

YENİ ATA BİLGE SİTESİ DENETİM KURULU 2021 YILSONU RAPORU

Dönem _____ : Ocak-Aralık 2021

Yeni Ata Bilge Sitesi Yönetim Kurulu'nun Ocak-Aralık 2021 aylarına ait iş ve işlemleri ile uygulamaları denetime tabi tutulmuş ve tespit edilen hususlar müteakip maddelerde bilgilerinize sunulmuştur.

1. MUHASEBE KAYITLARI VE MALİ TABLOLAR:

1.1. GELİRLERİMİZ : 2021 yılında sitemizin gelirleri; işletme giderlerine yönelik aidatlar, proje proje giderlerine yönelik ek aidatlar ve kira gelirlerinden oluşmuştur.

1.1.1. AİDAT GELİRİMİZ: Sitemizin genel giderlerini karşılamak için 2021 yılı için dairelerden aylık 575 TL aidat toplanması kararlaştırılmıştır. Yıl boyunca toplanması öngörülen tutar (575 TL*440 Daire*12 Ay=) 3.036.000,00 TL'dir. 2021 yılı içerisinde (geçmiş yıllardan gelen borçların tahsilatları ile birlikte) 3.056.192,00 TL aidat toplandığı görülmüştür. Tahsil edilecek aidatlar toplamı 58.662,00 TL, yılsonu itibariyle mevcudumuz **107.920,00 TL'dir.**

1.1.2. PROJE GELİRİMİZ: Genel kurulda alınan karar gereği, yönetime ek 300,00 TL (toplam 132.000,00 TL) aidat toplama yetkisi verilmiş, alınan bu yetkiye istinaden 131.740,00 TL toplanmıştır. Yılsonu itibariyle proje hesabımızdaki mevcudumuz (kira hesabı dahil) **101.531,00 TL'dir.**

1.1.3. KİRA GELİRİMİZ: Bu yılki toplam kira gelirimiz 106.681,00 TL olmuştur. Bu tutarın tamamı proje hesabında toplanmıştır. Hali hazırda tahsili bekleyen kira alacağı 3.350,00 TL'dir.

1.1.4. DİĞER GELİRLERİMİZ: Esas itibariyle aidatlarını geç ödeyenlerden tahsil edilen gecikme bedelleri, banka faiz geliri (52.653,00 TL), fon gelirleri (40.358,00 TL), sosyal tesis misafirlerinden alınan ücretler (2.540,00 TL), asansör yük taşıma bedeli (1.700,00 TL) vs kalemlerinden oluşan bu gelirlerimizin toplamı yılsonu itibariyle 133.427,00 TL olmuştur.

1.2. GİDERLERİMİZ : Aidat hesabından karşılanan giderlerimiz, Proje hesabından karşılanan giderlerimiz olarak iki grup halinde incelemeye tabi tutulmuştur.

1.2.1. İŞLETME GİDERLERİMİZ: (Aidat hesabından karşılanan ve rakamsal olarak önem arzeden giderlerimiz)

- Güvenlik hizmeti için bu yıl toplam 516.006,00 TL ödeme yapılmıştır. **Bir güvenlik personelinin en son aylık maliyeti 6.281,00 TL olmuştur.**
- Temizlik hizmeti için ise bu yıl toplam 713.600,00 TL ödeme yapılmıştır. **Bir temizlik personelinin sarf malzemesi dahil en son aylık maliyeti 7.729,00 TL olmuştur.**
- Ortak alan elektrik kullanımı için **510.963,00 TL**, malzeme gideri için ise 32.472,00 TL olmak üzere yıl içerisinde toplam 543.435,00 TL ödeme yapılmıştır.
- Asansörler için, bakım bedeli (aylık bakım ücreti 3.995,00 TL'dir) ve yedek parça gideri olmak üzere toplam 76.143,00 TL ödendiği görülmüştür.
- Isı merkezi bakım giderleri için **120.348,00 TL** ödeme yapıldığı görülmüştür.

