

**PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU**  
(01 Ekim 2023-31 Aralık 2023)

Rapor tarihi : 16.01.2024  
Rapor no : 2024/01  
Rapor dönemi : 01 Ekim 2023-31 Aralık 2023

Sitemiz yönetim planı gereğince, 3 ayda bir yapılması gereken olağan denetimi için, Ekim, Kasım ve Aralık 2023 aylarını kapsayan Yönetim Kurulu çalışmalarını idari ve mali faaliyetler dikkate alınarak yapılmış ve aşağıda ifade edilmiştir.

**01 Ekim 2023-31 Aralık 2023 İdari Denetim**

- 1- Site Yönetimi Yenimahalle Vergi Dairesi 0690444295 numarası ile potansiyel, Sosyal Güvenlik Kurumunda 1184867 işveren sicil numarası ile mükellef bulunmaktadır.
- 2- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 00846313 numaralı hesapta, vade sonu 29.01.2024 ve % 46 faiz oranıyla vadeli tutulan 487.610,89 TL bulunmaktadır.
- 3- Site güvenlik personeli kıdem tazminatı için, uhdemizde tutulan bedel Vakıfbank'ta 846298 numaralı hesapta, 119.024,38 TL, vade sonu 29.01.2024 ve % 46 faiz oranıyla tutulmaktadır.
- 4- Sözleşmemiz karşılığı Site Güvenlik Hizmetlerini sağlayan Atlas Grup Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti.'nin mali yükümlülüklerini yerine getirmediği bilgisi Başkent Vergi Dairesi Müdürlüğü tarafından Yönetim Kurulumuza bildirildiğinden, ilgili sözleşme 03 Kasım 2023 tarihinde tek taraflı olarak feshedilmiştir.
- 5- Sitemiz uhdesinde, sitemiz personeli kıdem tazminatı için tutulan tutardan, kıdem tazminatını hak eden 9 güvenlik personeline arabuluculuk yöntemi ile belirlenen hak edişlerinin ödenmesine karar verilmiş, güvenlik personelinin sitemizden herhangi bir hak ve alacağının kalmadığı karar altına alınmıştır.
- 6- Site güvenlik hizmeti için Göktürkler 1 Güvenlik Hizmetleri Ltd. Şti. ile Ocak 2024 ayı sonuna kadar sözleşme imzalanmıştır.
- 7- Site görevlilerimizden bir blok görevlisinin iş akti feshedilmiş, bir diğeri ise kendi isteği ile işten ayrılmıştır.
- 8- Bu dönem içerisinde site çalışanlarımızla ilgili herhangi bir şikayet site yönetimine ulaşmamıştır.
- 9- BK-11 ve CK-6 blok görevlilerimiz EYT kapsamında emekli olmuş ve yeniden sitemizde işe başlatılmışlardır.

**2023-2024 Yılları Dönemi Temsilciler Kurulu Kararları ve Uygulamasının Takibi**

Toplantı Tarihi	Alınan Karar	Uygulama
27.07.2023	Kalorifer kazanı alev borularının değiştirilmesi (1.600.000.00 TL bütçe)	BK-9, CK-4, CK-5 ve CK-7 blokların kalorifer kazanı alev boruları değiştirilmiştir.
27.07.2023	İçme suyu kollektörlerinin ve ana giriş vanası arası tesisatının yenilenmesi (475.000.00 TL bütçe)	Çalışmalar devam ediyor.
27.07.2023	Gider toplama kuyularında su yalıtımı yapılması (100.000.00 TL bütçe)	Çalışmalar devam ediyor.



