

29/02/2016

T.C.

BAŞAKŞEHİR 2.ETAP KONUTLARI
BAŞAKŞEHİR 2. ETAP TOPLU YAPI YÖNETİMİ
01/02/2015 – 31/01/2016 DÖNEMİ
DENETİM KURULU RAPORU

Raporumuz; Başakşehir 2. Etap toplu yapı yönetim kurulu faaliyetlerinin ve sitemiz gelir ve giderlerinin 01/02/2015-31/01/2016 dönemi içerisinde genel kurul tarafından onaylanan bütçeye uygunluğunun ve genel faaliyetlerin değerlendirilmesini tüm site sakinleri adına tavsiyelerimizi kapsamaktadır.

Denetim kurulu olarak iş bu raporun hazırlanım ve sunum aşamalarında ; 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 01/02/15 VE 31/01/16 TARİHLERİ ARASI BÜTÇE ANALİZ TABLOSU			
GİDERLER	DÖNEMİN BÜTÇELENEN RAKAMLAR	DÖNEMİN GERÇEKLEŞEN RAKAMLARI	DÖNEMİN SAPMA/FARK TUTARLARI
M2 - ARSA PAYLI GİDERLER	766.814,00 TL	732.699,37 TL	34.114,63
Ortak alan Elektrik Giderleri	182.649,00 TL	189.673,02	-7.024,02
Ortak alan Su Giderleri	53.212,00 TL	47.378,99	5.833,01
Ortak Alan Doğalgaz Giderleri	62.500,00 TL	76.058,00	-13.558,00
Peyzaj Sulama ve Bakım Onarım Giderleri	131.455,00 TL	154.333,33	-22.878,33
Temizlik Malzeme Giderleri	14.977,00 TL	13.226,55	1.750,45
İnşaat Sıhhi Tesisat ve Kapı Malzeme Giderleri	25.000,00 TL	5.723,89	19.276,11
Elektrik Diafon Malzeme ve İşçilik Giderleri	11.061,00 TL	14.701,64	-3.640,64
Bakım Onarım Giderleri	52.220,00 TL	61.433,40	-9.213,40
Büro Giderleri	38.211,00 TL	34.769,18	3.441,82
Hukuk Müşavirliği ve Danışmanlık Giderleri	27.319,00 TL	28.071,79	-752,79
İçme Suyu Depoları Temizliği Giderleri	16.000,00 TL	0	16.000,00
Hizmet Sözleşme Giderleri	42.755,00 TL	35.513,83	7.241,17
Araç Giderleri	9.990,00 TL	8.275,62	1.714,38
Tebliğat ve Posta giderleri	11.286,00 TL	5.892,90	5.393,10
İletişim Sms ve Haberleşme Giderleri	2.200,00 TL	400,01	1.799,99
Banka Havale ve provizyon giderleri	4.500,00 TL	1.320,14	3.179,86
Vergi Resim ve Harçlar	17.485,00 TL	7.836,74	9.648,26
Ortak Alan ve Personel Mali Sorumluluk Giderleri	6.060,00 TL	2.015,46	4.044,54
Personel Sosyal Yardım Giderleri	10.500,00 TL	8.042,65	2.457,35
TV ve Uydu Yayın Bakım Servis Giderleri	33.200,00 TL	24.753,35	8.446,65
Diğer Giderler	14.234,00 TL	13.278,88	955,12
EŞİT PAYLI GİDERLER	1.978.878,04 TL	1.866.092,09 TL	112.785,95
Personel Ücretleri	1.292.848,49 TL	1.226.853,81	65.994,68
Kıdem Tazminatı Karşılığı	90.965,03 TL	113.347,17	-22.382,14
Personel Elbise Giderleri	16.064,52 TL	16.410,81	-346,29
Güvenlik Hizmet Giderleri	579.000,00 TL	509.480,30	69.519,70
DİĞER EŞİT PAYLI GİDERLER	223.532,04 TL	214.611,34 TL	8.920,70
Depo , Asansör Bakım Onarım ve TSE Giderleri	204.932,04 TL	191.663,22	13.268,82
Depo , Çatı Giderleri	18.600,00 TL	22.948,12	-4.348,12
GENEL TOPLAMLAR	2.969.224,08 TL	2.813.402,80 TL	155.821,28

MADDE-1: (1.TABLO)

2015 Yılı için Bütçelenen ve Gerçekleşen kalemler irdelendiğinde; (TABLO:1)

Bütçeye uygun hareket edildiği kalem bazlı kısmi sapmalar olsada toplam rakamda bütçenin açık vermediği ; verilen Bütçe Fazlasının ise aşağıda ekli 31/01/2016 Tarihli Bankalar bakiye tablosundan (TABLO : 2) anlaşılacağı üzere bankalar nezdinde olduğu görülmektedir.

