28.12.2022 tarihinde sitemiz fiziki güvenlik hizmeti için 01.01.2023 tarihi ile 25.12.2023 tarihleri arasında Atlas Grup Güvenlik Şirketi ile KDV Hariç 181.756,40 TL bedelle sözleşme imzalanmıştır.
- 13- Hava şartlarının uygunsuzluğu nedeniyle, kuruyan yerlere alınacak çim tohumu henüz alınmamıştır.
- 14- Blok girişlerindeki Ankara taşlarının yenilenmesi konusunda henüz çalışma yapılmamıştır.
- 15- Sitemizde 2 adet geri dönüşüm alanı oluşturulmuş, elde edilen atıklardan 2022 yılı içerisinde 1.000 TL sitemize gelir kazandırılmıştır.
- 16- Asansörlerin periyodik muayenelerinin yaptırılmıştır.
- 17- Kamera sistemlerinin bakımlarının Erva Elektronik ve Güvenlik Şirketine KDV hariç 12.800,00 TL bedelle yaptırılması için 20 Aralık 2022 tarihinde 1 yıllık sözleşme imzalanmıştır.
- 18- Sitemiz çalışanları için Vakıfbank ile maaş promosyonu için kişi başına 3.000 TL ödenmesi için anlaşma sağlanmıştır.



19- Bütçe imkanları gözetilerek sitemiz blok görevlilerinin iş akitlerinin fesh edilmesi ve ilgili personel tarafından yürütülen iş ve işlemlerde aksaklık yaşanmaması için hizmet alımı yapılması konusu, bütçe imkanlarının yetersizliği ile hizmet alımından kaynaklanacak gider artışı nedeniyle, site menfaatleri gözetilerek uygulanmamıştır.

20- Blok görevlilerinin 2022 Kasım ve Aralık dönemi ile 2023 yılı yakıt kullanım bedellerinden, blok ortalamasının üzerindeki kısmının alınması kararı çerçevesinde henüz alınması gereken miktar alınmamıştır.

01 Ekim 2022-31 Aralık 2022 dönemi Gelir Denetimi

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

Tablo 1	
Yönetim Kurulunun gelirleri 01.10.2022-31.12.2022	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	2.087.311,59
Yakıt	800.536,34
Yatırım avans	1.558,00
Asansör	1.800,00
Kapı çipi	380,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 008979) (567.357,57 TL - %22 -06.01.2023)	17.920,81
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem/523628)(153.895,18 TL-%19,50-06.01.2023)	3.941,31
Banka Faiz geliri (yatırım /523380)(10.897,52 TL-%13,25-06.01.2023)	1.740,46
Banka Faiz geliri (işletme /862631)(737.843,22 TL-%22-06.01.2023)	9.657,78
Banka Faiz geliri (işletme 2 /047786)(113.891,97 TL-%18-.20.01.2023)	9.064,59
Banka Faiz geliri (yakıt avans /300123)(45.697,86 TL-%7-günlük vade)	8.396,63
Ödeme gecikme cezası geliri (yakıt, aidat, yatırım)	8.821,96
İcra ödemeleri geliri (yakıt aidat)	11.109,64
Kapıcı dairelerinden fark geliri	3.216,20
ATM elektrik geliri	0,00
İkinci araç kullanım geliri	0,00
Diğer gelirler (sigorta hasar geliri (41.343,32), atık (1.000,00) reklam (500,00))	43.125,62
Genel Alacak Tutarı	3.008.580,93

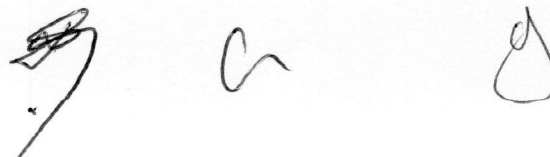
Tablo 2	
Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.10.2022-31.12.2022	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	47.425,63
Yakıt	28.174,87
Yatırım/demirbaş	0,00
Gecikme Cezası	3.577,31
Genel Alacak Tutarı	79.177,81

01 Ekim 2022-31 Aralık 2022 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 2022-31 Aralık 2022 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz giderleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.



