

## LOTUS ÇAYYOLU SİTESİ DENETİM RAPORU

(1 Nisan 2018- 31 Mart 2019)

### I- GİRİŞ

Prof. Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mahallesi 2861. Cadde No: 23 Çankaya Ankara adresinde bulunan Lotus Çayyolu Sitesi Yönetim Kurulunun 01.04 2018- 31.03.2019 tarihleri arasındaki çalışma ve faaliyetlerinin denetlenmesi sonucu aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

### II- HESAP İNCELEMELERİ:

#### A- Önceki Hesap Döneminden Devralınan Varlıklar

Site Yönetiminin dönem başı ve dönem sonu (devraldığı ve devrettiği) banka-nakit mevcutları önceki iki dönemle kıyaslamalı olarak aşağıda gösterilmiştir:

|                              | 31 Mart 2016      | 31 Mart 2017      | 31 Mart 2018      | 31 Mart 2019      |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa                         | 139,14            | 1.835,77          | 16.781,64         | 18.128,29         |
| İşbankası (Vadesiz Mevduat)  | 38.251,03         | 51.718,06         | 39.543,31         |                   |
| İşbankası (Vadeli Mevduat)   | 102.437,37        | -                 | -                 |                   |
| Akbank (Vadesiz Mevduat)     | 47.979,92         | 29.706,78         | 55.507,28         | 115.815,22        |
| Akbank (Vadeli Mevduat)      | 51.060,04         | 45.400,84         | 50.077,29         |                   |
| Akbank Person Tazminat Karş. | -                 | 65.761,60         | 72.535,26         | 75.000,00         |
| Akbank Vadeli Mevduat        | -                 | -                 | 60.124,66         |                   |
| <b>TOPLAM</b>                | <b>239.867,50</b> | <b>194.423,05</b> | <b>294.569,44</b> | <b>208.943,51</b> |

## B- Dönem Harcamaları

Site Yönetimince dönem içerisinde yapılan harcamalara, bir önceki dönemle kıyaslamalı olarak aşağıda yer verilmiştir. Gelir ve Gider Hesapların alt ayrıntıları ekte yer almaktadır. ( EK: 1)

| GİDERLER               | 2015-2016             | 2016-2017             | 2017-2018             | 2018-2019           |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Doğalgaz               | 635.171,85 TL         | 530.698,66 TL         | 497.630,12 TL         | 694.445,37 TL       |
| Ortak Alan Elek. Gider | 209.500,17 TL         | 209.922,10 TL         | 205.384,29 TL         | 270.321,60 TL       |
| Ortak Alan Su          | 42.531,93 TL          | 47.884,37 TL          | 56.520,73 TL          | 64.594,93 TL        |
| Demirbaş Alımı         | 159.199,85 TL         | 51.609,62 TL          | 53.774,71 TL          | 15.265,97 TL        |
| Genel Yönetim          | 27.012,43 TL          | 36.652,25 TL          | 48.469,14 TL          | 55.144,00 TL        |
| Hizmet Giderleri       | 484.701,33 TL         | 560.680,30 TL         | 857.748,14 TL         | 756.920,56 TL       |
| Bakım Onarım           | 179.510,39 TL         | 174.468,19 TL         | 228.405,70 TL         | 346.035,09 TL       |
| Genel İşletme          | 103.197,62 TL         | 86.553,70 TL          | 66.247,38 TL          | 206.725,25 TL       |
| <b>TOPLAM GİDER</b>    | <b>1.840.843,57TL</b> | <b>1.698.469,19TL</b> | <b>2.014.180,21TL</b> | <b>2.409.453,06</b> |

| GİDERLER               | 2017-2018 (TL)      | 2018-2019 (TL)      | ARTIŞ ORANI (%) |
|------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Doğalgaz               | 497.630,12          | 694.445,37          | 39,55           |
| Ortak Alan Elek. Gider | 205.384,29          | 270.321,60          | 31,62           |
| Ortak Alan Su          | 56.520,73           | 64.594,93           | 14,28           |
| Demirbaş Alımı         | 53.774,71           | 15.265,97           | -71,61          |
| Genel Yönetim          | 48.469,14           | 55.144,00           | 13,77           |
| Hizmet Giderleri       | 857.748,14          | 756.920,56          | -11,75          |
| Bakım Onarım           | 228.405,70          | 346.035,03          | 51,50           |
| Genel İşletme          | 66.247,38           | 206.725,25          | 212,05          |
| <b>TOPLAM GİDER</b>    | <b>2.014.180,21</b> | <b>2.409.453,06</b> | <b>19.62</b>    |

2017-18 hesap döneminde sitemizdeki süs havuzunun yeniden kaplanması için yapılan harcamaların bir benzerinin 2018-19 döneminde yapılmadığı dikkate alındığında, incelenen hesap dönemindeki gider artışlarının %19,62'nin çok daha fazla olduğu görülmektedir.