- Ortak alanlar su kullanımı ve ısınması için yapılan harcama tutarı 207.044,00 TL olmuştur.
- Sitemizde mevcut muhasebe personeli, ısı sistemleri personeli, elektrik personeli, tesisat personeli ve sosyal tesis personelleri için, yıl boyunca toplam 250.169,00 TL maaş ödemesi, SGK'ya ise 96.592,00 TL prim ödemesi yapılmıştır.
- **Bina, tesis, bahçe, bakım ve onarım işleri için bu yıl toplam 147.363,00 TL harcama yapılmıştır.**

1.2.2. PROJE GİDERLERİMİZ : (Proje hesabından karşılanan giderlerimiz)

- Proje hesabından bu yıl toplam 186.762,00 TL harcama yapılmıştır.
- Bu tutarın 150.000,00 TL'si binalara otomatik kapı yapımı için harcanmıştır.
- Yeni yaptırılan otomatik kapılarda olası elektrik kesintilerinde sıkıntı yaşanmaması için satın alınan kesintisiz güç kaynakları için yapılan 10.762,00 TL harcama tutarı, 2 numaralı denetim raporundaki eleştirimiz üzerine, proje hesabından aidat hesabına aktarıldığı ve böylece proje gelirlerinden karşılandığı tespit edilmiştir.
- Yine aynı şekilde 2 numaralı denetim raporumuzdaki eleştiri üzerine, sosyal tesisi içinde bulunan sundurma bölümünün cam ile kapatılması işi için yapılan 26.000,00 TL harcama tutarı, proje hesabından aidat hesabına aktararak, proje hesabından karşılandığı görülmüştür.

1.3. SONUÇ :

- 2021 yılı işletme projesinde ön görülen gelirlerin yılsonu itibariyle büyük çoğunluğunun tahsil edildiği,
- Gider kalemler arasında değişkenlik olmakla birlikte toplamda 2021 yılı için öngörülen **işletme gideri 3.036.000,00 TL olarak belirlenmişken, gerçekleşen işletme gideri 2.904,618 TL olmuştur.**
- Yakıt ve kıdem tazminatı hesabında olan para dışında **kullanıma hazır 209.465,00 TL paramızın olduğu,**
- Aidatların tahsilatın sadece banka aracılığıyla yapıldığı, yapılan harcamaların ise banka aracılığıyla veya makbuz düzenlenerek yapıldığı, fatura ile yapılan alımlarda fatura arkasına sitemiz personeli tarafından ilgili faturadaki iş/malzemenin nerede ne için kullanıldığını içeren bilgi notunun düşülerek imzalandığı görülmüştür.
- Denetleme dönemi içinde gelir ve giderlerin tamamının kanuni defterlere kayıtları yapılarak, belgeleriyle birlikte muhasebeleştirildiği, İşletme defterinde yapılan tüm harcamaların belge ve makbuzlarının tarih sırasına göre numaralandırılarak dizildiği, tüm giderlerin makbuz ve belgesinin olduğu,
- Yapılan harcamaların % 99'nun banka havalesi ile yapıldığı,
- Sitemizin sorumlu olduğu tüm vergi ve harçların, ilgili kamu idarelerine zamanında yatırıldığı görülmüştür.

2. Muhasebe kayıtları ve mali tablolar üzerinde yapılan incelemeler dışında, Genel Kurulumuzca alınan kararların uygulamasının denetlenmesi ve düzenli işler ile ilgili site yönetim kurulunun tutum ve faaliyetleri de incelenmiş ve görüşlerimizle birlikte kısaca konu başlıkları halinde aşağıda özetlenmeye çalışılmıştır.

2.1. GENEL KURUL KARARLARININ UYGULANMASI:

Kat maliklerimizin bilgisi dâhilinde olduğu üzere yaşanan pandemi süreci sebebiyle 14. Olağan Genel Kurulumuz gecikmeli olarak 26.06.2021 tarihinde yapılmıştır. Bu genel kurulumuzda yapılması/uygulanması yönünde yönetim kuruluna dört adet görev/yetki verilmiştir. Bu konularla ilgili yönetim kurulunun bugüne kadar yapmış olduğu çalışmalar ve değerlendirmemiz aşağıda sunulmuştur.

