

DENETİM RAPORU (01 TEMMUZ 2020 - 30 EYLÜL 2020)

Yılmazlar Şelale Evleri 01.07.2020 tarihinden 30.09.2020 tarihine kadar olan evrakları inceleyerek düzenlediğim dördüncü çeyrek denetim raporum aşağıdaki gibidir.

**A- MALİ HUSUSLAR**

1. Ekli Gelir-Gider Tablosundan görüleceği üzere, denetleme döneminde sitenin gelirler toplamının 1.120.731 TL, giderler toplamının 945.726 TL olduğu görülmüştür. Buna göre Gelir/Gider farkının üçüncü dönemde +175.004 TL. olarak gerçekleştiği görülmüştür.
2. Zamanında ödenen aidat tahsilatlarının üç aylık ödeme ortalamasının % 79,2 olduğu görülmüştür.
3. Genel Kurul onaylı Asansör yapımı için toplanan ve ilki Şubat ayında mahsup edilen Asansör Ek Bütçe tutarının bu dönemde %90 oranında toplandığı görülmüştür.
4. Yönetim tarafından sunulan evraklar üzerinde yapılan incelemede sitemizin 30.09.2020 tarihi itibariyle ileri vadeli alacaklar dahil 473.525 TL. kat maliklerinden alacağı bulunduğu görülmüştür. Bu tutarın 38.296 TL. sinin icraya verilmiş alacak olduğu görülmüştür.
5. Sitemizin 30.09.2020 tarihi itibariyle toplam borcunun 694.349 TL olduğu görülmüştür. Bu borcun 615.800 TL.si GM asansöre ileri vadeli borçtur. Ayrıca vadesi geçmiş 66.049,33 TL Vergi Borcu bulunmaktadır.
6. Bir yönetim yılının son denetim raporu olması bakımından bazı gelir ve giderlerin toplam **YILLIK** bazda tahsilatı ve harcamalarını detaylandırarak bilgilendirmek istemekteyim. Buna göre;

**a) GM ASANSÖR (GK ONAYLI)**

Bu yıl içerisinde kat maliklerinden tahsil edilen toplam Asansör bedeli 1.655.459,51 TL'dir. Bunun karşılığında sözleşmeye göre GM Asansör şirketine ödenen toplam tutar 1.296.000 TL'dir. 30.09.2020 tarihi itibariyle Asansör Banka Hesaplarında 400.000 TL bulunmaktadır. Ayrıca Kat Maliklerinden 217.167,31 TL sitenin alacağı bulunmaktadır. Bunun karşılığında ise 615.800 TL ileri vadeli ilgili firmaya sitemizin borcu bulunmaktadır.

**b) İCRA VE HUKUKİ İŞLEMLER (Eski Güvenlikler İşçi Davaları GK Onaylı)**

Bu yıl içerisinde kat maliklerinden Eski Güvenlikler İşçi Davalarında kullanılmak üzere toplanan toplam tahsilat bedeli 312.564,64 TL'dir. Bunun karşılığında Murat POLAT ve Hüseyin AKŞAHİN isimli personellere 65.000 TL. ödenmiştir. 30.09.2020 tarihi itibariyle İcra ve Hukuki İşlemler Banka Hesaplarında 250.000 TL bulunmaktadır. Ayrıca Kat Maliklerinden 104.255,36 TL sitenin alacağı bulunmaktadır.



**c) İSTEN ÇIKARTILAN GÖREVLİLER (GK Onaylı)**

Bu yıl içerisinde kat maliklerinden isten çıkartılacak apartman görevlileri tazminatlarında kullanılmak üzere toplanan toplam tahsilat bedeli 231.222,20 TL'dir. Bunun karşılığında 4 Apartman görevlisinin işine son verilmiştir. Bu personeller için 224.155 TL. tazminat ödenmiştir. 30.09.2020 tarihi itibariyle Kat Maliklerinden 2.070 TL. sitenin alacağı bulunmaktadır.

**d) AİDAT ve DİĞER GELİRLERİ**

Bu yıl içerisinde kat maliklerinden Aidat ve İcra Gelirleri olarak toplam 1.541.522,79 TL toplanmıştır. Aidat Gelirleri yanısıra 252.100,84 TL Kira Geliri ve farklı kalemlerde olmak üzere 51.198,61 TL çeşitli gelirler elde edilmiştir. Buna göre bu yıl yukarıda belirttiğim a-b-c maddeleri hariç toplam yıllık gelir tutarı **1.844.822,24 TL.** olmuştur.

