

# ATAKENT MANOLYA EVLERİ SİTESİ

09.12.2014

## DENETİM KURULU RAPORU



DENETİM KURULU ÜYELERİ

Bülent HAZAR

Cemil MUTLU

Ali KÖSE

## DENETİM KURULU RAPORU

RAPOR TARİHİ	09.12.2014
RAPOR NUMARASI	2014/1
RAPOR DÖNEMİ	01.10.2014 – 30.11.2014

Atakent Manolya Evleri Sitesi Denetim Kurulumuz 08-09 Aralık 2014 tarihleri arasında toplanarak yaptığı denetimde 01.10.2014 – 30.11.2014 dönemine ilişkin idari ve mali yönde değerlendirme, tespit ve sonuçları aşağıya çıkarmıştır.

### İDARİ YÖNDEN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

A) Site Yönetim Kurulu üyelerinin 14 Eylül 2014 tarihinde yaptıkları toplantıda aldıkları 1 no.lu karda:

1- Görev dağılımı yapılmış olup bu dağılım neticesinde:

- a. Halil DEMİR Yönetim Kurulu Başkanlığına,
- b. Hüseyin YIKAR Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığına,
- c. Kemal PEKİNCE Üye

olarak yetkilendirilmesine;

2- 01.01.2015 tarihine kadar eski bütçe ile devam edilmesine ve aidatlarda herhangi bir değişiklik yapılmamasına;

3- Yapılan seçimlerin uzaması sebebi ile bir defaya mahsus olmak üzere geciken aidatlara 31.11.2014 tarihine kadar gecikme cezası uygulanmamasına

karar verilmiştir.

B) Site Yönetim Kurulu üyelerinin 15 Eylül 2014 tarihinde yaptıkları toplantıda aldıkları 2 no.lu karda:

1- Site Yönetiminin hukuksal işlemlerini yürütmek üzere İlke Hukuk Bürosu avukatlarından Av. Bekir BAL'ın aylık **1.250,00 TL** karşılığında (tüm masraflar, icra ve dava takip ücretleri dahil) yetkilendirilmesine;

2- Site adına yapılacak mali ödemeler, 3. Şahıslarla yapılacak olan sözleşmelerde teklif almaya, değerlendirilmeye sözleşme imzalamaya, bankalarda para çekmeye, her türlü fatura işlemleri için Yönetim Kurulu başkanı Halil DEMİR'in yanı sıra Hüseyin YIKAR veya Kemal PEKİNCE ile birlikte 2 imza ile işlem yapılmasına;

karar verilmiştir.

C) Site Yönetim Kurulu üyelerinin 16 Eylül 2014 tarihinde yaptıkları toplantıda aldıkları 4 no.lu karda:

1- Site yönetim kurulunun mali işlerinin yürütülmesinde danışmanlık yapmak üzere SMMM Savaş ÖKSÜZ'ün aylık **1.000,00 TL** karşılığında yetkilendirilmesine;

karar verilmiştir.

D) Site Yönetim Kurulu üyelerinin 18 Eylül 2014 tarihinde yaptıkları toplantıda aldıkları 5 no.lu karda:

1- Boğaziçi Yönetim tarafında işe alınarak çalıştırılan 4 idari personelin (Rasim YILMAZ, Neşe ERGİN, Nazire KABAR ve Naim KURAL) bütün hakları verilerek iş akitlerinin feshedilmesine karar verilmiştir.

