

YILMAZLAR ŞELALE EVLERİ SİTESİ

DENETİM RAPORU (01 EKİM 2019 - 31 ARALIK 2019)

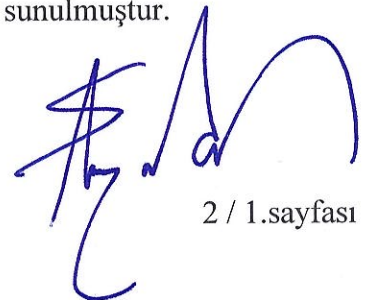
Yılmazlar Şelale Evleri 01.10.2019 tarihinden 31.12.2019 tarihine kadar olan dördüncü çeyrek denetim raporum aşağıdaki gibidir.

A- MALİ HUSUSLAR

1. Ekli Gelir-Gider Tablosundan görüleceği üzere, denetleme döneminde sitenin gelirler toplamı 724.264 TL, giderler toplamı 714.582 TL' dir.
2. Aidat tahsilatlarının üç aylık ödeme ortalamasının % 83 olduğu görülmüştür. Genel Kurul onaylı Apartman görevlisi personelin fesihleri için toplanan tazminatın %91 oranında toplandığı, eski güvenlik personelinin işçi alacağı davası nedeniyle toplanılan ek gelirin %90 oranında toplandığı görülmüştür.
3. Birinci dönem nakit akışı tablosunda da görüleceği üzere kasa mevcudu 27.600 TL'dir. Nakit akış tablosunda da açıkladığım üzere 31.12.2019 tarihinde Nakit kasa ve Banka hesaplarında bu tutar arasında bir fark görülmemiştir.
4. Sitemizin 31.12.2019 tarihi itibariyle 159.140 TL. kat maliklerinden alacağı bulunmaktadır. Bu tutarın 59.002 TL. si icraya verilmiş olacaktır.
5. Sitemizin 31.12.2019 tarihi itibariyle toplam borcu 112.983 TL. dir.

B- DÖNEM İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ HUSUSLAR

1. Yaptığım denetim sonucunda tüm mali kayıtların fiş, fatura, sözleşme ve benzeri evraklarla uyumlu olduğu görülmüştür.
2. Yapılan iş ve işlemlerde makbuz, fatura, sözleşme ve benzeri dokümanların düzenlenmekte olduğu görülmüştür.
3. Bir önceki dönem denetim raporumda asansörlerin etiket zamanlarının geldiği ve bakım sözleşmeli olduğumuz firma ile ara denetim yapılması için tavsiyede bulunmuştum. Ancak bu konuda ki adımlar yeterli olmayarak asansörlerle ilgili tek yetkili merci olan Türk Standartları Enstitüsü (TSE) mevcut asansörlerimizde bulunan "Mavi Etiket" seviyesini "Kırmızı Etiket" seviyesine indirmiştir.
4. Genel Kurulda alınan asansörlerin yenilenmesi kararı neticesinde Asansör komisyonunun 30.10.2019 tarihinde kurulduğu görülmektedir.
5. Asansör komisyonunun talebi neticesinde TSE asansör standartlarına uygun teklifler alınması amacıyla bir danışman firma ile anlaşıldığı görülmektedir. Bu çerçevede "By Lift" firmasıyla danışmanlık için 01.12.2019 tarihinde 15.000 TL + KDV sözleşme imzalandığı görülmüştür. Danışman firma tarafından asansör modernizasyonu için ihale açıldığı görülmüş olup, ihale sonucunda gelen teklifler EK-3'te tüm kat maliklerimizin bilgisine de sunulmuştur.



