

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU
(01 Nisan 2023-31 Mayıs 2023)

Rapor tarihi : 12.06.2023
Rapor no : 2023/03
Rapor dönemi : 01 Nisan 2023-31 Mayıs 2023

Sitemiz yönetim planı gereğince, 3 ayda bir yapılması gereken (Nisan, Mayıs, Haziran) olağan denetim için, Haziran ayında yapılacak Genel Kurulumuz nedeniyle Nisan ve Mayıs 2023 aylarını kapsayan Yönetim Kurulu çalışmaları idari ve mali faaliyetler dikkate alınarak incelenmiş ve Site Temsilciler Kuruluna arz edilmek üzere aşağıda değerlendirilmiştir.

01 Nisan 2023-31 Mayıs 2023 dönemi İdari Denetim

1- Tutulması zorunlu olan Temsilciler Kurulu Karar Defterinin, Denetim Kurulu Karar Defterinin, Yenimahalle 62. Noterliğine 09 Ocak 2023 tarihinde, 2023 yılı için tasdik ettirildiği görülmüştür.

2-Yönetim Kurulu Karar Defterinin Ankara 62. Noterliğine, 09 Ocak 2023 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 ödemeden kaynaklanan % 5 indirimden de faydalandığı 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, ısınma ihtiyacı için kullanılan doğalgaz miktarının, blok ortalamasını aşan kısmı hariç, site yönetimi tarafından karşılandığı tespit edilmiştir.

6- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 009365 numaralı hesapta, vade sonu 03.07.2023 ve % 26 faiz oranıyla vadeli tutulan 169.805,87 TL bulunmaktadır.

Aynı bankada daha önce 8979 numaralı hesapta tutulan 743.159,80 TL'den, emekliye ayrılan 7 personelimiz için 677.613,36 TL kıdem tazminatı ödenmiş ve hesap yukarıdaki gibi güncellenmiştir.

7- Site güvenlik personeli kıdem tazminatı için, uhdemizde tutulan bedel Vakıfbank'ta 523628 numaralı hesapta, 222.561,58 TL, vade sonu 19.06.2023 ve % 21 faiz oranıyla tutulmaktadır.

8- 4 adet jeneratörünün Mayıs ayında yapılması gereken bakımı 31 Mayıs 2023 tarihinde yapılmıştır. Sözleşme gereği diğer bakım Ağustos aylarında yapılacaktır.

9- Kuruyan yerlere alınacak çim tohumu henüz alınmamıştır.

10- Blok girişlerindeki Ankara taşlarının yenilenmesi konusunda henüz çalışma yapılmamıştır.

11- Sitemizde 2 adet geri dönüşüm alanı oluşturulmuş, elde edilen atıklardan 2023 yılı Mayıs ayı içerisinde 800 TL sitemize gelir kazandırılmıştır.

12- 2 nci araç kullanım bedeli olarak, kuralı ihlal edenlerden dönem içerisinde 1.100 TL alınmıştır.

Q

01 Nisan 2023-31 Mayıs 2023 dönemi Gelir Denetimi

01 Nisan 2023-31 Mayıs 2023 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

		Tablo 1
		Yönetim Kurulunun gelirleri 01.04.2023-31.05.2023
	Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat		1.378.337,69
Yakıt		931.100,78
Yatırım avans		0,00
Asansör		0,00
Kapı çipi		160,00
Banka Faiz geliri (site kідem / 008979)		31.902,07
Banka Faiz geliri (site kідem / günlük faiz)		1.686,42
Banka Faiz geliri (site kідem kalan / 009365)(169.805,87 TL - %26 -03.07.2023)		0,00
Banka Faiz geliri (güvenlik kідem/523628)(222.561,58 TL-%21-19.06.2023)		6.787,99
Banka Faiz geliri (yatırım /523380)(13.387,13 TL-%14- 19.06.2023)		306,82
Banka Faiz geliri (işletme /862631)(219.728,09 TL-%22-19.06.2023)		19.317,11
Ödeme gecikme cezası geliri (yakıt, aidat, yatırım)		6.264,10
İcra ödemeleri geliri (yakıt/aidat)		1.064,52
Kapıcı dairelerinden fark geliri (elektrik, su, gaz)		6.311,38
ATM elektrik geliri		3.671,19
İkinci araç kullanım geliri		1.100,00
Diğer gelirler (sigorta hasar geliri (0,00), atık (800,00) reklam (0,00))		800,00
Genel Alacak Tutarı		2.388.810,07

		Tablo 2
		Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.04.2023-31.05.2023
	Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat		34.568,26
Yakıt		21.093,06
Yatırım/demirbaş		0,00
Gecikme Cezası		2.803,46
Genel Alacak Tutarı		58.464,78

01 Nisan 2023-31 Mayıs 2023 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 Nisan 2023-31 Mayıs 2023 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz giderleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

