

YILMAZLAR ŞELELE EVLERİ SİTESİ

DENETİM RAPORU (01 OCAK 2020 - 31 MART 2020)

Yılmazlar Şelale Evleri 01.01.2020 tarihinden 31.03.2020 tarihine kadar olan ikinci çeyrek denetim raporum aşağıdaki gibidir.

A- MALİ HUSUSLAR

1. Ekli Gelir-Gider Tablosundan görüleceği üzere, denetleme döneminde sitenin gelirler toplamı 1.074.394 TL, giderler toplamı 778.154 TL' dir.
2. Aidat tahsilatlarının üç aylık ödeme ortalamasının % 75 olduğu görülmüştür.
3. Genel Kurul onaylı Asansör yapımı için toplanan ve ilki Şubat ayında mahsup edilen Asansör Ek Bütçe tutarının %98 oranında toplandığı görülmüştür.
4. İkinci Dönem nakit akışı tablosunda da görüleceği üzere kasa mevcudu 323.850 TL'dir. Nakit akış tablosunda da açıkladığım üzere 31.03.2020 tarihinde Nakit kasa ve Banka hesap dökümlerinde bu tutarlar arasında sadece 10 TL. lik bir fark görülmüştür.
5. Sitemizin 31.03.2020 tarihi itibariyle 1.446.076 TL. kat maliklerinden alacağı bulunmaktadır. Bu tutarın 43.352 TL. si icraya verilmiş olacaktır.
6. Sitemizin 31.03.2020 tarihi itibariyle toplam borcu 1.681.750 TL. dir.

B- DÖNEM İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ HUSUSLAR

1. Evrak üzerinde yaptığım denetim sonucunda tüm mali kayıtların fiş, fatura, sözleşme ve benzeri evraklarla uyumlu olduğu görülmüştür.
2. Evraklar üzerinde yaptığım incelemede yapılan iş ve işlemlerde makbuz, fatura, sözleşme ve benzeri dokümanların düzenlenmekte olduğu görülmüştür.
3. Bir önceki dönem denetim raporumda Asansör Komisyonunun kurulduğunu yazmıştım. Asansör kurulunun Bylift firmasını danışman olarak seçtiğini de belirtmiştim. Ancak işin ihale ve son aşamasına gelindiğinde Asansör Komisyonunun dağıldığı ve karar alamayacak çoğunlukta olduğu Yönetim Kurulu tarafından belirtilmiştir. Bu nedenle Yönetim Kurulu 13.10.2019 tarihinde yapılan Genel Kurul tutanağının 12. Maddesinde belirtilen ve oy çokluğuyla kabul edilen önergeye göre, Komisyon süresinin 30 gün olacağı, 30 gün içerisinde karar verilmemesi halinde tüm yetkinin Site Yönetim Kuruluna geçeceği kararı neticesinde Yönetim Kurulunun işi devralıp ihale ettiği görülmektedir.
4. Genel Kurulda alınan asansörlerin yenilenmesi kararı neticesinde Asansör komisyonu tarafından içlerinde diğer tekliflere kıyasen en yetkin ve iyi fiyatlı olduğu yönetim kurulu tarafından belirlenen teklifi veren GM ASANSÖR SAN. TİC. LTD. ŞTİ şirketiyle İMAL/REVİZYON Yönetim Kurulu sözleşmesi imzalandığı görülmüştür.
5. 13.10.2019 tarihinde yapılan Genel Kurul tutanağının 12. Maddesinde belirtilen ve oy çokluğuyla kabul edilen önergeye göre Asansör yapımı için bağımsız bölüm başına en fazla 3.500 TL. toplanması bu tutarın ise 3.500TL X 524 daire = 1.834.000 TL. toplam onay alınmıştır. Ancak GM ASANSÖR SAN. TİC. LTD. ŞTİ. şirketiyle imzalanan sözleşmenin 1.911.800 TL. olduğu görülmüştür. Genel Kurul onayının üzerinde olan 77.800 TL. tutar farkını Yönetim Kurulu

3/1.sayfası

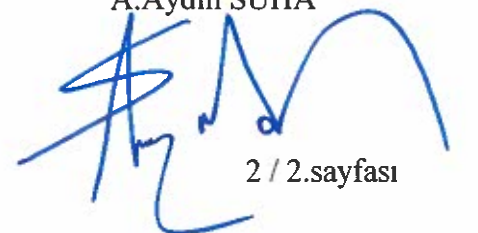
tarafından yapılacak işin niteliği açısından site yararına olduğu belirtilmiş ve bu tutarın kat maliklerinden tahsil edilmeyeceği, dönem içerisinde işletme giderlerinden tasarruf edilerek kapatılacağı belirtilmiştir. Yönetim Kurulunun bu tasarrufu ile ilgili olarak karar alması gerektiği kendilerine bildirilmiştir.

