

LOTUS ÇAYYOLU SİTESİ DENETİM RAPORU
(1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023)

I - GİRİŞ

Prof. Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mahallesi 2861. Cadde No: 23 Çankaya Ankara adresinde bulunan, Lotus Çayyolu Sitesi Yönetim Kurulu'nun **1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023** tarihleri arasındaki çalışma ve faaliyetleri incelenmiştir.

Ancak, 2020 yılında başlayan küresel Covid-19 salgını nedeni ile yayınlanan genelgeler uyarınca; Genel Kurul Toplantıları dahil tüm etkinlikler 1 Mart 2021 tarihine kadar ertelendiğinden, 2021 Ocak ayı içerisinde yapılması gereken 2020 yılı Olağan Genel Kurulumuz 2021 Mart ayı içerisinde yapılabilmektedir. Bu yüzden genel kurul toplantısının Şubat 2024 ayı içerisinde gerçekleştirilecek olması nedeniyle, Ocak 2024 ayına ait defterler bilahare incelenecektir.

Bu doğrultuda; aşağıdaki tablolar değerlendirilirken yukarıda açıklanan sebep nedeniyle **1 Ocak 2023 - 31 Aralık 2023** arası hesap döneminin esas alındığı göz önünde bulundurulmalıdır.

II - HESAP İNCELEMELERİ

A- Önceki Hesap Döneminden Devralınan ve Yeni Döneme Devredilen Varlıklar

Site Yönetiminin dönem başı ve dönem sonu (devraldığı ve devrettiği) banka-nakit mevcutları aşağıdaki gibidir:

Varlık Türü	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
Kasa	4.260,67	2.043,49
AKBANK (Vadesiz Mevduat)	94.112,15	39.953,22
AKBANK (Vadeli Mevduat)	135.601,81	171.508,54
AKBANK (Demirbaş Vad. Mev.)	0	64.989,66
AKBANK (Vadeli Mevduat)	128.321,85	0
AKBANK (Vadeli Mevduat)	0	171.199,77
ARA TOPLAM	362.296,48	449.694,68
AKBANK (Personel Tazm. Vad.)	210.541,37	246.339,69
TOPLAM	572.837,85	696.034,37

AÇIKLAMA :

Aidat: Kat sakinleri tarafından her ay düzenli olarak ödenen; personel maaşları, elektrik, su gibi genel giderlerin karşılandığı ve aşağıda Dönem Gelirleri tablosunda "**Aidat Geliri**" olarak takip edilen kalemdir.

Demirbaş Hesabı: Genel giderler dışında; periyodik olmayan, uzun süreli kullanılması beklenen, kalıcı olan, yenileme, bakım, onarım, tamirat, revizyon gibi önceden planlanan işlemler için Kat Maliklerinden aidat dışında, (bu tip giderler için) ayrıca toplanan tutarların takip edildiği hesaptır.

31 Aralık 2023 tarihi itibariyle, sitemizin varlıkları toplamı **696.034,37.-TL** dir. Ancak bu tutarın **246.339,69.-TL** olan kısmı, sitemizde görev yapan personel için; ayrılması zorunlu olan ve korunması gereken kıdem tazminatı fonudur.

Mart 2023 de EYT diye bilinen emeklilik düzenlemeleri sonucu 2 personelimiz yaşam standartlarının getirdiği durumları da göz önünde bulundurularak ve tazminat yükümlülüğümüzün daha kolay yönetilebilmesi, SGK teşvikleri de değerlendirilerek emekli edilmiştir. Emekli edilen personelimizin iş akitleri yenilenerek devam ettirilmiştir.

Bununla birlikte, son asgari ücret ve kıdem tazminatı düzenlemeleri çerçevesinde, **31 Ocak 2023** tarihi itibariyle söz konusu tazminat yükümlülüğü toplamı yaklaşık **995.954,60.-TL** olarak hesaplanmıştır (bu tutara, ihbar tazminatları dahil edilmemiştir).

Süs Havuzu Boya ve Kısmi Yalıtım yapılması için 2023 yılında Genel Kurul toplantısında daire başı 1.000.-TL Demirbaş toplanmasına karar verilmişti. Bu kapsamda toplam **112.351,00.-TL** tutarında süs havuzu boya yenilenmesi, tadilat ve tamiraty yapılmıştır. Yukarıda belirtilen tabloda görüleceği üzere demirbaş harcamaları için vadeli mevduata 18.08/2024 tarihinde **58.649,00-TL** aktarılmış ve faiz gelirleri ile birlikte 31/12/2023 tarihinde **64.989,66.-TL** bakiye meydana gelmiştir. Bu tutar olası öngörülemeyen demirbaş bozulması, bakımı vb gibi konular için saklanmakta olup hızlı müdahale için kullanılması hedeflenmektedir.

