

**PARK ÇİFTLİK KONUTLARI DENETİM KURULU RAPORU**  
**(01 Ekim 2024-31 Aralık 2024)**

Rapor tarihi : 13.01.2025  
Rapor no : 2025/01  
Rapor dönemi : 01 Ekim 2024-31 Aralık 2024

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

**01 Ekim 2024-31 Aralık 2024 İdari Denetim**

1- Tutulması zorunlu olan Yönetim Kurulu Karar Defterinin, Denetim Kurulu Karar Defteri ve Temsilciler Kurulu Karar Defterinin, Yenimahalle 76 ncı Noterliğine 08 Ocak 2025 tarihinde, 2025 yılı için ara tasdiklerinin yaptırıldığı görülmüştür.

2-Sitemizin tüm gelir ve giderini gösteren İşletme Kayıt Defterinin 2025 yılı için açılışının 25.12.2024 tarihinde Yenimahalle 76 ncı Noterliğine yaptırıldığı ancak İşletme Kayıt Defterinin 2024 yılı itibarıyla henüz kapanışının yaptırılmadığı görülmüştür. 31 Ocak 2025 tarihine kadar yaptırılması gerekmektedir.

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, emekli personel hariç, düzenli ödemedeki kaynaklanan % 5 indirimden de faydalandığı anlaşılmıştır.

5- Kat malikleri/kiracıları listesi 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.

6- EYT kapsamında emekli olan 9 blok görevlimiz, elektrik, su ve doğalgaz giderlerinin tamamını, kendileri karşılamaktadır.

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

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

9- Yönetime ait demirbaş kayıt defterinde, siteye ait demirbaşlar kayıt edilmektedir. Dönem içerisinde 2 adet güvenlik kamerası arızalanmış, 1 adet sesli kamera, 1 adet yüksek çözünürlüklü kamera, 7.000 TL toplam bedelle 4 yeni kamera satın alınmış ve demirbaş defterimize kayıt edilmiştir.

10- Sitemiz personeli kıdem tazminatı için Vakıfbank'ta 00846313 numaralı hesapta, vade sonu 20.01.2025 ve % 48,5 faiz oranıyla vadeli tutulan 1.001.975,64 TL bulunmaktadır.

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

12-Blok görevlilerimizden 5 personelimizin kıdem tazminatı arabulucu yöntemiyle ödenmiş ve ilgililerin sitemiz çalışmaları dolayısıyla geçmiş yıllardan kaynaklanan tüm alacakları karşılanmıştır. Uygulamayla sitemizin gelecekte yaşanacak daha büyük bir mali sorumluluğu azaltılmıştır.

13-Boş olan 3 görevli dairesi aylık 20.000 TL bedelle, tahliye taahhütnamesi ile kiraya verilmiştir.

**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.
10.05.2024	OGS bariyerinin bulunduğu araç girişinin genişletilmesi	Henüz işlem yapılmamıştır.
12.06.2024	Ortak alan sigorta giderlerinin kat maliklerinden alınması	Henüz işlem yapılmamıştır.

## 01 Ekim 2024-31 Aralık 2024 dönemi Gelir Denetimi

01 Ekim 2024-31 Aralık 2024 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 01.10.2024-31.12.2024</b>	
<b>Alacak adı</b>	<b>Alacak Tutarı</b>
Aidat	5.607.233,69
Yakıt	1.219.678,67
Yatırım avans	0,00
Asansör	1.200,00
Kapı çipi	850,00
Banka Faiz geliri (site kıdem / 846313 ) (1.001.975,64 TL - %48,5-20.01.2025 )	91.506,30
Banka Faiz geliri (yatırım /846260)	20.277,24
Banka Faiz geliri (yatırım2 /845989)( 1.080.976,26 TL-%48,5-20.01.2025)	77.557,03
Banka Faiz geliri (işletme2 /846146)( 733.757,37 TL-%47-20.01.2025)	68.750,02
Banka Faiz geliri (yakıt avans / 186921)	28.199,21
Banka Faiz geliri (işletme/492750)(989.040,21 TL-%46,5-20.01.2025)	89.040,21
Ödeme gecikme cezası geliri (yakıt, aidat, yatırım)	23.084,20
İcra ödemeleri geliri (yakıt aidat)	52.779,68
Kapıcı dairelerinden fark geliri	9.391,02
ATM elektrik geliri	10.838,68
İkinci araç kullanım geliri	8.600,00
Kira geliri(depozito geliri dahil – 40.000 TL si deposito)	120.000,00
Diğer gelirler (sigorta iade geliri (68.004,13), atk (0,00) reklam (13.350,00) icra dosya masraf iadesi 5.763,08 )	90.697,81
<b>Toplam</b>	<b>7.519.683,76</b>

