

31/08/2016

T.C.

BAŞAKŞEHİR 2.ETAP KONUTLARI
BAŞAKŞEHİR 2. ETAP TOPLU YAPI YÖNETİMİ
01/02/2016 – 31/07/2016 DÖNEMİ
DENETİM KURULU RAPORU

Raporumuz; Başakşehir 2. Etap toplu yapı yönetimi ; yönetim kurulunun faaliyetlerinin ve sitemiz gelir ve giderlerinin 01/02/2016-31/07/2016 dönemi içerisinde genel kurul tarafından onaylanan 2016 yılı bütçesine uygunluğunun ve genel faaliyetlerin değerlendirilmesini ve tüm site sakinleri adına tavsiyelerimizi kapsamaktadır.

Denetim kurulu olarak iş bu raporun hazırlanım ve sunum safhalarında ; muhasebe temel ilkelerine ve denetim teknik ve yordamlarına ayrıca muhatabımız Toplu Yapı Yönetimi Kanunu'na uyumlu çalışarak , bağımsız , şeffaf ve objektif yaklaşımlarla tüm site sakinleri adına hazırladığımızı beyan ederiz.

Saygılarımızla.



BAŞAKŞEHİR 2.ETAP TOPLU YAPI YÖNETİMİ 01/02/2016 VE 31/07/2016 DÖNEMİ BÜTÇELENEN VE GERÇEKLEŞEN RAKAMLAR ANALİZ TABLOSU				
	YILLIK BÜTÇELENEN	6 AYLIK GERÇEKLEŞEN	YILLIK BÜTÇELEN FARKI	YÜZDE
M2 / ARSA PAYLI GİDERLER	893.985,00	345.764,76	548.220,24	39
01 Ortak Alan Elektrik Giderleri	211.039,00	110.763,39	100.275,61	52
02 Ortak Alan Su Giderleri	50.971,00	24.343,00	26.628,00	48
03 Ortak Alan Doğalgaz Giderleri	83.239,00	38.018,00	45.221,00	46
04 Peyzaj Sulama Bakım Onarım Giderleri	201.458,00	21.405,46	180.052,54	11
05 Temizlik Malzeme Giderleri	14.417,00	7.371,85	7.045,15	51
06 İnşaat/sıhhi Tesisat Ve Kapı Malzeme Giderleri	5.266,00	6.617,52	-1.351,52	126
07 Elektrik-diafon Malzeme Ve İşçilik Giderleri	17.569,00	10.299,63	7.269,37	59
08 Bakım Onarım Giderleri	85.666,00	9.583,94	76.082,06	11
09 Büro Giderleri	37.399,00	21.786,99	15.612,01	58
10 Hukuk Müşavirliği Ve Danışmanlık Giderleri	24.780,00	17.842,43	6.937,57	72
12 Hizmet Sözleşme Giderleri	36.500,00	9.765,37	26.734,63	27
13 Araç Giderleri	26.193,00	14.792,00	11.401,00	56
14 Tebligat Ve Posta Giderleri	11.286,00	5.362,09	5.923,91	48
15 İletişim Gideri Sms,internet Gideri	1.000,00	471,01	528,99	47
16 Banka Havale Ve Provizyon Gideri	3.000,00	337,99	2.662,01	11
17 Vergi Resim Ve Harçlar	17.485,00	5.593,54	11.891,46	32
18 Ortak Alan Ve Pers.mali Sorumluluk Gideri	6.060,00	4.500,00	1.560,00	74
19 Personel Sosyal Yardım Gideri	15.800,00	6.946,16	8.853,84	44
20 Tv Ve Uydu Yayın Servis Bakım Gideri	33.957,00	16.708,80	17.248,20	49
21 Diğer Giderler	10.900,00	13.255,59	-2.355,59	122
EŞİT PAYLI GİDERLER	2.396.850,51	1.102.588,28	1.294.262,23	46
01 Personel Ücretleri	1.569.958,12	747.824,85	822.133,27	48
02 Kıdem Tazminatı Karşılığı	112.639,39	61.179,75	51.459,64	54
03 Personel Elbise Giderleri	18.053,00	7.764,49	10.288,51	43
04 Güvenlik Hizmet Gideri	696.200,00	285.819,19	410.380,81	41
DiĞER EŞİT PAYLI GİDERLER	303.208,00	96.365,21	206.842,79	32
Dep- Asansör Bakım Ve Tse Giderleri	262.908,00	89.416,13	173.491,87	34
Dep- Çatı Giderleri	40.300,00	6.949,08	33.350,92	17
TOPLAM	3.594.043,51	1.544.718,25	2.049.325,26	43

