**75.PARSEL ÇAMLIEVLER SİTESİ DENETLEME RAPORU (No:63) 22 MAYIS 2015**

**İLGİ:**

**(a)** 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanun

**(b)** 75.Parsel Çamlıevler Konutları Yönetim Planı

**(c)** 31 Mayıs 2014 tarihli Genel Kurul Kararı.

İlgi (a) Kanun, İlgi (b) Yönetim Planı ve ilgi (c) ile oluşturulan Denetleme Heyetince

**18 MAYIS 2014 – 18 MAYIS 2015** Dönemine ait denetleme sonuçlarına ilişkin tespitler aşağıya çıkartılmıştır.

**1-YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI VE DENETLEME ZAMANI;**

**a.** Yönetim Kurulu : Kazım DAYAN,Ümit AKYÜZ, Sevgi ULUĞ

**b.** Denetleme Kurulu : Tülin BAŞARAN, Cihan ETİK, Turgay KARLIDERE

**c.** Denetleme Dönemi : 18 Mayıs 2014 – 18 Mayıs 2015

**2- MUHASEBE KAYITLARININ İNCELENMESİ;**

**a.** Muhasebe kayıtlarına ait hesap hülasası Ek-A’da yer almaktadır.

**b.**Yapılan inceleme sonucunda, aidat toplanma oranının **%99,78** olarak gerçekleştiği görülmüştür.

**c.** Alınan günlük kasa raporlarının devamlı takibinde ve 18.05.2015 tarihi itibari ile alınan kasa raporunda, banka, fon ve pos hesaplarında noksan bir husus tespit edilmemiştir.

**e.**Kıdem Tazminat Fonunun kullanılması;

**(1)**Kıdem tazminat fonu durumu özet olarak aşağıdadır;

—Bu güne kadar karşılığı ayrılmış Kıdem Tazminatı tutarı : 296.922,71 TL.

* 18.05.14-31.08.14 Denetleme Dönemi Ödenen Kıdem Tazminatı : 7.573,54 TL.
* 01.12.14-28.02.15 Denetleme Dönemi Ödenen Kıdem Tazminatı : 23.366,95 TL
* 01.03.15-18.05.15 Denetleme Dönemi Ödenen Kıdem Tazminatı : 2.238,52 TL

