

İLGİ: (a) 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu

(b) 75.Parsel Çamlievler Konutları Yönetim Planı.

(c) 02 Haziran 2018 tarihli Genel Kurul Kararı.

İlgi (a) Kanun, İlgi (b) Yönetim Planı ve ilgi (c) ile oluşturulan Denetleme Heyetince **18 MAYIS 2018 – 30 KASIM 2018** Dönemine ait denetleme sonuçlarına ilişkin tespitler aşağıya çıkartılmıştır.

1-YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI VE DENETLEME ZAMANI;

- a. Yönetim Kurulu : Sevgi ULUĞ, Aşkın ÜRKMEZER, Ümit AKYÜZ
b. Denetleme Kurulu : Cihan ETİK, Recep ERAY, Furkan Selahattin TURHAN
c. Denetleme Dönemi : 18 Mayıs 2018 – 30 Kasım 2018

2-MUHASEBE KAYITLARININ İNCELENMESİ;

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

b. Yapılan inceleme sonucunda, aidat toplanma oranının **%99,40** olarak gerçekleştiği görülmüştür.

c. Alınan günlük kasa raporlarının devamlı takibinde ve 30 Kasım 2018 tarihi itibari ile alınan kasa raporunda, banka, fon ve pos hesaplarında noksan bir husus tespit edilmemiştir.

e. Kıdem Tazminat Fonunun kullanılması;

e. Kıdem Tazminat Fonunun kullanılması;

1)Kıdem tazminat fonu durumu özet olarak aşağıdadır;

— Bu güne kadar karşılığı ayrılmış Kıdem Tazminatı tutarı	:	401.387,32 TL.
— 18.05.18-30.11.18 Denetleme Dönemi Kıdem Tazminatı tutarı	:	47.600,36 TL.
— Dönem içinde olması gereken Kıdem Tazminatı tutarı	:	353.786,96 TL.
— Dönem içi kayıtlarında mevcut Kıdem Tazminatı tutarı	:	353.786,96 TL.

3-YAPILAN FAALİYETLER

Denetleme Kurulumuzca Faydalı görülen Faaliyetler:

Yapılan Faaliyetlerden Belli başlı olanlar;

- 1- Muhasebeye Sesa Bilgisayar firmasından ihtiyaca binaen Canon Marka Fotokopi ve Yazıcı cihazı 2.920,50 TL bedelle satın alındığı görülmüştür.
- 2- Kızılçam sağ, beyazcam ve Maviçam Blok sol asansörlerin makine motorları Omak tarafından garanti kapsamında sıfır Akar Dak 135,1.6– 7,5 Ps makine motorlarla değiştirildi.
- 3- Akkent firmasına Kazan Dairesi bacalarının temizliği için 1.180 TL ödendiği görülmüştür.
- 4- 2 M Teknik firmasına baca gazı analizi ve rutin 3 aylık bakım bedeli olarak 2.896,90 TL ödendiği görülmüştür.
- 5- A bloklarının dış-cephe tamir ve boyanması işlerinin verildiği yüklenici YDT firmasıyla sözleşme imzalanarak işe başlandığı, Bu raporun kapsamındaki Kasım ayı sonu itibariyle iş tamamlanma oranının, sözleşmeye uygun şekilde sürdüğü görülmüştür.
- 6- A bloklar dış cephe tamiri çalışmalarına kontrolörlük ve danışmanlık hizmeti veren mimar Recep Yurdakul'a kendisiyle yapılan sözleşme gereği 35.400 TL. sınırı ödendiği görülmüştür.
- 7- A bloklar dış cephe tamiri ve boya işleri için sözleşmeye uygun şekilde ilk hakediş bedeli olarak şantiye masrafları (konteynir ihtiyaçları için fosseptik çukur, su borusu çekilmesi çalışmaları için toplam konteynirler kira bedelleri) dahil kontrolör ve yönetim kurulunun onayı ile 242.749,28 TL sınırı 31.07.2018 tarihinde 62.558,81 TL.sı ve 16.08.2018 tarihinde 45.000 TL.sı, 20.09.2018 tarihinde 45.000 TL.sı, 20.10.2018 tarihinde 45.000 TL. sı ve 20.11.2018 tarihinde 45.190,47 TL. Ödendiği görülmüştür.
- 8- A bloklarının dış cephe tamiri ve boya işleri için sözleşmeye uygun şekilde ikinci hakediş bedeli olarak şantiye masrafları (konteynirlerin kira bedeli ve diğer harcamalar)dahil kontrolör ve yönetim kurulunun onayı ile 381.122,89 TL sınırı 16.08.2018 tarihinde

80.472,58 TL. sı 20.09.2018 tarihinde 75.162,58 TL.sı, 20.10.2018 tarihinde 75.162,58 TL, 20.11.2018 tarihinde 75.162,58 TL, Kalan 75.162,58 TL sı için 20.12.2018 tarihli banka talimatı verildiği görülmüştür.