27.07.2023	42 adet çevre kamerasının yenilenmesi (120.000.00 TL bütçe)		Çalışmalar devam ediyor.
01.09.2023	CK-1, CK-2, CK-3, CK-7, BK-3, BK-5 blokların çatı tadilatlarının yapılması (250.000.00 TL tahmini bütçe)		Tadilatlar tamamlanmıştır. 167.300,47 TL ödenmiştir.
01.09.2023	Site içerisindeki çöplerin site dışına taşınması için araç temin edilmesi ( 200.000.00 TL tahmini bütçe)		Çalışmalar devam ediyor.
01.09.2023	18 adet kalorifer sistemimizin periyodik bakımları için PROFGAZ Mühendislik firması ile yıllık 2 bakım 65.000,00 TL (KDV hariç) bedelle sözleşme imzalanması		İlk bakım Ekim ayında yapılmıştır. Diğerleri Ocak 2024 de yapılacaktır.
01.09.2023	4 adet jeneratörün periyodik bakımları için İNFO POWER ENERJİ firması ile yıllık 4 bakım, her biri 2.200 TL (KDV hariç) bedelle sözleşme imzalanması		İlk bakım Kasım ayında yapılmıştır. Diğerleri Şubat, Mayıs ve Ağustos 2024 aylarında yapılacaktır.
01.09.2023	Kanalizasyon sistemimizin bakımı için HÜSEYİN OĞULLARI firması ile malzeme bedeli hariç yıllık 3 bakım 185.000,00 TL (KDV Hariç) 1 yıllık sözleşme imzalanması		İlk bakım Ekim ayında yapılmıştır. Diğerleri Şubat ve Haziran 2024 aylarında yapılacaktır.
01.09.2023	İçme suyu depolarının temizlik işlemleri için EKODEM şirketi ile 1 temizlik işlemi için 13.500,00 TL (KDV Hariç) bedelle 1 yıllık (1 temizlik işlemi için) sözleşme imzalanması		Sözleşme imzalanmış, 20.10.2023 tarihinde bakım yapılmıştır.
08.11.2023	01.12.2023 tarihinde itibaren taşınmalarda asansör kullanım bedelinin 600 TL olarak uygulanması		Uygulanmaya başlanmıştır.
08.11.2023	Yeşil alanlar için hayvan gübresi ve kuruyan yerler için çim tohumu alınması		Henüz alınmamıştır.
08.11.2023	43 asansörümüzün yıllık periyodik kontrollerinin yaptırılması		Makine Mühendisleri Odası tarafından kontrolleri yapılmıştır. Belirlenen eksikliklerin giderilmesine çalışılmaktadır.
08.11.2023	18 blok yangın hidrofor sistemlerinin yıllık 2 kez bakımının Şimşek Makine firmasına malzeme hariç yıllık KDV hariç 30.000 TL bedelle yaptırılması		01.12.2023 tarihinde sözleşme imzalanmıştır. İlk bakım Ocak 2024, diğerleri Temmuz 2024 de yapılacaktır.
08.11.2023	Apartman görevlileri doğalgaz tesisatlarının proje çizimi ve şofben kontrolünün yaptırılması		18.12.2023 tarihinde 18 blok kontrolü tamamlanmıştır.

*(Handwritten signatures and initials)*

## 01 Ekim 2023-31 Aralık 2023 dönemi Gelir Denetimi

01 Ekim 2023-31 Aralık 2023 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 01.10.2023-31.12.2023</b>	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	3.933.291,48
Yakıt	844.300,67
Yatırım avans	2.163.567,67
Asansör	2.100,00
Kapı çipi	0,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 846313) (487.610,89 TL - %46 -29.01.2024 )	35.516,74
Banka Faiz geliri (güvenlik kıdem/846298)(119.024,38 TL-%46 -29.01.2024)	20.530,54
Banka Faiz geliri (yatırım /846260)( 1.318.460,33 TL-%46 -29.01.2024)	27.342,82
Banka Faiz geliri (işletme2 /846146)( 656.840,65 TL-%46 -29.01.2024)	56.840,65
Banka Faiz geliri (yatırım2 /845989)( 815.869,02 TL-%46 -29.01.2024)	37.074,60
Banka Faiz geliri (işletme /846210)( 254.517,30 TL-%46 -29.01.2024)	20.115,64
Banka Faiz geliri (yakıt avans /186921)( 561.007,53 TL-%36 -09.01.2024)	24.356,74
Ödeme gecikme cezası geliri (yakıt, aidat, yatırım)	19.210,69
İcra ödemeleri geliri (yakıt aidat)	12.059,68
Kapıcı dairelerinden fark geliri	0,00
ATM elektrik geliri	6.004,68
İkinci araç kullanım geliri	0,00
Diğer gelirler (sigorta hasar geliri (0,00), atık (0,00) reklam (0,00))	11.482,05
<b>Genel Alacak Tutarı</b>	<b>7.213.794,65</b>