- E) Site Yönetim Kurulu üyelerinin 22 Eylül 2014 tarihinde yaptıkları toplantıda aldıkları 6 no.lu karda:
- 1- Sitenin mevcut güvenlik şirketi ile yaşanan sıkıntılar, sözleşme sürelerinin de dolması nedeni ile yeni bir güvenlik şirketi ile anlaşılmasına, alınan teklifler sonrasında MEDA GÜVENLİK KORUMA VE EĞİTİM HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. ile 15 güvenlik personeli ve her vardiya için 1 güvenlik amiri (toplam 18 personel) olmak üzere aylık toplam kişi başı **2.600,00 TL (KDV Dâhil)** karşılığında sözleşme imzalanmasına;
  - 2- Sitenin asansör bakım işlemlerini yapmakta olan TÜRKLİFT şirketinin sözleşmesinin dolması ve adı geçen şirketin siteye maliyeti çok yüksek olması nedeni ile yeniden sözleşme imzalanmayarak yerine alınan teklifler içinde en uygun teklifi veren YENİ DEHA ASANSÖR SAN. TİC. LTD.ŞTİ. ile aylık **3.380,00 TL + KDV** karşılığında sözleşme imzalanmasına;
  - 3- Süresi dolan sitenin ortak alan sigortasının alınan teklifler doğrultusunda ULU SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ. (AXA SİGORTA) ile yıllık toplam **20.500,00 TL (KDV Dâhil)** karşılığında sitenin ortak alan sigortasının yaptırılmasına;
  - 4- Yönetimin devredilmesi ile birlikte Boğaziçi Yönetim tarafından kullanılan muhasebe programının kapatılması sonrasında, yeni muhasebe programı için alınan teklifler arasından ELMA BİLGİSYAR LTD.ŞTİ.'den **350,00 TL+KDV** karşılığında alınmasına;
  - 5- Site içinde kullanılan jeneratörlerin bakım anlaşmasının mevcut firma olan AYSA ELEKTROMEKANİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ile yıllık **1.950,00 TL+KDV** karşılığında yeniden sözleşme imzalanmasına;
  - 6- Boğaziçi Yönetim tarafında devredilen hesapların bulunduğu banka şubeleri ile var olan sözleşmelerin (4 ayrı banka) feshedilerek yerine bütün gelirlerin tek bankada toplanmasına, banka ile sözleşme yapılırken alınan ödemelerin en kısa süreden (13 günde) yönetimin hesabına aktaracak olması dikkate alınarak yeni hesapların Yapı Kredi Bankası Bahçelievler Şubesi bünyesinde açılmasına;
- karar verilmiştir.
- F) Yönetim kurulu tarafından yapılan sözleşmeler usulüne uygun olarak bir çok firmadan teklifler alınıp değerlendirildikten sonra imzalanmış, tutulması gereken bütün dosya ve defterlerin usulüne uygun olarak tutulduğu görülmüştür.

## MALİ YÖNDEN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Eşit Pay Dağıtım Gider Hesapları					
Hesap	Eyl.14	Eki.14	Kas.14	Ara.14	TOPLAM
	Tutar	Tutar	Tutar	Tutar	Tutar
Personel Ücret Giderleri	24.687,19	32.226,61	28.460,28	0,00	85.374,08
Personel SGK İşveren Hissesi Giderleri	9.356,11	7.686,45	10.538,05	0,00	27.580,61
Güvenlik Hizmet Giderleri	32.413,21	46.728,00	46.728,00	0,00	125.869,21
Personel Kıdem Ve İhbar Tazminatı Giderleri	31.615,55	3.945,37	10.422,85	0,00	45.983,77
<b>Alt Toplam</b>	<b>98.072,06</b>	<b>90.586,43</b>	<b>96.149,18</b>	<b>0,00</b>	<b>284.807,67</b>