MADDE-3:

01/02/2015 -31/01/2016 Dönemi içerisinde tahsilatlar , aidatlar ve diğer gelir kalemleri ile ilgili gerçekleşen değerler ; ve Giderlerin Karşlanması.

DÖNEM İÇERİSİNDE TAHAKKUK ETMİŞ AİDAT ALACAKLARI	2.477.280,00
DÖNEM İÇERİSİNDE TAHAKKUK ETMİŞ GECİKME FAİZİ	86.734,01
DÖNEMİN AİDAT ALACAKLARI TOPLAMI	2.564.014,01
DÖNEM İÇERİSİNDE TAHSİL EDİLEN AİDAT ALACAKLARI	2.452.815,72
DÖNEM İÇERİSİNDE TAHSİL EDİLEN KİRA GELİRLERİ	203.868,37
DÖNEM İÇERİSİNDE TAHSİL EDİLEN REKLAM VE DİĞER GELİRLER	199.568,85
DÖNEMİN TOPLAM TAHSİLATLARI	2.856.252,94
DÖNEM İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN GİDERLER TOPLAMI	2.813.402,80

Veriler incelendiğinde ;

Tahsilat oranının ortalama %99 seviyesinde olduğu gözlemlenmiştir. Bu oran komşu siteler tabloları incelendikten sonra kıyaslandığında çok iyi düzeydedir.

Dönem içinde gerçekleşen giderler dönem içerisinde gerçekleşen tahsilatları aşmamıştır.

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

MADDE-4:

- Tahsili İcra Safhasında Olan Alacaklar ;	101.940,91 TL
- İcra Safhasında Olup Tahsil Edilen Alacaklar ;	3.988,00 TL
- İcra Safhasında Olup Dönemde Tahsil Edilemeyen;	97.652,91 TL

Nakit Aidat tahsilat oranımız %99 seviyesinde olsada icradan tahsilatlar kısmında tahsilat oranımız %4 seviyesinde altında gerçekleşmiştir. Hukuk danışmanımızın bu oran hakkında genel kurulda izahat yapmasını beklemekteyiz.

Asansör Bakım Giderleri adı altında bir yıl içerisinde Toplamda 191.663,22TL hacandığı ve yine bütçe incelendiğinde bu harcama kaleminin personel ve güvenlik giderlerinden sonra en yüksek bütçe kalemlerinden biri olduğu görülecektir. Bütçe dönemi içerisinde yapılan gözlemlerimizde asansör sorunlarının bu şekilde çözümlenemediği düşünsekte ; Yönetim Kurulu tarafından site yönetimi personeline dahil edilen Asansör Konusunda uzman çalışan ile Tamir bakım firması sıkı denetime alınmış ve işe alım itibari ile Asansör Bakım onarım kalemlerinde ciddi bir düşüş olduğu gözden kaçmamıştır. Asansör şikayetlerinin kısa süre içerisinde minimum seviyeye ineceği kanaatindeyiz.

Kıdem tazminatları kalemi ile ilgili bütçelenen rakamın aşılması ; Gerçekleşen rakamın ise oldukça yüksek olması konusunda Genel Kurula bilgi verilmesini beklemekteyiz.

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 yaklaşık 800 bin TL tutar ; Yine banka hesapları incelendiğinde aşağıda detayı verdiğimiz dağılım ile 31/01/2016 tarihi itibari ile bankalar nezdinde olduğunu tespit etmiş bulunmaktayız. Dönem Sonu itibari ile bankalarda Toplam 1.257.999,01TL bir sonraki döneme devrolmuştur.

AKBANK	1.987,97 TL
KUVEYTTÜRK	165.945,04 TL
KUVEYTTÜRK	105.333,29 TL
KUVEYTTÜRK	82.706,92 TL
ZİRAAT BANKASI	3.818,21 TL
ZİRAAT BA NKASI	133.923,65 TL
ZİRAAT BANKASI	470.569,57 TL
ZİRAAT BANKASI	198.664,07 TL
ZİRAAT BANKASI	95.050,29 TL
TOPLAM	1.257.999,01 TL



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. Aidatlarda yapılan artışın ; en önemli gider kaleminin oluşturduğu Personel Giderlerindeki artıştan kaynaklandığı ve makul düzeyde olduğu hesaplanmıştır. 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

