

BURSAREEL EVLERİ DENETİM KURULU RAPORU

1

BURSAREEL EVLERİ SİTESİ YÖNETİM KURULU' nun 01 EKİM- 31 ARALIK 2017 tarihleri arasındaki dönemine ait çalışmaları ve faaliyetleri denetleme çalışmaları 04/01/2018 Tarihinde başlanmıştır.

Denetlemeye esas aşağıda yazılı bilgi, belge ve defterler Yönetim Kurulundan istenmiştir.

1-İDARİ YÖNDEN İNCELEME:

- Yönetim Kurulu Karar Defteri, Site Temsilciler Kurulu Karar Defteri
- Demirbaş Kayıt Defteri,
- Evrak Kayıt Defteri,

2-MALİ YÖNDEN İNCELEME:

- Site gelir ve giderlerini gösterir 01 EKİM- 31 ARALIK 2017 Dönemine ait İşletme Defteri,
- Site Giderlerini gösterir fatura, fiş ve gider pusulaları, varsa diğer belgeler,

3-SONUÇ VE DEĞERLENDİRME:

1-İDARİ YÖNDEN İNCELEME:

- Yönetim Kurulu ve Site Temsilciler Kurulu Karar Defterinin incelenmesi:**

Bursareel Evleri Site Temsilciler Kurulunun ve Yönetim Kurulunun Karar defterinin yapılan incelenmesi sonucu aşağıdaki kararların alındığı görüldü;

1-Site içerisine ticari araçların park amaçlı alınmaması, otopark çizgilerinin yenilenmesi,

2-Site ortak alanlarında kamelya ve kamelyalı masaların yaptırılması,

3-Site Girişi ve Yönetim Ofisi ile Basketbol ve havuz arasındaki çocuk parkı ve otopark alanlarının kayıt altına alınması için kamera taktırılması,

4-Blok içlerindeki mevcut kameraların ve kayıt cihazlarının tamir bakım ve kontrollerinin yaptırılması, ayrıca girişlere monitör taktırılması,

5-Merdiven boşlukları ile enerji odalarının boya ve badana işlerinin yaptırılması,

6-Site içerisindeki yeşil alanların yarı otomatik sulama sistemi ile sulanmasının sağlanması için sulama ve damlama tesisatının yaptırılması,

7-Site içerisinde bulunan yüzme havuzunun güvenlik sebebiyle etrafının kapatılması ve eski yönetimin havuz ile birleştirilmesi için gerekli çalışmaların yapılması,

7-Basketbol sahasının pvc kaplı tel örgü ile yenilenmesi üzerinin file ile kapatılması,

9-Site güvenlik duvarının üzerindeki aydınlatmaların let' e çevrilmesi, deneme amaçlı enerjisinin bir bloktan alınması,

10-Site içerisindeki yol üzerlerinde hız kesicilerin konması, park çizgilerinin yeniden çizilmesi ve hız tabelalarının konması,

Yukarıda yazılı anabasıklar altında alınmış olan Bursareel Evleri Site Temsilciler Kurulu kararlarının Yönetim Kurulu tarafından uygulandığı ve yapmış olduğu uygulamaların Yönetim Planına uygun olarak yapıldığı kanaatine varılmıştır.

b) Demirbaş Eşya Kayıt Defterinin İncelenmesi:

Bursareel Evleri Yönetim Kurulunun Demirbaş Eşya Kayıt Defterinin yapılan incelemesi sonucunda;

Demirbaş Eşya olarak alınan malzemelerin Demirbaş Eşya kayıt defterine yazılmak suretiyle kayıt altına alındığı görüldü.

c) Evrak Kayıt Defteri:

Bursareel Evleri Yönetimine ait evrak kayıt defterinin düzenli olarak tutulduđu görüldü.