<b>Tablo 2</b>	
<b>Yönetim Kurulunun alamadığı gelirleri / 01.10.2024-31.12.2024</b>	
<b>Alacak adı</b>	<b>Alacak Tutarı</b>
Aidat	105.781,81
Yakıt	33.321,99
Yatırım/demirbaş	0,00
Gecikme Cezası	6.787,96
<b>Genel Alacak Tutarı</b>	<b>145.891,76</b>

## 01 Ekim 2024-31 Aralık 2024 dönemi Gelir Denetimi

01 Ekim 2024-31 Aralık 2024 tarihleri arasında gerçekleşen sitemiz giderleri, yönetimin sağlamış olduğu veri ve belgelerle tespit edilmiş olup aşağıdaki tabloda açıklanmıştır.

<b>Tablo 3</b>	
<b>Yönetim Kurulunun giderleri / 01 Ekim 2024-31 Aralık</b>	
Yönetim Kurulu üye ücretleri	51.005,97
Denetim Kurulu üye ücretleri	17.001,99
Başkent Gaz Gideri	1.695.525,00
Ortak alan elektrik tüketimi	345.010,00
Bahçe peyzaj, bakım onarım, aski	106.846,64
Bina malzeme bakım onarım gideri	312.680,44
Büro ofis giderleri demirbaş	69.588,37
Kapıcı dairesi tüketim giderleri	63.399,51
Kalorifer sistem giderleri	128.244,00
Hidrofor sistem giderleri	56.400,00
Kanalizasyon bakım onarım gideri	132.000,00
Asansör bakım onarım gideri ( tmmmo makine mühendis 124.329,00)	373.770,44
Tv ve kamera sis. bakım onarım gideri	29.197,30
Jeneratör bakım onarım gideri	0,00
Danışmanlık, müşavirlik ve avukatlık giderleri	65.496,00
Vergi, resim, harç ve mahkeme masrafları	7.877,92
Ortak alan sigorta gideri	186.831,00
İş sağlığı ve güvenliği gideri	7.200,00
Muhtasar beyannamesi gideri	63.302,82
Planlanmamış giderler	3.664,00
Güvenlik şirketi gideri	1.403.229,66
Personel aylık ücreti	924.317,13
Personel aylık SGK	322.320,59
Personel kıdem tazminatı giderleri	962.132,60
Banka masrafları	72,06
<b>Toplam</b>	<b>7.327.113,44</b>
<b>YATIRIM</b> (Kamera Malzeme:0, İçme su kollektör değişimi : 40.000, Kazan boruları:80.000,00)	<b>120.000,00</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>7.447.113,44</b>



