

75.PARSEL ÇAMLIEVLER SİTESİ DENETLEME RAPORU (No:61) 27 Aralık 2014

İLGİ: (a) 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu
(b) 75.Parsel Çamlievler 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 – 30 KASIM 2014** 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 – 30 Kasım 2014

2-MUHASEBE KAYITLARININ İNCELENMESİ;

- a. Muhasebe kayıtlarına ait hesap hülasası Ek-A'da yer almaktadır.
b. Yapılan inceleme sonucunda, aidat toplanma oranının %99,47 olarak gerçekleştiği görülmüştür.
c. Alınan günlük kasa raporlarının devamlı takibinde ve 30 Kasım 2014 tarihi itibari ile alınan kasa raporunda, banka, fon ve pos hesaplarında noksan bir husus tespit edilmemiştir.
d. Emekli temizlik personeli Resul Bolat 12.09.2014 tarihinde İhbar ve Kıdem Tazminatı karşılığı 12.502,18 TL sı ödenerek yaş nedeniyle işten çıkarıldığı, yerine 16.09.2014 tarihinde asgari ücret+yemek+yol karşılığında Emrah Eyidoğan'ın işe alındığı tespit edilmiştir.
e. Kıdem Tazminat Fonunun kullanılması;
(1) Kıdem tazminat fonu durumu özet olarak aşağıdadır;
—Bu güne kadar karşılığı ayrılmış Kıdem Tazminatı tutarı : 258.097,71 TL.
—18.05.14-30.09.14 Denetleme Dönemi Ödenen Kıdem Tazminatı : 7.573,54 TL.
—Dönem içinde olması gereken Kıdem Tazminatı tutarı : 250.524,17 TL.
—Dönem içi kayıtlarında mevcut Kıdem Tazminatı tutarı : 250.524,17 TL.

3-YAPILAN FAALİYETLER

Denetleme Kurulumuzca Faydalı Görülen Faaliyetler:

Yapılan Faaliyetler:

- 1) Eylül-Ekim-Kasım döneminde Fıstıkçam-Karaçam ve Beyazçam Blokların ortak alan atık su boru hatlarındaki arızaların Uzmanlar Kanalizasyona 5.000 TL bedelle tamir ettirildiği, ortak alan sigortasını yapan sigorta şirketi tarafından 4.945 TL. sınımlı karşılandığı görülmüştür. Ayrıca Sarıçam Blok Ortak Gider Hasarı için 911,44 TL ve Karaçam Blok 18.Kat Gider hatında oluşan hasar için 500 TL nin yine site ortak alan sigortası tarafından site yönetimine ödendiği görülmüştür.
- 2) 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.
- 3) 2M Teknik Ltd.Şti.ne Brülör bakım ve ateşleme sisteminin yenilenmesi karşılığı 3.507,60 TL ödendiği görülmüştür.

- 4) 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.
- 5) 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 karşılığı yenisi alındığı ve aynı firmayla yıllık 1.180 TL karşılığında bakım anlaşması yapıldığı görülmüştür.
- 6) 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.
- 7) Personel giriş çıkış programının Art Ltd.Şti.den 456,09 TL. bedelle satın alındığı görülmüştür.
- 8) 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.
- 9) İhtiyaç üzerine kışlık kafe önüne 3 adet çardağın Gölge Tic. firmasından 885 TL bedelle satın alındığı görülmüştür.
- 10) Sarıçam blok altındaki hobi odasına boya, mineflo ve süpürgelik bedeli olarak 1.038 TL masraf yapıldığı görülmüştür.
- 11) Sarıçam blok altına Kütüphane odası yapılması nedeniyle dolap, lamba ve oturma masası bedeli olarak 2.282,34 TL harcama yapıldığı görülmüştür.
- 12) Kışlık kafedeki mevcut 2 adet 3'lü , 3 adet 2'li koltukların tadilatının yapıldığı, 6 adet eski sandalyenin tadilatının yapıldığı, 28 adet yeni sandalye ve 12 adet yeni masa karşılığı toplam 10.170 TL ödendiği görülmüştür.