Bunun karşılığında başta Personel Maaşları-SGK Giderleri-Bakım Onarı ve Demirbaş Giderleri olmak üzere toplam olarak site hizmeti adına **1.825.897 TL.** yıl boyunca harcama yapılmıştır.

**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. Yılmazlar Şelale Evleri seçimli Olağan Genel Kurul toplantısının ilk toplantı tarihi 11.10.2020, ikinci toplantı tarihinin 18.10.2020 olarak yapılması karar alınmasına rağmen İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan kararnameyle pandemi sürecinde toplu etkinliklerin yasaklanmış olması nedeniyle iptal edildiği görülmüştür. Bu sebeple seçimli olağan genel kurul yapılana kadar mevcut yönetim ve denetim site adına çalışmalarına devam edecektir.
4. Genel Kurulda alınan asansörlerin yenilenmesi kararı neticesinde Yönetim Kurulu tarafında ihale edilen GM ASANSÖR SAN. TİC. LTD. ŞTİ'nin şu ana kadar A4 ve A9 Blokları dışındaki diğer bloklarda asansörlerin tamamlandığı ve kullanıma açıldığı, bazı bloklarda revizyon işlemlerin sürdüğü, ancak henüz ilgili firmadan resmi bir şekilde asansörlerin teslim alınmadığı ancak buna rağmen TSE'ye uygunluk kontrolü ve etiket alınması için başvurulduğu Yönetim Kurulumuz tarafından belirtilmiştir.
5. GM ASANSÖR SAN.TİC.LTD.ŞTİ. ile yapılan sözleşme gereği TEMMUZ - AĞUSTOS - EYLÜL 2020 aylarında ödenmesi gereken aylık 162.000 TL. tutarın üç ayın toplamında 486.000 TL. olarak ödendiği evrak üzerinde görülmüştür.

6. Yönetim Kurulumuz tarafından sitemiz yararına gerçekleştirildiği belirtilen çeşitli yenileme, revizyon ve onarımlarla ilgili bu dönemki ödeme büyüklüğüne göre öne çıkan bazı hizmet sözleşmeleri şu şekildedir.

- a) 10.07.2020 tarihinde SOLDOY TEKNOLOJİ KONTROL VE GÜV. SİST. TİC. LTD. ŞTİ. ile imzalanmış sözleşmeye göre, site girişindeki bariyerin değişimi ve site içerisindeki kamera sistemlerinin değişimi, kör noktalara kamera takımı gibi işlemlerin yapılması amacıyla 46.787 TL. değerinde sözleşme imzalandığı görülmüş olup, yapılan işlerin montaj garantisi 1 ay, parça garantisinin 2 yıl garanti kapsamında olduğu görülmüştür.
- b) 08.06.2020 tarihinde Recep SOLMAZ ile imzalanan sözleşme neticesinde A7-A8 blokları arkasında bulunan Pamukkale traverten şelalesi tamirat ve bakımı, site orta alanda bulunan havuz ve şelalenin yıkım ve yapım işlemleri, çevre düzenlemesi gibi konular karşılığında 65.000 TL bedelli sözleşme imzalandığı görülmüştür.
- c) 17.06.2020 tarihinde ELİPS LTD.ŞTİ. ile imzalanan sözleşme neticesinde, A3-A4-A7 blokları hidrofor alımı için 58.500 TL. bedelli sözleşme imzalandığı görülmüştür. 2 yıl garantili olduğu görülmüştür.
- d) 09.09.2020 Tarihinde DRK GÜVENLİK SİSTEMLERİ LTD.ŞTİ.ile imzalanmış sözleşmeye göre 11 blok asansörleri içerisine kamera sistemi alımı ve kurulumu işleri karşılığında 26.021,12 TL. bedelli sözleşme imzalandığı görülmüştür. 2 yıl garantili olduğu görülmüştür.

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. Bugün itibarıyla bilirkişi raporunun geldiği ve raporun genel anlamda site lehine hususlar ihtiva ettiği görülmüştür. Bilirkişi raporunda yer alan hususlara bir kaç konuda eklemeler yapılması için dosyaya beyanda bulunulacağı belirtilmiştir.

8. 18.10.2020 Tarihinde ilan edilen ancak pandemi nedeniyle İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan genelge kapsamında iptal edilen Genel Kurulumuz için yer kiralanmış ve bu kiralama neticesinde FUA BARBİSOS salonuna 4.500 TL ödeme yapıldığı görülmüştür. Bu iptal bizlerin kararı olmaması nedeniyle ödenen paranın iadesi veya ilerleyen günlerde yapılacak GK için tekrar ücret ödenmemesi için Yönetim Kurulumuza gerekli görüşmeleri yaparak hak kaybımızın önlenmesi tavsiye edilmiştir.



