

GÜZELTAN SİTESİ

2022 YILI DENETİM RAPORU

Güzeltan sitesi yönetim kurulunun 2022 yılı faaliyet dönemi işlemleri 3'er aylık periyotlarla yapılan ara denetimlerle izlenmiş olup, yönetim kurulunca hazırlanan 01/01/2022 - 31/12/2022 dönemi Bilanço ve gelir-gider hesaplarının denetimi sonuncu düzenlenen rapor aşağıda sunulmuştur.

Blanco gelir hesapları ile ilgili olarak;

- 1- Bağımsız bölümlerde oturan kat malikleri ile kiracılardan her ay düzenli olarak toplanan ve üye kayıt defteri gelirler hanesine kaydedilen aidatlar tutarı **421.499,00 TL** olup, kiraya verilen bodrum kat dairelerinden elde edilen kira geliri tutarı **104.990,00 TL** ile birlikte aidat ve kira geliri toplamı **526.489,00-TL** olarak gerçekleşmiştir.

Kat malikleri ve kiracılar tarafından aidatların düzenli olarak ödendiği, aidat ödemelerini aksatan bazı kat maliklerine ise gerekli uyarılarda bulunularak aidatların gecikmeli de olsa tahsil edildiği, ancak 2016 yılı olağan kurul toplantısından itibaren her yıl yapılan olağan kurul toplantılarında, aidatlarını ait olduğu ay içinde ödemeyenlere her geçen ay için %5 gecikme zammı uygulanması kararlaştırılmışsa da, günümüze kadar bu hüküm hiç uygulanmamıştır.

Ait olduğu ay içinde aidat ve kirasını ödemeyen kat malikleri ve kiracılara otomatik olarak gecikme faizi hesaplayan bir sistemin devreye sokulması önerilir.

- 2- 2021 yılından 2022 yılına kıdem tazminatı fon hesabı bakiyesi **266.906,11-TL**, banka ve kasa mevcudu **30.511,24-TL** olmak üzere **297.417,35 TL** devredilmiştir.

T.İŞ Bankası ve T.C Ziraat Bankası hesap özeti tablolarının incelenmesinden; 2021 yılında çatı tamirati ve yağmur borularının onarımının yaptırıldığı, ilk taksitinin aynı yıl içinde ödendiği, 2 nci taksitinin **10.000,00-TL** olarak 14/01/2022 tarihinde T.İŞ Bankası kanalıyla ödendiği, 07/02/2022 tarihinde işi yapan HİDROCON İNŞAAT ENERJİ ARITMA SANAYİ TİÇARET ve LİMİTED ŞİRKETİ hesabına EFT ile T.C Ziraat Bankası kanalıyla **6.540,00-TL** daha ödeme yapıldığı ancak bu ödemenin yanlış Iban Numarası verildiği için başka birisinin hesabına gittiği anlaşılmıştır.

Bu nedenle, 10/02/2022 Tarihinde T.İŞ Bankası kanalı ile HİDROCON İNŞAAT ENERJİ ARITMA SANAYİ TİÇARET ve LİMİTED ŞİRKETİ firmasına **6.540,00-TL** ödemek zorunda kalınmıştır.

Bu hatalı işlemin düzeltilmesi için T.C Ziraat Bankası nezdinde yazılı olarak girişimde bulunulması, sonuç alınamaması halinde hukuk yoluyla çözümlenmesi gerekli görülmektedir.

- 3- 31/12/2022 tarihi itibarıyla, T.İŞ Bankası Çayyolu Şubesindeki fon hesabına **47.638,81 TL** faiz tahakkuk ettirilmiştir.
- 4- 2022 yılında **1.450,00 TL** hurda satışı yapılmıştır.
- 5- Yukarıda açıklanan gelirler (Aidat, Kira, Faiz, hurda satış) olmak üzere Faaliyet dönemi gelirleri toplamı **872.995,16 TL** olarak gerçekleşmiştir.

Bilanço Gider Hesapları ile ilgili olarak:

Ortak Giderler;

- 6-Personel Gideri olarak, 3 adet kapıcı için; Maaş, SGK Sigorta Primleri, Büro İşler Takip Sorumlusu, bayram ve resmi tatil günleri için ödenen fazla mesai olmak üzere toplam **300.577,55-TL** ödeme yapıldığı, yapılan

ödemelerin bordrolara dayandırıldığı, SGK primlerinin düzenli olarak yatırıldığı ve kayıtlarının tutulduğu, yıllık izinlerin kullanıldığı; izin defterine düzenli olarak işlendiği tespit edilmiştir.