4-DENETLEME SONUÇLARI;

- 1) Muhasebe kayıt ve belgeleri sondaj yöntemi ile incelenmiş olup, kayıt ve belgelerin usulüne uygun olarak tutulduğu tespit edilmiştir.
- 2) Ödenecek Sosyal güvenlik kayıtlarındaki 60.384,88 TL tutarındaki ödemenin içinde ekim ve kasım ayı primleri olduğu, ekim ayının primlerinin 01.12.2014 tarihinde ödenmiş olduğu kayıtlardan görülmüştür.
- 3) Muhasebe kayıtlarında herhangi bir usulsüzlüğe rastlanmadığı, dokümanların ilgili yasa ve talimatlara uygun tutulduğu görülmüştür.
- 4) Yönetim Kurulunun kaynakları kullanırken titiz davrandıkları, kanaatine varılmıştır.
- 5) İş bu denetleme raporunun dayanağı olan bilgi ve belgeler zamanında temin edilmiştir.

DENETLEME KURULU

Tülin BAŞARAN,


Cihan ETİK, Turgay KARLIDERE

 

EKLER:

EK-A 18.05.2012 – 30.11.2014 Tarihleri arası 3 Yıl Karşılaştırmalı Hesap Özeti

DAĞITIM:

Kat Maliklerine, Site Oturanlarına, Yönetim Kuruluna.