—Dönem içinde olması gereken Kıdem Tazminatı tutarı : 263.743,70 TL

—Dönem içi kayıtlarında mevcut Kıdem Tazminatı tutarı : 161.000,00 TL

—Dönem içi fondan kullanılan tutar : 102.743,70 TL

**3-YAPILAN FAALİYETLER;**

**Denetleme Kurulumuzca Faydalı görülen Faaliyetler:**

1. Otopark girişindeki bariyerlerin açılması için yeni mesafeli okuyucu indala programın alınması montajı ve 1 ad. otomatik bariyer için Uyumtek firmasına **5.658 TL** ödendiği görülmüştür. 1.Kapı giriş bariyeri Uyumtek Ltd. Şti. firmasından Nice 4 marka bariyer karşılığında **2.832** TL ödendiği, 4.kapı panelinin yanması nedeniyle Uyumtek Ltd.Şti. firmasından **2.655** TL karşılığında yenisinin alındığı ve diğer bariyer harcamaları için de **2.626 TL** harcandığı görülmüştür.
2. Yazlık kafeye 40 adet plastik koltuk sandalye ve 6 adet plastik masa Papatya firmasından **2.916 TL** bedelle satın alındığı görülmüştür.
3. Blok girişlerine ve içlerine kedi girmemesi için 6 ad. kedi savarın Farmasante firmasından **1.200 TL**. bedelle satın alındığı görülmüştür.
4. Çocuk bahçesindeki ahşap oyun grubunun çürümüş tahta ve halat bölümleri ile 2 adet eski salıncağın yenilerinin Turkuaz Park Ahşap firmasından **3.179 TL**. bedelle satın alındığı görülmüştür.
5. Genel Kurul kararı gereği 4.otoparktaki eski mobo güvenlik kulübesi yerine, yeni güvenlik kulübesi yerleştirme işinin Safter firmasına yaptırıldığı görülmüştür. Aynı zamanda güvenlik kulübesinin bulunduğu bozuk zeminli alanda kayrak taşları ile zemin yenileme çalışmaları da yapıldığı görülmüştür. Tüm bu işler için **5.329 TL** harcandığı görülmüştür.
6. 2.güvenlik kulübesinde çalışmaz durumdaki klima yerine baymak marka klimanın **1.000 TL**. bedelle taktırıldığı görülmüştür.
7. Genel Kurul’da diafon sistemi ve alt yapısının değiştirilmesi için alınan karar gereği 5 firmadan teklif toplandığı ve tekliflerin konusunda uzman kat maliklerine Yönetim tarafından danışılarak değerlendirildiği ve sitemiz için en uygunu olan Eltes Telekom’un dahili santral kurulması teklifine karar verilerek işin **141.600 TL**. bedelle yaptırıldığı görülmüştür.
8. İhtiyaç gereği bahçe için Hedef İth. firmasından Çim Biçme makinesi **2.700 TL**. bedelle satın alındığı görülmüştür.
9. Her bloğun bodrum katında bulunan kalorifer sirkülasyon pompalarından birinin arıza yapması durumunda, yedek bulundurulması için frekans konvertörlü wilo stratus 65/1 ve 50/1 pompanın, Tesa Ltd.Şti.den, **4.500 TL**. ödenerek ve Saygın Ltd.Şti.den **3.072,87 TL**. ödenerek 2 adet sirkülasyon pompası satın alındığı görülmüştür.
10. 2M Teknik Ltd.Şti.ne Brülor bakım ve ateşleme sisteminin yenilenmesi karşılığı **3.507,60 TL**. ödendiği görülmüştür.
11. Yaz mevsiminde kullanımdan dolayı bozulan çim alanlarına 06.11.2014 Tarihinde 500 m2 hazır çim karşılığı **5.900 TL**. ve 10 m3 bitkisel toprak karşılığı **944 TL.** ödendiği görülmüştür.
12. Su deposu temizleme ve dezenfekte işleri için İstem firmasına **1.099,76 TL**. ödendiği, Su arıtma sisteminin spun filtre, karbon filtre, post karbon ve membran değişimi ve su arıtma kaidesi karşılığı Mir grup firmasına 1**.042,75 TL**. ödendiği ayrıca İSKİ ve depo suyunun analiz bedeli karşılığı olarak **988,60 TL**. ödendiği görülmüştür.
13. Personel giriş çıkış programının Art Ltd.Şti.den **456,09 TL**. bedelle satın alındığı görülmüştür.
14. Arızalanan güvenlik kameralarının yerine 6 adet kameranın **1.274,40 TL**. bedelle satın alındığı ayrıca arızalanan kameraların **1.014,80 TL**. karşılığı tamir ettirilerek yedeğe alındığı görülmüştür. Eski kamera kablolarının yeni harici dış ortam (cctv) kamera kabloları ile değiştirilmesi çalışmaları için **10.000 TL** harcama yapıldığı görülmüştür.
15. İhtiyaç üzerine kışlık kafe önüne 3 adet çardağın Gölge Tic. firmasından **885 TL**. bedelle satın alındığı görülmüştür.
16. Kışlık kafedeki mevcut 2 adet 3’lü , 3 adet 2’li koltukların ve 6 adet eski sandalyenin tadilatlarının yapıldığı, 28 adet yeni sandalye ve 12 adet yeni masa karşılığı toplam **10.170** **TL**. ödendiği görülmüştür.
17. Kızılçam Blok Asansör motoru ve şase değişimi Omak Asansör firmasına **8.260 TL** bedelle yaptırıldığı görülmüştür.
18. 12 Adet Asansörün kule kapıları için panik bar kolu kilidi ve yön değişimi **2.108 TL**. bedelle yaptırıldığı görülmüştür.