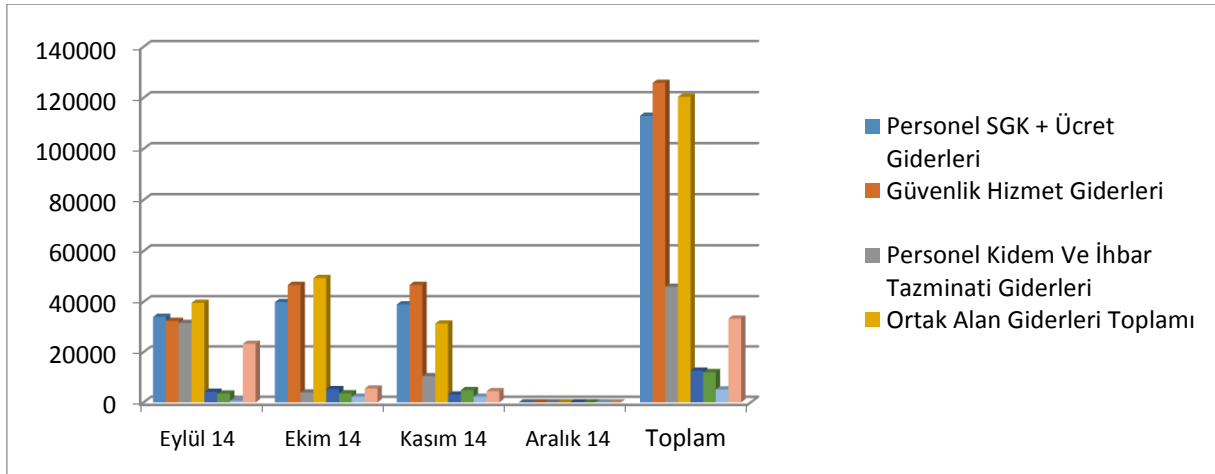
Arsa Payı Dağıtım Gider Hesapları					
Hesap	Tutar	Tutar	Tutar	Tutar	Tutar
Araç Yakıt Gideri	232,99	410,02	260,00	0,00	903,01
Banka İşlem Ve Provizyon Giderleri	2,00	172,50	92,46	0,00	266,96
Ortak Alan Ve Makina Kırılmaları Sigorta Giderleri	0,00	20.190,67	0,00	0,00	20.190,67
Telefon Ve Haberleşme Giderleri	407,23	509,71	328,00	0,00	1.244,94
Ortak Alan Ve Bahçe Sulama Su Giderleri	2.616,00	1.633,00	1.413,00	0,00	5.662,00
Hukuk Müşavirliği Giderleri	628,23	1.250,00	1.250,00	0,00	3.128,23
Muhasebe Program Gideri	0,00	354,00	354,00	0,00	708,00
Kapıcı Daireleri Doğalgaz Giderleri	481,00	990,00	2.244,00	0,00	3.715,00
Sihhi Tesisat Malzeme Giderleri	1.923,40	2.619,86	1.866,04	0,00	6.409,30
Posta Ve Kargo Giderleri	0,00	175,52	0,00	0,00	175,52
Çay Ocağı Giderleri	335,81	249,15	376,00	0,00	960,96
Vadeli Hesap Gelir Vergisi Gideri	216,81	119,71	0,00	0,00	336,52
Kırtasiye Ve Ofis Malzeme Giderleri	845,85	1.234,61	1.870,46	0,00	3.950,92
Cam Giderleri	654,60	0,00	220,00	0,00	874,60
Noter Giderleri	380,58	0,00	0,00	0,00	380,58
Peyzaj Malzeme Giderleri	10.268,70	2.566,70	58,49	0,00	12.893,89
Jeneratör Bakım Onarım Gideri	0,00	383,50	0,00	0,00	383,50
İkram Ve Karşılama	0,00	1.258,40	0,00	0,00	1.258,40
Kapıcı Daireleri Elektrik Giderleri	1.594,68	1.294,27	1.421,16	0,00	4.310,11
Merkezi Tv Sist. Bakım Ve Onarım Ve Malzeme Gideri	1.800,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
Temizlik Malzeme Giderleri	0,00	5.104,95	1.888,86	0,00	6.993,81
Peyzaj Yakıt Giderleri	0,00	0,00	229,93	0,00	229,93
Mali Müşavirlik Giderleri	0,00	1.000,00	1.000,00	0,00	2.000,00
Araç Kira Giderleri	1.239,00	165,01	0,00	0,00	1.404,01
İnşaat Malzeme Giderleri	3.066,07	0,00	15.667,84	0,00	18.733,91
Diğer Çeşitli Giderler	77,15	1.925,92	154,44	0,00	2.157,51
Ortak Alan İlaçlama Giderleri	0,00	2.400,35	0,00	0,00	2.400,35
Ogs Tag Giderleri	0,00	0,00	523,92	0,00	523,92
Asansör Bakım Onarım Giderleri (garanti Disi)	23.310,90	5.546,00	4.484,00	0,00	33.340,90
İcra Takip Giderleri	2.030,00	0,00	0,00	0,00	2.030,00
Sms Ve Haberleşme Giderleri	0,00	1.150,00	0,00	0,00	1.150,00
Ortak Alan Ve Bahçe Aydınlatma Elk.gideri	8.827,00	7.501,66	7.960,25	0,00	24.288,91
Jeneratör Yakıt Gideri	0,00	0,00	2.224,35	0,00	2.224,35
Kapıcı Daireleri Su Giderleri	1.438,00	1.324,00	1.251,00	0,00	4.013,00
Hidrofor Bakım Onarım Mal. Giderleri	488,52	247,80	0,00	0,00	736,32
Elektrik Tesisatı Malzeme Giderleri	1.657,66	3.743,40	65,00	0,00	5.466,06
Kamera, bariyer Ve Kapı Kilit Giderleri	2.646,98	510,53	0,00	0,00	3.157,51
Kapık Kilit Giderleri	2.100,40	0,00	4.737,45	0,00	6.837,85
Bilgisayar Bakım Onarım Ve Malzeme Giderleri	0,00	50,00	110,00	0,00	160,00
<b>Alt Toplam</b>	<b>69.269,56</b>	<b>66.081,24</b>	<b>52.050,65</b>	<b>0,00</b>	<b>187.401,45</b>
<b>Toplam</b>	<b>167.341,62</b>	<b>156.667,67</b>	<b>148.199,83</b>	<b>0,00</b>	<b>472.209,12</b>

