

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU
(01 Temmuz 2024-30 Eylül 2024)

Rapor tarihi : 12.10.2024
Rapor no : 2024/03
Rapor dönemi : 01 Temmuz 2024-30 Eylül 2024

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

01 Temmuz 2024-30 Eylül 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, emekli personel hariç, düzenli ödemeden kaynaklanan % 5 indirimden de faydalanıldığı 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, 13 ünde ikamet eden görevli personelimizden 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 güvenlik için 32 ekran tv, muhasebeye monitör, MAC kırıcı (hilti), 2 adet market arabası satın alınmış ve demirbaş defterimize kayıt edilmiştir.

6- Yönetim Kurulu; site personeline ve hizmet alınan firmalara ödenmesi gereken ücretleri ödemektedir.

7- Muhasebe kayıtlarında yer alan ödemeler kanunen geçerli belgelere dayanarak yapılmıştır.

8- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 00846313 numaralı hesapta, vade sonu 28.10.2024 ve % 48 faiz oranıyla vadeli tutulan 875.678.25 TL bulunmaktadır.

9- Yatırım programımızda olan kazan alev borularının değişimi tamamlanmış, sistem test edilmiş olup, çalışmaya hazırdır.

10- Yatırım programımızda olan su kollektörlerinin değişimi tamamlanmıştır.

11- Yatırım programımızda olan 42 adet çevre kamarasının montajı tamamlanmış, aktif olarak kullanılmaktadır.

12- Yatırım programımızda olan gider toplama kuyularının yalıtımı konusunda çalışmalar devam etmektedir.

13- Binalarımızın içi ve dışının haşerelere karşı ilaç ilaçlanması yapılmıştır.



2023-2024 Yılları Dönemi Temsilciler Kurulu Kararları ve Uygulamasının Takibi

Toplantı Tarihi	Alınan Karar	Uygulama
27.07.2023	Gider toplama kuyularında su yalıtımı yapılması (100.000.00 TL bütçe)	Çalışmalar devam ediyor.
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	Sözleşme gereği yapılacak tüm bakımlar tamamlanmış, son bakım (Ağustos) bedeli henüz ödenmemiştir.
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	Sözleşme gereği yapılacak tüm bakımlar tamamlanmıştır.
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	31.01.2025 tarihine kadar uzatma sözleşmesi yapılmıştır.
12.06.2024	Ortak alan sigorta giderlerinin kat maliklerinden alınması	Henüz işlem yapılmamıştır.
29.08.2024	18 adet kalorifer sisteminin periyodik bakımı için Profgaz Mühendislik firması ile 1 yıllık KDV Hariç, 95.000,00 TL bedelle sözleşme imzalanması	2024 Eylül ve 2025 Ocak aylarında 2 bakım için sözleşme imzalanmış, Eylül bakımı tamamlanmıştır.
29.08.2024	4 adet jeneratörümüzün periyodik bakımı için İnf Power Enerji firması ile 1 yıllık, 4 bakım, KDV Hariç, 13.600,00 TL bedelle sözleşme imzalanması	2024 Kasım, ve 2025 Şubat, Mayıs ve Ağustos 4 bakım için sözleşme imzalanmıştır.
29.08.2024	Sitemizin kanalizasyon alt yapısı bakım ve temizlik işlemleri için Hüseyinoğulları firması ile yıllık KDV Hariç, 330.000,00 TL bedelle sözleşme imzalanması	2024 Ekim, ve 2025 Şubat, Haziran aylarında 3 bakım için sözleşme imzalanmıştır
29.08.2024	Sitemizin içme suyu depolarının temizliğinin Ekotem Su Deposu Temizlik firması ile yılda 2 adet, KDV hariç, 95.000 TL bedelle sözleşme imzalanması,	Sözleşme imzalanmıştır. 2024 ve 2025 yıllarında birer kez temizlik yapılacaktır.
29.08.2024	Sitemiz iş sağlığı ve güvenliği hizmet alımı için Denk İş Sağlığı firması ile 2 yıllık, ilk yıl 2.000,00 TL, ikinci yılı 2.500,00 TL bedelle sözleşme imzalanması,	Henüz sözleşme imzalanmamıştır.