Tablo 3	
Yönetim Kurulunun giderleri / 01.10.2022-31.12.2022	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	16.501,05
Denetim Kurulu üye ücretleri	5.500,35
Başkent Gaz Gideri	935.256,00
Ortak alan elektrik tüketimi	310.331,86
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	92.798,96
Bina malzeme bakım onarım gideri	104.309,18
Büro ofis giderleri demirbaş	28.704,36
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	29.893,59
Kalorifer sistem giderleri	78.452,30
Hidrofor sistem giderleri	18.467,00
Kanalizasyon bakım onarım gideri	28.320,00
Asansör bakım onarım gideri	187.029,79
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	6.661,00
Jeneratör bakım onarım gideri	0,00
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	4.091,01
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	0,00
Ortak alan sigorta gideri	0,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri	3.756,54
Muhtasar beyannamesi gideri	12.710,46
Planlanmamış giderler	3.296,00
Güvenlik şirketi gideri	392.768,13
Personel aylık ücreti	348.074,33
Personel aylık SGK	127.229,36
Personel ayni yardım	0,00
Banka masrafları	43,34
Toplam	2.734.194,61
YATIRIM (Boya işçiliği)	52.530,00
GENEL TOPLAM	2.786.724,61

Denetim Sonucu Bütçe
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

Tablo 4	
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	0,00
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	306.991,04
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)	1.797,00
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	7.549,50
5-Vakıfbank (008979 %22 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-06.01.2023 vade sonu)	567.357,57
6-Vakıfbank (523380 % 13,25 yatırım demirbaş vadeli hesabı- 06.01.2022)	10.897,52
7-Vakıfbank (523628 %19,50 vadeli kıdem tazminatı hesabı-güvenlik personeli için-06.01.2022 vade sonu)	153.895,18
8-Vakıfbank (862631 %22 işletme vadeli hesabı- 06.01.2022 vade sonu)	737.843,22
9-Vakıfbank (047786 %18 işletme 2 vadeli hesabı- 20.01.2022 vade sonu)	112.179,54
10-Vakıfbank (300123 % 7 yakıt avans vadeli hesabı- günlük vade)	45.697,86
11-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	2.734,29
31.12.2022 kasa miktarı	2.693,27
Genel Toplam	1.949.635,99

Tablo 5	
Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 31.12.2022	
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı
TOPLAM	

Tablo 6			
Gelir Gider Kontrol Tablosu			
Gelir		Gider	
30.09.2022 nakit	1.727.779,67	31.12.2022 nakit	1.949.635,99
01.10 / 31.12.2022	3.008.580,93	01.10 / 31.12.2022	2.786.724,61
TOPLAM	4.736.360,60	TOPLAM	4.736.360,60

SİTEMİZ İŞLETME BÜTÇESİ NET KULLANILABİLİR PARA MİKTARI

Nakit: 1.949.635,99

Kıdem personel 567.357,57
Kıdem güvenlik 153.895,18
Yakıt avans 45.697,86
Demirbaş hesabı 10.897,52
Ödenecek Muhtasar-SGK 45.818,77

Toplam 823.666,90

NET KALAN 1.125.969,09

31.12.2022 tarihi itibarıyla 2022/2023 dönemi 2 nci 3 aylık bütçesinin kontrolü

	Yıllık Bütçe	01.10.2022/31.12.2022 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	348.074,33	23,47
Personel Yıllık SGK Giderleri	562.650,00	127.229,36	22,61
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	282.683,67	0,00	0,00
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Ücretleri	92.000,00	16.501,05	17,94
Blok Yönetici aidat muafiyetleri	167.000,00	39.408,00	23,60
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	1.810.000,00	310.331,86	17,15
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	550.000,00	92.798,96	16,87
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	300.000,00	104.309,18	34,77
Büro (Ofis) Giderleri	75.000,00	28.704,36	38,27
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	100.000,00	29.893,59	29,89
Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	250.000,00	78.452,30	31,38
Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	40.000,00	18.467,00	46,17
Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	80.000,00	28.320,00	35,40
Asansör Bakım Onarım Giderleri	550.000,00	187.029,79	34,01
TV/Kamera Sis. Bakım Onarım Giderleri	50.000,00	6.661,00	13,32
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	60.000,00	0,00	0,00
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	40.000,00	4.091,01	10,23
Sigorta Gideri	130.000,00	0,00	0,00
Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	15.000,00	0,00	0,00
Muhtasar Beyanname Gideri	40.000,00	12.710,46	31,78
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	25.000,00	3.756,54	15,03
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	60.000,00	3.296,00	5,49
TAHMİNİ BÜTÇE TOPLAMI	8.525.398,97	1.832.802,92	21,50