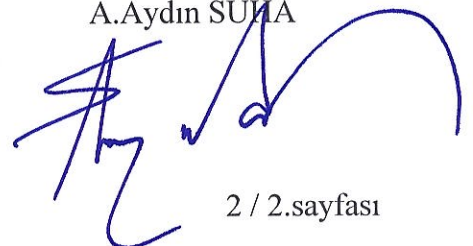
6. Asansör problemlerinin başlıca sorumlusu olan ve süreç sonunda hak etmediği yüksek rakamlı ödemeler almasına rağmen asansörleri aldığı gibi “Kırmızı Etiket” ile bırakan Aksöz Asansör firmasına karşı başlatılan hukuki sürecin ve davaların devam ettirildiği, sitenin haklarının korunmaya devam edildiği görülmüştür. Bu firmaya karşı başlatılan hukuki süreç çeşitli dosyalarla devam ettirilmektedir. İstanbul 15. Sulh Hukuk Mahkemesi 2018/46 numaralı Değişik İş dosyası ile başlamakla beraber İstanbul 9. Tüketici Mahkemesi 2018/593 Esas sayılı dosya ile devam ettiği görülmüştür.
7. Diğer tüm hukuki işlemlerin de devam ettirildiği görülmüştür. Bununla birlikte aidat ödememe konusunda süreklilik gösteren kişiler içinde icra davası açılması tavsiye edilmiştir. Düzenli olarak ödeme yapmayan ve düzenli olarak ödeme yapan komşularının haklarını ihlal eden komşularımızın bu kötü alışkanlıklarını bırakmaları gerektiği aşikardır.
8. Apartman görevlileri için Genel Kurulda alınan karar neticesinde 4 personelin iş akdinin sonlandırılmış olduğu görülmektedir. A3 Blok görevlisi Engin Yaşar’ a 59.093 TL., A4 Blok görevlisi Mahmut Yalçın’a 59.325 TL., A6 Blok görevlisi Serdal Taşkaya’ya 59.093 TL., A8 Blok görevlisi Hasan Ateş’e 46.643 TL. tazminat ödemesi yapıldığı görülmüştür. Yapılan ödemelerin direkt olarak personellerin banka hesabına yapıldığı ancak çıkış işlemleri için personel ibraname imzalarının alınmadığı görülmüştür.
9. Önceki dönemlerde bordrolama ve anlaşmalarda özen gösterilmeyen güvenlik personellerinin açtığı işçi davalarından olan ASES güvenlik personeli Murat POLAT ‘ın davası sonuçlanmış olup İstanbul 7. İcra Dairesine 35.000 TL. ödendiği görülmüştür.
10. Aidatlar sitemizin en önemli gelir kaynağıdır ve tüm hizmetler bu gelir kaynağının eksiksiz ve zamanında gelmesine bağlıdır. Bu sebeple sakinlerimizin aidat ödemelerini geciktirmeden ödemeleri önem taşımaktadır.
11. Güvenlik ve vale hizmetinin site bünyesinde devam ettirildiği görülmüştür.
12. Sitenin kira gelirlerinin eksiksiz ve zamanında tahsil edildiği görülmüştür.
13. Birinci denetleme dönemine ait incelemelerde tamir ve bakım işlerinin devam ettirildiği görülmüştür. İş verilen firmalar ile fatura düzenlendiği veya sözleşmeler yapıldığı görülmüştür.

Yaptığım denetim ve yukarıda belirtilen tespitler çerçevesinde, Yılmazlar Şelale Evleri Sitesi’nin 31.12.2019 tarihinde sona eren birinci çeyrek dönemlik işlem hesaplarına ilişkin Denetleme raporunu Sayın Kat Maliklerine saygılarımla arz ederim. 14.01.2020

- Ek-1: Ekim-Kasım-Aralık 2019 aylarına ait Üç Aylık Gelir Gider Tablosu
- Ek-2: Ekim-Kasım-Aralık 2019 aylarına ait Hesaplar Akış Tablosu
- Ek-3: By Lift Firması ihale Teklif Sonuçları

Denetçi

A.Aydın SÜHA



GELİRLER				
Gelir	EKİM 2019	KASIM 2019	ARALIK 2019	3 AYLIK TOPLAM
AİDAT GELİRİ	80.412	100.596	114.019	295.027
İŞÇİ FESİH TAZMİNAT GELİRİ (Görevliler İçin Toplanan GK Onaylı)	640	89.253	128.609	218.502
KİRA TAHAKKUK	20.305	19.031	21.700	61.036
GEÇMİŞ DÖNEM AİDAT TAHSİLAT	17.171	15.794	26.400	59.366
İCRA VE HUKUKİ İŞLEMLER (Eski Güvenlikler İşçi Davaları GK Onaylı)	300	31.910	14.530	46.740
İCRA TAKİBİ GELİRLERİ	1.394	5.071	10.850	17.315
KIDEM TAZMİNAT FONU GELİRİ	1.607	3.119	12.458	17.184
İMAR BARIŞI ORTAK ALAN	1.050	1.085	1.460	3.595
ASANSÖR EK BÜTÇE	1.150	1.027	95	2.272
EK GELİRLER	220	750	796	1.766
EK BÜTÇE	1.173		288	1.461
Grand Total	125.423	267.636	331.206	724.264