01 Temmuz 2024-30 Eylül 2024 dönemi Gelir Denetimi

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

Tablo 1	
Yönetim Kurulunun gelirleri 01 Temmuz 2024 - 30 Eylül 2024	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	5.291.733,24
Yakıt	378.680,52
Yatırım avans	0,00
Asansör	3.000,00
Kapı chipi	0,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 846313) (875.678,28 TL - %48-28.10.2024)	54.275,77
Banka Faiz geliri (yatırım /846260)(217.170,39-%43-28.10.2024)	94.318,99
Banka Faiz geliri (yatırım2 /845989)(751.356,33-%48-28.10.2024)	109.982,78
Banka Faiz geliri (işletme2 /846146)(665.007,35 TL-%47.5-28.10.2024)	62.612,80
Ödeme gecikme cezası geliri (yakıt, aidat, yatırım)	22.740,61
İcra ödemeleri geliri (yakıt aidat)	9.425,51
Diğer gelirler (sigorta iade geliri (52.554,06), reklam (1.000) icra dosya masraf iadesi 1.143,51)	54.697,57
Toplam	6.081.467,79

Tablo 2	
Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01 Temmuz 2024 - 30 Eylül 2024	
Alacak adı	Alacak Tutarı
Aidat	168.263,05
Yakıt avans	34.445,08
Yatırım/demirbaş	0,00
Gecikme Cezası	12.495,75
Genel Alacak Tutarı	215.203,88



01 Temmuz 2024-30 Eylül 2024 dönemi Gelir Denetimi

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

Tablo 3	
Yönetim Kurulunun giderleri / 01 Temmuz 2024-30 Eylül 2024	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	51.005,97
Denetim Kurulu üye ücretleri	17.001,99
Başkent Gaz Gideri	0,00
Ortak alan elektrik tüketimi	252.849,40
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	183.819,88
Bina malzeme bakım onarım gideri	272.069,23
Büro ofis giderleri demirbaş	28.981,36
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	30.273,67
Kalorifer sistem giderleri	0,00
Hidrofor sistem giderleri	134.400,00
Kanalizasyon bakım onarım gideri	74.000,40
Asansör bakım onarım gideri	204.216,60
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	30.504,20
Jeneratör bakım onarım gideri	9.060,00
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	29.440,00
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	8.516,96
Ortak alan sigorta gideri	186.831,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri	3.000,00
Muhtasar beyannamesi gideri	25.259,80
Planlanmamış giderler	0,00
Güvenlik şirketi gideri	1.501.132,00
Personel aylık ücreti	880.635,75
Personel aylık SGK	310.533,42
Personel kıdem tazminatı giderleri	57.070,71
Banka masrafları	121,42
Toplam	4.290.723,76
YATIRIM (Kamera Malzeme: 22.310,68 İçme su kollektör değişimi : 440.000,00, Kazan boruları: 1.180.000,00)	1.642.310,68
GENEL TOPLAM	5.933.044,44

  

Denetim Sonucu Bütçe

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

Tablo 4	
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	0,00
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	755.455,89
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)	0,00
5-Vakıfbank (846313 %48 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-28.10.2024 vade sonu)	875.678,28
6-Vakıfbank (846260 %43 yatırım demirbaş vadeli hesabı- 28.10.2024 vade sonu)	217.170,39
7-Vakıfbank (845989 %48 yatırım demirbaş2 vadeli hesabı -28.10.2024 vade sonu)	751.356,33
8-Vakıfbank (846146 %47.5 işletme2 vadeli hesabı- 28.10.2024 vade sonu)	665.007,35
9-Vakıfbank (492750 %48 işletme vadeli hesabı-01.11.2024 vade sonu)	1.200.000,00
10- Vakıfbank (492499 %46 yakıt avans vadeli hesabı-01.11.2024 vade sonu)	344.797,31
11-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	25.036,73
30.09.2024 kasa miktarı	9.183,13
Genel Toplam	4.843.685,41