6. GM ASANSÖR SAN.TİC.LTD.ŞTİ şirketiyle yapılan sözleşme gereği MART-2020 ayı içerisinde 324.000 TL. ödeneceği görülmüş, bu rakamın site yönetim kurulu tarafından ödendiği görülmüştür. Ayrıca ödenen bu paranın karşılığında ise oluşabilecek aksi bir durum nezdinde sitemizin zorda kalmaması ve geçmişte yaşanan Aksöz Asansöre ödenenin paranın geri alınmaması gibi sorunlar yaşamamak adına 03.03.2020 tarihinden 1 yıl geçerli olmak kaydıyla ilgili firmadan 324.000 TL.lik Halkbank tarafından verilmiş KESİN TEMİNAT MEKTUBU alındığı memnuniyetle görülmüştür. Teminat mektubunun süreli olduğu, dolayısı ile bu teminat mektubuna istinaden yapılacak taleplerin teminat mektubunun süresinin bitiminden önce yapılmasına dikkat edilmelidir.
7. Geçtiğimiz yıllarda 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. 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.
8. Bununla birlikte aidat ve diğer alacakları ödememe konusunda süreklilik gösteren kişiler içinde icra takibi başlatılması tavsiye edilmiştir.
9. İşten çıkarılan Apartman Görevlilerinin dairelerini bakımlar yapılarak kiraya verildiği ve site gelirimize olumlu katkı yapıldığı memnuniyetle 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. İkinci denetleme dönemine ait incelemelerde tamir ve bakım işlerinin devam ettirildiği görülmüştür. İş verilen firmalar ile fatura düzenlendiği veya sözleşmeler yapıldığı görülmüştür. İşin niteliği gereği avans verilerek yaptırılan işlerle ilgili bilgiyi daha sonraki raporumda takdim edeceğim.

Yaptığım denetim ve yukarıda belirtilen tespitler çerçevesinde, Yılmazlar Şelale Evleri Sitesi'nin 31.03.2020 tarihinde sona eren ikinci çeyrek dönemlik işlem hesaplarına ilişkin Denetleme raporunu Sayın Kat Maliklerine saygılarımla arz ederim. 18.04.2020

Ek-1: Ocak-Şubat-Mart 2020 aylarına ait Üç Aylık Gelir Gider Tablosu
Ek-2: Ocak-Şubat-Mart 2020 aylarına ait Hesaplar Akış Tablosu

Denetçi
A.Aydın SÜHA



GELİRLER				
Gelir	OCAK 2020	ŞUBAT 2020	MART 2020	3 AYLIK TOPLAM
AİDAT GELİRİ	101.378	104.677	107.207	313.261
ASANSÖR EK BÜTÇE GELİRİ (Asansör Yapımı için GK Onaylı)	150	365.885	203.045	569.080
KİRA TAHAKKUK	20.864	22.177	21.684	64.726
GEÇMİŞ DÖNEM AİDAT TAHSİLAT	19.322	22.207	18.798	60.327
İCRA TAKİBİ GELİRLERİ	65	2.700	21.456	24.221
İCRA VE HUKUKİ İŞLEMLER (Eski Güvenlikler İşçi Davaları GK Onaylı)	2.260	600	15.883	18.743
İŞÇİ FESİH TAZMİNAT GELİRİ (Görevliler için Toplanan GK Onaylı)	8.710	3.240	50	12.000
DEPOZİTO VE TEMİNATLAR ALINAN	1.000		3.300	4.300
EK GELİRLER	436	2.126	1.134	3.696
KIDEM TAZMİNAT FONU GELİRİ	1.600	800	670	3.070
İMAR BARIŞI ORTAK ALAN	630	340	1	971
Grand Total	156.415,62	524.751,51	393.227,06	1.074.394

