

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU
(01 Nisan 2024-30 Haziran 2024)

Rapor tarihi : 10.07.2024
Rapor no : 2024/03
Rapor dönemi : 01 Nisan 2024-30 Haziran 2024

Sitemiz yönetim planı gereğince, 3 ayda bir yapılması gereken olağan denetimi için, Nisan, Mayıs ve Haziran 2024 aylarını kapsayan Yönetim Kurulu çalışmaları idari ve mali faaliyetler dikkate alınarak yapılmış ve tespit edilen bulgular ifade edilmiştir.

01 Nisan 2024-30 Haziran 2024 İdari Denetim

- 1- Tutulması zorunlu olan Yönetim Kurulu Karar Defterinin ve Denetim Kurulu Karar Defterinin, Yenimahalle 76 ncı Noterliğine 11 Ocak 2024 tarihinde, Temsilciler Kurulu Karar Defterinin Yenimahalle 76 ncı Noterliğine 26 Ocak 2024 tarihinde, 2024 yılı için tasdik ettirildiği görülmüştür.
- 2-Site Yönetimi Yenimahalle Vergi Dairesi 0690444295 numarası ile potansiyel, Sosyal Güvenlik Kurumunda 1184867 işveren sicil numarası ile mükellef bulunmaktadır.
- 3- 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 faydalandığı anlaşılmıştır.
- 4- Kat malikleri/kiracıları listesinin elektronik olarak, iletişim bilgilerini içerecek şekilde düzenlenmiştir. Sitemizde 960 üye dairesi, 18 adet Görevli Dairesi olduğu, bu 18 daireden, 14 ünde ikamet eden görevli personelimizden (işten ayrılan 1 görevlimiz dairesini henüz boşaltmamıştır.) herhangi bir kira ve su gideri (15 metre küpe kadar), elektrik gideri (200 kilovata kadar) alınmadığı, site yönetimi tarafından karşılandığı tespit edilmiştir. Çalışanlarımızdan 9 kişi EYT kapsamında emekli olup, bu kişiler kira bedeli hariç, elektrik, su ve doğalgaz giderlerinin tamamını, kendileri karşılamaktadır.
- 5- Yönetime ait demirbaş kayıt defterinde, siteye ait demirbaşlar kayıt edilmektedir. Dönem içerisinde çöp konteyneri, taşınabilir elektrikli dalgıç pompa, taşınabilir benzinli motopomp, ağaç kesme makinası satın alınmış ve demirbaş defterimize kayıt edilmiştir.
- 6- Hurdaya ayrılan ya da artık kullanılmayan malzemeler son olarak 16 Şubat 2022 tarihinde satılmış olup, o zamandan bu yana hurdaya ayrılan bir çok malzeme oluşmuştur. Söz konusu malzemelerin bir an önce satışının yapılması ve sitemize gelir kaydedilmesinde yarar görülmektedir.
- 7- Yönetim Kurulu; site personeline ve hizmet alınan firmalara ödenmesi gereken ücretleri ödemektedir.
- 8- Muhasebe kayıtlarında yer alan ödemeler kanunen geçerli belgelere dayanarak yapılmıştır. Ödemeler yedekli olarak elektronik kayıt altında bulunmaktadır.
- 9- Aidat ve yakıt borcunu iki dönem üst üste ödemeyen üyelerimize uyarı niteliğinde sms ve yazı ile sonrasında hukuki müdahaleler yapılmaktadır.
- 10- Site yönetimine bildirilen arızalara dair kayıtlar tutulmaktadır. Arızayı bildiren ve yapılan işlemler kayıt altındadır. Arızanın giderilmesi için geçen zamanın da kayıt altında olması, motivasyonu olumlu etkileyecektir.
- 11- Yönetim Kurulu üyelerine Temsilciler Kurulunca belirlenen aylık dışında başka bir ücret ödenmemiştir.
- 12- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 00846212 numaralı hesapta, vade sonu 05.08.2024 ve % 48 faiz oranıyla vadeli tutulan 546.473,22 TL bulunmaktadır.
- 13- Bu dönem içerisinde site çalışanlarımızla ilgili herhangi bir şikayet site yönetimine ulaşmamıştır.
- 14- CK-5 asansörün sürücüsü (15 KWh) arızalanmış ve yapılma maliyeti yüksek olduğundan yenisi alınmıştır. Sitemizde halen mevcut 2 adet çalışan (11 KWh), 5 adet de arızalı sürücü (3 adet 11 KWh ve 2 adet 15 KWh) mevcuttur.