Önümüzdeki dönemde, son zamanlarda yaşanan site su dağıtım sistemindeki **tekrarlayan** arızalar da dikkate alındığında bu konuda köklü bir çözüme ihtiyaç olduğu aşikardır. Bu dönem içinde toplam 7 adet büyük arıza meydana gelmiş ve yan etkileri ile birlikte oldukça masraflı tamiratlara yol açmıştır.

B- Dönem Harcamaları

Site Yönetimince dönem içerisinde yapılan harcamaların ayrıntılarına, önceki dönemlerle kıyaslamalı olarak "Dönem Harcamaları Tablosu"nda yer verilmiştir.

DÖNEM	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.12.2023
Doğalgaz Gideri	1.548.603,65	1.968.857,32
Ortak Alan Elek. Gideri	1.012.301,40	1.133.660,60
Ortak Alan Su Gideri	106.668,03	148.229,91
Demirbaş Alımı	37.773,76	154.957,00
Genel Yönetim Giderleri	84.201,48	123.586,01
Hizmet Giderleri	1.392.296,73	3.025.169,66
Bakım Onarım Giderleri	355.345,63	1.044.205,70
Genel İşletme Giderleri	233.391,24	296.719,77
Tamirat ve Sigorta Gideri	2.400,00	-
TOPLAM GİDER	4.772.981,92	7.895.385,97

Aylık ortalama dönem harcamalarımız 2022 yılı için yaklaşık **397.750 TL** olarak gerçekleşirken, aynı harcamaların 2023 yılı için aylık ortalaması yaklaşık **657.948 TL** olarak gerçekleşmiştir. **2023 yılında aylık ortalama harcamalarımız, 2022 yılına göre yaklaşık %65 oranında artış kaydetmiştir..**

2023 toplam harcamalarımızın içinde önemli artış kalemleri Bakım Onarım Giderleri (%193) ve Hizmet Giderleri (%117) olmuştur.

Bakım Onarım giderleri açısından, sitemiz altyapısının (asansör, sıcak su boru-kazan sistemi, yangın söndürme sistemi, kamera sistemi vb) eskimeye başlaması dolayısıyla arıza frekansının artması, arızalar sonucu yedek parça / bakım işlemlerinin oldukça ithal malzemeye dayanması, döviz kuruna bağlı artışlarla birlikte bunlar gider artışının ana gerekçeleri olarak değerlendirilmektedir.

Hizmet giderleri ise; personel giderleri ve güvenlik hizmeti giderlerinden oluşmaktadır. Personel sayımızda ve hizmet tipinde önemli bir değişiklik olmamasına rağmen, bu giderlerde gerçekleşen artışın temel sebebi ise 2023 Ocak ve Temmuz ayında yapılan asgari ücret düzenlemeleridir. **Bu dönemdeki brüt asgari ücret kümülatif artış oranı yaklaşık % 107 olarak gerçekleşmiştir.**

C- Dönem Gelirleri

Sitemizde aidat giderlerine katılmakla yükümlü 171 bağımsız bölüm bulunmakta olup, aidat yükümlülüklerinin toplam tutarı aylık **455.252,00.-TL** dir. Isınma ve sıcak su harcamaları için kat sakinleri ve gerekli görüldüğü hallerde demirbaş harcamaları için kat malikleri ayrıca katkı payı ödemektedirler. Bu dönemde de iki adet ek yarım aidat toplanmış ve demirbaş harcamaları için kullanılmıştır.

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

DÖNEM	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2023-31.12.2023
Dönem (ay)	12 ay	12 ay
Aidat Geliri	2.933.773,23	5.644.609,68
Isınma	1.589.234,90	2.026.731,40
Demirbaş Geliri	-	170.944,44
Gecikme Zammı	15.021,68	21.127,28
Sticker Geliri	2.080,00	3.220,00
Faiz Gelirleri	93.514,54	91.607,74
Tahsil edilen hasar bedelleri	2.400,00	58.075,00
Diğer	54,50	2.266,95
TOPLAM	4.636.078,85	7.863.412,80

Aylık ortalama dönem gelirlerimiz **2023** yılı için yaklaşık **655.284 TL** olarak gerçekleşirken, aynı gelirlerin **2022** yılı için aylık ortalaması yaklaşık **386.300 TL** olarak gerçekleşmiştir. **2023 yılında aylık ortalama gelirlerimiz, 2022 yılına göre yaklaşık %69 oranında artış kaydetmiştir.**

Bütün bunların sonucunda da gelirlerin giderleri karşılama oranı negatif **(-%1)** olarak gerçekleşmiştir.