- 7- Site Yönetimine ait, **12** adet blok otomati, çevre aydınlatması, kamera sistemi, derin kuyu dalgıç pompası, hidroforlar, bahçe sulama pompa motoru ve 2 adet otopark kayar kapı motorlarının sarfiyatlarının da içinde bulunduğu abonelikler için ödenen elektrik giderleri toplamı **61.332,80**-TL olup, kiraya verilen bodrum kat daireleri ile kapıcı daireleri su, elektrik ve doğalgaz giderleri önceki yıllarda olduğu gibi kiracılar ve kapıcılar tarafından karşılanmaktadır.
- 8- Akaryakıt giderleri **1.600,00**-TL, Bilgi işlem kırtasiye giderleri **2.138,55** TL, Posta giderleri **700,66** TL, Noter Giderleri **988,17**-TL, Haberleşme Giderleri **1.568,40**-TL, Ulaşım Nakliye Giderleri **2.050,00**-TL, Temsil Giderleri **619,20** –TL, Temizlik malzeme giderleri **305,10** TL, ASKİ su Giderleri **1.000,00**-TL, Banka masrafı Giderleri **146,95**-TL, olmak üzere, bu 10 adet gider kalemleri toplamı **11.117,03**-TL olarak gerçekleşmiştir.

Bakım Onarım Giderleri;

- 9- Bina Bakım Onarım Gideri **19.725,00**-TL, Bahçe Bakım onarım gideri **11.021,16**-TL, Kanalizasyon bakım onarım gideri **400,00**-TL, Demirbaş Bakım onarım giderleri, **16.962,05**-TL, Merkezi anten Bakım onarım giderleri **1.600,00**-TL, Kiracı dairesi bakım onarım gideri **609,57**-TL, olmak üzere bu **6** adet gider kalemi toplam **50.317,78**-TL, olarak gerçekleşmiştir.

Demirbaş Alımı;

- 10- 4 Adet sabit oturaklı ahşap piknik masası için,**7.240,00**-TL harcama yapılmıştır.
- 11- Yukarıda ayrıntısı verilen ortak giderler, kalıcı giderler ve demirbaş giderlerinden oluşan bilanço giderleri toplamı **430.585,16** TL olarak gerçekleşmiştir.

Bilanço gelir gider farkı;

- 12- Gelirler toplamı **872.995,16** TL'den giderler toplamı **430.585,16** TL düşüldükten sonra gelir-gider farkı **442.410,00** TL olup, bu nakit mevcudunun Site Yönetimi adına açılmış banka hesapları ve kasasında;

T.İŞ Bankası Aidat Hesabında	32.995,51 TL
T.İŞ Bankası Fon Hesabında	314.544,92 TL
T.İŞ Bankası Kira Hesabında	87.865,00 TL
T.İŞ Bankası Depozito Hesabında	6.831,97 TL
T.C Ziraat Bankası Aidat Hesabında	138,19 TL
Kasa Bakliyesi	34,41 TL

Olmak üzere mevcut olduğu tespit edilmiştir.

DiĞER HUSUSLAR;

DEMİRBAŞLAR:

- A. Yönetim odasında kooperatif zamanından kalma bir adet DEMİRBAŞ EŞYA KAYIT DEFTERİ bulunmaktadır. Defter çok kapsamlı bilgiler içermesine rağmen pek çok gerekli bilgi yazılmamıştır. Bu defterde; Tesviyeci Mengenesi, Daire Testere Makinası, Hilti (Kırırcı Delici Matkap) Makita darbeli matkap, perçin pensi, Lehim Tabancası, Şarjlı Tornavida Takımı, Daire Hızır Testere takımı, İnverter Elektrikli Kaynak Makinası vb. Bir tamirci dükkânına fazlasıyla yetecek alet bulunmaktadır. Hangi tarihte ne amaçla alındığı, kimler tarafından kullanıldığı veya kullanılacağı anlaşılamamıştır.

Ayrıca defterde sıra numarasına göre **104** kalem emtia yazılıdır. Demirbaş Defterinin her sayfasına birden başlayarak numara verilmeli, her sayfasına yönetim kaşesi vurulmalıdır.