C

Tablo 3	
Yönetim Kurulunun giderleri / 01.04.2023-31.05.2023	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	17.013,60
Denetim Kurulu üye ücretleri	8.506,80
Başkent Gaz Gideri	641.787,00
Ortak alan elektrik tüketimi	198.053,40
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	46.501,32
Bina malzeme bakım onarım gideri	31.134,82
Büro ofis giderleri demirbaş	24.734,33
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	20.370,02
Kalorifer sistem giderleri	0,00
Hidrofor sistem giderleri	0,00
Kanalizasyon bakım onarım gideri	0,00
Asansör bakım onarım gideri	73.292,60
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	4.132,26
Jeneratör bakım onarım gideri	13.399,04
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	22.715,89
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	3.191,90
Ortak alan sigorta gideri	26.241,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri	1.770,00
Muhtasar beyannamesi gideri	3.841,61
Planlanmamış giderler	750,00
Güvenlik şirketi gideri	405.593,10
Personel aylık ücreti	353.094,14
Personel aylık SGK	114.375,26
Personel kıdem tazminatı giderleri (7 personel için)	677.613,36
Banka masrafları	11,71
GENEL TOPLAM	2.688.123,16

Denetim Sonucu Bütçe
31 Mayıs 2023 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

Tablo 4	
31 Mayıs 2023 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	116.443,89
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	571.278,84
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)	0,00
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	0,00
5-Vakıfbank (009365 %26 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-03.07.2023 vade sonu)	169.805,87
6-Vakıfbank (523380 % 14 yatırım demirbaş vadeli hesabı- 19.06.2023)	13.387,13
7-Vakıfbank (523628 %21 vadeli kıdem tazminatı hesabı-güvenlik personeli için-19.06.2023 vade sonu)	222.561,58
8-Vakıfbank (862631 %22 işletme vadeli hesabı- 19.06.2023 vade sonu)	219.728,09
9-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	2.523,00
31.05.2023 kasa miktarı	3.133,96
Genel Toplam	1.318.862,36

Tablo 5	
Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 31.05.2023	
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı
MİKA ASANSÖR	4.035,60
İNFO POWER	9.345,60
TOPLAM	13.381,20

2

Tablo 6			
Gelir Gider Kontrol Tablosu			
Gelir		Gider	
31.03.2023 nakit	1.618.175,45	31.05.2023 nakit	1.318.862,36
01.04 / 31.05.2023	2.388.810,07	01.04 / 31.05.2023	2.688.123,16
TOPLAM	4.006.985,52	TOPLAM	4.006.985,52

SİTEMİZ İŞLETME BÜTÇESİ NET KULLANILABİLİR PARA MİKTARI

Nakit: 1.318.862,36

Kıdem personel	169.805,87
Kıdem güvenlik	222.561,58
Yakıt avans iade	121.958,85
Demirbaş hesabı	13.387,13
Ödenecek Muhtasar-SGK	76.081,04
TOPLAM	603.794,47

NET KALAN 715.067,89

31.05.2023 tarihi itibarıyla 2022/2023 dönemi 4 nci 3 aylık (son 2 aylık) bütçesinin kontrolü

	Yıllık Bütçe	01.04.2023/31.05.2023 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	1.763.228,45	405.593,10	23,00
Personel Yıllık Ücret Giderleri	1.482.836,85	353.094,14	23,81
Personel Yıllık SGK Giderleri	562.650,00	114.375,26	20,33
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	282.683,67	70.670,91	25,00
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Ücretleri	92.000,00	25.520,40	27,74
Blok Yönetici aidat muafiyetleri	167.000,00	39.408,00	23,60
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	1.810.000,00	198.053,40	10,94
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	550.000,00	46.501,32	8,45
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	300.000,00	31.134,82	10,38
Büro (Ofis) Giderleri	75.000,00	24.734,33	32,98
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	100.000,00	20.370,02	20,37
Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	250.000,00	0,00	0,00
Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	40.000,00	0,00	0,00
Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	80.000,00	0,00	0,00
Asansör Bakım Onarım Giderleri	550.000,00	73.292,60	13,33
TV/Kamera Sis. Bakım Onarım Giderleri	50.000,00	4.132,26	8,26
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	60.000,00	13.399,04	22,33
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	40.000,00	22.715,89	56,79
Sigorta Gideri	130.000,00	26.241,00	20,19
Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	15.000,00	3.191,90	21,28
Muhtasar Beyanname Gideri	40.000,00	3.841,61	9,60
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	25.000,00	1.770,00	7,08
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	60.000,00	750,00	1,25
TAHMİNİ BÜTÇE TOPLAMI	8.525.398,97	1.832.802,92	17,35