### C- Dönem Gelirleri

Sitemizde aidat giderlerine katılmakla yükümlü 170 bağımsız bölüm bulunmakta, uygulanan aylık aidat tutarlarına göre potansiyel aylık aidat gelirinin tutarı 111.521.- TL'dir. Sıcak su, ısınma ve diğer özellikli harcamalar için kat sakinleri ayrıca katkı payı ödemektedirler.

Site Yönetimince dönem içerisinde tahsil edilen gelirler, bir önceki dönemlerle kıyaslamalı olarak aşağıda yer verilmiştir

| GELİR TÜRÜ              | 2015-16             | 2016-17             | 2017-18             | 2018-19             |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Aidat Geliri            | 1.211.661,77        | 1.286.595,60        | 1.298.629,01        | 1.590.623,97        |
| Isınma                  | 358.049,05          | 323.949,16          | 445.049,72          | 654.996,15          |
| Demirbaşa Toplanan      | 156.746,89          | -                   | 297.150,00          | 3.915,61            |
| Sıcak Su                | 18.449,63           | 25.064,07           | 39.666,58           | 55.781,52           |
| Gecikme Zammı           | 214,81              | 227,48              | 10,35               | 0,00                |
| Kaynağı Bulunam. Aidat  | 3.122,36            | 1.595,00            | 464,00              | 464,00              |
| Sticker Geliri          | 2.570,00            | 3.703,77            | 5.895,00            | 5.986,00            |
| Faiz Gelirleri          | 4.113,42            | 11.071,43           | 23.365,00           | 12.059,88           |
| Ego katılım payı+Enerji |                     | 818,23              | 4.096,94            | 0,00                |
| <b>TOPLAM</b>           | <b>1.754.927,93</b> | <b>1.653.024,74</b> | <b>2.114.326,60</b> | <b>2.323.827,13</b> |

Tahsil edilen gelirlerin bir önceki hesap dönemine göre nasıl bir değişim izlediğine dair bilgilerin yer aldığı tablo aşağıda yer almaktadır.



| GELİRLER               | 2017-18             | 2018-19             | Değişim %   |
|------------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| Aidat Geliri           | 1.298.629,01        | 1.590.623,97        | 22,48       |
| Isınma                 | 445.049,72          | 654.996,15          | 47,17       |
| Demirbaşa Toplanan     | 297.150,00          | 3.915,61            | -98,68      |
| Sıcak Su               | 39.666,58           | 55.781,52           | 40,625      |
| Gecikme Zammı          | 10,35               | 0,00                | -           |
| Kaynağı Bulunam. Aidat | 464,00              | 464,00              | -           |
| Sticker Geliri         | 5.895,00            | 5.986,00            | 1,54        |
| Faiz Gelirleri         | 23.365,00           | 12.059,88           | -48,38      |
| Ege abone katılım payı | 0,00                | 0,00                | -           |
| <b>TOPLAM</b>          | <b>2.114.326,60</b> | <b>2.323.827,13</b> | <b>9,90</b> |

#### D- Site Borçları

Sitenin 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla borçları aşağıda gösterilmiştir.

| 31 MART TARİHİ İTİBARI İLE ÖDENMEMİŞ BORÇLARI |               |                   |                              |           |
|-----------------------------------------------|---------------|-------------------|------------------------------|-----------|
| SIRA NO                                       | FATURA TARİHİ | FİRMA ADI         | AÇIKLAMA                     | TUTAR     |
| 1                                             |               | ART TANITIM       | WEB SAYFA YAPIMI             | 5.500,00  |
| 2                                             |               | ART TANITIM       | LOTUS BAYRAK ALIMI           | 750,00    |
| 3                                             |               | TERMOLAB / KODSAN | ISI SAYACI PERİYODİK MUAYENE | 5.800,00  |
| 4                                             | 29.03.2019    | TETA-TEK          | BARİYER                      | 12.258,05 |
| 5                                             | 31.03.2019    | KOLART GÜVENLİK   | GÜVENLİK HİZMETLERİ          | 27.485,53 |
|                                               |               |                   | TOPLAM                       | 51.793,58 |

Yukarıdaki kalemler 2018-19 hesap döneminde fiilen gerçekleşmiş harcamalardır. Dolayısıyla yeni bütçe döneminde gider hesaplarının tahmininde dikkate alınması gerekmektedir.

#### E- Site Alacakları

Sitenin 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla alacaklarının toplam tutarı 33.266,53 TL'dir. Söz konusu alacakların 9.362,29 TL'lik kısmı Nisan ayı başında ödenmiştir. Bu nedenle hesap dönemine ait alacakların tutarı 23.904,24 TL'dir.