AKTİF (TL)	75. PARSEL ESTON ÇAMLIEVLER SİTESİ KARŞILAŞTIRMALI HESAP ÖZETİ (18.05.2012.. 30.11.2014)										PASİF (TL)	
	2012	%	2013	%	2014	%	2012	%	2013	%	2014	%
KASA.....	4.141,60		1.208,06		9.926,87		5.040,00		8.760,00		5.076,00	
BANKALAR.....	8.763,76		966,99		1.409,22		0,00		0,00		5.076,00	
REPO - FON - POS.....	373.319,11		404.707,44		350.976,88		5.040,00		7.500,00		0,00	
Akbank Pos.....	75.819,11		71.949,16		85.976,88		0,00		0,00		0,00	
Akbank Kudem Tazminatı Fon Hesabı.....	206.301,61		240.539,69		250.524,17		0,00		1.250,00		0,00	
Akbank Vadeli Mevduat Hesabı.....	91.198,39		92.218,59		14.475,93		66.399,06	%29,0	46.449,90	%7,5	77.817,26	
ALACAKLAR.....	9.769,47	%90,4	3.595,06	%43,2	5.149,11		5.475,60		4.624,80		8.606,40	
Dairelerden Alacaklar.....	9.769,47		1.762,05		73,11		0,00		2.761,20		10.863,00	
Takipteki Alacaklar.....	0,00		1.833,00		0,00		6.478,80		0,00		319,49	
Personel Avansları.....	725,33		0,00		0,00		13.200,00		0,00		0,00	
Çatı İzolasyon ve Isı Pay Ölçer Alacakları.....	394,01		0,00		0,00		32.285,00		34.708,00		52.192,00	
B-C Bloklar Grant Yakımlı Rampa ve Kanal.Gid.....	13.266,00		0,00		0,00		7.959,65		4.355,90		5.836,37	
Dahili Telefon (Difon) Avansları.....	0,00		0,00		5.076,00		12.117,11		9.746,38		10.436,38	
K Köy 1.lcra Dairesi Av.M.Yıldırım Dava Teminatı.....	8.200,00		0,00		0,00		11.285,61		821,50		821,50	
GİDERLER.....	1.001.960,29	%9,0	1.081.806,92	%15,2	1.267.956,93		206.301,61	%18,6	240.539,69	%4,2	260.524,17	
Blok Gid. (Elektrik-Asansör aylık bakım, Onarım).....	49.947,53	%4,2	52.043,55	%6,4	76.174,06		206.301,61		240.539,69		250.524,17	
Personel Giderleri.....	683.909,51	%68,5	741.592,99	%11,7	828.717,88		22.660,68	%14,0	54.529,74	%10,7	60.384,68	
Temizlik Giderleri.....	5.844,91	%0,6	3.712,57	%0,5	6.330,99		22.660,68		54.529,74		60.384,68	
Elektrik Giderleri.....	28.465,15	%2,9	23.459,60	%1,5	26.849,95		12.825,71	%8,1	4.949,62	%4,2	8.036,62	
Doğalgaz Giderleri.....	33.385,00	%3,4	54.291,00	%8,4	74.066,00		8.263,70		1.367,98		5.340,19	
Su Giderleri (Teknik Yönetim Personel vs).....	2.971,15	%0,3	3.893,88	%1,3	3.377,00		82,00		0,00		0,00	
Bakım Onarım Giderleri.....	18.266,90	%1,8	22.710,43	%1,9	27.066,76		423,82		701,94		376,00	
Banyer Kolu ve Kart Okuyucu Giderleri.....	0,00		6.761,40	%9,3	13.476,11		380,00		280,00		380,00	
Demirbaş Malzeme Giderleri.....	0,00		0,00		4.929,91		1.936,85		736,66		1.050,33	
Sarıçam Blok Kütüphane Odası Giderleri.....	10.145,63		0,00		2.282,34		1.538,27		30,00		890,00	
Çocuk Bahçesi Bütçeme ve Bakım Çalışm. Gid.....	8.509,04		4.460,20	%40,6	3.178,78		0,00		1.833,03		0,00	
Kamera Giderleri.....	0,00		0,00		2.649,10		221,07		0,00		0,00	
Sarıçam Blok Bodrum Kat Hobi Odası Gid.....	793,37		0,00		1.038,00		221,07		0,00		0,00	
Basket Sahası Giderleri.....	0,00		22.165,56		0,00		1.101.383,17	%3,3	1.137.217,63	%8,7	1.213.142,90	
Sigorta Hasar Giderleri.....	0,00		11.454,50		5.085,50		925.996,30	%80,3	928.605,91	%80,7	1.019.089,81	
Su Arıtma ve Su Deposu Temizleme Giderleri.....	231,30	%0,02	1.343,45	%14,7	3.326,11		6.810,08	%37,6	4.249,68	%18,6	5.040,36	
4. (Açık) Otopark Kira ve Bakım Bedeli.....	13.200,00	%1,3	0,00		0,00		25.241,66	%4,5	24.107,00	%8,8	26.235,39	
4. (Açık) Otopark ve WC Bakım-Onarım Giderleri.....	0,00		0,00		2.248,16		3.825,00	%3,3	6.055,00	%4,2	3.480,00	
Kapalı Otopark İzolasyon Elektr. Bakım Gid.....	2.601,70	%0,2	4.168,25	%3,6	9.863,85		7.935,66	%3,2	8.190,00	%2,9	10.150,00	
Bahçe Pilonik Masası+Bank+Semsiyse Gid.....	0,00		270,00		3.800,66		510,00	%1,7	420,00	%1,1	450,00	
Açık Otopark Güvelik Mobu Yapılması Giderleri.....	1.715,13	%0,1	2.478,00	%2,3	5.329,05		2.790,00	%2,0	2.790,00	%2,0	1.140,00	
Bahçe Sulama Pompaları ve Basınç Tankı Gid.....	18.984,16	%1,9	14.885,11	%14,3	22.090,35		3.985,00	%4,9	2.005,00	%1,8	1.630,00	
Bahçe Giderleri.....	3.128,40	%0,3	2.125,45	%2,4	3.168,65		84.526,95	%5,5	89.138,50	%16,8	104.157,00	
Telefon+FaxGiderleri.....	2.655,00	%0,2	2.975,00	%2,5	3.168,65		3.821,73	%7,8	805,00	%1,6	190,00	
İletişim Giderleri.....	8.617,39	%0,8	8.281,59	%8,3	5.441,04		6.085,50	%6,3	5.242,23	%3,2	3.537,88	
Büro Kirasıye Bilgisayar Tamir Bakım.....	5.244,16	%0,5	4.121,54	%2,6	3.013,03		6.085,50		7.077,64		8.572,18	
Yönetim-Posta Nakl. Temsil Ajirt.-Yol Gid.....	82.731,45	%8,2	84.739,62	%8,6	109.762,96		5.576,77	%2,9	404,64	%0,4	658,17	
Deprem Evi Malz. ve Personel Gid.....	5.949,00	%0,6	344,36	%0,3	240,00		216,00	%0,2	790,32	%0,2	792,00	
Deprem Evi D-Smart Giderleri.....	13.607,60	%1,4	18.877,94	%17,5	11.480,00		4.600,91	%4,6	12.243,50	%12,4	6.566,94	
Avukatlık ve Davalara İcra Giderleri.....	1.026,81	%0,1	640,81	%1,1	1.365,34		0,00		25.000,00		0,00	
Banka Masrafları Giderleri.....	0,00		0,00		0,00		12.000,00	%12,0	12.811,80	%12,8	14.023,16	
GİDERLER.....	1.425.717,23	%14,2	1.602.182,96	%16,2	1.825.417,81		1.810,00	%1,8	2.200,00	%2,2	1.950,00	
GELİR GİDER FARKI (-).....	99.432,88		45.410,81		1.625.417,81		1.425.717,23	%14,2	1.602.182,96	%16,2	1.825.417,81	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below it.