2-MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

a) Site Gelirlerinden Elle Kesilen Tahsilat Makbuzlarının İncelenmesi:

Yönetimcell programı internet üzerinden işlem yaptığından programın çalışmadığı çeşitli zamanlarda aidat tahsilatının gelir makbuzu ile tahsilinin yapıldığı, 01 EKİM 2017 ile 31 ARALIK 2017 Tarihleri arasında toplam 5 Adet Gelir makbuzu kesildiği tespit edildi. Yapılan incelemede bu makbuzların tamamının yönetimcell programına giriş yapıldığı ve programın vermiş olduğu makbuz numaralarının tahsilat makbuzlarının üzerine yazıldığı görüldü.

b) İşletme Defterinin İncelenmesi:

Site gelir ve giderlerini gösterir 01 EKİM- 31 ARALIK 2017 Dönemine ait İşletme Defterinin sistem üzerinden yapılan incelemesi sonucunda;

01 EKİM- 31 ARALIK 2017 tarihleri arasında yapılan gelir ve giderlerin tamamının İşletme Defterine yazıldığı, gelir ve giderlerin zamanında işlendiği görüldü.

Belirtilen döneme ait gelir ve giderlerin **ibraz edilen** fatura, gider makbuzu, fiş vb. belgelere göre aşağıdaki tutarlar üzerinden gerçekleştiği tespit edilmiştir.

GELİRLER:

01 EKİM 2017 ile 31 ARALIK 2017 Tarihleri arasında

TAHSİLAT TOPLAMI : **190141,79.-TL**
Yapılan Tahsilatların dağılımı aşağıda yazılı şekilde olduğu görüldü.

AİDAT TAHSİLATLARI	175315,16.-
KİRA TAHSİLATLARI	5080,00.-
EK AİDAT TAHSİLATLARI	9476,63.-
HARİCİ TAHSİLATLAR	270,00.-

GELİRLERİN GENEL TOPLAMI **190141,79.-TL**

GİDERLER:

Site gelir ve giderlerinin Yönetimcell programı üzerinden takip edildiği ve giderlerin gruplandırılmak suretiyle kayıt altına alındığı görüldü. İbraz edilen ödeme evraklarının tamamının yapılan incelemesinde üzerlerinde sistemin verdiği makbuz numaralarının yazılı olduğu tespit edildi.

Belirtilen Döneme ait harcamaların Gider Gruplarına göre yapılan dağılımı aşağıda yazıldığı şekilde olduğu tespit edildi.

GİDER GRUBU	ÖDEME TOPLAMI
<u>AİDAT GİDER GRUBU</u>	172376,50.-
Güvenlik veya Danışmanlık Hizmetleri Personel Giderleri	47462,57.-TL
Site Temizlik ,Teknik ve Büro Hizmetleri Personel Giderleri	24899,01.-TL
Elektrik Faturası	20036,34.-TL
Su Faturası	707,00.-TL
Peysaj ve Haşere Mücedele	661,98.-TL
Uydu, Diyafon Servis Bakım Giderleri	2258,00.-TL
Asansör Servis Bakım Giderleri	9676,70.-TL
Muhtelif Bakım Onarım Giderleri	21034,29.-TL
Sigorta Primleri	13185,48.-TL
Vergiler (Stopaj-İşsizlik ve Damga)	5124,61.-TL
Telefon Faturaları Giderleri	479,90.-TL
Elektrik Sarf Malzemesi Giderleri	5209,55.-TL
Sosyal Yardımları (İşçilerin Yemek ve Koruyucu Giyim)	3220,00.-TL
Hesap İşletim ve Havale Ücreti Giderleri ile	632,90.-TL
Temizlik Malzemesi Giderleri	1334,58.-TL
Havuz Bakım onarım ve Servis Giderleri	32852,00.-TL
TOPLAM.....:	188774,91.-TL
<u>EK AİDAT GİDER GRUBU</u>	
Site Yönetim Programı ve SMS	2126,90.-TL
Avukat ve Hukuk İşleri Giderleri	5000,00.-TL
Demirbaşlar	1330,70.-TL
Ortak Alan Sigortaları	1705,00.-TL
Yönetim Kurulu Maaşları	10500,00.-TL
Yönetim Ofis Giderleri	1186,26.-TL
Muhasebe Giderleri	1040,00.-TL
TOPLAM.....:	22888,86.-TL

GİDERLER GENEL TOPLAMI	211663,77-TL
-------------------------------	---------------------

Gelirler ve giderler arasındaki farkın aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