Kalıcı giderler olarak yapılan harcamalar DEMİRBAŞ EŞYA DEFTERİNE kayıt edilmemelidir. Örneğin; 9 Blok toplantı odası 50 m2 zemin parkesi yapım işi Demirbaş olmadığı için, Kalıcı Gider olarak ayrı bir hesapta kayıt altına alınmalı, Demirbaş defterine yazılmamalıdır.

Demirbaş olarak alınan makine, alet, masa, sandalye, elektrikli ısıtıcı vb. her birine demirbaş numarası verilmeli, her birinin üzerine etiket yapıştırılmalıdır. Etiket yapıştırılmayacak olanlara da boya ile yazılmalıdır. Defterde; alımla ilgili Yönetim Kurulu Kararı varsa tarihi belirtilmeli, Alım Tarihi, Fiyatı, Markası ve Teknik Özellikleri açıkça yazılmalıdır.

Kullanılmayacak durum da olanlarda yine Yönetim Kurulu Kararı ile hurdaya çıkartılıp satılmalı, o emtianın defterdeki yerine, yapılan son işlem açıkça belirtilmelidir.

DEMİRBAŞ EŞYA DEFTERİ her yılsonunda emtia sayımı yapılarak, yeni seçilen YÖNETİM KURULUNA devir teslim edilmelidir.

BAHÇE BAKIMI:

Sitemizde 6-7 yıl önce leylak, kartopu, çok sayıda değişik renklerde açan güller ve ıhlamur ağaçları vardı, bu ağaçlara yeteri kadar bakılmadığından bu gün itibariyle ya yok olmuş, ya da sayıları azalmıştır. Başlıca nedeni zamansız ve usulüne uygun yapılamayan budamadır. Bu nedenle; Çalışan personelimizin sıra ile Belediye ce açılan bahçevanlık kurslarına katılarak eğitim alması sağlanmalıdır.

- B. Bilindiği gibi kurak bir yıl geçirdik. Ankara Büyükşehir Belediyesi yetkilileri Barajlardaki su seviyelerinin %27 ye kadar düştüğünü açıkladılar. Bu durumda yaz aylarında şehir şebeke suyunda kısıtlama-kesilme uygulanmasına gidilme olasılığına karşı mevcut su kuyumuzun rezervinden azami ölçüde yararlanabilmek için;
- Bahçe sulaması bitkileri kurutmayacak şekilde gün aşırı akşam güneş battıktan sonra yapılmalıdır.
 - Yürüyüş yollarının basınçlı su ile yıkanmaması konusunda çalışan personellerimiz uyarılmalıdır.
 - Su tasfiye cihazından; rezin maddesi (kimyasal reçine) çıkarılmalı, suyla birlikte askıda gelen kum vb. kirlilik yapan maddeleri tutabilecek sistem ve koku giderici aktif karbon kabı bırakılmalıdır.
 - Su deposunda mevcut iki hazneden birisi su kesilmesi halinde evlere su vermek amacıyla filtreden geçirilmiş su ile dolu tutulmalıdır.
 - Filtre edilmiş suyun bahçede kullanılmasına gerek olmadığından mevcut iki hazne arasına By-Pass sistemi yapılması da düşünülmelidir.

Bu uygulandığı takdirde sistemdeki tüm elektrik motorları daha az devreye gireceğinden önemli ölçüde parasal tasarruf da sağlanabilecektir.

- C. Elektrik sarfiyatlarından tasarruf amacıyla;

2 adet otopark kayar kapıların (Mesaiye Gidiş-Dönüş saatlerinde) sabah **07:00 -09:30**, Akşam **16:00 -21:00** saatleri arasında açık tutulması sağlanmalıdır. Pik saatlerde yapılacak bu uygulama ile yurtdışından ithal edilen bu motorların çalışma ömrü uzayacağı gibi, sistemin bakım ve yedek parça masrafları azalacak, önemli ölçüde Elektrik tasarrufu sağlanabilecektir.

Site Yönetim Kurulunca düzenlenmiş olan Bilanço ve gelir-gider hesaplarının usulüne uygun olarak tutulmuş defter ve kayıtlara uygun olduğu ve fiili durumu yansıttığı görülmüş olup ekonomik koşullar dikkate alınarak tasarrufa titizlikle uyulduğu, herhangi bir usulsüzlüğün olmadığı tespit edilmiştir.

Sayın Genel Kurula arz olunur.

Mehmet Kamil TÖREYEN
DENETÇİ
Em. Başmüfettiş