<b>Tablo 2</b>	
<b>Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.10.2023-31.12.2023</b>	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	67.538,53
Yakıt	21.014,74
Yatırım/demirbaş	141.473,68
Gecikme Cezası	12.292,50
<b>Genel Alacak Tutarı</b>	<b>242.319,45</b>

a



## 01 Ekim 2023-31 Aralık 2023 dönemi Gelir Denetimi

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

Yönetim Kurulunun giderleri / 01.10.2023-31.12.2023		Tablo 3
Yönetim Kurulu üye ücretleri		34.206,93
Denetim Kurulu üye ücretleri		11.402,31
Başkent Gaz Gideri		942.245,00
Ortak alan elektrik tüketimi		242.381,90
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski		85.123,99
Bina malzeme bakım onarım gideri		124.186,14
Büro ofis giderleri demirbaş		59.771,23
Kapıcı dairesi tüketim giderleri		26.204,33
Kalorifer sistem giderleri		56.058,75
Hidrofor sistem giderleri		0,00
Kanalizasyon bakım onarım gideri		74.000,40
Asansör bakım onarım gideri (TMMOB 78.446,28 DAHİL)		302.898,08
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri		3.670,00
Jeneratör bakım onarım gideri		7.090,00
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri		13.320,00
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları		10.726,84
Ortak alan sigorta gideri		78.723,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri		3.000,00
Muhtasar beyannamesi gideri		24.985,99
Planlanmamış giderler		143,57
Güvenlik şirketi gideri (ÖDENEN 2 TAKSİT KIDEM DAHİL)		736.994,45
Personel aylık ücreti		725.786,19
Personel aylık SGK		271.221,91
Personel kıdem tazminatı giderleri		267.806,82
Banka masrafları		548,82
<b>TOPLAM</b>		<b>4.102.496,65</b>
<b>YATIRIM (Çatı Malzeme)(ÇATI:117.840,47) (KAPICI DAİRESİ:72.658,18)(KAZAN:200.000,00)</b>		<b>390.498,65</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>4.492.995,30</b>



**Denetim Sonucu Bütçe**  
**31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu**

<b>Tablo 4</b>	
<b>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla nakit para miktarı</b>	
<b>Banka ve Hesap adı</b>	<b>Tutar</b>
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	1.719,68
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	810.632,62
3-Vakıfbank (424522 demirbaş avans hesabı)	0,00
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	0,00
5-Vakıfbank (846313 %46 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-29.01.2024 vade sonu)	487.610,89
6-Vakıfbank (845989 % 46 yatırım demirbaş2 vadeli hesabı- 29.01.2024)	815.869,02
7-Vakıfbank (846298 %46 vadeli kıdem tazminatı hesabı-güvenlik personeli için-29.01.2024 vade sonu)	119.024,38
8-Vakıfbank (846210 %46 işletme vadeli hesabı- 29.01.2024 vade sonu)	254.517,30
9-Vakıfbank (846146 %46 işletme 2 vadeli hesabı- 29.01.2024 vade sonu)	656.840,65
10-Vakıfbank (186921 %36 yakıt avans vadeli hesabı- 09.01.2024 vade sonu)	561.007,53
11-Vakıfbank (846260 %46 yatırım demirbaş vadeli hesabı- 29.01.2024)	1.318.460,33
12-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	40.345,82
<b>31.12.2023 kasa miktarı</b>	<b>1.785,59</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>5.067.813,81</b>

<b>Tablo 5</b>	
<b>Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 31.12.2023</b>	
<b>Mal/Hizmet alınan yer</b>	<b>Borç Tutarı</b>
GÖKTÜRLER GÜVENLİK	273.602,88
İNKOMA MAKİNA (boru değişimi 366.000 TL)	166.000,00
<b>TOPLAM</b>	<b>439.602,88</b>

<b>Tablo 6</b>			
<b>Gelir Gider Kontrol Tablosu</b>			
<b>Gelir</b>		<b>Gider</b>	
30.09.2023 nakit	2.347.014,46	31.12.2023 nakit	5.067.813,81
01.10 / 31.12.2023	7.213.794,65	01.10 / 31.12.2023	4.492.995,30
<b>TOPLAM</b>	<b>9.560.809,11</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>9.560.809,11</b>

**SİTEMİZ İŞLETME BÜTÇESİ NET KULLANILABİLİR PARA MİKTARI**  
**31.12.2023**

**Nakit: 1.670.841,66**

**Nakit: 5.067.813,81**

**Kıdem personel 487.610,89**

**Kıdem güvenlik 119.024,38**

**Yakıt avans 561.007,53**

**Demirbaş hesabı 2.134.329,35**

**Ödenecek Muhtasar-SGK 95.000,00**

**Toplam 3.396.972,15**

**NET KALAN 1.670.841,66**





Yapılan incelemede;  
ödemesi geciken 67.538,53TL aidat tutarının dağılımına bakıldığında;  
1.000 TL üzerinde borçlu 38 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 9 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 7 kişi olduğu,  
ödemesi geciken 21.014,74TL yakıt tutarının dağılımına bakıldığında ise; 1.000 TL üzerinde borçlu 1 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 17 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 33 kişi olduğu, tespit edilmiştir.  
ödemesi geciken 141.473,68TL demirbaş tutarının dağılımına bakıldığında ise; 1.000 TL üzerinde borçlu 61 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 11 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu kişi olmadığı, tespit edilmiştir.