Bu tutar bir önceki faaliyet döneminin sonunda 33.667,94 TL'ydi.

#### F- Sitenin Sözleşmeye Dayalı Sabit Giderleri

Site Yönetimince imzalanan sözleşmelere dayalı olarak her ay yapılması gereken ödemelerin toplam tutarı aşağıda gösterilmiştir.

| YÖNETİM OLARAK YAPILAN SÖZLEŞMELER VE MALİYET TABLOSU |                                                        |         |                           |                       |                 |                     |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------|---------------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| SIRA NO                                               | FİRMA ADI                                              |         | SÖZLEŞME BAŞLANGIÇ TARİHİ | SÖZLEŞME BİTİŞ TARİHİ | SÖZL. SÜRESİ AY | 2019 AYLIK MALİYETİ |
| 1                                                     | SCHİNDLER ASANSÖR                                      |         | 01.02.2017                | 31.01.2020            | 36              | 7.325.-             |
| 2                                                     | THYSEENKRUPP ASANSÖR                                   |         | 01.04.2019                | 31.03.2022            | 36              | 3.304.-             |
| 2                                                     | KOLART                                                 |         | 16.12.2018                | 16.12.2019            | 12              | 27.486.-            |
| 3                                                     | TEKSAN JENERATÖR                                       |         | 10.12.2018                | 09.12.2020            | 24              | 374.-               |
| 4                                                     | BOSCH KAZAN                                            |         | 12.11.2017                | 12.11.2018            | 12              | 418.-               |
| 5                                                     | ASİSTA                                                 |         | 31.12.2018                | 31.12.2019            | 12              | 659.-               |
| 6                                                     | TABİM / BORDRO                                         |         | 06.02.2018                | 06.02.2019            | 12              | 31.-                |
| 7                                                     | ŞEFFAF YÖNETİM                                         | AİDAT   | 13.12.2018                | 13.12.2019            | 12              | 79.-                |
|                                                       |                                                        | SMS     | 13.12.2018                | 13.12.2019            | 12              | 58.-                |
| 8                                                     | TÜRK TELEKOM                                           | TELEFON |                           |                       |                 | 39.-                |
| 9                                                     | TELEFON KURUMSAL ABONELİĞE GEÇİŞ (PERSONEL KULLANDIĞI) |         |                           |                       |                 | 176.-               |
| 10                                                    | UĞUR SU POMPALARI                                      |         | 11.02.2018                | 11.02.2019            | 12              | 295.-               |
| 11                                                    | ANKARA İŞ SAĞLIĞI                                      |         | 15.08.2018                | 15.08.2019            | 12              | 167.-               |
| 12                                                    | YANGIN TÜPÜ DOLUM VE BAKIM                             |         | 21.01.2019                | 21.01.2021            | 24              | 107.-               |

Sitedeki asansörlerimizin bakımını üstlenen Schindler firmasıyla sözleşme 1 Nisan 2019 itibarıyla feshedilmiş, yerine Thyseenkruupp firmasıyla sözleşme imzalanmıştır.

### G- Site Çalışanları

Sitemizde temizlik ve çevre düzenleme, bakımı onarım işlerini yürütmek üzere istihdam edilen 10 personel bulunmaktadır. Söz konusu personel, yaptıkları görevler ile kendilerine yapılan ödemeler (sigorta hariç) aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