- 9- A bloklarının dış cephe tamiri ve boya işleri için sözleşmeye uygun şekilde üçüncü hakediş bedeli olarak şantiye masrafları (konteynırların kira bedeli ve diğer harcamalar) dahil kontrolör ve yönetim kurulunun onayı ile 216.414,68 TL sı olarak onaylandığı, dış cephe tamir çalışmaları sırasında kırılan cam ve panjurların yenilenmesi için 8.505,09 TL.lık harcamanın kesilerek 10.09.2018 tarihinde 54.000 TL. sı 01.10.2018 tarihinde 38.500 TL.sı, 09.11.2018 tarihinde 38.500 TL, kalan 76.909,16 TL.sı için 10.12.18 tarihli 38.500 TL ve 09.01.2019 tarihli 38.409,59 TL banka talimatı verildiği görülmüştür.
- 10- A bloklarının dış cephe tamiri ve boya işleri için sözleşmeye uygun şekilde Dördüncü hakediş bedeli olarak şantiye masrafları (konteynırların kira bedeli ve diğer harcamalar)dahil kontrolör ve yönetim kurulunun tespiti ile 320.399,86 TL'sı olarak onaylandığı, be bedelden yapılan harcamalara istinaden 10.732 TL, 4 hakediş toplamından sözleşme gereği %10 teminat bedeli olarak 92.169,08 TL. sın, camları kumlamadan dolayı hasar gören daireler için 32.664,86 TL kesilerek 09.11.2018 tarihinde 60.000 TL. sı 30.11.2018 tarihinde 62416,97 TL. sın ödendiği kalan 62.416,97 TL.sı için 31.12.2018 tarihli banka talimatı verildiği görülmüştür.
- 11- Hakediş hesaplamalarında bahçeye ve çevreye verilen zararlar nedeniyle sözleşme gereği %2 kesinti yapıldığı görülmüştür.
- 12- 2.Nolu Güvenlik kulübesine Kamera kayıt cihazı ve hard disk karşılığında 1.600 TL ödendiği görülmüştür.
- 13- Bahçe sulama işlerinde kullandığımız suyu temin ettiğimiz artezyen kuyumuzun boru ucundaki Hidrofor ve Dalgıç motoru Gbh Mak. San. Ltd. firmasından Hidrofor motoru ve Dalgıç motoru 4.366 TL bedelle satın alındığı görülmüştür.
- 14- A Blokların bodrumlarındaki çürük doğrama ve camlar sökülerek hurdaları 1.750 TL sı karşılığı satıldığı, A blokların kuranglezleri Ercan Bektaş ustayla 29.611 TL bedelle anlaşılmış olup Eylül-Ekim-Kasım döneminde 16.000 TL sın ödendiği görülmüştür.
- 15- Site bahçemizin bozulan çim alanlarının yeniden çimlendirilmesi için 2 tır organik gübrelı toprak Kırklareli'nden 7.080 TL, Bahçeye 50 Kg. çim tohumu Ulusoy Tohumculuk firmasına 1.750 TL ve Bahçeye çim tohumu karşılığı Bahçevanar Peyzaj firmasına 1.400 TL ödeme yapıldığı görülmüştür.
- 16- Sarıçam blok altına kütüphane yapılması için Pan Alüminyum firmasına 850 TL ödendiği, sarıçam bodrum kat ve kütüphane kısmının boyanması karşılığı 1.800 TL ödendiği ve klozet değişim bedeli olarak ta 397,50 TL masraf yapıldığı görülmüştür.
- 17- A Blokların beton sundurma kenarlarında bulunan kırık mermerler 2.750 TL bedelle Ercan Bektaş'a yaptırılarak bedeli yüklenici firmadan kesildiği görülmüştür.
- 18- Kızılçam-14 ve 18 no.lu dairelerin kalorifer kolon değişim ve dikey boruların değişim bedeli olarak 1.900 TL masraf yapıldığı görülmüştür.
- 19- Fıstıkçam Blok şaft içi atık su borularının tamir bedeli olarak 1.000 TL, Karaçam Blok şaft içi atık su borularının tamir bedeli olarak 2.000 TL ödeme yapıldığı görülmüştür.
- 20- Eltes firmasına Karel marka santralimizin Diafon sistemi için Ups ve şarz pillerinin bedeli olarak 2.078,57 TL ödeme yapıldığı görülmüştür
- 21- 18 Adet asansörün periyodik muayeneleri 5.568,66 TL bedelle And Uluslararası Denetim A.Ş firmasına yaptırıldığı görülmüş olup, rapor edilen eksikliklerin giderilmesi için 14.000 TL tutarında malzeme ve işçilik bedeli ödenerek bedelsiz takip muayenesine girildiği ve tüm asansörlerimiz için "kullanıma uygun" mavi etiketler verildiği görüldü. And Denetim Firması, yeşil etiket alınabilmesi için temel iki problemin geçen sene olduğu gibi kuyularda olduğunu bildirmektedir. Asansör bakım işçilerinin güvenliği için asansör makine dairesinin bulunduğu asansör kulelerinin 2.m. kadar yükseltilmesi ve kuyu dibine ise 1 m2 kadar bir boşluk alan inşa edilmesi talep edilmektedir.
- 22- Kapalı otopark girişine tasarruf amaçlı ledli sensörlü uzun tip 7 Adet armatürün Yıldız Elektrik Firmasından 1.688 TL bedelle satın alınarak yerlerine monte edildiği görülmüştür