MADDE-1: (1.TABLO)

2016 Yılı ara dönem için Bütçelenen ve Gerçekleşen kalemler irdelendiğinde; (İdeal oran; sapma yüzdesinin 50 olmasıdır.) Bütçeye uygun hareket edildiği kalem bazlı kısmı sapsmalar olsa da toplam rakamda bütçenin açık vermediği ; ve yine dönem sonunda bütçenin fazla vererek kapanabileceğini açık vermeyeceğini tahmin etmekteyiz.

Asansör Bakım Giderleri kalemi incelendiğinde gider unsurunun bir önceki yıl gerçekleşen rakam seyrinde ilerlediği görülmekte ve 2016 yılı ilk altı aylık dönemde 89.416,13 TL bir gidere katlanıldığı ve bu rakamın yaklaşık olarak geçen yılki seviyede gerçekleştiği görülmüştür. Oysa bir önceki dönemde Yönetim Kurulu tarafından site yönetimi personeline dahil edilen Asansör Konusunda uzman çalışan ile yeni anlaşılan Tamir bakım firması sıkı denetime alınacağı ve bu tarih itibari ile gerçekleşen giderlerin azalacağı buna karşın Asansör şikayetlerinin de azalacağını beyan edilmesine rağmen denetim kurulu üyelerimizin ortak araştırması neticesinde şikayetlerde gözle görülür bir azalma olmadığı ve yine gerçekleşen kalemler de incelendiğinde Asansör bakım ve onarım giderlerinde ise bir azalma olmadığı görülmektedir.

Yine (Tablo 1) görülmekte olan hukuk ve müşavirlik giderleri kalemi tarafımızca irdelenmiş olup Avukatlık giderine ait ödemelerinin bir kısmının belgeye dayanılmaksızın Avukat beyin sözlü talebi üzerine yapıldığı anlaşılmıştır. Yine Avukat bey ile alakalı son dönem dahil olmak üzere sözleşme tarihi itibari gerçekleştirmiş olduğu tahsilat tutarı hakkında da yazılı bir doküman sunmasını ve Konu hakkında genel kurula bilgi verilmesini yönetim kurulundan rica ederiz.

MADDE-2: (2.TABLO)

Yine Yönetim kurulu tarafından davalı asansör firmasına ödenmeyip bankada bekletildiğini ve dava neticesine göre ya davalı firmaya yada yeni anlaşılan asansör firmasına ödeneceği beyan edilen tutar ; Yine banka hesapları incelendiğinde aşağıda detayı verdiğimiz dağılım ile 31/07/2016 tarihi itibari ile bankalar nezdinde olduğunu tespit etmiş bulunmaktayız.

AKBANK	886,63 TL
KUVEYTTÜRK CARİ	52.393,69 TL
KUVEYT KATILIM	108.789,12 TL
KUVEYT KATILIM	250.000,00 TL
ZİRAAT BANKASI	20.262,84 TL
ZİRAAT BA NKASI	139.983,44 TL
ZİRAAT BANKASI	388.479,17 TL
ZİRAAT BANKASI	198.646,27 TL
ZİRAAT BANKASI	99.351,16 TL
TOPLAM	1.257.999,01 TL

MADDE-3:

01/02/2016 -31/07/2016 Dönemi içerisinde tahsilatlar , aidatlar ve diğer gelir kalemleri ile ilgili gerçekleşen değerler ; ve Giderlerin Karşılanması hususunda aşağıdaki tabloda incelendiği üzere ;