2023-2024 Yılları Dönemi Temsilciler Kurulu Kararları ve Uygulamasının Takibi

Toplantı Tarihi	Alınan Karar	Uygulama
27.07.2023	İçme suyu kollektörlerinin ve ana giriş vanası arası tesisatının yenilenmesi (475.000.00 TL bütçe)	Sözleşme imzalanmış ve işlemler başlatılmıştır. 650.000 TL + KDV bedelle sözleşme imzalanmıştır.
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)	Kameralar alınmış, montaj işlemleri devam etmektedir.
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	Şubat ve Mayıs ayı bakımı yapılmıştır. Sözleşme gereği Ağustos 2024 ayında son bakım yapılacaktır.
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	İlk bakım Ocak 2024 yapılmıştır. diğeri Temmuz 2024 de yapılacaktır.
10.05.2024	OGS bariyerinin bulunduğu araç girişinin genişletilmesi	Henüz işlem yapılmamıştır.
10.05.2024	OTİS asansör firması ile Nisan 2024 tarihinden itibaren aylık KDV hariç 32.250 TL bedel ile 31.01.2025 tarihine kadar hizmet alım sözleşmesi yapılması	Henüz sözleşme imzalanmamış, ancak şirket tarafından eski sözleşmenin 31.01.2025 tarihine kadar uzatıldığı yazı ile ifade edilmiştir. Sözleşmenin güncellenmesinde yarar görülmektedir.
12.06.2024	Kazan alev borularının değişimi işleminin en uygun teklif veren İnkoma Makine San. Şirketine KDV hariç 1.066.700 TL ye yaptırılması,	Kalan 14 blok için (10 BK, 4 CK) 24.06.2024 tarihinde KDV hariç 1.050.000 TL bedelle sözleşme imzalanmış, işlemler başlatılmıştır.
12.06.2024	Bina içi ve dışlarının haşerelere karşı ilaçlanmasını için hizmet alınması	Henüz işlem yapılmamıştır.
12.06.2024	Ortak alan sigorta giderlerinin kat maliklerinden alınması	Henüz işlem yapılmamıştır.

01 Nisan 2024-30 Haziran 2024 dönemi Gelir Denetimi

01 Nisan 2024-30 Haziran 2024 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz gelirleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Yönetim Kurulunun gelirleri 01 Nisan 2024-30 Haziran 2024	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	3.487.496,23
Yakıt	847.200,46
Yatırım avans	9.033,00
Asansör	1.800,00
Kapı çipi	440,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 846313) (546.473,22 TL - %48-05.08.2024)	75.700,23
Banka Faiz geliri (yatırım /846260)(893.060,77-%49-05.08.2024)	215.814,15
Banka Faiz geliri (yatırım2 /845989)(1.041.37,55-%49-06.08.2024)	133.841,89
Banka Faiz geliri (işletme2 /846146)(602.394,55 TL-%48-05.08.2024)	91.357,92
Banka Faiz geliri (yakıt avans / 186921) (kapandı)	3.425,73
Ödeme gecikme cezası geliri (yakıt, aidat, yatırım)	16.321,62
İcra ödemeleri geliri (yakıt aidat)	30.115,51
Kapıcı dairelerinden fark geliri	0,00
ATM elektrik geliri	0,00
İkinci araç kullanım geliri	0,00
Diğer gelirler (sigorta iade geliri (0,00), atık (0,00) reklam (0,0) icra dosya masraf iadesi 12.344,39)	12.344,39
Genel Alacak Tutarı	4.924.891,13

Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01 Nisan 2024-30 Haziran 2024	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	133.874,82
Yakıt	37.143,29
Yatırım/demirbaş	0,00
Gecikme Cezası	10.086,23
Genel Alacak Tutarı	181.104,34



01 Nisan 2024-30 Haziran 2024 dönemi Gider Denetimi

01 Nisan 2024-30 Haziran 2024 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz giderleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

Tablo 3	
Yönetim Kurulunun giderleri / 01 Nisan 2024-30 Haziran	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	51.005,97
Denetim Kurulu üye ücretleri	17.001,99
Başkent Gaz Gideri	638.338,00
Ortak alan elektrik tüketimi	207.438,70
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	117.314,90
Bina malzeme bakım onarım gideri	128.060,98
Büro ofis giderleri demirbaş	53.022,64
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	15.222,00
Kalorifer sistem giderleri	0,00
Hidrofor sistem giderleri	126.660,00
Kanalizasyon bakım onarım gideri	0,00
Asansör bakım onarım gideri	301.514,58
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	17.450,00
Jeneratör bakım onarım gideri	9.680,95
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	16.745,00
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	17.657,00
Ortak alan sigorta gideri	186.831,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri	3.000,00
Muhtasar beyannamesi gideri	14.736,94
Planlanmamış giderler	147,90
Güvenlik şirketi gideri	1.295.288,94
Personel aylık ücreti	917.162,63
Personel aylık SGK	330.678,26
Personel kıdem tazminatı giderleri	57.070,71
Banka masrafları	82,46
Toplam	4.522.111,55
YATIRIM (Kamera Malzeme: 00,00, İçme su kollektör değişimi 300.000,00)	300.000,00
GENEL TOPLAM	4.822.111,55

Q D.