19. Beyazçam, karaçam ve kızılçam blok fuga çatlaklarından yağmur suyunun bazı daire içlerine girmesinin engellenmesi için Akut’un ticari ekibine **3.910 TL**. ödenerek gerekli tamiratların yaptırıldığı görülmüştür.
20. Ladin blok asansör kabin kapısı üst başlık revizyonu Omak firmasına **1.104,48 TL** bedelle yaptırıldığı görülmüştür.
21. İhtiyaca binaen 2 Adet çöp konteynır ve paspas ve kat arabası Çeçen Plastik firmasından **2.089 TL** bedelle satın alındığı görülmüştür.
22. Site içinde yürüyüş yapan daire sakinlerinin talebi üzerine araçların seyir halinde iken tehlike arz etmeleri üzerine Enerji İnş. Firmasından kauçuk hız kesicilerin **1.489,16 TL** bedelle satın alındığı görülmüştür.
23. Açık otopark için Ataşehir belediyesine 1 yıllık kira karşılığı **11.700 TL** ödendiği görülmüştür.
24. Muhtelif blokların atık su gider hattındaki sorunların giderilmesi için **19.500 TL**.sı ödendiği, buna mukabil olarak da Ortak alan sigortası karşılığı **11.656,44 TL**. sı tahsil edildiği tesbit edilmiştir.
25. Sarıçam blok bodrum katına kütüphane yapılması için masa, sehpa, kitaplık, mineflö vb. gibi giderler karşılığı olarak **3.924,32 TL**. harcama yapıldığı görülmüştür.
26. Kazan dairesinde bulunan hidrofor için 4 adet Kollektör boru, 6 adet Flanş ve 20 adet lama karşılığı **2.796 TL** ödeme yapıldığı görülmüştür.
27. Kızılçam blok bodrum katta bulunan sığınağın sosyal ve sportif amaçlı faaliyetlerde kullanılması için klozet, lavobo, parke, boya, mutfak dolaplarının yenilenmesi çalışmalarına **7.298,55 TL** harcama yapıldığı görülmüştür.
28. Beyazçam, karaçam, ladin, köknar ve maviçam blok arkalarında bulunan tel örgülerin boyanması ve üstlerinin branda ile kaplatılması çalışmalarına **1.851,60 TL** harcandığı görülmüştür.
29. Ladin blok önü ve arkası, köknar blok arkası, fıstıkçam blok arkası, beyazçam blok arkasındaki toprak zeminli alanların tohumlama metodu ile çimlendirilmesi için **880 T**L harcandığı görülmüştür.
30. Eski veya kırık durumdaki bahçe aydınlatma direkleri üzerindeki aydınlatma şapkalarından 20 ad. yaptırılması için **2.120 TL** harcandığı görülmüştür.
31. Bahçe sulama kuyumuzun basınçlı su ile yıkanması, yanık durumdaki pompa ve motorun yenilenmesi, çürük durumdaki 15 ad. borunun yenilenmesi, çürümüş durumdaki 200 m.uzunluğundaki elektrik kablolarının yenilenmesi için **2.767,18 TL** harcandığı görülmüştür.
32. Fıstıkçam ve karaçam blok önündeki yürüyüş yollarının tamiri için **528,64 TL** tutarında tamir harcı alınarak kullanıldığı görülmüştür.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **DOĞALGAZ SARFİYATI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU** | | | | | | | | | | | |
| **2012-2013 KIŞ DÖNEMİ** | | | | **2013-2014 KIŞ DÖNEMİ** | | | | **2014-2015 KIŞ DÖNEMİ** | | | |
| **Dönemi** | **TL/M3** | **M3** | **TUTARI** | **Dönemi** | **TL/M3** | **M3** | **TUTARI** | **Dönemi** | **TL/M3** | **M3** | **TUTARI** |
| **18.07/28.11** | **1,26760** | **25.430** | **32.235** | **26.08/28.10** | **1,36342** | **14.391** | **19.621** | **29.04/30.05** | **1,40800** | **4.625** | **6.512** |
| **28.11/19.12** | **1,29810** | **34.847** | **45.235** | **28.10/28.11** | **1,38880** | **24.964** | **34.670** | **29.09/31.10** | **1,51033** | **10.309** | **15.570** |
| **19.12/21.01** | **1,38515** | **73.353** | **101.605** | **28.11/28.12** | **1,44211** | **64.828** | **93.489** | **31.10/28.11** | **1,54963** | **33.546** | **51.984** |
| **21.01/22.02** | **1,38928** | **58.780** | **81.662** | **28.12/28.01** | **1,43907** | **53.017** | **76.295** | **28.11/29.12** | **1,56285** | **57.996** | **90.639** |
| **22.02/27.03** | **1,39084** | **51.876** | **72.151** | **28.01/28.02** | **1,43439** | **56.974** | **81.723** | **29.12/30.01** | **1,58493** | **80.241** | **127.176** |
| **27.03/21.04** | **1,39888** | **20.292** | **28.386** | **28.02/02.04** | **1,43109** | **45.315** | **64.850** | **30.01/28.02** | **1,57896** | **64.853** | **102.400** |
| **21.04/13.05** | **1,40121** | **3.978** | **5.574** | **02.04/29.04** | **1,41821** | **18.192** | **25.800** | **28.02/28.03** | **1,58626** | **52.608** | **83.450** |
|  |  |  |  |  |  |  |  | **28.03/29.04** | **1,5641** | **36.477** | **57.055** |
|  | **1,3660** | **268.556** | **366.848** |  | **1,4277** | **277.681** | **396.448** |  | **1,5699** | **340.655** | **534.786** |