- 23- Tüm yangın söndürme cihazlarının boş olanların dolularının yaptırıldığı, diğer yangın tüplerinin ve makine dairelerindeki CO2'liler dahil yıllık kontrollerinin anlaşmalı firma Tüpaş'a yaptırıldığı görülmüştür. Tüpaş'la 4 yıl süreli bakım ve dolum sözleşmesinin yenilendiği tüm bu işler 7.693,60 TL ödeme yapıldığı görülmüştür.
- 24- Politeknik firmasından 12 adet konpensatör 2.444,96 TL bedelle satın alındığı görülmüştür.
- 25- Yıldız Elektrik firmasından bahçeye 4 adet aydınlatma direği karşılığı 1.708,64 ödendiği görülmüştür.
- 26- Fıstıkçam blok bodrum katında bulunan Yönetim Ofislerinin pencere önleri küpeşte ile çevrildiği bu iş için Pan Alüminyum firmasına 1.400 TL ödendiği görülmüştür.
- 27- Ladin 2.kısım giriş kat merdiven ve zemin kat boya bedeli olarak Sefer Akçay'a 1.400 TL ödeme yapıldığı görülmüştür.
- 28- Hande Temizlik firmasından 8 adet çöp konteynır ve 8 adet Plastik Pres karşılığı olarak 2.973,60 TL ödeme yapıldığı görülmüştür.
- 29- İşmont Tekstil firmasından personelin kışlık kıyafetleri 14.099,52 TL bedelle satın aldığı görülmüştür.

4-DENETLEME SONUÇLARI:

Sonuçlar:

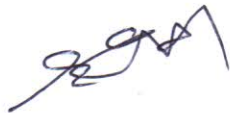
- 1) Deprem evi olarak geçen site kafesinin 2,5 yıldır sürekli olarak zarar ettiği bu zararın ortadan kaldırılması için çalışma yapılması gerektiği görülmüştür.
- 2) Kapalı otopark kolonlarının görünürlüğünün artırılması amacıyla uygun standartta boya ile boyanmasının faydalı olacağı düşünülmektedir.
- 3) Muhasebe kayıt ve belgeleri sondaj yöntemi ile incelenmiş olup, kayıt ve belgelerin usulüne uygun olarak tutulduğu tespit edilmiştir.
- 4) Muhasebe kayıtlarında herhangi bir usulsüzlüğe rastlanmadığı, dokümanların ilgili yasa ve talimatlara uygun tutulduğu görülmüştür.
- 5) İş bu denetleme raporunun dayanağı olan bilgi ve belgeler zamanında temin edilmiştir.

DENETLEME KURULU

Cihan ETİK



Recep ERAY



Furkan Selahattin TURHAN



EKLER:

EK-A 18.05.2016 – 30.11.2018 Tarihleri arası 3 Yıl Karşılaştırmalı Hesap Özeti

DAĞITIM:

Kat Maliklerine, Site Oturanlarına, Yönetim Kuruluna.