GİDERLER				
Gider	OCAK 2020	ŞUBAT 2020	MART 2020	3 AYLIK TOPLAM
GM ASANSÖR ÖDEME			324.000	324.000
PERSONEL GİDERİ	49.276	41.145	56.184	146.605
SGK GİDER KALEMİ	24.249	43.567	17.552	85.368
ORTAK ALAN ELEKTRİK GİDERİ	11.541	13.190	11.993	36.724
BAKIM ONARIM GİDER KALEMİ	11.817	14.125	9.621	35.563
ÇATI BAKIM ONARIM	10.000	13.800	7.500	31.300
ASANSÖR BAKIM GİDER KALEMİ	3.540	14.544	10.000	28.084
TEMİZLİK ve SAĞLIK GİDER KALEMİ	4.461	5.034	10.882	20.378
DEMİRBAŞ GİDERLERİ	5.145	5.942	6.535	17.622
TEKNOLOJİ ve BİLGİ İŞLEM GİDER KALEMİ	6.232	1.419	7.312	14.963
ASANSÖR FENNİ MUAYENE GİDERİ	10.080			10.080
GÜVENLİK VE VALE HİZMET GİDERİ		6.675		6.675
HUKUKİ GİDER KALEMİ	95	4.120		4.215
SİTE SOSYAL ve FAALİYET GİDERİ	1.738	906	95	2.739
ORTAK ALAN SU GİDER KALEMİ	967	886	872	2.725
MALİ MÜŞAVİRLİK GİDERİ	1.550	500	500	2.550
KIRTASIYE GİDER KALEMİ	192	1.946	59	2.196
İLETİŞİM GİDER KALEMİ	513	332	279	1.123
ORTAK ALAN DOĞALGAZ GİDERİ	310	476	226	1.012
DEPOZİTO VE TEMİNAT GİDERLERİ			1.000	1.000
OFİS GİDERLERİ	725	103	115	943
İLAÇLAMA	413	413		826
BANKA KESİNTİLERİ	185	139	250	574
NOTER GİDERLERİ	427			427
YEDEK PARÇA VE MALZEME GİDER KALEMİ			246	246
PERSONEL YEMEK GİDERİ	48	50	30	128
ENERJİ KİMLİK BELGESİ	86			86
Grand Total	143.590	169.312	465.252	778.154

GELİR - GİDER TOPLAMI	12.825	355.439	-72.025	296.240
------------------------------	---------------	----------------	----------------	----------------



YILMAZLAR ŞELELE EVLERİ
HESAP AKIŞ RAPORU

18.04.2020

İKİNCİ DÖNEM
GELİR-GİDER ÖZETİ

	OCAK 2020	ŞUBAT 2020	MART 2020	3 AYLIK TOPLAM
GELİRLER TOPLAMI	156.415,62	524.751,51	393.227,06	1.074.394,19
GİDERLER TOPLAMI	143.590,13	169.312,47	465.251,79	778.154,39
GELİR - GİDER TOPLAMI	12.825,49	355.439,04	-72.024,73	296.239,80

2.DÖNEM NAKİT AKIŞ ÖZETİ	
31.12.2019 DEVİR	27.600,33
MEVCUT DÖNEM GELİR / GİDER FARKI	296.239,80
2. DÖNEM TOPLAM MEVCUDU	323.840,13

2.DÖNEM KASA DÖKÜMÜ	
NAKİT KASA	1.419,45
AİDAT BANKA ve POS HESAP	72.195,26
ASANSÖR BANKA HESAP	239.985,00
İCRA ve HUKUK İŞLEMLER KASASI	9.000,00
APSIYON POS PROVİZYON HESAP	1.250,44
TOPLAM	323.850,15

ALACAKLARIMIZ (31.03.2020)	
ASANSÖR YAPIMI İÇİN KAT MALİKLERİNİN ÖDEYECEKLERİ	1.268.428,94
AİDAT ALACAKLARI	78.755,02
İCRA TAKİBİNDE OLAN ALACAK	43.352,72
İCRA VE HUKUKİ İŞLEMLER (Eski Güvenlikler Davaları)	38.172,00
KIDEM TAZMİNATI	5.637,18
İMAR BARIŞI ORTAK ALAN	4.921,67
ASANSÖR EK BÜTÇE	3.125,61
İŞÇİ FESİH TAZMİNATI (Görevliler İçin Toplanan)	2.785,00
EK BÜTÇE	748,17
KİRA TAHAKKUK	150,00
ALACAK TOPLAM	1.446.076,31

BORÇLARIMIZ (31.03.2020)	
GM ASANSÖR SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. (YAPIM)	1.587.800,00
KAĞITHANE VERGİ DAİRESİ	46.611,17
RAMAZAN YILMAZ (ÇATI YAPIMI)	20.000,00
ELIPS LTD.ŞTİ.	10.000,00
ASİST ÖZEL GÜVENLİK HİZMETLERİ	6.000,00
GM ASANSÖR SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. (BAKIM)	4.731,80
BY LIFT ASANSÖR	3.540,00
PEST TİME HAŞERE KONTROL HİZMETLERİ	3.068,00
BORÇLARIMIZ TOPLAM	1.681.750,97