

# ERYAMAN 48145 ADA (ESKİ 46465 ADA) HAVUZLUBAĞÇE KONUTLARI SİTE YÖNETİMİNİN

## 2021 YILI HESAP DÖNEMİ İÇİN DÜZENLENEN DENETLEME KURULU RAPORU

1. İşbu Denetleme Raporu, Eryaman 48145 Ada (Eski 46465 Ada) adresinde bulunan Havuzlubahçe Konutları Site Yönetiminin 01 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 dönemine ilişkin olarak yapılan denetim ve değerlendirme işlemi sonucunda düzenlenmiştir. İşbu rapor, Site Yönetiminin hem evrak kayıt ve kontrollerini, hem de faaliyetlerini içerecek şekilde düzenlenmiştir.
2. Kurulumuz, işbu denetimini 21.03.2021'de yapılan Olağan Kat Malikleri Genel Kurulu Toplantılarında alınan kararları, faaliyetleri ve onaylanan bütçeyi esas alarak, ilgili resmi mevzuat, Site Yönetim Planı ve genel kabul görmüş muhasebe esasları çerçevesinde yürütmüştür / yapmıştır. Bu kapsamda, Site Yönetiminin ilettiği tüm defterler, harcama belgeleri, banka dökümleri vb. doküman incelenmiştir.
3. Site Yönetim Kurulunun, Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul) sonrasında toplanarak aralarında görev taksimi yaptıkları ve bunu Yönetim Kurulu Karar Defterine işledikleri belirlenmiştir.
4. 01 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 Dönemine ait gelir ve gider belgelerinin ilgili mevzuat usullerine göre tutulduğu, kayıt altına alındığı, işlendiği, korunduğu, aylık bölümlenmeye tabi tutularak tasnif edildiği, ayrı dosyalar halinde ve sıra numarası verilmek suretiyle dosyalandığı görülmüştür. Ödeme belgelerinin (faturaların) arkasına, harcamanın ne amaçla yapıldığının yazılarak yönetim tarafından imzalanması usulüne genel olarak uyulmuştur.

### 5. 2021 Yılında Yapılan Olağan Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul) Toplantılarında Alınan Kararların Uygulanması Açısından Site Yönetimi Hakkında Yapılan Değerlendirmeler:

- a) Malzeme - Hizmet alımlarının nasıl gerçekleştirileceği hakkında Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul) tarafından, malın / hizmetin miktarına göre farklı yöntem uygulanmasına ilişkin kararına ne derece uyulduğu sorgulanmıştır. Site Yönetimi, mal ve hizmet alımlarında bu karara uygun şekilde davrandığını beyan etmiştir
- b) Denetim Kurulumuz, 21.03.2021 tarihinde Olağan Kat Malikleri Kurulu (Genel Kurul) toplantısında görüşülen ve alınan kararlar çerçevesinde denetimini gerçekleştirmiştir.

Denetim kurulumuz tarafından 09.01.2022 tarihinde Site Yönetimi Odasında, 01.01.2021-31.12.2021 tarihleri arasında gerçekleştirdiği satın alım, ödeme, banka işlemleri ve yatırılan aidatlara ilişkin belgeler ile site yönetim kurulu kararları incelenmiştir. Yapılan inceleme sonunda harcama, ödeme ve aidat toplama işlemlerinin yasal düzenlemelere ve site yönetim kurulu kararlarına uygun olarak gerçekleştirildiği görülmüştür. 2021 dönemindeki faaliyetler açısından site yönetiminde görevli arkadaşların özveri ile olması gerektiği gibi çalışmalarını yürüttüğü değerlendirilmiştir.

### 6. Site Yönetiminin Harcamalar Açısından Değerlendirilmesi:

GELİR ÖZETİ (01.01.2021 – 31.12.2021 dönemi)	TUTARI (TL)
2020 Yılından Devreden Nakit (Kasa + Banka)	161.215,37
2021 Yılında Elde Edilen Gelirler Toplamı (Aidat + Faiz vb.)	784.715,41
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>945.930,78</b>

GİDER ÖZETİ (01.01.2021 – 31.12.2021 dönemi)	TUTARI
31.12.2021 Tarihli Banka + Kasa Bakiyeleri	134.324,68
2021 Yılında Yapılan Harcamalar Toplamı	811.606,10
<b>TOPLAM GELİR</b>	<b>945.930,78</b>