Nakit ve Alacaklar					
Hesap	Tutar	Tutar	Tutar	Tutar	Tutar
Kasa Hesabı	-13.118,15	512,60	109,20	0,00	-12.496,35
Banka Hesabı	285.877,08	269.019,93	204.022,01	0,00	758.919,02
POS Hesabı	32.039,70	39.189,14	73.405,70	0,00	144.634,54
Alicılar Hesabı	13.551,72	13.551,72	12.652,82	0,00	39.756,26
Aidat Avansları Hesabı	125.649,68	135.311,17	133.874,80	0,00	394.835,65
İcradaki Daire Hesapları	82.517,59	82.517,59	82.517,59	0,00	247.552,77
Sipariş Avanslar Hesabı	0,00	6.000,00	7.000,00	0,00	13.000,00
İş Avansları Hesabı	36,55	1.050,65	1.050,65	0,00	2.137,85
Personel Avansları	218,22	218,22	250,00	0,00	686,44
<b>Toplam</b>					
<b>Genel Toplam</b>	<b>526.772,39</b>	<b>547.371,02</b>	<b>514.882,77</b>	<b>0,00</b>	<b>1.589.026,18</b>

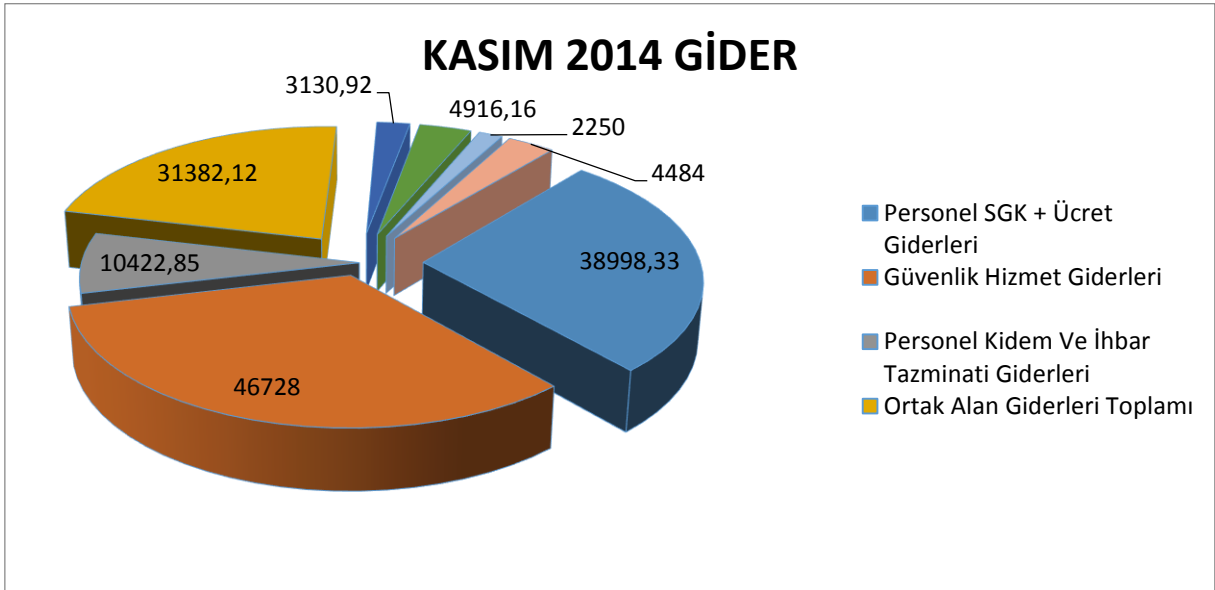
Gelirler					
Hesap	Tutar	Tutar	Tutar	Tutar	Tutar
Aidat Gelirleri	140.547,00	140.624,00	140.624,00	0,00	421.795,00
Elk.su & Doğalgaz Yansıtma Gelirleri	1.003,47	1.291,15	1.844,10	0,00	4.138,72
Vadeli Hesap Faiz Gelirleri	1.445,42	798,09	6.237,49	0,00	8.481,00
Personel Telefon Limit Aşım Ücreti	0,00	77,10	11,00	0,00	88,10
Ogs Satış Geliri	80,00	667,50	510,00	0,00	1.257,50
Kapıcı Dairesi Kesinti Gelirleri	101,00	393,00	235,00	0,00	729,00
Kapı Kartı Bedel Geliri	670,00	307,00	37,50	0,00	1.014,50
Varsayılan Devir Hesabı	391.886,64	367.103,05	350.675,42	0,00	1.109.665,11
Site Hurda Satış Geliri	0,00	300,00	0,00	0,00	300,00
Sigorta Tazminat Gelirleri	0,00	0,00	220,00	0,00	220,00
<b>Toplam</b>	<b>535.733,53</b>	<b>511.560,89</b>	<b>500.394,51</b>	<b>0,00</b>	<b>1.547.688,93</b>

