

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

Rapor tarihi : 17.04.2023
Rapor no : 2023/02
Rapor dönemi : 01 Ocak 2023-31 Mart 2023

Sitemiz yönetim planı gereğince, 3 ayda bir yapılması gereken olağan denetimi için, Ocak, Şubat ve Mart 2023 aylarını kapsayan Yönetim Kurulu çalışmaları idari ve mali faaliyetler dikkate alınarak yapılmış ve aşağıda ifade edilmiştir.

01 Ocak 2023-31 Mart 2023 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 ödemedi 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, site yönetimi tarafından karşılandığı tespit edilmiştir.
- 6- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 008979 numaralı hesapta, vade sonu 14.04.2023 ve % 25 faiz oranıyla vadeli tutulan 743.159,80 TL bulunmaktadır.
- 7- Site güvenlik personeli kıdem tazminatı için, uhdemizde tutulan bedel Vakıfbank'ta 523628 numaralı hesapta, 192.366,58 TL, vade sonu 14.04.2023 ve % 21 faiz oranıyla tutulmaktadır.
- 8- 4 adet jeneratörünün Şubat ayında yapılması gereken bakımı 20 Şubat 2023 tarihinde yapılmıştır. Sözleşme gereği diğer bakımlar 2023 Mayıs, 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 Ocak, Şubat ve Mart ayı içerisinde 3.200 TL sitemize gelir kazandırılmıştır.
- 12- Blok görevlilerinin Ocak, Şubat, Mart 2023 yılı yakıt kullanım bedellerinden, blok ortalamasının üzerindeki kısmının alınması kararı çerçevesinde alınması gereken, 11.403,08 TL miktar alınmıştır.
- 13- Sitemiz ortak alan sigortası için, 27.01.2023 tarihli ve 2023/001 sayılı Temsilciler Kurulu Kararı gereğince 31.01.2023 tarihinde 31.01.2023 tarihi ile 31.01.2024 tarihleri arasında Allianz Sigorta ile sözleşme imzalanmıştır.
- 14- 2 nci araç kullanım bedeli olarak, kuralı ihlal edenlerden dönem içerisinde 1.050 TL alınmıştır.

01 Ocak 2023-31 Mart 2023 dönemi Gelir Denetimi

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

Yönetim Kurulunun gelirleri 01.01.2023-31.03.2023	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	2.110.017,91
Yakıt	2.351.568,24
Yatırım avans	0,00
Asansör	1.200,00
Kapı çipi	180,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 008979) (743.159,80 TL - %25 -14.04.2023)	34.460,41
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem/523628)(192.366,58 TL-%21-14.04.2023)	7.893,90
Banka Faiz geliri (yatırım /523380)(13.080,31 TL-%14- 14.04.2023)	385,79
Banka Faiz geliri (işletme /862631)(478.410,98 TL-%24-14.04.2023)	40.567,76
Banka Faiz geliri (işletme 2 /047786) (kapalı)	3.419,87
Banka Faiz geliri (yakıt avans /300123)(TL-%-günlük vade)	502,22
Ödeme gecikme cezası geliri (yakıt, aidat, yatırım)	11.480,12
İcra ödemeleri geliri (yakıt aidat)	12.811,19
Kapıcı dairelerinden fark geliri	11.403,08
ATM elektrik geliri	6.013,92
İkinci araç kullanım geliri	1.050,00
Diğer gelirler (sigorta iskontosu (17.375,00), atık (3.200,00) reklam (1.000,00))	23.529,75
Genel Alacak Tutarı	4.616.484,16

Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.01.2023-31.03.2023	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	23.919,11
Yakıt	43.228,27
Yatırım/demirbaş	0,00
Gecikme Cezası	3.172,45
Genel Alacak Tutarı	70.319,83

