

YILMAZLAR ŞELALE EVLERİ SİTESİ

DENETİM RAPORU (01 NİSAN 2019 - 30 HAZİRAN 2019)

Yılmazlar Şelale Evleri 01.04.2019 tarihinden 30.06.2019 tarihine kadar olan üçüncü çeyrek denetim raporum aşağıdaki gibidir.

A- DÖNEM İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ HUSUSLAR

1. En önemli konulardan biri olan asansör konusunda bir önceki dönemde alınmış olan mavi etiket sürecinin devam ettirilebilmesi için Otis Asansör firması ile anlaşma yapıldığı ve aylık bakım için 3.894 TL ödeme yapıldığı görülmüştür. Mevcut imkânlar doğrultusunda asansör firması seçiminin yerinde ve başarılı olduğu, yapılan ödeme miktarının ise günümüz piyasa şartlarına göre makul olduğu görülmüştür. 2016-2017 yıllarında yaşanan asansör problemleri neticesinde alınan kırmızı etiketlere ve buna bağlı olarak asansörlerin mühürlenmesi ve benzeri problemlere geri dönüş yapılmaması adına olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmiştir.
2. Asansör problemlerinin başlıca sorumlusu olan Aksöz Asansör firmasına karşı başlatılan hukuki sürecin ve davaların devam ettirildiği, sitenin haklarının korunmaya devam edildiği görülmüştür.
3. Tüm mali kayıtların fiş, fatura ve benzeri evraklarla uyumlu olduğu görülmüştür.
4. Yapılan iş ve işlemlerde makbuz, fatura, sözleşme ve benzeri dokümanların düzenlenmekte olduğu görülmüştür.
5. Yapılan incelemede dokümanlar ile fiili kasa mevcudu arasında 825 TL tutarında bir fark olduğu tespit edilmiştir. Ancak bu farkın Apsiyon üzerinden sanal POS ödemesinin askıda kalması nedeniyle oluştuğu tarafımda tespit edilmiştir. Soruna neden olan ilgili daireler ile görüşülüp gerekli düzeltmeler sistem üzerinden yapılmıştır. Bu durum Karar Defterine de yazılmış ve Yönetim Kurulu üyeleriyle birlikte imza altına alınmıştır.
6. Sitenin istinat duvarları ile ilgili olarak daha önce başlatılan hukuki iş ve işlemlerin devam ettirildiği, dava sürecine başlandığı görülmüştür.
7. Bilindiği üzere uzun yıllardır görülmediği şekilde 2018 yılından itibaren ortalama olarak %40 ila % 50 civarında fahiş artış gösteren enflasyon, asgari ücret artışı, döviz kur artışları ve benzeri nedenlerle doğal olarak yüksek oranlarda artan maliyetler nedeniyle site bütçesi oldukça zorlanmaktaydı. Bu nedenle piyasa şartlarının gerektirdiği ölçüde 2019 Nisan ayında yapılan ODK'da 130 TL'dan, 180 TL'ye yükseltilmesi gelir gider dengesinde bir nebze rahatlatmış olduğu görülmüştür. Ancak bunların yanısıra aidat tahsilat yüzdesinin %77 seviyelerde olduğu tespit edilmiştir.
8. Site sakinlerimizin aidat ödemelerini gününde ve eksiksiz olarak yapmaları ve bu konuya özen göstermeleri gerektiği düşünülmektedir. Aidatlar sitemizin gelir kaynağıdır ve tüm hizmetler bu gelir kaynağının eksiksiz ve zamanında gelmesine bağlıdır.

9. Yapılacak olan ilk genel kurulda bundan sonraki yıllarda yapılacak aidat artışının **otomatik olarak** minimum Devlet İstatistik Enstitüsünün ilan ettiği enflasyon oranında yapılmasının oylamasını ve karara bağlanmasını tavsiye ederim. Böylelikle Genel Kurullar sırasında aidat artış rakamı üzerinden en alt rakam belirlenmiş olup daha üstünde belirlenecek bir rakam ise Genel Kurulun takdirine bağlı olacaktır.
10. Güvenlik ve vale hizmetinin site bünyesinde devam ettirildiği görülmüştür.
11. Üç Aylık denetleme dönemine ait İcra tahsilatı miktarının 13.153 TL olduğu görülmüştür.
12. Üçüncü denetleme dönemine ait incelemelerde tamir ve bakım işlerinin devam ettirildiği görülmüştür.
13. Eski güvenlik personelleri ile ilgili davaların devam ettiği görülmüştür.
14. Nisan 2019 tarihinde göreve gelen Yönetim Kurulunun' da önceki Yönetim Kurulu gibi huzur hakkı alınmadığı görülmüştür. Bu uygulamanın süreklilik gösterir hale gelmesinin sitemizin bütçesine önemli bir katkı sağladığı görülmüştür. Devam ettirilmesini öneririm.

B- MALİ HUSUSLAR

1. Ödemelerin üç aylık ödeme ortalamasının yüzde 77 civarında olduğu görülmüştür.
2. Eklî Gelir-Gider Tablosundan görüleceği üzere, denetleme döneminde sitenin gelirler toplamı 327.664 TL, giderler toplamı 338.986 TL' dir.
3. Üçüncü dönem nakit akışı tablosunda da görüleceği üzere 21.07.2019 tarihli açıklamış olduğum denetim raporunda kasa mevcudu 32.625,87 TL. dir. Nakit akış tablosunda da açıkladığım üzere Nakit kasa ve Banka hesaplarında bu tutarın eksiksiz olarak site hesaplarımızda olduğu tespit edilmiştir.