Borçlar					
Hesap	Tutar	Tutar	Tutar	Tutar	Tutar
Satıcılar Hesabı	82.772,24	135.675,88	108.564,39	0,00	327.012,51
Personel Hesabı	56.180,44	34.811,41	31.509,91	0,00	122.501,76
Diğer Çeşitli borçlar	10.071,69	10.358,69	12.075,74	0,00	32.506,12
Ödenecek Sosyal Güvenlik Primleri	9.356,11	11.631,82	10.538,05	0,00	31.525,98
<b>Toplam</b>	<b>158.380,48</b>	<b>192.477,80</b>	<b>162.688,09</b>	<b>0,00</b>	<b>513.546,37</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>694.114,01</b>	<b>704.038,69</b>	<b>663.082,60</b>	<b>0,00</b>	<b>2.061.235,30</b>

Gider Ana Başlık Toplamları	Eylül 14	Ekim 14	Kasım 14	Aralık 14	Toplam
Personel SGK + Ücret Giderleri	34.043,30	39.913,06	38.998,33	0,00	112.954,69
Güvenlik Hizmet Giderleri	32.413,21	46.728,00	46.728,00	0,00	125.869,21
Personel Kıdem Ve İhbar Tazminatı Giderleri	31.615,55	3.945,37	10.422,85	0,00	45.983,77
Ortak Alan Giderleri Toplamı	37.598,47	49.403,37	37.269,57	0,00	124.271,41
Ofis ve İdari Gider Toplamı	4.218,28	5.273,60	3.130,92	0,00	12.622,80
Kapıcı daireleri Giderleri Toplamı	3.513,68	3.608,27	4.916,16	0,00	12.038,11
Danışman Giderleri ( Hukuk + Mali )	628,23	2.250,00	2.250,00	0,00	5.128,23
Asansör Giderleri	23.310,90	5.546,00	4.484,00	0,00	33.340,90
<b>TOPLAM</b>	<b>167.341,62</b>	<b>156.667,67</b>	<b>148.199,83</b>	<b>0,00</b>	<b>472.209,12</b>