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

Tablo 3	
Yönetim Kurulunun giderleri / 01.01.2023-31.03.2023	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	25.520,40
Denetim Kurulu üye ücretleri	8.506,80
Başkent Gaz Gideri	2.642.461,00
Ortak alan elektrik tüketimi	395.702,00
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	32.354,92
Bina malzeme bakım onarım gideri	54.872,95
Büro ofis giderleri demirbaş	25.737,46
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	31.499,35
Kalorifer sistem giderleri	52.652,78
Hidrofor sistem giderleri	13.216,00
Kanalizasyon bakım onarım gideri	28.320,00
Asansör bakım onarım gideri	110.200,76
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	2.200,00
Jeneratör bakım onarım gideri	25.981,20
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	8.182,01
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	2.648,00
Ortak alan sigorta gideri	148.706,39
İş sağlığı ve güvenliği gideri	2.655,00
Muhtasar beyannamesi gideri	7.377,00
Planlanmamış giderler	00,0
Güvenlik şirketi gideri	620.389,65
Personel aylık ücreti	532.184,91
Personel aylık SGK	176.508,06
Personel aynı yardım	0,00
Banka masrafları	68,06
GENEL TOPLAM	4.947.944,70

Denetim Sonucu Bütçe
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

Tablo 4	
31 Mart 2023 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	4.055,15
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	163.958,72
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)	0,00
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	50,33
5-Vakıfbank (008979 %25 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-14.04.2023 vade sonu)	743.159,80
6-Vakıfbank (523380 % 14 yatırım demirbaş vadeli hesabı- 14.04.2023)	13.080,31
7-Vakıfbank (523628 %21 vadeli kıdem tazminatı hesabı-güvenlik personeli için-14.04.2023 vade sonu)	192.366,58
8-Vakıfbank (862631 %24 işletme vadeli hesabı- 14.04.2022 vade sonu)	478.410,98
9-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	21.770,41
31.03.2023 kasa miktarı	1.323,17
Genel Toplam	1.618.175,45

Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 31.03.2023		Tablo 5
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı	
SÜPERSAN MAKİNA	1.701,56	
BUGA OTİS	531,00	
ARNE BİLİŞİM	850,00	
TOPLAM	3.082,56	

Gelir Gider Kontrol Tablosu				Tablo 6
Gelir		Gider		
31.12.2022 nakit	1.949.635,99	31.03.2023 nakit		1.618.175,45
01.01 / 31.03.2023	4.616.484,16	01.01 / 31.03.2023		4.947.944,70
TOPLAM	6.566.120,15	TOPLAM		6.566.120,15

SİTEMİZ İŞLETME BÜTÇESİ NET KULLANILABİLİR PARA MİKTARI

Nakit: 1.618.175,45

Kıdem personel	743.159,80
Kıdem güvenlik	192.366,58
Yakıt avans	0,00
Demirbaş hesabı	13.080,31
Ödenecek Muhtasar-SGK	48.979,00
Toplam	997.585,69

NET KALAN 620.589,76

31.03.2023 tarihi itibarıyla 2022/2023 dönemi 3 nci 3 aylık bütçesinin kontrolü

	Yıllık Bütçe	01.01.2023/31.03.2023 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	1.763.228,45	620.389,65	35,18
Personel Yıllık Ücret Giderleri	1.482.836,85	532.184,91	35,89
Personel Yıllık SGK Giderleri	562.650,00	176.508,06	31,37
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	282.683,67	141.341,82	50,00
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Ücretleri	92.000,00	34.027,20	36,99
Blok Yönetici aidat muafiyetleri	167.000,00	39.408,00	23,60
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	1.810.000,00	395.702,00	21,86
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	550.000,00	32.354,92	5,88
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	300.000,00	54.872,95	18,29
Büro (Ofis) Giderleri	75.000,00	25.737,46	34,32
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	100.000,00	31.499,35	31,50
Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	250.000,00	52.652,78	21,06
Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	40.000,00	13.216,00	33,04
Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	80.000,00	28.320,00	35,40
Asansör Bakım Onarım Giderleri	550.000,00	110.200,76	20,04
TV/Kamera Sis. Bakım Onarım Giderleri	50.000,00	2.200,00	4,40
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	60.000,00	25.981,20	43,30
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	40.000,00	8.182,01	20,46
Sigorta Gideri	130.000,00	148.706,39	114,39
Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	15.000,00	2.648,00	17,65
Muhtasar Beyanname Gideri	40.000,00	7.377,00	18,44
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	25.000,00	2.655,00	10,62
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	60.000,00	0,00	0,00
TAHMİNİ BÜTÇE TOPLAMI	8.525.398,97	2.486.165,46	29,16