**4-DENETLEME SONUÇLARI:**

**Sonuçlar:**

1. Bir yıllık bilanço incelendiğinde geçen seneki 2015 bütçesine göre **243.273 TL** daha fazla harcama yapıldığı görülmüştür. Buna neden olarak;

**a)** Bu kış mevsiminde geçen kış mevsimine göre 01 Mayıs 2015 tarihine kadar 62.974 m3 daha fazla doğalgaz tüketildiği görülmüştür. Dolayısıyla bu durum nedeniyle bütçede karşılığı olmayan **84.786 TL** fazladan ödenmek zorunda kalındığı görülmüştür.

**b)** Bu sene asansörler belediye tarafından yetkilendirilmiş Artıbel Asansör Denetleme ve Royal Cert Asansör Denetleme firmalarınca iki kez denetlenmiş olduğu ve tespit edilen eksikliklerin giderilmesi için ilk etapta 28 Şubat tarihine kadar bütçede karşılığı olmayan **19.859 TL** harcama yapıldığı görülmüştür. Ayrıca kızılçam bloktaki sol asansörün motor ve şasesi tamamen yenilenmek zorunda kalındığından karşılığı kızılçam blok sakinlerinden kesin hesapta tahsil edilmek üzere **8.260 TL** bütçe dışı harcama yapıldığı görülmüştür.

**c)** Personel giderlerinin geçen yıla göre %13,8 oranında arttığı tespit edilmiştir. Hâlbuki bütçede belirlenen 1.310.000 TL ye göre %4,2587 ’lik sapma, personel giderlerinin **43.128 TL** artışından ve işten ayrılan üç personele ihbar tazminatı olarak **12.662 TL** nin bütçede karşılığı olmadan ödenmesinden kaynaklandığı görülmüştür.

**d)** 1. ve 4.kapıdaki bariyer kolları, makinesi ve programlarının yenilenmesi zorunluluğu ortaya çıkmış ve bu işler için de bütçede yer almamasına rağmen **13.771 TL** harcanmıştır.

**e)** Geçen sene kafeler kar/zarar konusunda 3.482 TL kar durumundayken bu sene ise **6.267 TL** zarar ettiği görülmüştür. Buna neden olarak kafedeki koltukların, sandalyelerin ve masaların zorunluluk nedeniyle yenilenmesi için 10.170 TL tutarın bütçede yer almamasına rağmen harcanması olduğu anlaşılmıştır.