31.12.2022 tarihi itibarıyla 2022/2023 dönemi ilk 6 aylık bütçesinin kontrolü

	Yıllık Bütçe	01.07/31.12.2022 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	1.763.228,45	785.536,26	44,55
Personel Yıllık Ücret Giderleri	1.482.836,85	697.432,07	47,03
Personel Yıllık SGK Giderleri	562.650,00	250.704,30	44,56
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	282.683,67	70.670,91	25,00
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Ücretleri	92.000,00	38.502,45	41,85
Blok Yönetici aidat muafiyetleri	167.000,00	78.816,00	47,20
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	1.810.000,00	484.328,46	26,76
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	550.000,00	285.565,64	51,92
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	300.000,00	182.233,76	60,74
Büro (Ofis) Giderleri	75.000,00	47.250,40	63,00
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	100.000,00	55.207,42	55,21
Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	250.000,00	78.452,30	31,38
Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	40.000,00	22.007,00	55,02
Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	80.000,00	28.320,00	35,40
Asansör Bakım Onarım Giderleri	550.000,00	282.839,15	51,43
TV/Kamera Sis. Bakım Onarım Giderleri	50.000,00	15.671,00	31,34
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	60.000,00	18.654,36	31,09
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	40.000,00	4.091,01	10,23
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	18.677,49	46,69
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	25.000,00	5.225,26	20,90
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	60.000,00	7.535,09	12,56
TAHMİNİ BÜTÇE TOPLAMI	8.525.398,97	3.459.720,33	40,58

31.12.2022 tarihi itibarıyla 2021/2022 dönemi yatırım bütçe gerçekleşmesi
(yatırım faaliyetleri 2021 yılından bu yana devam etmektedir.)

	Yıllık Bütçe	01.07.2021/31.12.2022 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
BK ve CK Blok kat holleri, servis merdiveni ve tavanların boyanması,	250.000,00	271.068,30	108,43
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	598.068,30	99,68
TOPLANAN YATIRIM BEDELİ	600.000,00	598.068,30	99,68

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 çalışılmaktadır.

Yapılan incelemede ödemesi geciken 47.425,63 TL aidat tutarının dağılımına bakıldığında;

1.000 TL üzerinde borçlu 14 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 28 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 4 kişi olduğu,

ödemesi geciken 28.174,87 TL yakıt tutarının dağılımına bakıldığında ise; 1.000 TL üzerinde borçlu 6 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 19 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 26 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca hem yakıt hem de aidat borcu olup, toplam 1.000 TL üzerinde borcu olan 34 kişi olduğu tespit edilmiştir.

2022 yılı 01 Ekim - 31 Aralık tarihleri arasında 4 kişi icraya verilmiş, bunlardan 1 kişi 3.751,29 TL ödeme yapmış, henüz ödeme yapmayan 3 kişiden ise 9.956,60 TL alacaklı durumda olduğumuz tespit edilmiştir. 1 Ekim 2022 tarihinden önce icra işlemleri başlatılan, ödemesi bu dönemde alınan 3 kişiden 7.538,35 TL alınmıştır.

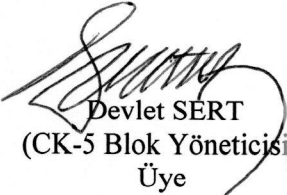
Kasım ayı sonuna kadar 1.000 TL üzerinde borçlu olan 21 kişiye Yönetim Kurulu tarafından yazılı ilk bilgilendirme yapılarak, ödeme yapılması, aksi taktirde yasal yollara başvurulacağı bildirilmiştir.

Yapılan denetimde 2022 yılı Ekim, Kasım ve Aralık aylarında gider makbuzu ile 9.126,00 TL ödeme, toplam 10 gider makbuzu kullanılarak yapılmıştır.

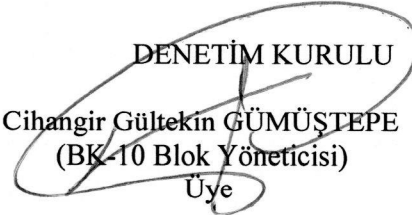
Yazılı olmamakla birlikte, tarafımıza sözlü olarak iletildiği kadarıyla, sitemizin çeşitli alanlarında ve blok içlerinde temizlik konusunda aksaklıklar yaşanmakta olup, blok görevlilerimizin görev tanımı çerçevesinde yürüttükleri görevlerinin yakından izlenmesi ve görevlerini aksatanlar hakkında gerekli yasal uygulamaların yapılması 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. 14.01.2023


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