31.03.2023 tarihi itibarıyla 2022/2023 dönemi ilk 9 aylık bütçesinin kontrolü

	Yıllık Bütçe	01.07/31.03.2023 Dönemi Gerçekleşme	Toplam Bütçe Kullanımı %
Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	1.763.228,45	1.405.925,91	79,74
Personel Yıllık Ücret Giderleri	1.482.836,85	1.229.616,98	82,92
Personel Yıllık SGK Giderleri	562.650,00	427.212,36	75,93
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	282.683,67	212.012,73	75,00
Yönetim ve Denetim Kurulu Üye Ücretleri	92.000,00	72.529,65	78,84
Blok Yönetici aidat muafiyetleri	167.000,00	118.224,00	70,79
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	1.810.000,00	880.030,46	48,62
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	550.000,00	317.920,56	57,80
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	300.000,00	237.106,71	79,04
Büro (Ofis) Giderleri	75.000,00	72.987,86	97,32
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	100.000,00	86.706,77	86,71
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	393.039,91	71,46
TV/Kamera Sis. Bakım Onarım Giderleri	50.000,00	17.871,00	35,74
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	60.000,00	44.635,56	74,39
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	40.000,00	12.273,02	30,68
Sigorta Gideri	130.000,00	148.706,39	114,39
Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	15.000,00	4.648,00	30,99
Muhtasar Beyanname Gideri	40.000,00	26.054,49	65,14
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	25.000,00	7.880,26	31,52
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	60.000,00	7.535,09	12,56
TAHMİNİ BÜTÇE TOPLAMI	8.525.398,97	5.945.885,79	69,74

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 23.919,11 TL aidat tutarının dağılımına bakıldığında;

1.000 TL üzerinde borçlu 3 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 23 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 3 kişi olduğu,

ödemesi geciken 43.228,27 TL yakıt tutarının dağılımına bakıldığında ise; 1.000 TL üzerinde borçlu 20 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 14 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 11 kişi olduğu, tespit edilmiştir.

Ayrıca hem yakıt hem de aidat borcu olup, toplam 1.000 TL üzerinde borcu olan 36 kişi olduğu tespit edilmiştir.

2023 yılı 01 Ocak - 31 Mart tarihleri arasında 3 kişi icraya verilmiş, bunlardan 1 kişi 4.101,49 TL ödeme yapmış, henüz ödeme yapmayan 2 kişiden ise 9.071,87 TL alacaklı durumda olduğumuz tespit edilmiştir. 1 Ocak 2023 tarihinden önce icra işlemleri başlatılan, ödemesi bu dönemde alınan 3 kişiden 8.709,97 TL alınmıştır.

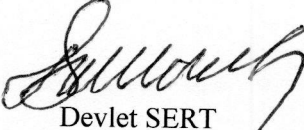
Mart ayı sonuna kadar 1.000 TL üzerinde borçlu olan 36 kişiye Yönetim Kurulu tarafından yazılı ilk bilgilendirme yapılarak, ödeme yapılması, aksi taktirde yasal yollara başvurulacağı bildirilmiştir.

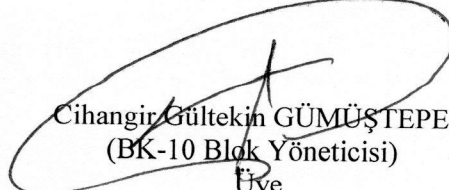
Yapılan denetimde 2023 yılı Ocak, Şubat ve Mart aylarında gider makbuzu ile 5.410,00 TL ödeme, toplam 7 gider makbuzu kullanılarak yapılmıştır.

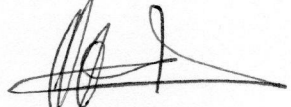
Denetim Kurulu olarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve görevli personele başarılı çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmış ve Yönetim Kurulu'na teslim edilmiştir. 17.04.2023

DENETİM KURULU


Devlet SERT
(CK-5 Blok Yöneticisi)
Üye


Cihangir Gültekin GÜMÜŞTEPE
(BK-10 Blok Yöneticisi)
Üye


Yurdağül GÖKOĞLU
(CK-4 Blok Yöneticisi)
Üye

Ekler:

1-Banka bakiye listesi (kasa dahil)