75.PARSEL ESTON ÇAMLIEVLER SİTESİ
KARŞILAŞTIRMALI HESAP HÜLASASI 18.05.2016.- 30.11.2018

AKTİF(TL)

PASİF(TL)

	2016	%	2017	%	2018	2016	%	2017	%	2018
KASA	1.929,52		11.302,19		13.977,69	DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR				
BANKALAR	43.500,66		17.858,47		4.919,07	Asansör Revizyon Tahsilatları	375.000,00	-%75,8	90.675,05	1.088.216,16
Y.Kredi Ümraniye Şubesi 4841498 Hs.	43.500,66		17.858,47		4.919,07	A Blok Dış Cephe Boya+Tadilat Tahsilatları	375.000,00		0,00	1.086.845,71
REPO - FON - POS	509.273,35		483.818,29		513.889,66	TİCARİ BORÇLAR	38.735,92	%58,7	61.459,05	35.412,06
Y.k.b.Pos.	98.530,19		108.542,35		160.102,70	Enerjisa Elektrik	11.004,80	%25	14.390,00	13.261,56
Kidem Tazminatı Fon Hesabı	410.743,16		375.275,94		353.786,96	Ornak Asansör Ltd.Şti.	23.020,62		28.766,72	0,00
ALACAKLAR	320.646,18		-5.237,27		925.320,82	Ortak Alan Sigorta	863,40		0,00	124,89
Dairelerden Alacaklar	1.638,84		-5.237,27		4.557,74	İşmont İş Elbiseleri	0,00		0,00	14.132,35
Om Elektrik Asansör Muayene Avans	309.375,00		0,00		11.628,90	Diğer Muhtelif Satıcılar	3.847,10	%376	18.302,33	7.893,26
A Blok Dış Cephe Boya+Tadilat Alacaklar	0,00		0,00		6.175,71	ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR	7.581,51		7.751,51	8.746,51
A Blok Boya ve Tadilat İşleri Giderleri	0,00		0,00		99.831,90	Büfe Depoziti	821,50	%0,0	821,50	821,50
A Blok Dış Cephe Boya+Tadilat Kesilen Fatura	0,00		0,00		601.050,97	Ogs ve 3.Kapı Depozitoları	6.760,01	%2,5	6.930,01	7.925,01
A Blok Dış Cephe Ydt Yapı A.Ş. Avans	0,00		0,00		201.075,60	FONLAR	410.743,16	-%8,6	375.275,94	353.786,96
Personel Avansları	9.632,34		0,00		1.000,00	Kidem Tazminatı Fonu	410.743,16	-%8,6	375.275,94	353.786,96
GİDERLER	1.432.910,73	%18,4	1.696.082,59	%9,3	1.854.460,79	ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	30.871,81	%6,6	32.914,67	43.139,37
Blok Giderleri (Elektrik,Asansör bakım, onarım)	86.279,71	%27,9	110.309,37	%18,2	90.206,47	S.G.K.+G.Verg.+Damga Verg.+Send.Aıdatı+Bes	30.871,81	%6,6	32.914,67	43.139,37
Personel Giderleri	1.000.436,54	%14,6	1.182.081,65	%14,6	1.354.388,77	GELİR TAHAKKUKLARI	4.704,84	%6,1	2.322,75	18.217,98
Temizlik Giderleri	11.276,20	%8,	12.174,00	%5,4	18.766,90	Aıdat Tahakkukları	416,41	-%87,9	-3.242,67	9.082,02
Elektrik Giderleri	29.360,75	%29,5	38.025,60	%3,3	38.143,45	Asansör Kullanım Tahakkukları	0,00		685,00	540,00
Doğalgaz Giderleri	32.353,00	%13,4	36.676,00	%37,9	22.775,61	Otopark Kat Payı	1.231,66	-%70	367,02	590,33
Su Giderleri (Teknik,Yönetim,Personel,vs)	5.829,00	%9,2	6.366,00	%3,5	8.498,04	Tennis Katılım Payı	640,00	%64,1	230,00	710,00
Bakım Onarım Giderleri	27.299,31	%21,7	33.216,58	%15,9	38.497,92	Geçikme Tazminatı Tahakkukları	926,53	*%100	0,00	3.278,41