2.1.1. Kazanların değiştirilmesi hususunun öncelikli bir iş olduğu, bu işe ile ilgili daha detaylı bir çalışma yapılması, yapılacak çalışmaya elektrik ve makine mühendisi arkadaşların dahil edilmesi ve Ocak 2022 ayında yapılacak görüşmede karar bağlanması hususunda heyetin detaylı bir çalışma yapmadığı görülmüştür. (Yönetim, kazan bakımlarının yapılmakta olduğunu şuan için değişimi gerektirecek bir sorun olmadığını beyan etmiştir) **Yaklaşık 15 yıldır oturumu olan sitemizde, zamanla oluşan yıpranmalardan kaynaklı sorunların çözümüne yönelik kalıcı adımlar atılmasına ihtiyaç vardır.** Binaların dış cephelerinin yenilenmesi, site içi yolların yapımı, havuzun taşırılmalı sisteme dönüştürülmesi gibi projelerin belirlenecek önem sırasına göre hayata geçirilmesi, sıraya alınan **projeler için oluşturulacak fonda biriktirilmek üzere ek aidat toplanması kanımızca kaçınılmazdır.**

Bununla birlikte Genel kurulumuzda, mevcut **ferdi ısınma sisteminden, tam anlamıyla merkezi ısınma sistemine geçiş hususunun tartışılmasında yarar vardır. Gerekirse 2022 yılı içerisinde bu konuda bir anket çalışması yapılması düşünülmelidir.** (Doğalgazda, elektrikte olduğu gibi kademeli tarifeye geçilmesi hususunda yasa çalışması yapıldığı bilinmektedir. Söz konusu yasanın hayata geçirilmesi halinde, bizim ki gibi ön ödemeli ısı pay ölçer sistemlerinde, kademeli fiyatlandırma uygulamasında problemler yaşanacağı değerlendirilmektedir)

2.1.2. Bina giriş kapılarının temassız olarak giriş yapmayı sağlayacak şekilde, sensörlü/çipli, otomatik- sürgülü kapılarla değiştirilmesi görevinin yönetim kurulunca yerine getirildiği görülmüştür. Ancak bu hususta ki eleştirimizi tekraren belirtmek gerekirse, tercih edilen kapı renginin, mevcut bina girişi çerçeve rengi ile uyumlu olmadığı, bu nedenle bariz bir şekilde mimari görüntüyü bozduğu, uyumsuz bir görüntü oluşturduğu kanaatindeyiz.

2.1.3. Site ortak alanlarından olan yürüyüş yolu, spor sahası ve havuzlu sosyal tesislerine hafta sonu, site sakinlerimiz ve 1.derecede akrabaları dışında misafir alınmaması uygulamasına geçildiği görülmüştür.

2.1.4. Site ortak alanlarından olan yürüyüş yolu, spor sahası ve havuzlu sosyal tesislerine; yanında site sakininde refakat ediyor olması şartıyla ve sadece hafta içi olmak kaydıyla misafir alınması, havuzlu soysal tesisten yararlanan misafirlerden 10 TL giriş bedeli alınması uygulamasının yönetimce uygulamaya konulduğu tespit edilmiştir.

2.2.DİĞER FAALİYETLER VE DEĞERLENDİRMELERİMİZ:

2.2.1. Yılsonu itibariyle tüm dairelerin sayaçları uzaktan okutulmuş, dairelerin tamamına yakının verileri okunabilmiştir. Okunan verilere göre, dairelerde bulunan toplam kontör miktarı 1.419.541.00'dır (Parasal karşılığı 610.421,00 TL). Aynı günde binalardaki mevcut yüklü bulunan gaz miktarı ise 50.306 metreküp'dür (Parasal karşılığı 106.145,00 TL). Bankada gaz alımı için bekletilen 648.229,00 TL parayı da hesaba dahil ettiğimizde, **mevcut kontör miktarını karşılayacak doğalgazımızın olduğu sonucuna varılmıştır.** (Yakıt hesabındaki faiz ve fon geliri, fazlalığa olumlu etkisi olmuştur)

Bilgi mahiyetinde olması amacıyla yaptığımız çalışmada, Aralık 2021 ayında dairelerin yakıt tüketimi sonuçlarını kısaca özet halinde aşağıda paylaşılmıştır.

200 TL altı tüketim yapan daire sayısı	53
200 TL - 430 TL arası tüketim yapan daire sayısı	83
430 TL - 650 TL arası tüketim yapan daire sayısı	113
650 TL- 860 TL arası tüketim yapan daire sayısı	68
860 TL ve üzeri tüketim yapan daire sayısı	123

2.2.2. 2021 yılında aylık 17.600,00 TL'den toplam 211.200,00 TL tutar, aidat hesabından ortak alanların ısıtılması için yakıt hesabına aktarıldığı görülmüştür.