## 2021 Yılında Yapılan Harcamalar İçinde Öne Çıkan Kalemler:

Güvenlik Giderleri	%31
Personel Giderleri	%23
Bakım Onarımlar (Havuz, Asansör, Bahçe, Binalar vb.)	%14
Elektrik Giderleri (Asansör,Havuz Motorları,Sulama Dalgıç Pompa, Hidrofor, Güvenlik kulübeleri ısıtma , Bina ve Çevre Aydınlatma vb.)	%12
Yatırımlar (Kamera, Gaz Dedektör Değişimi, Kapalı Havuz Emniyet Filesi, )	%10
Su Giderleri (Çevre Sulama, Yüzme havuzu dolumu, su takviyesi ve temizlik)	% 7
Demirbaş Alımı	% 1
Diğer Giderler (muhasabe, sigorta, kırtasiye, iletişim,Avukat, Noter, vb.)	% 2

**2021 yılında 729.345,90 TL işletme gideri ve 82.260,10 TL yatırım harcaması gerçekleşmiştir. Ayrıca 2021 döneminde tahakkuk eden borçlar aşağıdadır:**

Blok Görevlileri Aralık Ayı Ücreti:	10.200.-TL (Ocak 2022 ayında ödenmiş)
Blok Görevlileri Bahçe Bakım-Budama Bedeli:	3.000.-TL (Ocak 2022 ayında ödenmiş)
Güvenlik Hizmet Aralık Fatura Bedeli:	19.467.-TL (Ocak 2022 Kıdem tazminat fonundan ödenmiş)
Güvenlik Kamera Sistemi Kapasite Artışı	19.266,64.-TL (Ocak 2022 Kıdem tazminat fonundan ödenmiş)
Yangın İhbar ve Alarm Sistemi	13.220.-TL (Ocak 2022 Kıdem tazminat fonundan ödenmiş)
Avukatlık Ücreti:	6.000.-TL (Ocak 2022 ayında ödenecek)

Aciliyet ve önemi nedeniyle Yönetim Kurulu nun oybirliği ile aldığı karar ile; personel kıdem tazminatı fonu kullanılarak ödeme yapılan yatırım kalemlerinin 2022 yılı Yatırım bütçesine eklenerek kat maliklerinden tahsil edilmesi ve personel kıdem tazminatı fonuna aktarılması gerekmektedir.

### 7. Denetim Kurulu Önerileri

- ✓ Elektrik fiyatlarına gelen zamlar da dikkate alınarak; binalara güneş enerji sistemi yerleştirilip yerleştirilemeyeceği konusunun araştırılması ve yerleştirilirse maliyeti vb. konularda teklifler alarak 2022 yılı genel kurula getirmeleri yönünde tavsiyede bulunulmuştur.
- ✓ Bina -1 bodrum katlarında bulunan atıl, tehlikeli ve hijyen kurallarına uymayan (yiyecek, içecek, kimyasal vb.) malzemelerden arındırılması ve kendine ayrılmış alanın dışına konulan eşyaların veya siteden taşınanlara ait eşyaların boşaltılması konusunda önlem alınması önerilmiştir.
- ✓ -1 Bodrumda bulunan malzemelerin ağırlıklı olarak eski mobilya, halı, yatak, araç yedek lastiği gibi yanıcı maddelerden oluşması nedeniyle bu alanlardaki yangın güvenlik sisteminin yeniden gözden geçirilerek iyileştirilmesi (yangın ikaz sistemi olmayan odalara yangın ikaz sistemi kurulması vb. ilave tedbirler alınması) faydalı olacaktır.
- ✓ Çöplerin ayrıştırılarak sürdürülebilir bir çevre koşulları açısında katkı sağlanabileceği ve bu kapsamda belediyeler ile görüşülerek gerekli alt yapı çalışmalarının yapılabileceği değerlendirilmiştir.

### Özet:

Denetleme Kurulumuzun, Site Yönetim Kurulunun 2021 dönemi faaliyetlerine ilişkin tespit ve değerlendirmeleri yukarıda sıralanmış olup; mevzuata, Site Genel Kurul kararlarına ve etik ilkelere uygun olduğu gözlenmiştir.

Bu dönemdeki hizmetlerinden ve özverili çalışmalarından dolayı Sn. Site Yönetim Kurulu üyelerine ve çalışanlarımıza teşekkür ederiz. Kat maliklerinin bilgilerine önemle sunulur. 09.01.2022

Adil TOPUZ  
Denetleme Kurulu Üyesi

Osman Yıldız  
Denetleme Kurulu Üyesi

Mustafa Güçlüoğlu  
Denetleme Kurulu Üyesi