D- Site Borçları

Sitenin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla tahakkuk eden toplam **141.485,78.-TL** borcu bulunmakta olup, ödemeleri **2024 yılında** gerçekleştirilmiştir (bu tutarın **138.732.-TL** sı Aralık ayı güvenlik hizmeti bedeli, **2.753,78.-TL** sı ise kodsan ısı gider paylaşım bedelidir).

E- Site Alacakları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla; sitenin, halen tahsil edilememiş, aidat, yakıt ve sıcak su alacakları toplamı **19.145,80.-TL**'dir.

Önceki yıllarda sitemizden ayrılmış bir site sakinimizden 2.985,25.-TL bu alacak tutarları için hukuki yollara başvurulmuştur.

F- Sitenin Sözleşmeye Dayalı Sabit Giderleri

Site yönetimince imzalanan sözleşmeler gereğince, aylık yapılan düzenli ödemelerin başlıcaları **31 Aralık 2023** tarihi itibarıyla tabloda özetlenmiştir.

FİRMA ADI		SÖZLEŞME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2024 AYLIK MALİYETİ
SCHİNDLER ASANSÖR		01.04.2022	3.780,00
KOLART GÜVENLİK		16.01.2024	214.776,00
TEKSAN JENERATÖR		30.10.2023	1.588,00
BOSCH KAZAN - GÜNEŞ TEKNİK			SÖZLEŞME SÜRECİ DEVAM ETMEKTEDİR
ASİSTA YANGIN SİSTEMİ PERİYODİK BAKIM		01.12.2023	2024 YILI İÇİN 2 DEFA BEDELSİZ MUAYENE ANLAŞMASI YAPILMIŞTIR.
ŞEFFAF YÖNETİM TABİM BORDRO	AİDAT	01.12.2023	273,34
	SMS	01.11.2023	125,00
	BORDRO	01.01.2024	104,17
ANKARA İŞ SAĞLIĞI		01.09.2023	575,00
YANGIN TÜPÜ DOLUM VE BAKIM		01.01.2023	810,03
KODSAN		01.11.2023	2.565,00
MUHASEBE ÜCRETİ		01.01.2024	3.500,00
AVUKATLIK ÜCRETİ			SÖZLEŞME SÜRECİ DEVAM ETMEKTEDİR
ASKA KİMYA (ARITMA SİSTEMİ)		01.11.2023	420,00
ORTAK ALAN SİGORTASI		04.04.2023	3.329,78
		TOPLAM	231.846,32

G- Site Çalışanları

Sitemizde, idari işler, teknik hizmetler, temizlik, çevre düzenlemesi ve bakım hizmetleri için 7 personel görev yapmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihinde, personelimize yapılan ödemelerin net tutarı aylık **101.160.-TL** olup, tüm yasal yükümlülüklerle birlikte (işçi ve işveren SGK primi gibi) toplam maliyeti 31 Aralık 2023 itibariyle aylık **135.987,25.-TL** olarak gerçekleşmiştir. Yıl içerisinde yapılan asgari ücret düzenlemeleri doğrultusunda, personel maaşları da güncellenmiştir.

Buna ek olarak her bir personelimize, 2023 yılı içerisinde, üç kez **700,00.şer-TL** olmak üzere toplamda **2.100,00-TL** ikramiye verilmiştir. Tüm personel için ödenen yıllık ikramiye tutarı ise **14.700,00-TL** olmuştur.

III - USUL İNCELEMELERİ

01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 dönemi içerisinde, her ay sonu itibariyle gerçekleştirilen incelemeler sonucunda;

A- Yönetim Kurulu tarafından Kat Malikleri Kanunu'nun öngördüğü tüm defterlerin tutulduğu ve belgelerin mevcut olduğu,

B- Defter ve belgelerdeki kayıtların gerçek fiili duruma uygun olduğu,

C- SGK ve diğer yasal yükümlülüklerin zamanında yerine getirildiği tespit edilmiştir.

IV - SONUÇ

Yönetim Kurulunun çalışma ve faaliyetleri ile sitenin banka-nakit mevcutları, gelir ve harcama tabloları her ay sonu itibariyle incelenmiştir. **31 Aralık 2023** tarihi itibarı ile;

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 Kurulu'nun İbra edilmesi hususu Kat Malikleri Kurulu'na arz olunur.

ANKARA, 08 Şubat 2024

M.Serkan BALBAY
Denetçi