**f)** Blok bodrum katlarında bulunan kaloriferlere ait pompaların kışın bozulması ve temin edilmesinde yaşanan zorluklar nedeniyle iki adet yedekte bulundurulmasına yönetim kurulunun karar verdiği ve bu pompaların stoklara alındığı ve bu malzemeler için bütçesi olmamasına rağmen **7.572 TL** harcandığı görülmüştür.

**g)** Yazlık kafe önündeki her sene yazın yoğun kullanım nedeniyle toprak zeminli hale gelen yaklaşık 500 m2’lik bölgenin, bu sene İpsala’dan getirilen özel rulo çim ve toprağı ile yeşillendirilmesine ve öncesinde sulama kanal ve sprinkleri döşenmesine karar verildiği ve bu işler için de **6.844 TL** harcamanın da bütçesi olmadan yapıldığı görülmüştür.

**h)** Yazlık bahçe için ihtiyaç duyulan plastik sandalye, masa ve çadır gibi malzemelere toplam **5.393 TL** ödendiği görülmüştür.

**i)** 4.kapıdaki güvenlik mobunun inşası ve çevre düzenlemesi, genel kurulda bütçede karşılığı olmadan kabul edilmiş olup bu iş için **5.329 TL** harcama yapıldığı anlaşılmıştır.

**j)** Sarıçam blok bodrum kata site sakinlerinden gelen talepler üzerine yönetim kurulu kararı ile bütçede yer almamasına rağmen **3.924 TL** harcanarak kütüphane oluşturulduğu görülmüş ve Kızılçam Blok Bodrum kata Pilates ve Yoga gibi sosyal faaliyetlerde kullanılmak üzere **7.298 TL** harcanarak yeni düzenlemeler yapıldığı, ancak kütüphane Pilates&Yoga faaliyetleri için **-2.485** TL kullanım karşılığında tahsil edildiği görülmüştür.

**k)** Çocuk bahçesindeki ahşap oyun grubunun çürüyen tahta ve halatları ile eskimiş salıncakların aslına uygun şekilde değişimi için yine bütçesi olmamasına rağmen **3.179 TL** harcama yapıldığı görülmüştür.

**l)** Kızılçam blok, karaçam blok ve beyazçam blokların dış cephe çatlaklarından bazı dairelerden içeriye yağmurlu havalarda su girmesi şikayetleri üzerine AKUT’un ticari ekibine bu şikayetlere konu olan arızalar tamir ettirilmiştir. Bütçede yer almayan bu iş için de **3.910 TL** ödeme yapıldığı görülmüştür.

**m)** Eski kamera kablolarının yeni harici dış ortam (cctv) kamera kabloları ile değiştirilmesi çalışmaları için **10.000 TL** harcama yapıldığı görülmüştür.

**n)** Bütçesi olmadan yapılan diğer zorunlu muhtelif giderler için de **3.576 TL** harcandığı görülmüştür.

Yönetim kurulumuz tarafından faydalı ve zorunlu olduğu tespit edilerek bütçede yer almadan yapılan tüm bu işlere, öngörüden yüksek gerçekleşen doğalgaz tüketimlerine ve personel giderlerine toplam **243.273 TL** harcanmıştır. Bu durum da, geçen seneye göre neden bu kadar sapma olduğunu açıklamaktadır.

1. Muhasebe kayıt ve belgeleri sondaj yöntemi ile incelenmiş olup, kayıt ve belgelerin usulüne uygun olarak tutulduğu tespit edilmiştir.

**3)** Yönetim Kurulunun kaynakları kullanırken titiz davrandıkları, kanaatine varılmıştır.

**4)** İş bu denetleme raporunun dayanağı olan bilgi ve belgeler zamanında temin edilmiştir.

**DENETLEME KURULU**

Tülin BAŞARAN Cihan ETİK Turgay KARLIDERE

**EKLER:**

EK-A **18.05.2013 – 18.05.2015** Tarihleri arası 3 Yıl Karşılaştırmalı Hesap Özeti

**DAĞITIM:**

Kat Maliklerine, Site Oturanlarına, Yönetim Kuruluna.