GİDERLER				
Gider	EKİM 2019	KASIM 2019	ARALIK 2019	3 AYLIK TOPLAM
PERSONEL TAZMİNAT GİDERİ (4 Apt.Görevlinin tazminat)			224.155	224.155
PERSONEL GİDERİ	36.637	55.516	76.719	168.871
VERGİ BEYAN GİDERİ	26.800	25.551	25.071	77.422
BAKIM ONARIM GİDER KALEMİ	16.148	27.966	18.300	62.414
DEMİRBAŞ GİDERLERİ		7.500	37.186	44.686
HUKUKİ GİDER KALEMİ		28.316	8.000	36.316
ORTAK ALAN ELEKTRİK GİDERİ	14.815	9.419	4.518	28.752
ASANSÖR BAKIM GİDER KALEMİ	1.788	4.189	18.761	24.738
GÜVENLİK VE VALE HİZMET GİDERİ	3.000	3.000	6.000	12.000
TEKNOLOJİ VE BİLGİ İŞLEM GİDER KALEMİ	1.006	1.006	5.659	7.672
ORTAK ALAN SU GİDER KALEMİ	1.068	1.923	1.134	4.125
BAHÇE BAKIM VE PEYZAJ	519	1.855		2.374
OFİS GİDERLERİ	1.215	760	341	2.316
TEMİZLİK GİDER KALEMİ		2.257		2.257
POSTA KARGO GİDERLERİ	2.145			2.145
ÇATI BAKIM ONARIM	2.000	32		2.032
İLAÇLAMA	413	1.062	413	1.888
NOTER GİDERLERİ	1.670			1.670
PERSONEL YEMEK GİDERİ	698	473	313	1.484
YEDEK PARÇA VE MALZEME GİDER KALEMİ		1.302		1.302
İLETİŞİM GİDER KALEMİ	470	370	402	1.243
MALİ MÜŞAVİRLİK GİDERİ	400	400	400	1.200
KIRTASIYE GİDER KALEMİ	684	449		1.133
SGK GİDER KALEMİ		1.042		1.042
BANKA KESİNTİLERİ	131	183	199	513
ORTAK ALAN DOĞALGAZ GİDERİ	21	19	308	348
Diğer Giderler	250			250
ENERJİ KİMLİK BELGESİ (Hatalı Gelen Para İadesi)			236	236
Grand Total	111.877	174.589	428.116	714.582

GELİR - GİDER TOPLAMI	13.545	93.047	-96.910	9.682
------------------------------	---------------	---------------	----------------	--------------



YILMAZLAR ŞELELE EVLERİ
HESAP AKIŞ RAPORU

14.01.2020

BİRİNCİ DÖNEM
GELİR-GİDER ÖZETİ

	EKİM 2019	KASIM 2019	ARALIK 2019	3 AYLIK TOPLAM
GELİRLER TOPLAMI	125.422,50	267.636,00	331.205,58	724.264,08
GİDERLER TOPLAMI	111.877,17	174.589,43	428.115,84	714.582,44
GELİR - GİDER TOPLAMI	13.545,33	93.046,57	-96.910,26	9.681,64

1.DÖNEM NAKİT AKIŞ ÖZETİ	
30.09.2019 DEVİR	17.918,69
MEVCUT DÖNEM GELİR / GİDER FARKI	9.681,64
1. DÖNEM TOPLAM MEVCUDU	27.600,33

1.DÖNEM KASA DÖKÜMÜ	
NAKİT KASA	326,88
AİDAT BANKA HESAP	25.102,60
ASANSÖR BANKA HESAP	0,00
İMAR BARIŞI FONU KASASI	
POS PROVİZYON HESAP	2.171,22
T O P L A M	27.600,70

ALACAKLARIMIZ (31.12.19)	
İCRA TAKİBİ	59.002,54
AİDAT	54.942,88
İŞÇİ FESİH TAZMİNAT GELİRİ (Görevliler İçin Toplanan GK Onaylı)	16.925,00
KIDEM TAZMİNATI	8.210,18
İMAR BARIŞI ORTAK ALAN	6.416,28
ASANSÖR EK BÜTÇE	5.875,61
İCRA VE HUKUKİ İŞLEMLER (Eski Güvenlikler İşçi Davaları GK Onaylı)	4.720,00
EK BÜTÇE	3.048,00
ALACAK TOPLAM	159.140,49