Denetim Sonucu Bütçe

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

Tablo 4	
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	262.487,64
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	854.223,74
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)	446.745,55
4-Vakıfbank (846313 %48 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-05.08.2024 vade sonu)	546.473,22
5-Vakıfbank (846260 % 49 yatırım demirbaş vadeli hesabı- 05.08.2024 vade sonu)	893.060,77
6-Vakıfbank (845989 %49 yatırım demirbaş2 vadeli hesabı -06.08.2024 vade sonu)	1.041.373,55
7-Vakıfbank (846146 %48 işletme2 vadeli hesabı- 05.08.2024 vade sonu)	602.394,55
8-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	45.982,06
30.06.2024 kasa miktarı	2.510,98
Genel Toplam	4.695.252,06

Tablo 5	
Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 30.06.2024	
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı
GÖKTÜRLER 1 GÜVENLİK	431.762,98
İFO POWER	9.060,00
OPTİMUM TİCARET	3.714,00
TOPLAM	444.536,98

Tablo 6			
Gelir Gider Kontrol Tablosu (yatırım dahil)			
Gelir		Gider	
31.03.2024 nakit	4.592.472,48	30.06.2024 nakit	4.695.252,06
01.04 / 30.06.2024	4.924.891,13	01.04 / 30.06.2024	4.822.111,55
TOPLAM	9.517.363,61	TOPLAM	9.517.363,61

SİTEMİZ İŞLETME BÜTÇESİ NET KULLANILABİLİR PARA MİKTARI 30 Haziran 2024

Nakit: 4.695.252,06

Kıdem personel	546.473,22
Aidat (iade edilecek)	56.382,35
Yakıt avans (iade edilecek)	262.487,64
Faturalanmış borçlar	444.536,98
Ödenecek Muhtasar-SGK	130.000,00
Demirbaş hesabı	2.381.179,87

Toplam 3.821.060,06

NET KALAN 874.192,00

(Handwritten signatures)

İlk yıllık işletme bütçesi kullanımı

	<i>SİTE GİDERLERİ</i>				
	<i>YILLIK TL.</i>	<i>4.DÖNEM</i>	<i>% DÖNEM</i>	<i>D Ö N E M</i>	<i>TOPLAM KALAN</i>
Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	3.641.916,00	4.314.675,10	118,47		-672.759,10
Personel Yıllık Ücret Giderleri	3.263.000,00	3.364.875,36	103,12		-101.875,36
Personel Yıllık SGK Giderleri	1.227.000,00	1.168.610,29	95,24		58.389,71
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	328.000,00	328.000,00	100,00		0,00
Toplu Yapı Yönt., Dntm. Kurulu Üye Ücretleri	224.000,00	215.832,09	96,35		8.167,91
Blok Yönetici Üye Ücretleri	270.000,00	267.096,00	98,92		2.904,00
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	1.810.000,00	978.389,70	54,05		831.610,30
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	700.000,00	546.495,02	78,07		153.504,98
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	500.000,00	647.767,58	129,55		-147.767,58
Büro (Ofis) Giderleri	150.000,00	188.858,31	125,91		-38.858,31
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	120.000,00	95.357,07	79,46		24.642,93
Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	250.000,00	113.945,74	45,58		136.054,26
Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	80.000,00	147.846,00	184,81		-67.846,00
Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	140.000,00	148.000,80	105,71		-8.000,80
Asansör Bakım Onarım Giderleri	850.000,00	965.357,11	113,57		-115.357,11
TV Sistem/Kemara sistemi Bakım Onarım Giderleri	50.000,00	23.420,00	46,84		26.580,00
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	90.000,00	31.674,95	35,19		58.325,05
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	50.000,00	58.181,67	116,36		-8.181,67
Sigorta Gideri	500.000,00	697.181,51	139,44		-197.181,51
Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	15.000,00	40.029,55	266,86		-25.029,55
Muhtasar Beyanname Gideri	50.000,00	64.274,48	128,55		-14.274,48
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	35.000,00	11.655,00	33,30		23.345,00
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	60.000,00	1.772,57	2,95		58.227,43
	14.403.916,00	14.419.295,90	100,11		-15.379,90