Yaptığım denetim ve yukarıda belirtilen tespitler çerçevesinde, Yılmazlar Şelale Evleri Sitesi'nin 30.06.2019 tarihinde sona eren üçüncü çeyrek dönemlik işlem hesaplarına ilişkin Denetleme raporunu Sayın Kat Maliklerine saygılarımla arz ederim. 30.06.2019

Ek-1: Nisan-Mayıs-Haziran 2019 aylarına ait Üç Aylık Gelir Gider Tablosu
Ek-2: Nisan-Mayıs-Haziran 2019 aylarına ait Hesaplar Akış Tablosu

Denetçi

A.Aydın SÜHA

2 / 2. sayfası

GELİRLER				
Gelir	NİSAN 2019	MAYIS 2019	HAZİRAN 2019	3 AYLIK TOPLAM
AİDAT	57.915	78.221	67.159	203.295
İMAR BARIŞI ORTAK ALAN	3.840	4.008	1.498	9.346
GEÇMİŞ AİDAT TAHSİLAT	5.270	16.125	8.351	29.746
KİRA TAHAKKUK	19.320	20.925	20.625	60.870
İCRA TAKİBİ GELİRİ	5.611	3.053	4.489	13.153
KIDEM TAZMİNATI	650	626	1.326	2.602
ASANSÖR EK BÜTÇE	885	1.250	138	2.273
EK BÜTÇE		599	888	1.487
REKLAM VE DİĞER GELİRLER	2.523	2.367		4.891
Genel Toplam	96.015	127.175	104.474	327.664

GİDERLER				
Gider	NİSAN 2019	MAYIS 2019	HAZİRAN 2019	3 AYLIK TOPLAM
PERSONEL GİDERİ	48.989	93.286	10.517	152.792
VERGİ BEYAN GİDERİ	39.546	4.920	22.553	67.020
ORTAK ALAN ELEKTRİK GİDERİ	9.782	8.886	7.633	26.301
BAKIM ONARIM GİDER KALEMİ	3.219	6.032	14.306	23.557
ASANSÖR BAKIM GİDER KALEMİ	7.620	4.094	1.720	13.434
İCRA ve DAVA DOSYA MASRAFLI GİDERİ		7.228	5.000	12.228
BAHÇE BAKIM VE PEYZAJ		2.612	5.799	8.410
HUKUKİ GİDER KALEMİ	4.214	235	2.507	6.956
ORTAK ALAN SU GİDER KALEMİ	1.474	2.393	1.646	5.513
ÇATI BAKIM ONARIM	1.000	1.000	3.000	5.000
SİGORTA GİDERLERİ	1.130	1.130	1.130	3.389
YEDEK PARÇA VE MALZEME GİDER KALEMİ		2.125	1.000	3.125
OFİS GİDERLERİ	1.485	156	958	2.599
MALİ MÜŞAVİRLİK GİDERİ	520	920	400	1.841
İLAÇLAMA		1.293		1.293
İLETİŞİM GİDER KALEMİ	374	481	435	1.289
ASANSÖR TAMİR GİDERİ		1.018		1.018
KIRTASIYE GİDER KALEMİ	467	417	54	938
Diğer Giderler	322	363	34	719
NOTER GİDERLERİ	392	216		608
BANKA KESİNTİLERİ	176	178	175	528
ORTAK ALAN DOĞALGAZ GİDERİ	216	215		431
Genel Toplam	120.924	139.197	78.865	338.986

GELİR - GİDER TOPLAMI	-24.909	-12.022	25.609	-11.323
------------------------------	----------------	----------------	---------------	----------------

YILMAZLAR ŞEHALE EVLERİ
HESAP AKIŞ RAPORU

17.07.2019

ÜÇÜNCÜ DÖNEM
3 AYLIK GELİR-GİDER ÖZETİ

	NİSAN 2019	MAYIS 2019	HAZİRAN 2019	3 AYLIK TOPLAM
GELİRLER TOPLAMI	96.014,50	127.174,83	104.474,23	327.663,56
GİDERLER TOPLAMI	120.923,97	139.196,84	78.865,26	338.986,07
GELİR - GİDER TOPLAMI	-24.909,47	-12.022,01	25.608,97	-11.322,51

3. DÖNEM NAKİT AKIŞ ÖZETİ	
31.03.2019 DEVİR	44.771,31
MEVCUT DÖNEM GELİR / GİDER FARKI	-11.322,51
3. DÖNEM TOPLAM MEVCUDU	33.448,80

3. DÖNEM KASA DÖKÜMÜ	
NAKİT KASA	1.186,75
AİDAT BANKA HESAP	30.179,72
ASANSÖR BANKA HESAP	360,00
İMAR BARIŞI FONU KASASI	
POS PROVİZYON HESAP	899,40
TOPLAM	32.625,87

ALACAKLARIMIZ (30.06.19)	
İCRAYA VERİLEN ALACAK	77.867,44
AİDAT ALACAK	50.029,84
ASANSÖR EK BÜTÇE	8.657,74
EK BÜTÇE ALACAK	4.720,02
İMAR BARIŞI ALACAK	14.457,19
KİRA ALACAK	2.257,99
ALACAK TOPLAM	157.990,22

BORÇLARIMIZ (30.06.19)	
ASİST GÜVENLİK (TEMİNAT BEDELİ İÇİN İÇERİDE TUTULAN BAKİYE)	33.675,19
MAHİR TİKİCİER	6.814,00
TSE KONT.BEDELİ	4.139,47
AV.SEYFULLAH YILMAZ	2.000,00
CENG ELEKTRİK İNŞ.	1.608,00
GÜVEN ELEKTRİK ELEK	1.495,70
EMEKCİM.COM	1.400,00
DİĞER CARİLER	1.938,51
BORÇLARIMIZ TOPLAM	53.070,87