Gider Ana Başlık Toplamları	Kasım 14	%
Personel SGK + Ücret Giderleri	38.998,33	0,26
Güvenlik Hizmet Giderleri	46.728,00	0,32
Personel Kıdem Ve İhbar Tazminatı Giderleri	10.422,85	0,07
Ortak Alan Giderleri Toplamı	37.269,57	0,25
Ofis ve İdari Gider Toplamı	3.130,92	0,02
Kapıcı daireleri Giderleri Toplamı	4.916,16	0,03
Danışman Giderleri ( Hukuk + Mali )	2.250,00	0,02
Asansör Giderleri	4.484,00	0,03
<b>TOPLAM</b>	<b>148.199,83</b>	<b>1,00</b>



- 1) Manolya Sitemiz 120.200 m<sup>2</sup> üzerine kurulu, 26 blok ve 59.000 m<sup>2</sup> boş alanı bulunan bir konumda yerleşmiştir. Bu blokların 4 adedi 74 m<sup>2</sup>'lik 48 dairesi, 1 adedi 74 m<sup>2</sup>'lik 52 dairesi, 5 adedi 84 m<sup>2</sup>'lik 56 dairesi, 3 adedi 135 m<sup>2</sup>'lik 68 dairesi, 13 adedi ise 150 m<sup>2</sup>'lik 56 dairesi bloklardan oluşmaktadır. Ayrıca 26 adet -1 nci katta dairemiz bulunmakta olup bunun 13 adet temizlik görevlilerine, 2 adedi memur, 2 adet teknik personel, 1 adedi asansör bakım teknisyenine, 1 adedi yönetime ve 1 adedi de boşaltması beklenen Boğaziçi Yönetim elemanına tahsis edilmiş olup 6 adet boş dairemiz mevcuttur. Yine -1 nci katlarda 26 adet sığınak ve 52 adet depo mevcuttur. -2 nci katlar tamamen 26 adet komple sığınaktır.
- 2) 772 adet kat maliki, 670 adet kiracı, 38 adet boş olmak üzere toplam 1480 adet dairemiz mevcuttur.
- 3) Yapılan mali inceleme neticesinde kayıtların usulüne uygun olarak tutulduğu ve işlendiği, kanun ve kurallara riayet edilerek tekliflerin toplandığı, incelendiği ve kabul sonrası ödeme koşulları harfiyen yerine getirilerek ödemelerinin yapıldığı tarafımızca tespit edilmiştir.
- 4) Buna göre; Boğaziçi Yönetiminden 127,50 TL kasa da, 316.603,33 TL Bankalarda, 35.754,50 TL pos hesapta olmak üzere nakit varlık olarak toplam 352.485,33 TL devir alınmıştır. Bunun haricinde de 1 adet 5.150,00 TL lik çek devir alınmıştır.
- 5) Boğaziçi Yönetim döneminden 175.191,99 TL ödenmemiş vade bekler BORÇ ve tahsilat bekler 209.476,63 TL (Bunun 82.517,59 TL lik kısmı icra takibinde hukukta işlemtedir.) net 126.959,04 TL ALACAK devir alınmıştır.
- 6) Aylık aidat geliri tutarımız 140.624,00 TL dir. Bu gelirin haricinde yaklaşık 3 ila 9 bin TL lik de diğer gelirler meydana gelebilmektedir. Örneğin; aidat gecikme cezası, ogs satışı, kapı giriş kart satışı geliri, kapıcılara aşan gider yansıtmaları vs.
- 7) 01 Eylül 2014 ile 30 Kasım 2014 Tarihleri arasında gerçekleşmesi gereken Gelir toplamımız 438.023,82 TL olup, devir alacak 126.959,04 TL sini ekler, 30 Kasım 2014 itibari ile tahsilat bekler tutar olan 149.719,09 TL düşer isek; net gerçekleşen gelirimiz: 415.263,77 TL olmuştur.
- 8) 01 Eylül 2014 ile 30 Kasım 2014 Tarihleri arasında gerçekleşen Gider Toplamımız 472.209,12 TL olup geçmiş dönem borç ilavesi ile gider toplamımız 647.401,11 TL gerçekleşmiş olup 30 Kasım 2104 sonu itibari ile vade bekler borcumuz olan 162.688,09 TL düşülür ise; kalan 484.713,02 TL Gider ödemesi yapılmıştır.
- 9) 484.713,02 TL lik giderin 415.263,77 TL si elde edilen gelirden kalan, 69.449,25 TL si de devir para ve peşin ödenen alacaklardan tamamlanarak ödemeler yapılmış olup, bu artışın sebepleri olarak; iş çıkışları için tazminat ödemeleri ve Boğaziçi yönetiminin gider ayak yapmış olduğu ekstra harcamalar olduğu tespit edilmiştir.
- 10) 30 Kasım 2014 Tarihi itibari ile kasamızda 109,20 TL, bankada 204.022,01 TL ve pos hesapta da 73.405,70 TL olmak üzere toplam 277.536,91 TL lik nakit mevcudumuz tespit edilmiş olup bu tutarın yaklaşık 100.000,00 TL lik kısmının kıdem tazminatı fonu olarak bankada tutulduğu dikkate alınır ise;
  - a. Nakit: 177.536,91 TL
  - b. İcra takibinde: 82.517,59 TL
  - c. İş avansı + sipariş avansı + personel avansı vs.: 20.983,47 TL
  - d. Toplanacak aidat geliri: 133.874,80 TL