## Denetim Sonucu Bütçe

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sitemiz mali durumu

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla nakit para miktarı	
Banka ve Hesap adı	Tutar
1-Vakıfbank (165163 yakıt hesabı)	0,00
2-Vakıfbank (520592 aidat hesabı)	983.745,56
3-Vakıfbank (424522 avans hesabı)	0,00
4-Vakıfbank (520614 kıdem tazminatı hesabı-güvenlik için)	0,00
5-Vakıfbank (846313 %48,5 vadeli kıdem tazminatı hesabı-site personeli için-20.01.2025 vade sonu)	1.001.975,64
6-Vakıfbank (846260)	0,00
7-Vakıfbank (845989 %48,5 yatırım demirbaş2 vadeli hesabı -20.01.2025 vade sonu)	1.080.976,26
8-Vakıfbank (846146 %47 işletme2 vadeli hesabı- 20.01.2025 vade sonu)	733.757,37
9-Vakıfbank (492750 %46,5 işletme vadeli hesabı-20.01.2025 vade sonu)	989.040,21
10- Vakıfbank (492499)	0,00
11- Vakıfbank (334229 kira hesabı)	120.000,00
12-Vakıfbank (520642 EFT havale hesabı)	0,00
<b>31.12.2024 kasa miktarı</b>	<b>6.760,69</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>4.916.255,73</b>

Yönetim Kurulunun mal/hizmet alım borçları / 31.12.2024	
Mal/Hizmet alınan yer	Borç Tutarı
GÖKTÜRLER 1 GÜVENLİK	467.743,22
<b>TOPLAM</b>	<b>467.743,22</b>

Gelir Gider Kontrol Tablosu (yatırım dahil)			
Gelir		Gider	
30.09.2024 nakit	4.843.685,41	31.12.2024 nakit	4.916.255,73
01.10 / 31.12.2024	7.519.683,76	01.10 / 31.12.2024	7.447.113,44
<b>TOPLAM</b>	<b>12.363.369,17</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>12.363.369,17</b>

## SİTEMİZ İŞLETME BÜTÇESİ NET KULLANILABİLİR PARA MİKTARI 31 Aralık 2024

**Nakit:** **4.916.255,73**

Kıdem personel	1.001.975,64
Yakıt avans	0,00
Demirbaş hesabı	1.080.976,26
Faturalanmış borçlar	467.743,22
Ödenecek Muhtasar-SGK	110.000,00

**Toplam** **2.660.695,12**

**NET KALAN** **2.255.560,61**



2023-2025 yatırım bütçesi kullanımı

	<b>SİTE GİDERLERİ</b>			<b>DÖNEM DÖNEM TOPLAM KALAN</b>
	<b>YILLIK TL.</b>	<b>Harcama</b>	<b>%</b>	
<b>Site çevre kameralarını yenilenmesi</b>	<b>120.000,00</b>	<b>104.242,25</b>	<b>86,87</b>	<b>67.457,28</b>
<b>Kazan boru değişimi (18 blok)</b>	<b>1.600.000,00</b>	<b>1.626.000,00</b>	<b>101,63</b>	
<b>İçme suyu kolektörlerini değişimi (18 blok)</b>	<b>475.000,00</b>	<b>780.000,00</b>	<b>164,21</b>	
<b>Toplama kuyusu su yalıtımları</b>	<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Çatı tamirati</b>	<b>250.000,00</b>	<b>167.300,47</b>	<b>66,92</b>	
<b>Çöp taşıma aracı</b>	<b>200.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
	<b>2.745.000,00</b>	<b>2.677.542,72</b>	<b>97,54</b>	
<b>Devreden Gecikme faizi</b>	<b>13.789,62</b>			<b>13.789,62</b>
<b>Faiz Geliri</b>	<b>20.481,77</b>			<b>20.481,77</b>
	<b>1.051.905,77</b>	<b>72.658,18</b>		<b>979.247,59</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>3.831.177,16</b>	<b>2.750.200,90</b>	<b>71,79</b>	<b>1.080.976,26</b>

Yapılan incelemede;

ödemesi geciken 105.781,81TL aidat tutarının dağılımına bakıldığında;

1.000 TL üzerinde borçlu 42 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 3 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 2 kişi olduğu,

ödemesi geciken 33.321,99 TL yakıt tutarının dağılımına bakıldığında ise; 1.000 TL üzerinde borçlu 11 kişi, 500 TL ile 1.000 TL arasında borçlu 16 kişi, 100 TL-500 TL arasında borçlu 23 kişi olduğu, tespit edilmiştir.

