

**ALKENT 2000 YEDİTEPE SİTESİ DENETİM KURULU RAPORU**  
**2019 YILI OCAK – ARALIK DÖNEMİ**

13.01.2020

Sayın Genel Kurulu Üyeleri,

Alkent 2000 Yeditepe Sitemizin 01.01.2019 - 31.12.2019 döneminin faaliyetleri üzerinde yapılan Denetim Raporu aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

**ÖNSÖZ**

17 Şubat 2019 tarihinde yapılan Sitemiz Olağan Genel Kurulunda, seçilmiş olduğumuz Denetim Kurulu görevine getirilmemiz sebebi ile olağan denetim faaliyetimizin birincisini 11.05.2019 tarihinde, ikincisi ise 20.10.2019 tarihinde ifa edilmiştir. 13.01.2019 tarihli son denetim raporumuz siz Sayın Genel Kurul üyelerimize aşağıda sunulmuştur. Denetimlerimiz çerçevesinde muhasebe kayıtlarında herhangi bir usulsüzlük veya uygunsuzluk durumu ile karşılaşmadığımız sonucunu sayın Genel Kurul üyeleri ile paylaşmak üzere 2019 Yılı Denetim Raporumuzu sonuçlandırmış bulunuyoruz.

**MALİ KONULAR INCELEMELERİ**

**1. Nakit Varlıkların tespiti ve değişimi:**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>DEĞİŞİM</b>
KASA	5.452,00	6.128,00	12,39%
BANKALAR	492.042,00	571.386,00	16,12%

Kasada ve bankalardaki ki artışın sebebi, gün içerisinde ödenen aidatlardan kaynaklandığı, ayrıca cari hesap ödemelerinin sonraki aylara devredilmesinden bankalardaki mevduat artışı gözlemlenmektedir.

**2.** 2019 yılına ait kabul edilen Bütçe 2019 sonu itibarı ile %5,83 oranında giderler kısmında artış göstermiştir. Bu dönemde Planlanan giderlerin toplamı 6.726.055-TL olmasına karşın, 7.118.441-TL toplam harcama yapılmıştır. Fark 392.386-TL dir. Bu farkın 25.220-TL si Güvenlik firmasına geçmiş dönemden kalan Kıdem Tazminatı ödemesi, 113.940-TL Site personeline ödenen Kıdem Tazminatı, Elektrik Kw Saat fiyatına gelen zamlardan dolayı 81.610-TL ve gelir tahmininden 171.617-TL daha az gelir elde edilmesinden kaynaklanmıştır.

**3.** Toplam geçmiş dönem aidatlarından kaynaklı alacak bakiyesi ise 943.363-TL olarak tespit edilmiştir. Bu alacaklardan 2018 yılına ait kısmı 148.388-TL dir.

**4.** 2019 yılı Genel Kurul kararı ile kabul edilen ve site dışından gelen altı eğitmen, üç masörden yıl içinde Site tesis bakım ve onarım giderlerine aylık katkı payı olarak toplam 20.320-TL'nin tahsil edildiği görülmüştür.

**5.** 11.03.2019 tarihinde alınan "açık havuz zemin galerisindeki su sızıntılarını önlemek amacı ile" 100.000-TL ye kadar harcama yetkisi verilen 2019/3 no lu karar çerçevesinde yapılan harcamalar kontrol edilmiş olup, Bilen yapı ve İdol Havuzculuk tarafından gerçekleştirilen onarım karşılığında toplam KDV dahil 70.602-TL'nin harcandığı görülmüştür.



6. Aidat ödemelerinde 370 komşumuz aidatlarını zamanında ödemektedir. Buna karşın 40 komşumuz aidatlarını üç aya kadar gecikmeli olarak ödemektedirler. Bu rakam 233.000-TL olarak Aralık ayında ödenmiştir. Yine 40 komşumuz aidatlarını üç ayın üzerinde geciktirmiş bulunmaktadır, bu komşularımıza prosedür gereği uyarıların yapıldığı ve ihtarların gönderildiği anlaşılmıştır. Bu kategorideki komşularımızdan alacağımız 210.000-TL'dir.