9. Bir önceki döneme göre, sitenin aidat alacaklarında %25 oranında bir artış olduğu görülmüştür. Tahsilat kabiliyetinin kaybedilmesi sitemiz için büyük bir sorun teşkil edeceği için Yönetim Kurulumuza tahsilat konusunda borcunu ödemeyen malikler ile iletişime geçilmesi, bu görüşmelerden sonuç çıkmaması halinde ödememe sürekliliği gösteren kişiler içinde icra takibine bekletilmeden başlatılması tavsiye edilmiştir.
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. Bununla ilgili yasal gereklilikler çerçevesinde gerekli belgelerin de alınması ve gerek usuli gerekse esasa ilişkin işlemlerin yerine getirilmesi gerekmektedir. Bu işlemlerin yapılması tavsiye edilmiştir.
12. Dördüncü denetleme dönemine ait incelemelerde tamir ve bakım işlerinin devam ettirildiği görülmüştür. İş verilen firmalar ile fatura düzenlendiği, sözleşmeler yapıldığı görülmüştür. Diğer işlerle ilgili olarak ise karar alındığı ve evrakların da tamamlanacağı belirtilmiştir.

Denetimlerin evrak üzerinde yapılmasının esas olmasına binaen evrak üzerinde yaptığım denetim ve yukarıda belirtilen tespitler çerçevesinde, Yılmazlar Şelale Evleri Sitesi'nin 30.09.2020 tarihinde sona eren dördüncü çeyrek dönemlik işlem hesaplarına ilişkin Denetleme raporunu Sayın Kat Maliklerine saygılarımla arz ederim. 20.10.2020

Ek-1: Temmuz-Ağustos-Eylül 2020 aylarına ait Üç Aylık Gelir Gider Tablosu

Ek-2: Temmuz-Ağustos-Eylül 2020 aylarına ait Hesaplar Akış Tablosu

**Denetçi**  
A.Aydın SÜHA





**YILMAZLAR ŞELELE EVLERİ**  
**DENETİM RAPORU (DÖRDÜNCÜ DÖNEM)**

20.10.2020

<b>GELİRLER</b>				
Gelir	TEMMUZ 2020	AĞUSTOS 2020	EYLÜL 2020	3 AYLIK TOPLAM
ASANSÖR EK BÜTÇE GELİRİ (Asansör Yapımı için GK Onaylı)	194.605	188.678	183.308	566.590
AİDAT GELİRİ	106.345	100.057	104.131	310.533
İCRA VE HUKUKİ İŞLEMLER (Eski Güvenlikler İşçi Davaları GK Onaylı)	59.000	22.600	18.245	99.845
KİRA TAHAKKUK	22.284	22.035	22.219	66.537
GEÇMİŞ DÖNEM AİDAT TAHSİLAT	20.955	23.217	20.557	64.729
EK GELİRLER	2.551	157	2.495	5.203
HUKUK GELİRLERİ VE MASRAF İADELERİ	3.050			3.050
İCRA TAKİBİ GELİRLERİ		1.370	1.000	2.370
SU ve ELEKTRİK TAHAKKUKU (Kiralık Daire)	910	28	28	965
KIDEM TAZMİNAT FONU GELİRİ	200	200	250	650
İŞÇİ FESİH TAZMİNAT GELİRİ (Görevliler için Toplanan GK Onaylı)	260			260
<b>Grand Total</b>	<b>410.159</b>	<b>358.341</b>	<b>352.231</b>	<b>1.120.731</b>