Ayrıca 31 Aralık tarihi itibarıyla hem yakıt hem de aidat borcu olup, toplam 2 dönem borcu olan 12 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Aralık ayı sonuna kadar 2 dönem aidat borcu olan 21 kişiye Yönetim Kurulu tarafından yazılı ilk bilgilendirme yapılarak, ödeme yapılması, aksi taktirde yasal yollara başvurulacağı bildirilmiştir.

Yapılan denetimde 2024 yılı Ekim, Kasım ve Aralık aylarında gider makbuzu ile 12.900,00 TL ödeme, toplam 6 gider makbuzu kullanılarak yapılmıştır.

Bunlar;

-BK-9 ve CK-7 çatı tamiri;

6.000 TL

-Personel yol ücreti (3 makbuz)

6.840 TL

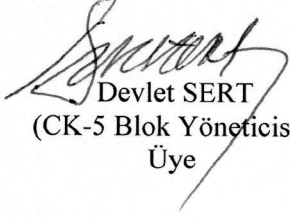
-Çavuş telefon ücreti(2 makbuz)

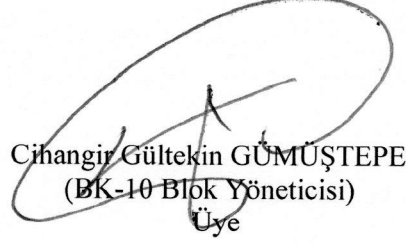
60 TL

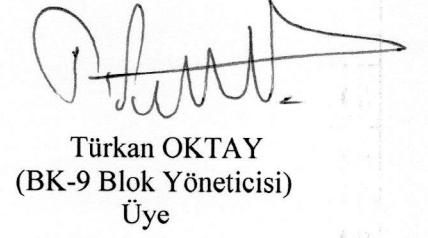
Denetim Kurulu olarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve görevli personele başarılı çalışmalarından dolayı teşekkür ederiz.

İş bu denetim raporu, Yönetim Planı gereğince Temsilciler Kurulu Üyelerine ulaştırılmak üzere tarafımızdan hazırlanmış ve Yönetim Kurulu'na teslim edilmiştir. 13.01.2025

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	MECİDİYE/ANK	14.889.467,21	13.905.721,65	983.745,56
2	02(165163)	VAKIFBANK YAKIT HESABI	MECİDİYE/ANK	2.809.645,80	2.809.645,80	0,00
3	03(520642)	VAKIFBANK EFT/HAVALE	MECİDİYE/ANK	8.083.870,26	8.083.870,26	0,00
4	05(424522)	VAKIFBANK AVANS HESABI	MECİDİYE/ANK	446.745,55	446.745,55	0,00
5	06(846313)	VAKIFBANK KIDEM	MECİDİYE/ANK	1.052.046,35	50.070,71	1.001.975,64
6	07(492499)	VAKIFBANK YAKIT AVANS	MECİDİYE/ANK	372.996,52	372.996,52	0,00
7	08(492750)	VAKIFBANK VADELİ	MECİDİYE/ANK	1.289.040,21	300.000,00	989.040,21
8	09(845989)	VAKIFBANK DEMİRBAŞ2	MECİDİYE/ANK	1.480.976,26	400.000,00	1.080.976,26
9	10(846260)	VAKIFBANK DEMİRBAŞ	MECİDİYE/ANK	1.007.657,00	1.007.657,00	0,00
10	11(846146)	VAKIFBANK İŞLETME 2	MECİDİYE/ANK	733.757,37	0,00	733.757,37
11	12(334229)	VAKIFBANK KİRA HESABI	MACİDİYE/ANK	120.000,00	0,00	120.000,00
12	KASA	KASA		433.482,08	426.721,39	6.760,69

Toplam Banka Sayısı : 12

Toplam :

32.719.684,61

27.803.428,88

4.916.255,73

31.12.2024

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI  
Gayret Mah. Oruç Reis Sok.No:2  
Yerimahalle/ANKARA  
Tel: 315 11 83 - Fax: 315 11 84  
Yerimahalle/VD 066 044 4795  
www.parkciftlik.com