Tablo 5	
Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 30.09.2024	
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı
GÖKTÜRKLER 1 GÜVENLİK	431.762,98
TANKES SİNYALİZASYON	8.640,00
ŞABANOĞULLARI İNŞ.	2.400,00
TOPLAM	442.802,98

Tablo 6			
Gelir Gider Kontrol Tablosu (yatırım dahil)			
Gelir		Gider	
30.06.2024 nakit	4.695.252,06	30.09.2024 nakit	4.843.685,41
01.07 / 30.09.2024	6.081.467,79	01.07 / 30.09.2024	5.933.034,44
TOPLAM	10.776.719,85	TOPLAM	10.776.719,85

SİTEMİZ İŞLETME BÜTÇESİ NET KULLANILABİLİR PARA MİKTARI

30 Eylül 2024

Nakit: 4.843.685,41

Kıdem personel	875.678,28
Yakıt avans	344.797,31
Demirbaş hesabı	1.102.941,09
Faturalanmış borçlar	442.802,98
Ödenecek Muhtasar-SGK	110.000,00

Toplam 2.876.219,66

NET KALAN 1.967.465,75

İlk üç aylık işletme bütçesi kullanımı

	SİTE GİDERLERİ				
	YILLIK TL.	1.DÖNEM	% DÖNE M	D Ö N E M	TOPLAM KALAN
Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	7.020.000,00	1.501.132,00	21,38		5.518.868,00
Personel Yıllık Ücret Giderleri	5.235.054,00	880.635,75	16,82		4.354.418,25
Personel Yıllık SGK Giderleri	1.890.000,00	310.533,42	16,43		1.579.466,58
Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	1.300.000,00	325.000,00	25,00		975.000,00
Toplu Yapı Yönt., Dntm. Kurulu Üye Ücretleri	450.000,00	68.007,96	15,11		381.992,04
Blok Yönetici Üye Ücretleri	432.000,00	105.849,00	24,50		326.151,00
Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	1.500.000,00	252.849,40	16,86		1.247.150,60
Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Gideri	800.000,00	183.819,88	22,98		616.180,12
Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	1.000.000,00	272.069,23	27,21		727.930,77
Büro (Ofis) Giderleri	240.000,00	28.981,36	12,08		211.018,64
Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	120.000,00	30.273,67	25,23		89.726,33
Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	250.000,00	0,00	0,00		250.000,00
Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	200.000,00	134.400,00	67,20		65.600,00
Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	450.000,00	74.000,40	16,44		375.999,60
Asansör Bakım Onarım Giderleri	1.400.000,00	204.216,60	14,59		1.195.783,40
TV Sistem/Kemara sistemi Bakım Onarım Giderleri	50.000,00	30.504,20	61,01		19.495,80
Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	90.000,00	9.060,00	10,07		80.940,00
Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	143.000,00	29.440,00	20,59		113.560,00
Sigorta Gideri	0,00	186.831,00	-		-186.831,00
Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	50.000,00	8.516,96	17,03		41.483,04
Muhtasar Beyanname Gideri	75.000,00	25.259,80	33,68		49.740,20
İş Güvenliği (Tamamlanması gereken eksiklikler)	35.000,00	3.000,00	8,57		32.000,00
Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	47.210,00	0,00	0,00		47.210,00
	22.777.264,00	4.664.380,63	20,48		18.112.883,37