Ayrıca hem yakıt hem de aidat borcu olup, toplam 2 dönem borcu olan 22 kişi olduğu tespit edilmiştir.  
Aralık ayı sonuna kadar 2 dönem aidat borcu olan 20 kişiye Yönetim Kurulu tarafından yazılı ilk bilgilendirme yapılarak, ödeme yapılması, aksi taktirde yasal yollara başvurulacağı bildirilmiştir.

**Yine Yatırım bütçesi ödemelerini yapmayan kişiler için yasal yollara başvurulması gerekmektedir.**

Yapılan denetimde 2023 yılı Ekim, Kasım ve Aralık aylarında gider makbuzu ile 15.810,00 TL ödeme, toplam 8 gider makbuzu kullanılarak yapılmıştır.

Bunlar;

-Çatı malzemesi nakliye;	800 TL
-BK-11 7. Kat holünde su kaçağı tespiti (termal kamera)	1.000 TL
-Personel çavuşu (2 makbuz)	90 TL
-İcra dosyası masrafı	6.260 TL
-Personel yol ücreti (2 makbuz)	3.660 TL
-Çatı onarımı ustalık ücreti	4.000 TL

Daha önceki Temsilciler Kurulu toplantılarında gündeme gelen ve karara bağlanan ancak henüz gerçekleştirilmeyen park çizgilerinin yenilenmesi ve bu çalışma sırasında park alanı olarak düzenlenebilecek yerlerin de değerlendirilerek, site araç park alanının genişletilmesinin sağlanması gerekmektedir.

Site içerisinde halen bulunan çöp bidonlarının dışarı taşınması için öncelikli olan çöp taşıma aracının bir an önce alınması gerekmektedir.

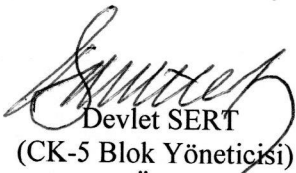
Yatırım planımızda bulunan ve bedelleri tahsil edilen kazan boru değişimi için gerekli olan boruların bir an önce alınarak olabilecek malzeme artışlarından etkilenilmemesi, yine yatırım planında olan içme suyu kollektörlerinin ve çöp taşıma aracının temininin hızlıca yapılması gerekmektedir.

Yapılan incelemede, site personeli kıdem tazminatı için tutulan hesabın kapatıldığı ve daha yüksek faiz oranı ile yeniden bağlandığı tespit edilmiştir. Ancak geçmiş yıllarda alınan karar gereği söz konusu hesapta kıdem tazminatı dışında işlem yapılmaması gerekmektedir. Hesabın kapatılması bir nevi işlem yapılabilir durumda olduğunu göstermektedir. Her ne kadar hesaptaki para farklı bir amaçla kullanılsa da amaç dışı kullanımla karşı karşıya kalınmaması için ilgili banka şubesinin yeniden bu konuda talimatlandırılması gerekmektedir.

**Ankara 76. Noter tarafından 11 Ocak 2024 tarihinde, 00310 Noter numaralı, 498. sayfada kapatılan Site İşletme Defterimize göre 01 Ocak 2023 ile 31 Aralık 2023 arası Gelir Tutarı 12.468.569,69 TL, Gider Tutarı 7.400.755,88 TL olup, aradaki fark 5.067.813,81 TL dir ve mevcut nakit para tutarımızla birebir uyumludur.**

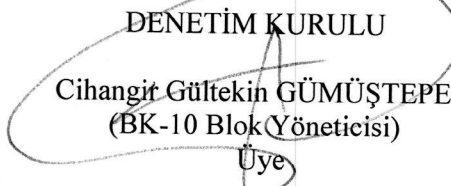
Denetim Kurulu olarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve görevli personele başarılı çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmış ve Yönetim Kurulu'na teslim edilmiştir. 16.01.2024

  
Devlet SERT  
(CK-5 Blok Yöneticisi)  
Üye

Ekler:

1-Banka bakiye listesi (kasa dahil)

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

  
Türkan OKTAY  
(BK-9 Blok Yöneticisi)  
Üye