GELİR /GİDER FARKI

30.09.2017 KASA DEVRİ	27.002,16.-TL
GELİRLER	190.141,79.-TL
GİDERLER	211.663,77.-TL
KASA MEVCUDU	5.480,18.-TL

Yapılan incelemede Bursareel Evleri Site Yönetiminin 31.12.2017 Tarihi itibariyle harcama kalemleri üzerinde yapılan incelemede geçmiş dönemlere ait borçların ödeme durumunun aşağıdaki şekilde olduğu görüldü;

2015 Yılı SSK primleri ile stopajlarda yeniden bir düzenleme yapılması nedeniyle ödeme planı çerçevesinde ödemelerin devam ettiği,

<u>ALACAKLI KURUM VE FİRMALAR</u>	<u>KALAN TUTARI</u>
SSK PRİMLERİ 2015 YILI YAPILANDIRMA	17559,48.-TL
STOPAJLAR 2015 YILI TAKSİTLENDİRİLDİ	2148,00.-TL
2017 YILINDAN DEVREDEN BORÇLAR	
Güvenlik Firması Securitas (Kasım ve Aralık -2017)	29927,21.-TL
Asansör Firması Aydoğdu Mühendislik (Aralık-2017)	2100,00.-TL

TOPLAM	51734,69.-TL
---------------	---------------------

Bursareel Evleri Yönetim Kurulunun geçmişe ait alacakların dağılımı aşağıda gösterildiği şekilde olduğu tespit edildi.

2016 Yılı ve Öncesi	12835,00.-	
2017 Ocak Ayı	6526,00.-	
2017 Şubat Ayı	910,00.-	
2017 Mart Ayı	910,00.-	
2017 Nisan Ayı	980,00.-	
2017 Mayıs Ayı	1050,00.-	
2017 Haziran Ayı	1060,00.-	
2017 Temmuz	1080,00.-	
2017 Ağustos	1810,00.-	
2017 Eylül	3468,50.-	
2017 Ekim	6330,00.-	Aidat Alacak 65088,50.-
2017 Kasım	12515,00.-	Kira Alacak 3300,00.-
2017 Aralık	25035,00.-	Ek Aidat Alacak 6121,00.-
TOPLAM.....:	74509,50.-	Toplam : 74509,50.-

Yukarıda yazılı alacaklar aidat, ek aidat ve kira gelirlerinden oluşmaktadır.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME:

Yapılan inceleme sonucu aidat ödemelerini aksatan ve uzun süre ödeme yapmayan site sakinleri hakkında yasal işlemlerin yapıldığı toplamda 40 dosyanın icra takibinde olduğu ve devam ettiği tesbit edildi. Bu 40 dosya içerisinde aynı kişiye ait birden fazla dosya olduğu görüldü.

Site sakinlerinin aidat ödeme oranı %90 lara ulaştığı yapılan incelemeler sonucu tesbit edilmiştir.

Bursareel Evleri Yönetim Kurulunun yukarıda belirtilen dönem içerisindeki çalışmalarda kendi sorumluluk alanı içerisinde yapmış olduğu iş ve işlemlerde gerekli hassasiyeti gösterdiği, yönetim planına uygun hareket ettiği ve site gelirlerini daha verimli, etkin ve ihtiyaca göre kullandığı görülmüştür.

01 EKİM- 31 ARALIK 2017 Tarihleri arasında ait yapılan inceleme ve denetleme neticesinde Yönetim Kurulunun belirtilen tarihler arasında yapmış olduğu hizmetlerde görev ve sorumluluk bilinci içinde hareket ettiği ve çalışmalarında gerekli özeni ve hassasiyeti gösterdikleri kanaatine varılmıştır.

İş bu Denetim Kurulu Raporu **Kat Malikleri, Site Temsilciler Kurulu ve Yönetim Kuruluna arz olunur.10/01/2018**

BURSAREEL EVLERİ SİTESİ DENETİM KURULU

Başkan
Ayşe KIR



Üye
Osman AYTEKİN



Üye
Güven OCAK