DÖNEM İÇERİSİNDE TAHAKKUK ETMİŞ AİDAT ALACAKLARI	1.501.872,00
DÖNEM İÇERİSİNDE TAHAKKUK ETMİŞ GECİKME FAİZİ	53.913,67
DÖNEMİN AİDAT ALACAKLARI TOPLAMI	1.555.785,67
DÖNEM İÇERİSİNDE TAHSİL EDİLEN AİDAT ALACAKLARI	1.432.864,34
DÖNEM İÇERİSİNDE TAHSİL EDİLEN KİRA GELİRLERİ	101.392,93
DÖNEM İÇERİSİNDE TAHSİL EDİLEN REKLAM VE DİĞER GELİRLER	64.410,57
DÖNEMİN TOPLAM TAHAKKUK ETMİŞ GELİRLERİ	1.721.589,17
DÖNEM İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN GİDERLER TOPLAMI	1.544.718,25

Tahsilat oranının ortalama %92 seviyesinde olduğu gözlemlenmiştir. Önceki dönemlere göre (bir önceki bütçe döneminde %99) tahsilatlardaki ciddi manadaki düşüş gözden kaçmamıştır.

Yine dönemin tahsil edilen alacakları dönem giderlerini aşmamış dönem giderleri yine dönemin tahsilatları ile karşılanmıştır.

Dönem içerisinde yapımına başlanılan tesisat projesi ile ilgili dönem içerisinde tahakkuk etmiş tutar; 744.414,20 TL iken tahsil edilen proje bedeli 685.789,99 tl dir. Yine proje tahsil oranına bakıldığında %92 seviyesinde olduğu bununda ciddi manada tahsilatlarda bir aksama olduğu görülmüştür.

Gerek Aidat gerekse proje bedelleri açısından genel bir değerlendirme yapacak olursak borcunu ödemeyen daire sakini için ciddi bir takip olmadığı görülmektedir.Yine İcra aşamasında olan alacakların tahsil oranı ise yok denecek düzeydedir. Hukuk Danışmanına aylık resmi ve gayri resmi ödemeleride göz önüne alırsak yine bu konu hakkındada genel kurulda bilgi vermesi gerektiği kanaatindeyiz.

İlgili döneme ait fatura ve belgeler ile muhasebe kayıtları tarafımızca fiilen incelenmiş ; Her fatura ve belgenin Yönetim Kurulu ve Yönetim çalışanları tarafından onaylandığı , gerekli gider kalemlerinde tekliflerin alınıp değerlendirildiği , her fatura arkasında ilişiginde hangi blok yada bölge için alınıp nerede kullanıldığı detaylı olarak belirtildiği , Muhasebe kayıtları ve kasa hesaplarının düzenli şekilde tutulduğu gözlemlenmiştir.

SONUÇ;

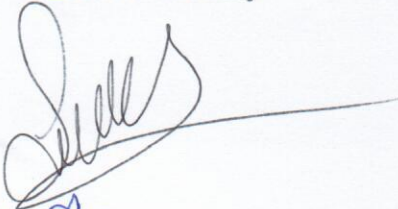
Dönemin genel değerlendirmesini yapacak olursak Yönetim Kurulu Genel Kurulda almış olduğu yetkiler dışına çıkmamış ; bütçe rakamlarını aşmamıştır. Yönetim Kurulu Bilgisi dışında bir gider belgesine rastlanmamıştır. Belli periyotlarda yapmış olduğumuz denetimlerde her hangi bir usulsüzlüğe rastlanmamıştır.

Bir sonraki dönem çalışmalarında Denetim Kurulu olarak Yönetim Kuruluna başarılar dileriz.

Saygılarımızla...

Denetim Kurulu Üyesi

SERVET TIRKIŞ



Denetim Kurulu Üyesi

ABDULLAH AKSOY



Denetim Kurulu Başkanı

ALPAY AYAZ