| SIRA NO | ADI SOYADI         | GÖREVİ     | İŞE GİRİŞ TARİHİ | YEMEK BEDELİ | YOL BEDELİ  | MAAŞ         | TOPLAM MAAŞ  | İKRAMIYE SENEDE 3 DEFA (3*300) |
|---------|--------------------|------------|------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------------------------|
| 1       | HASAN HÜSEYİN KÖSE | SİTE MÜD   | 01.06.2016       | 190,00 TL    | 260,00 TL   | 3.479,42 TL  | 3.929,42 TL  | 300,00 TL                      |
| 2       | ÖMER YALÇIN        | ELEKT TEK. | 10.04.2013       | 190,00 TL    | 0,00 TL     | 2.827,03 TL  | 3.017,03 TL  | 300,00 TL                      |
| 3       | AHMET HARPÇI       | SU TESİS   | 10.04.2013       | 190,00 TL    | 0,00 TL     | 2.827,03 TL  | 3.017,03 TL  | 300,00 TL                      |
| 4       | CELAL KARACA       | TEMİZ PERS | 12.04.2014       | 190,00 TL    | 0,00 TL     | 2.326,86 TL  | 2.516,86 TL  | 300,00 TL                      |
| 5       | A.OSMAN GÜZELGÜN   | TEMİZ PERS | 04.12.2012       | 190,00 TL    | 0,00 TL     | 2.174,64 TL  | 2.364,64 TL  | 300,00 TL                      |
| 6       | SECAN DEMİR        | TEMİZ PERS | 06.08.2018       | 190,00 TL    | 260,00 TL   | 2.174,64 TL  | 2.624,64 TL  | 300,00 TL                      |
| 7       | HARUN ÜLKEN        | TEMİZ PERS | 04.12.2012       | 190,00 TL    | 260,00 TL   | 2.174,64 TL  | 2.624,64 TL  | 300,00 TL                      |
| 8       | TACETTİN ARSLAN    | TEMİZ PERS | 11.07.2016       | 190,00 TL    | 260,00 TL   | 2.174,64 TL  | 2.624,64 TL  | 300,00 TL                      |
| 9       | İSMAİL SATICI      | BAHÇIVAN   | 06.06.2013       | 190,00 TL    | 260,00 TL   | 2.174,64 TL  | 2.624,64 TL  | 300,00 TL                      |
| 10      | KÖKSAL BULDUK      | BAHÇIVAN   | 01.08.2017       | 190,00 TL    | 260,00 TL   | 2.174,64 TL  | 2.624,64 TL  | 300,00 TL                      |
|         |                    |            | <b>TOPLAM</b>    | 1.900,00 TL  | 1.560,00 TL | 24.508,19 TL | 27.968,19 TL | 3.000,00TL                     |

Hesap dönemi içerisinde sitemizde işten ayrılan personel ve kendilerine ödenen tazminatlar aşağıda gösterilmiştir.

| AYRILAN PERSONEL LİSTESİ |                  |               |                |                     |                    |                    |                     |
|--------------------------|------------------|---------------|----------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| SIRA NO                  | ADI SOYADI       | GÖREVİ        | AYRILMA TARİHİ | KIDEM               | İHBAR              | İZİN               | TOPLAM              |
| 1                        | İSA AKPINAR      | TEMZZ. PER    | 01.08.2018     | 10.919,34 TL        | 4.787,46 TL        | 654,00 TL          | 16.360,80 TL        |
| 2                        | MEHMET TEKİN     | BAHÇIVAN      | 01.10.2018     | 13.561,34 TL        | 4.787,46 TL        | 726,67 TL          | 19.075,47 TL        |
| 3                        | İBRAHİM YARDIMCI | TEMİZ PERS    | 05.11.2018     |                     |                    |                    |                     |
|                          |                  | <b>TOPLAM</b> |                | <b>24.480,68 TL</b> | <b>9.574,92 TL</b> | <b>1.380,67 TL</b> | <b>35.436,27 TL</b> |



Hesap dönemi içerisinde sitemizde işe alınan personelle ilgili bilgiler aşağıda gösterilmiştir.

| SIRA NO | ADI SOYADI       | GÖREVİ       | İŞE GİRİŞ TARİHİ | AYRILMA TARİHİ  | İŞE GİRİŞ MAAŞI | YEMEK  | YOL | TOPLAM MAAŞ |
|---------|------------------|--------------|------------------|-----------------|-----------------|--------|-----|-------------|
| 1       | İBRAHİM YARDIMCI | TEMİZ. PERS. | 02.08.2018       | 05.11.2018      | 1.730 TL        | 190 TL | 260 | 2.180 TL    |
| 2       | SECAN DEMİR      | TEMİZ. PERS. | 06.08.2018       | MEVCUT PERSONEL | 1.730 TL        | 190 TL | 260 | 2.180 TL    |

### III - USUL İNCELEMELERİ

A- Yönetim Kurulu tarafından Kat Malikleri Kanunun öngördüğü tüm defter ve belgeler tutulmuştur.

B- Defter ve belgelerdeki kayıtlar gerçek fiili duruma uygun şekilde tutulmuşlardır.

C- SGK vb. yasal yükümlülükler zamanında yerine getirilmiştir.

### III- SONUÇ

Yönetim Kurulunun çalışma ve faaliyetleri ile yaptığı harcama ve topladıkları gelirlerin denetlenmesi sonucunda,

A- Çalışma ve faaliyetlerde kanunlara, ilgili mevzuata ve Genel Kurulun Yönetim Kuruluna verdiği yetkilere aykırı bir hususa rastlanmamıştır.

B- Tutulan defterler ve buradaki kayıtları tevsik eden belgeler fiili gerçek durumu yansıtmaktadırlar

C- Yönetim Kurulunun İbra edilmesi hususu Kat Malikleri Kuruluna arz olunur.

**ANKARA, 11/04/2019**

**İbrahim Yumuşak**  
**Denetici**