7. Toplam 39 adet icra takibi yapılan dosyamız bulunmaktadır, bu icra takiplerinin değeri toplam olarak 949.281-TL'dir. Bu kişilere ait ek olarak 274.498-TL tutarında dosya ise, üzerinde onlarca ipotek ve tedbir kararı bulunması ve Site Avukatımızın açmış olduğu eski davaların henüz neticelenmemesi nedeni ile derdesttir.

8. Kıdem Tazminatı karşılığı için bankalarda tutulan meblağ 351.065-TL olarak bloke hesaplarda tutulmaktadır. Bu rakam içerisinde, 56.674-TL'si Güvenlik personeli tazminatı için ayrılan, geri kalan bakiye ise Sitemiz personeline ait karşılıktır. Bu dönemde elde edilen kıdem tazminatı fonu faiz geliri 60.933-TL'dir. Toplam fona ait faiz ve diğer faiz gelirleri 69.112-TL olarak gerçekleşmiştir.

9. Sitemiz personeli Sn. Harun ASLAN'a 113.940-TL Kıdem tazminat bedeli, SGK dan aldığı yazı ve ilgili kanuna istinaden ödendiği tespit edilmiştir.

10. 2019 yılı faaliyet döneminde toplam aidat tahsilatı 7.140.000-TL hedefine karşın, fiiliyatta 6.661.698.- TL (%93.3) olarak gerçekleşmiş olup, 2019 yılına ait tahsil edilecek tutar 478.740-TL'dir.

11. Sitenin Kira gelirlerinin toplamı 2019 yılı itibarı ile 190.357-TL olarak bütçelenmiştir. Bu bütçeye karşın gerçekleşen gelir 162.278-TL'dir. Sapma 28.079-TL'dir. Sapmanın ana nedeni, Modern Sanatlar adı altında 01.12.2016 senesinden beri faaliyet gösteren kiracımızın, yeterli Site sakini katılımını sağlayamaması sebebi ile 31.12.2018 tarihinde talebi üzerine kira sözleşmesi karşılıklı olarak fesh edilmiştir.

12. 31.12.2019 tarihi itibarı ile devreden Borçlar aşağıdaki detaylandırıldığı gibi kayıtlara geçmiştir.

a) Tedarikçilere	: 1.010.600-TL
b) Personele	: 80.067-TL
c) Vergi ve SGK	: 57.669-TL

13. Güvenlik Şirketinin Personeline yaptığı ödemeler, personel giriş ve çıkışlarının Site Yönetimince kontrollerin günlük olarak titizlikle yapıldığı ve kayıt altına alındığı tespit edilmiştir.

## ÖNERİLER

TYTK toplantılarında, 30 Ekim 2019 tarihli Denetim Kurulu raporu madde 3- (a) ve (c) bentlerinde dile getirilen TYTK toplantı tutanak ve kararların sistemsel bütünlüğünün henüz sağlanmadığı görülmüştür. Geçmiş yıllara bakıldığında (TYTK 2012 yılı dahil) benzer uygulamanın sürdürüldüğü, ileriye dönük İcra ve TYTK kurullarının faydalanması adına kurumsal hafızanın oturması için bir sistematüğün sağlanmasının önemini tekrar hatırlatırız.

Sitemizde geleneksel olarak uygulanan önemli sosyal etkinliklerin (Yaza Merhaba Partisi, Alkent 2000 Tenis Open Turnuvası, Alkent 2000 Yaz olimpiyatları, v.b.) bütçelenerek her yıl işletme projesine dahil edilmesi, Sitemizde gerekli olan sosyalleşme ve komşuluk ilişkilerinin pekişmesi için önemli aktivitelerdir. İcra Kurullarının ve TYTK nin bu tür gelenekselleşmiş faaliyetlerin devamını temin etmesinin önemli olduğunu düşünmekteyiz.