2023-2025 yatırım bütçesi kullanımı

	SİTE GİDERLERİ			
	YILLIK TL.	Harcama	%	DÖNEM DÖNEM TOPLAM KALAN
Site çevre kameralarını yenilenmesi	120.000,00	104.242,25	86,87	187.457,28
Kazan boru değişimi (18 blok)	1.600.000,00	1.546.000,00	96,63	
İçme suyu kolektörlerini değişimi (18 blok)	475.000,00	740.000,00	155,79	
Toplama kuyusu su yalıtımları	100.000,00	0,00	0,00	
Çatı tamirâtı	250.000,00	167.300,47	66,92	
Çöp taşıma aracı	200.000,00	0,00	0,00	
	2.745.000,00	2.557.542,72	93,17	
Devreden	13.789,62			13.789,62
Gecikme	20.481,77			20.481,77
faizi				
Faiz	953.870,60	72.658,18		881.212,42
Geliri				
TOPLAM	3.733.141,99	2.630.200,90	70,46	1.102.941,09

Yapılan incelemede;

ödemesi geciken 168.263,05 TL aidat tutarının dağılımına bakıldığında;

1.000 TL üzerinde borçlu 47 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 7 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 6 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Eylül ayı sonuna kadar 2 dönem aidat borcu olan 26 kişiye Yönetim Kurulu tarafından yazılı ilk bilgilendirme yapılarak, ödeme yapılması, aksi taktirde yasal yollara başvurulacağı bildirilmiştir.

Yapılan denetimde 2024 yılı Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında gider makbuzu ile 20.280,00 TL ödeme, toplam 8 gider makbuzu kullanılarak yapılmıştır.

Bunlar;

-BK-8 ve BK-9 sulama otomasyon tamiri;	2.500 TL
-Vinç kurulumu	1.500 TL
-Yukarı park aydınlatma arıza	2.500 TL
-Kamera tamiri	4.000 TL
-Personel yol ücreti (1 makbuz)	5.080 TL
-Fiber kablo tamiri	3.900 TL
-Cam tozu	400 TL
-2 adet ağaç	400 TL



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. 12.10.2024



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

Banka Bakiye Listesi

Sıra	Banka No	Banka Adı	Şube	Borç	Alacak	Bakiye
1	01(520592)	VAKIFBANK AİDAT HESABI	MECİDEYE/ANK	8.355.418,64	7.599.962,75	755.455,89
2	02(165163)	VAKIFBANK YAKIT HESABI	MECİDİYE/ANK	607.284,95	607.284,95	0,00
3	03(520642)	VAKIFBANK EFT/HAVALE	MECİDİYE/ANK	3.592.738,49	3.567.701,76	25.036,73
4	05(424522)	VAKIFBANK AVANS HESABI	MECİDİYE/ANK	446.745,55	446.745,55	0,00
5	06(846313)	VAKIFBANK KIDEM	MECİDİYE/ANK	925.748,99	50.070,71	875.678,28
6	07(492499)	VAKIFBANK YAKIT AVANS	MECİDİYE/ANK	344.797,31	0,00	344.797,31
7	08(492750)	VAKIFBANK VADELİ	MECİDİYE/ANK	1.200.000,00	0,00	1.200.000,00
8	09(845989)	VAKIFBANK DEMİRBAŞ2	MECİDİYE/ANK	1.151.356,33	400.000,00	751.356,33
9	10(846260)	VAKIFBANK DEMİRBAŞ	MECİDİYE/ANK	987.379,76	770.209,37	217.170,39
10	11(846146)	VAKIFBANK İŞLETME 2	MECİDİYE/ANK	665.007,35	0,00	665.007,35
11	KASA	KASA		253.714,32	244.531,19	9.183,13

30.09.2024

PARK ÇİFTLİK KONTROL
Gayret Mah. 06070 06070 06070
Yenimahalle ANKARA
Tel: 312 11 443 - Faks: 312 11 444
Yenimahalle V.D. 044 044 044
www.parkciftlik.com