e

31.05.2023 tarihi itibarıyla 2022/2023 dönemi ilk 11 aylık bütçesinin kontrolü

	Yıllık Bütçe	01.07/31.05.2023 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	1.763.228,45	1.811.519,01	102,74
Personel Yıllık Ücret Giderleri	1.482.836,85	1.582.711,12	106,74
Personel Yıllık SGK Giderleri	562.650,00	541.587,62	96,26
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	282.683,67	282.683,64	100,00
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Ücretleri	92.000,00	103.550,40	112,55
Blok Yönetici aidat muafiyetleri	167.000,00	157.632,00	94,39
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	1.810.000,00	1.078.083,86	59,56
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	550.000,00	364.421,88	66,26
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	300.000,00	268.241,53	89,41
Büro (Ofis) Giderleri	75.000,00	97.722,19	130,30
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	100.000,00	107.073,79	107,08
Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	250.000,00	131.105,08	52,44
Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	40.000,00	35.223,00	88,06
Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	80.000,00	56.640,00	70,80
Asansör Bakım Onarım Giderleri	550.000,00	466.332,51	84,79
TV/Kamera Sis. Bakım Onarım Giderleri	50.000,00	22.003,26	44,01
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	60.000,00	58.034,60	96,72
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	40.000,00	34.988,91	87,47
Sigorta Gideri	130.000,00	174.947,39	134,57
Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	15.000,00	7.839,90	52,27
Muhtasar Beyanname Gideri	40.000,00	29.896,10	74,74
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	25.000,00	9.650,26	38,60
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	60.000,00	8.285,09	13,81
TAHMINİ BÜTÇE TOPLAMI	8.525.398,97	7.430.173,14	87,13

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

Yapılan incelemede ödemesi geciken 34.568,26 TL aidat tutarının dağılımına bakıldığında;

1.000 TL üzerinde borçlu 5 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 32 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 10 kişi olduğu,

ödemesi geciken 21.093,06 TL yakıt tutarının dağılımına bakıldığında ise; 1.000 TL üzerinde borçlu 9 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 8 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 13 kişi olduğu, tespit edilmiştir.

Ayrıca hem yakıt hem de aidat borcu olup, toplam 1.000 TL üzerinde borcu olan 19 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Q

Mayıs ayı sonuna kadar 1.000 TL üzerinde borçlu olan 16 kişiye Yönetim Kurulu tarafından yazılı ilk bilgilendirme yapılarak, ödeme yapılması, aksi takdirde yasal yollara başvurulacağı bildirilmiştir.

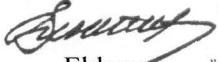
Yapılan denetimde 2023 yılı Nisan ve Mayıs aylarında gider makbuzu ile 4.280,00 TL ödeme, toplam 6 gider makbuzu kullanılarak yapılmıştır.

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. 12.06.2023

DENETİM KURULU

Devlet SERT
(CK-5 Blok Yöneticisi)
Üye



Ekler:

1-Banka bakiye listesi (kasa dahil)

Cihangir Gültekin GÜMÜŞTEPE
(BK-10 Blok Yöneticisi)
Üye

Yurdağül GÖKÖĞLU
(CK-4 Blok Yöneticisi)
Üye

Banka Bakiye Listesi

Sıra	Banka No	Banka Adı		Şube	Borç	Alacak	Bakiye
1	01(520592)	VAKIFBANK	AİDAT HESABI	MECİDİYE/ANK	11.280.201,82	10.708.922,98	571.278,84
2	02(165163)	VAKIFBANK	YAKIT HESABI	MECİDİYE/ANK	5.012.288,86	4.895.844,97	116.443,89
3	03(520642)	VAKIFBANK	EFT/HAVALE	MECİDİYE/ANK	6.927.261,25	6.924.738,25	2.523,00
4	04(520614)	VAKIFBANK	GÜVENLİK	MECİDİYE/ANK	100.349,32	100.349,32	0,00
5	05(424522)	VAKIFBANK	AVANS HESABI	MECİDİYE/ANK	1.797,00	1.797,00	0,00
6	06(008979)	VAKIFBANK	KIDEM	MECİDİYE/ANK	847.419,23	677.613,36	169.805,87
7	08(523628)	VAKIFBANK	GÜVENLİK	MECİDİYE/ANK	222.561,58	0,00	222.561,58
8	09(300123)	VAKIFBANK	YAKIT AVANS	MECİDİYE/ANK	512.560,84	512.560,84	0,00
9	11(523380)	VAKIFBANK	DEMİRBAŞ	MECİDİYE/ANK	158.667,50	145.280,37	13.387,13
10	12(862631)	VAKIFBANK	İŞLETME VADELİ	MECİDİYE/ANK	797.728,09	578.000,00	219.728,09
11	13(047786)	VAKIFBANK	İŞLETME 2	MECİDİYE/ANK	335.599,41	335.599,41	0,00
12	KASA	KASA			388.398,63	385.264,66	3.133,96

Toplam Banka Sayısı : 12

Toplam : 26.584.833,52 25.265.971,16 1.318.862,36

31.05.2023

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI
Gayret Mah. Oruç Reis Sok. No:2
Yenimahalle/ANKARA
Tel:315 111 83 - Fax:315 111 84
Yenimahalle V.D. 069 044 4295
www.parkciftlik.com