2023-2025 yatırım bütçesi kullanımı

	SİTE GİDERLERİ					
	YILLIK TL.	Harcama	%	DÖNE M	DÖNE M	TOPLAM KALAN
Site çevre kameralarını yenilenmesi	120.000,00	69.991,57	68,28			50.008,43
Kazan boru değişimi (18 blok)	1.600.000,00	366.000,00	22,88			1.234.000,00
İçme suyu kolektörlerini değişimi (18 blok)	475.000,00	300.000,00	63,16			175.000,00
Toplama kuyusu su yalıtımları	100.000,00	0,00	0,00			100.000,00
Çatı tamirâtı	250.000,00	167.300,47	66,92			82.632,61
Çöp taşıma aracı	200.000,00	0,00	0,00			200.000,00
	2.745.000,00	903.292,04	33,34			1.841.707,96
Devreden	13.789,62					
Gecikme faizi	20.481,77					
Faiz Geliri	590.418,70	72.628,18				
TOPLAM	3.369.690,09	975.920,22	29,32			2.381.799,87

Yapılan incelemede;

ödemesi geciken 133.874,82 TL aidat tutarının dağılımına bakıldığında;

1.000 TL üzerinde borçlu 66 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 4 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 9 kişi olduğu,

ödemesi geciken 37.143,29 TL yakıt tutarının dağılımına bakıldığında ise; 1.000 TL üzerinde borçlu 13 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 11 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 18 kişi olduğu, tespit edilmiştir.

Ayrıca 30 Haziran tarihi itibarıyla hem yakıt hem de aidat borcu olup, toplam 2 dönem borcu olan 15 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Haziran ayı sonuna kadar 2 dönem aidat borcu olan 15 kişiye Yönetim Kurulu tarafından yazılı ilk bilgilendirme yapılarak, ödeme yapılması, aksi taktirde yasal yollara başvurulacağı bildirilmiştir.

Yapılan denetimde 2024 yılı Nisan, Mayıs, Haziran aylarında gider makbuzu ile 26.226,00 TL ödeme, toplam 10 gider makbuzu kullanılarak yapılmıştır.

Bunlar;

-Kalıp tahta	1.850 TL
-CK-4,CK-5 elektrik arıza	5.000 TL
-Personel çavuşu (1 makbuz)	150 TL
-Kamera tamiri	5.000 TL
-Personel yol ücreti (3 makbuz)	7.730 TL
-Baro pulu (1 makbuz)	96 TL
-Kanalizasyon boru tamiri (Ck-1)	2.500TL
-Çatı onarımı	3.900TL




Genel Kurul onayı ile 2024 yılı Haziran ayında yapılan genel kurul toplantısında, 2023-2024 yılı yatırım programının alınan içme suyu kollektörlerinin ve ana giriş vanası arası tesisatının yenilenmesi işi için 475.000 TL olarak planlanan bütçe yeterli gelmemiştir. Söz konusu işin yatırım programına alınan diğer işlerden yapılacak aktarım ve faiz gelirleriyle karşılanabileceği değerlendirilmektedir.


Yatırım planımızda bulunan ve bedelleri tahsil edilen işlemlerini tamamlanması için gerekli çalışmalar yapılmalıdır.

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. 10.07.2024

DENETİM KURULU


Devlet SERT
(CK-5 Blok Yöneticisi)
Üye


Cihangir Gültekin GÜMÜŞTEPE
(BK-10 Blok Yöneticisi)
Üye


Türkan OKTAY
(BK-9 Blok Yöneticisi)
Üye

Ekler:

1-Banka bakiye listesi (kasa dahil)

Banka Bakiye Listesi

Sıra	Banka No	Banka Adı	Şube	Borç	Alacak	Bakiye
1	01(520592)	VAKIFBANK AİDAT HESABI	MECİDEYE/ANK	854.223,74	0,00	854.223,74
2	02(165163)	VAKIFBANK YAKIT HESABI	MECİDİYE/ANK	262.487,64	0,00	262.487,64
3	03(520642)	VAKIFBANK EFT/HAVALE	MECİDİYE/ANK	45.982,06	0,00	45.982,06
4	05(424522)	VAKIFBANK AVANS HESABI	MECİDİYE/ANK	446.745,55	0,00	446.745,55
5	06(846313)	VAKIFBANK KIDEM	MECİDİYE/ANK	546.473,22	0,00	546.473,22
6	09(845989)	VAKIFBANK DEMİRBAŞ2	MECİDİYE/ANK	1.041.373,55	0,00	1.041.373,55
7	11(846260)	VAKIFBANK DEMİRBAŞ	MECİDİYE/ANK	893.060,77	0,00	893.060,77
8	13(846146)	VAKIFBANK İŞLETME 2	MECİDİYE/ANK	602.394,55	0,00	602.394,55
9	KASA	KASA		2.510,98	0,00	2.510,98

Toplam Banka Sayısı : 9

Toplam : 4.695.252,06

0,00

4.695.252,06

30.06.2024

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI
Gayret Mah. Özgür Reis Sok. No:2
Yenimahalle/ANKARA
Tel:315 11 84 Fax:315 11 84
Yenimahalle V.D. 066 001 4295
www.parkciftlik.com