BORÇLARIMIZ (31.12.19)	
KAĞITHANE VERGİ DAİRESİ	37.496,40
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU - PERS.PRİM	24.248,93
BUGA OTİS ASANSÖR SANAYİ VE TİC.A.Ş.	20.650,00
ASİST ÖZEL GÜVENLİK HİZMETLERİ	12.675,19
COLORIZE KAĞAN BOYA VE KİMYEVİ MADDELER	7.500,00
HMG TEKNOLOJİ İLETİŞİM	5.074,00
BY LIFT ASANSÖR	3.540,00
ENKA TEKNOLOJİ	1.552,20
AKIM OTOMASYON VE ELEKTRİK LTD.ŞTİ	246,40
BORÇLARIMIZ TOPLAM	112.983,12

Ek-3/A

KUMANDA PANOSU	MOTOR	BUTONER	TESİSAT	HIZ REGÜLATÖRÜ	KABİN FRENİ	SALT MALZEMELER	KABİN	KABİN KAPILARI	GİRİŞ KAPILARI	KAT KİLİTLERİ	HALATLAR	FLEKSİBİL KABLO	KUYU DİBİ TAMPON	RAYLARIN DÜZELTİLMESİ	İNŞAİ İŞLER	AYLIK BAKIM TEKLİFİ	GARANTİ SÜRESİ	TESLİM SÜRESİ	FİYAT	
✓	✓	✓	✓	✓	✓ MARKA YOK	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			2 YIL	5-7 AY	₺2.349.875,00	
✓	✓	✓	✓	✓	✓ MARKA YOK	✓ MARKA YOK	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓			2 YIL	10 AY	₺3.290.000,00
																	₺250,00			₺3.261.300,00
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		₺150,00	3 YIL	5 AY	₺1.537.000,00
✓	✓	✓	✓ MARKA YOK	✓	✓ MARKA YOK	✓ MARKA YOK	✓	✓	✓	✓	✓ FARKLI MARKA		✓	✓				3 YIL	8 AY	₺1.923.760,00

BYLİT ASANSÖR OTOMASYON
DANIŞMANLIK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ
İçerenköy San. Bölgesi
No:6/1-2 Atasehil İSTANBUL
Kozyatağı Y.D / 91 059 4581

EK-3/B

FİRMALARIN TEKLİF YORUMLARI

OTİS:

- Demontaj sonrası çıkan malzemeleri sitenin göstereceği alana depolamam makine dairesinde görevlilere teslim ederim diyor
- Çalışmalar sırasında kuyu dışındaki emniyet tedbirlerini almam diyor
- Kuyudaki asansöre ait olmayan malzemeleri site kaldırır diyor
- Kuyu ve çelik işleri ile ilgili inşai işlere girmem diyor
- Aylık bakım teklifini yazmamış
- Kendi ürünlerinden oluşan alternatif teklif verilmiş ancak dikkate alınmadı.

KONE:

- Pano hariç kullanılacak malzemelerde marka belirtmemiş
- Fazladan kabin karkas değişimi vermiş
- Rayların düzeltilmesi işlerini yazmamış
- Aylık bakım teklifini yazmamış

HYUNDAİ:

- Teklifin tamamı şartnameye uygun hazırlanmamış.Sıfır asansör teklif formatında vermiş
- Şartname okunmamış diyebiliriz
- Sadece toplam fiyat ve aylık bakım teklifini yazmış

GM:

- Fazladan 3 yıl garanti vermiş

KALEAS:

- Tesisat ,kabin freni ve şalt malzemelerde marka belirtmemiş
- Fleksibl teklifi vermemiş
- Halatlarda farlı marka vermiş ancak kullanılamaz
- İnşai işler yok
- Aylık bakım teklifi yok
- Garanti süresini fazladan 3 yıl vermiş

GTS:

- Teklif tamamen şartnameden bağımsız olarak bütün malzemeler kendi üretimi ve markasından oluştuğu için dikkate alınmadı ve incelenmedi.Zira şartnamenin amacı işler bittikten sonra hiçbir firmaya mahkum olmamak üzerine hazırlanmıştır.

BYLİFT ASANSÖR OTOMASYON
DANIŞMANLIK SAN VE TİC LTD ŞTİ
İçerenköy Mah. Mutlu Bokaç
No:8/1.2 Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı V.D. 111 059 4581