2.2.3. Yönetim kurulu, daha öncede belirttiğimiz üzere genel kurul kararı olmadan Ayyıldız büfenin bir kısmını kapalı alan haline getirmiş ve bu alanın zeminine taş döşetmiştir. Yapılan bu iş için aidat hesabından 18.000,00 TL harcama yapılmıştır. Kanımızca büfenin şekli itibariyle kullanışlı olmaması nedeniyle yapılan işlem doğru olmakla birlikte bu hususta bir genel kurul kararı olmadan yaptırılması hatalı olmuştur. Ayrıca bu işin ödemesinin, proje hesabı yerine aidat hesabından yapılmış olmasını hatalı olarak değerlendirmekteyiz.

2.2.4. Sosyal tesis içerisindeki yeni yapılan lokal, 9 aylık süre için bedelsiz olarak işletmeciye verilerek, site sakinlerimize hizmet vermeye başlamıştır. İlk defa bu şekilde bir hizmet verilecek olmasından dolayı, sakinlerimizce gösterilecek olan ilginin ölçüme ihtiyacı olacağından bedelsiz bir kiralama yapılması tarafımızca eleştiri konusu yapılmamıştır. Ancak ileride vekil sıfatıyla hareket eden yönetimlerin sorumluluğunu ortadan kaldırmak adına genel kurulda kiralama yönteminin tartışılarak karara dönüştürülmesi yerinde olacaktır.

2.2.5. Bu dönemde Ayyıldız Market işletmecisi değişmiştir. Daha önce aylık 750,00 TL bedelle kiralanan market, eski işletmecisinin isteği üzerine kira ilişkisi sonlandırılmış ve yeni işletmeciye aylık 1.500,00 TL bedelle kiraya verilmiştir. Yeni işletmecinin markette ürün çeşitliliğini artırmış olması memnuniyet verici olmuştur.

2.2.6. Yönetimce 2021 yılında bir adet icra takibi yaptırıldığı, geçmiş dönemlerle birlikte 10 adet derdest icra dosyasının olduğu görülmüştür. Ayrıca 2017 yılında açılan ve devam eden bir adet dava ile 2021 yılında bir temizlik firması çalışanı tarafından (temizlik firması ile birlikte) sitemiz aleyhine açılan işçi alacağı davası ve yine aynı şahsın açmış olduğu hizmet tespit davasının derdest olduğu tespit edilmiştir.

2.2.7. 2022 için öngörülen işletme projesi incelendiğinde;

- Güvenlik ve Temizlik firması giderinin bir önceki yıla göre yaklaşık %18 artışlı belirlendiği (olması gereken en az %40'dır)
- Elektrik tüketim giderinin bir önceki yıla göre yaklaşık %40 artışlı belirlendiği (olması gereken en az %100'dür)
- Ortak alan ısınma için ayrılan payın 17.600 TL den 15.000 TL'ye düşürüldüğü (olması gereken 17.600,00 TL'yi %25 artırmaktır)
- 10 civarındaki gider kalemin 2021'e göre hiç artırılmadığı hatta bazılarının düşürüldüğü,
- 2021 yılına göre artış yapılan diğer kalemlerde ise artış oranının (reel olmayan) %10-20 civarında olduğu görülmüştür.

Sadece üç ana gider kalemi olan Güvenlik, Temizlik ve Elektrik giderlerinin 2022 yılı işletme projesinde öngörülen rakam en az 500.000,00 TL aşacağı, diğer kalemlerdeki hiç yapılmayan/reel olmayan artış oranları birlikte değerlendirildiğinde, öngörülen bütçenin aynen kabulü halinde ciddi oranda sitemiz giderlerini karşılayamayacağı çok açık bir şekilde ortadadır. Bu nedenle **işletme projesinin genel kurul öncesi revize edilerek yeniden düzenlenmesi** ve yeni halinin gündemde değerlendirilmesi kaçınılmazdır.

Saygılarımızla. 11.01.2021

DENETİM KURULU

Av.Yılmaz BOLAT

Ayşe AYGİN