TOPLAM: 414.882,75 TL lik gelir toplamımız, ödenecek borç toplamı: 162.688,09 TL sini düşersek 252.194,66 TL lik acil yapım bekler işlerimize harcayabileceğimiz kaynağımız olduğu tespit edilmiştir.

11) Kayıtlı demirbaş mevcudumuz 143.430,67 TL olduğu görülmüştür.

12) Eylül 2014 ayına ait gelir tahakkukunda 77,00 TL'lik fark bulunduğu tespit edilmiştir.



**DENETLEME KURULU ÖNERİLERİ:**

- 1) Boğaziçi yönetiminden miras kalan ilgili aya ait aidat ödeme günü alışkanlığının acilen değiştirilerek site sakinlerimize kabul ettirebilir isek ilgili ayın 5'i ile 10'u arasına çekerek alacak devir hızımızı 15-20 gün erkene çekme şansımızı artırabiliriz.
- 2) Her ayın belirli haftalarını ödeme günü olarak belirler ve tedarikçilerimize bunu alıştırmaları isek kaynak kullanım planlamamızı daha iyi ve programlı hale getirmiş olabiliriz ve tedarikçiler de kendi pozisyonlarını ona göre ayarlayarak daha iyi hizmet vermeye çalışmalarını sağlayabiliriz.
- 3) Gider kalemleri incelendiğinde (Özellikle KASIM 2014 giderleri temel alınmıştır.) görüleceği üzere 3 ana kalem;
  - a. Personel Giderleri %27
  - b. Güvenlik Hizmet Giderleri %33
  - c. Ortak Alan Giderleri %22

Toplam aidat geliri olan 140.624,00TL nin 117.108,45 TL sı ve toplam giderin %82 si ne tekabül ediyor. Özellikle güvenlik gideri için kendi personelimiz olur ise maliyet ne düzeyde gerçekleşebilir ile ilgili fizibilite çalışması yapılmasını öneriyoruz. Ortak alan giderlerinin düşürülmesi ise ancak yatırım maliyeti ve yenilenme çalışmaları ile olacağından önerimiz bulunmamaktadır.

- 4) Eylül 2014 ayındaki 77,00 TL'lik gelir tahakkuku farkının nereden kaynaklandığı tespit edilerek hesapların düzeltilmesi gerekmektedir.
- 5) Boğaziçi Yönetim tarafında devredilen yatırım bütçesi içindeki demirbaşların (Yaklaşık 1.500.000,00 TL) ayıklanarak (Jeneratör, Kamera Kayıt Sistemi, Turnike, Bariyer vs.) sitenin demirbaş kayıtlarına işlenmesi gerekmektedir.
- 6) Boğaziçi Yönetimin hesapları devrettikten sonra devir protokolü hazırlanıp kesin hesaplarında yaptığı düzeltme kayıtları yeni yönetim kayıtlarına yansımamış olması nedeni ile hesaplardaki küsurat farklarının tespit edilerek düzeltilmesi gerekmektedir. 09/12/2014

ATAKENT MANOLYA EVLERİ SİTESİ  
DENETİM KURULU

Bülent HAZAR  
Başkan

Cemil MUTLU  
Üye

Ali KÖSE  
Üye