<b>GİDERLER</b>				
Gider	TEMMUZ 2020	AĞUSTOS 2020	EYLÜL 2020	3 AYLIK TOPLAM
GM - ŞELELE ASANSÖR YAPIM GİDERİ	162.000	162.000	162.000	486.000
PERSONEL GİDERİ	75.006	25.557	63.611	164.174
TEKNOLOJİ VE BİLGİ İŞLEM GİDER KALEMİ	23.854	13.211	25.769	62.835
DEMİRBAŞ GİDERLERİ	18.879	18.455	16.556	53.890
SGK GİDER KALEMİ	15.455	16.009	19.306	50.771
BAKIM ONARIM GİDER KALEMİ	14.734	5.765	18.340	38.839
ORTAK ALAN ELEKTRİK GİDERİ	8.397	8.138	9.316	25.852
Tapay Gelir ve Traverten Bakım ve Onarım Giderleri	15.000	2.500	2.500	20.000
ASANSÖR BAKIM GİDER KALEMİ	4.307	7.977	3.850	16.134
SİTE SOSYAL ve FAALİYET GİDERİ	445	201	5.370	6.016
ORTAK ALAN SU GİDER KALEMİ	1.621	1.059	1.606	4.286
AİDAT İADE (Hatalı Gelen Ödeme İadeleri)			3.150	3.150
TEMİZLİK ve SAĞLIK GİDER KALEMİ	661	2.354	105	3.121
POSTA KARGO GİDERLERİ	50		2.338	2.388
İLETİŞİM GİDER KALEMİ	532	496	1.108	2.135
İLAÇLAMA	413		1.239	1.652
OFİS GİDERLERİ	119	710	181	1.009
MALİ MÜŞAVİRLİK GİDERİ		500	500	1.000
BANKA KESİNTİLERİ	78	594	87	760
HUKUKİ GİDER KALEMİ			700	700
KIRTASIYE GİDER KALEMİ	83		568	651
NOTER GİDERLERİ			364	364
<b>Grand Total</b>	<b>341.635</b>	<b>265.527</b>	<b>338.564</b>	<b>945.726</b>

<b>GELİR - GİDER TOPLAMI</b>	<b>68.524</b>	<b>92.814</b>	<b>13.667</b>	<b>175.005</b>
------------------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Denetçi  
A. Aydın SÜHA



**YILMAZLAR ŞELELE EVLERİ**  
**HESAP AKIŞ RAPORU**

20.10.2020

**DÖRDÜNCÜ DÖNEM**  
**GELİR-GİDER ÖZETİ**

	TEMMUZ 2020	AĞUSTOS 2020	EYLÜL 2020	3 AYLIK TOPLAM
<b>GELİRLER TOPLAMI</b>	410.159,02	358.340,92	352.231,13	<b>1.120.731,07</b>
<b>GİDERLER TOPLAMI</b>	341.635,10	265.526,89	338.564,40	<b>945.726,39</b>
<b>GELİR - GİDER TOPLAMI</b>	<b>68.523,92</b>	<b>92.814,03</b>	<b>13.666,73</b>	<b>175.004,68</b>

**4.DÖNEM NAKİT AKIŞ ÖZETİ**

(30.09.2020)

30.06.2020 DEVİR	500.273,68
MEVCUT DÖNEM GELİR / GİDER FARKI	175.004,68
<b>4. DÖNEM TOPLAM MEVCUDU</b>	<b>675.278,36</b>

**4.DÖNEM KASA DÖKÜMÜ**

(30.09.2020)

NAKİT	0,00
AİDAT BANKA ve POS HESAP	23.978,21
ASANSÖR BANKA HESAP	400.000,00
İCRA ve HUKUK İŞLEMLER KASASI	250.000,00
APSIYON POS PROVİZYON HESAP	1.320,00
<b>TOPLAM</b>	<b>675.298,21</b>

**ALACAKLARIMIZ (30.09.2020)**

ASANSÖR YAPIMI İÇİN KAT MALİKLERİNİN ÖDEYECEKLERİ	217.167,31
İCRA VE HUKUKİ İŞLEMLER (Eski Güvenlikler Davaları)	104.255,36
AİDAT ALACAKLARI	100.275,53
İCRA TAKİBİNDE OLAN ALACAK	38.296,58
İMAR BARIŞI ORTAK ALAN	4.287,52
KIDEM TAZMİNATI	3.743,18
ASANSÖR EK BÜTÇE	2.746,00
İŞÇİ FESİH TAZMİNATI (Görevliler İçin Toplanan)	2.070,00
EK BÜTÇE	660,17
ELEKTRİK TAHAKKUKU	23,35
<b>ALACAK TOPLAM</b>	<b>473.525,00</b>

**BORÇLARIMIZ (30.09.2020)**

GM ASANSÖR SAN VE TİC.LTD.ŞTİ. (YAPIM)	615.800,00
KAĞITHANE VERGİ DAİRESİ	66.049,33
DRK GÜVENLİK SİSTEMLERİ LTD.ŞTİ.	10.000,00
MM KOLBAŞI DEMİR ÇELİK LTD.ŞTİ.	2.500,00
<b>BORÇLARIMIZ TOPLAM</b>	<b>694.349,33</b>

Denetçi  
A.Aydın SÜHA