Kamera Giderleri	7.601,50	-%5	7.223,27	%0,4	7.248,95	Deprem Evi Kat.Payı Tahakkukları	195,00	%0,0	195,00	113,60
Su Arıtma ve Su Deposu Temizleme Giderleri	1.299,99	%9,21	13.278,54	-%100	0,00	Çaylan Gıda Kira ve Aıdat Fark Tahakkukları	0,00		0,00	790,00
Bariyer Kolu ve Kart Okuyucu Giderleri	5.211,30	-%87,0	678,50		0,00	76 Parsel Eston Katılım Payı Tahak	1.295,24	-%40,8	4.088,40	3.113,62
Sarıçam Blok Hobi+Kütüphane Odası Giderleri	257,70	-%57,3	110,00	%50,9	54,00	TAHSİLATLAR	1.183.503,59	%16,5	1.633.425,30	1.765.048,99
Çocuk Bahçesi Büyütme ve Bakım Çalışm. Gid.	0,00		1.530,00	%0,0	816,50	Aıdat Tahsilatları	32.177,34	-%7,3	29.841,98	23.864,67
Basket-Tennis-Hall Saha Bakım Onarım Gid.	21,00		13.272,68		0,00	Asansör Kullanım Tahsilatları	5.420,00	%86	10.060,00	9.610,00
4.Otopark WC Gideri	3.221,92	-%100	0,00		0,00	Kira Katılım Payları	14.805,00	%10,9	16.425,00	17.062,00
Kapalı Otopark Elektrik Bak Onarım Giderleri	9.665,90	%5,4	10.185,25	%37,9	14.048,00	İşyerleri Katılım Payları	600,00	%15,0	690,00	710,00
Demirbaş Malzeme Alımı	1.597,60	%166	4.253,12	%0,13	3.720,54	Tennis Sahası Katılım Payları	2.720,00	-%63	1.010,00	270,00
4.(Açık) Otopark Kira ve Bakım Bedeli	6.493,80		16.030,41		0,00	Deprem Evi Katılım Payı	3.397,00	%0,6	3.375,00	2.950,00
Yürüyüş Yolları Bakım Onarım Giderleri	18.944,31	-%100	0,00		0,00	Geçikme Tazminatı Tahsilatları	116.895,04	%24,3	145.321,00	157.089,40
Bahçe Çardak Yapımı Giderleri	15.689,78	%7,4	16.853,65	%11,0	35.459,41	Banka Fon Gelirleri	3.879,74	%13,5	4.403,16	7.696,84
Bahçe Giderleri	2.373,75	%27,4	3.025,30	%17,1	2.506,73	Kredi Kartı Komisyon Tahsilatları	13.382,03	%45	7.349,12	16.564,83
Telefon+Fax Giderleri	2.643,20	%20,1	3.174,20	%16,7	2.643,20	76 Parsel Katılım Payı	667,83	-%0,8	662,55	1.407,03
İlaçlar Giderleri	0,00		0,00		157,50	Sigorta Hasar ve Diğer Çeşitli Katılım Payları	6.544,84	-%37,5	4.088,40	6.227,24
Ortak Alan Sigorta Giderleri	5.975,91	%127	13.535,99	%14	15.405,44	Hall Saha Maç Katılım Payları	10.102,18	%16,9	11.813,30	6.307,67
Büro Kırtasiye Bilgisayar Tamir Bakım	5.662,99	%18,2	6.695,37	%11,3	5.936,84	Denizbank Bankamatik Kira Bedeli	700,00	%132	1.625,00	250,00
Yönetim-Posta Nakli.,Temsil Ağırli,-Yol Gid	127.277,71	%18,4	150.712,87	%15,7	174.439,46	Y.K.B. Promosyon	15.828,61	%12,9	17.868,12	21.361,33
Deprem Evi Malizm. ve Personel Gid.	13.926,00	%10,2	15.345,00	%21,0	18.569,10	TAHSİLATLAR (GELİRLER)	2.308.260,44	-%4,52	2.203.824,27	3.312.568,03
Avukatlık ve Davalara İcra Giderleri	2.766,30	-%52	1.329,24	%64	2.177,96	GELİR GİDER FARKI (+)			-62.657,29	-89.411,80
Banka Masraf Giderleri	0,00		0,00		0,00					
GİDERLER	2.308.260,44	-%4,52	2.203.824,27	%50,31	3.312.568,03					
GELİR GİDER FARKI (+)	7.712,47									

22

22