

LOTUS ÇAYYOLU SİTESİ DENETİM RAPORU

(1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024)

I - GİRİŞ

:

Prof. Dr. Ahmet Taner Kışlalı Mahallesi 2861. Cadde No: 23 Çankaya Ankara adresinde bulunan, Lotus Çayyolu Sitesi Yönetim Kurulu'nun **1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024** 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 2025 ayı içerisinde gerçekleştirilecek olması nedeniyle, Ocak 2025 ayına ait defterler bilahare incelenecektir.

Bu doğrultuda; aşağıdaki tablolar değerlendirilirken yukarıda açıklanan sebep nedeniyle **1 Ocak 2024 - 31 Aralık 2024** 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)	31 Aralık 2024 (TL)
Kasa	4.260,67	2.043,49	50.118,52
AKBANK (Vadesiz Mevduat)	94.112,15	39.953,22	285.843,02
AKBANK (Vadeli Mevduat)	135.601,81	171.508,54	204.071,29
AKBANK (Demirbaş Vad. Mev.)	0	64.989,66	98.166,30
AKBANK (Vadeli Mevduat)	128.321,85	0	183.221,36
AKBANK (Vadeli Mevduat)	0	171.199,77	291.336,68
ARA TOPLAM	362.296,48	449.694,68	1.112.757,17
AKBANK (Personel Tazm. Vad.)	210.541,37	246.339,69	639.423,41
TOPLAM	572.837,85	696.034,37	1.752.180,58

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 2024 tarihi itibariyle, sitemizin varlıkları toplamı **1.752.180,58.-TL** dir. Ancak bu tutarın **639.423,41.-TL** olan kısmı, sitemizde görev yapan personel için; ayrılması zorunlu olan ve korunması gereken kıdem tazminatı fonudur.

Bununla birlikte, son asgari ücret ve kıdem tazminatı düzenlemeleri çerçevesinde, **31 Ocak 2025** tarihi itibariyle söz konusu tazminat yükümlülüğü toplamı yaklaşık **1.740.663,43.-TL** olarak hesaplanmıştır (bu tutara, ihbar tazminatları dahil edilmemiştir).

Önümüzdeki dönemde, uzun zamandır yaşanan site su dağıtım sistemindeki **tekrarlayan** arızalar meydana gelmektedir ve bu konuda köklü bir çözüme ihtiyaç olduğu aşikardır. Yeni dönemde bu konu genel kurul kararı kapsamına alınmış ve yönetim tarafından çözüm önerileri ve maliyetler konusunda bilgi verilip genel kurulda karar alınması beklenmektedir.

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	01.01.2024-31.12.2024
Doğalgaz Gideri	1.548.603,65	1.968.857,32	2.709.168,50
Ortak Alan Elek. Gideri	1.012.301,40	1.133.660,60	1.158.438,90
Ortak Alan Su Gideri	106.668,03	148.229,91	212.110,21
Demirbaş Alımı	37.773,76	154.957,00	111.996,44
Genel Yönetim Giderleri	84.201,48	123.586,01	308.160,24
Hizmet Giderleri	1.392.296,73	3.025.169,66	5.052.754,53
Bakım Onarım Giderleri	355.345,63	1.044.205,70	1.204.186,19
Genel İşletme Giderleri	235.791,24	296.719,77	679.763,44
TOPLAM GİDER	4.772.981,92	7.895.385,97	11.440.426,08

Aylık ortalama dönem harcamalarımız 2023 yılı için yaklaşık **657.948 TL** olarak gerçekleşirken, aynı harcamaların 2024 yılı için aylık ortalaması yaklaşık **953.368 TL** olarak gerçekleşmiştir. **2024 yılında aylık ortalama harcamalarımız, 2023 yılına göre yaklaşık %45 oranında artış kaydetmiştir..**

2024 toplam harcamalarımızın içinde önemli artış kalemleri Genel İşletme Giderleri (%229) olmuştur.

Genel İşletme giderleri açısından, temizlik malzeme giderleri ve öngörülemeyen tadilat vb faaliyetler sonucu gider artışının ana gerekçeleri olarak değerlendirilmektedir.

Hizmet giderlerinde ise %67 lik bir artış olmuştur. Hizmet giderleri ; personel giderleri ve güvenlik hizmeti giderlerinden oluşmaktadır. Personel sayımız toplam 9 a çıkmış olup, 2 personel daha işe başlatılmıştır. Buna ek olarak giderlerde gerçekleşen artışın bir diğer sebebi de 2024 Ocak ayında yapılan asgari ücret (%49) düzenlemeleridir.

C- Dönem Gelirleri

Sitemizde aidat giderlerine katılmakla yükümlü 171 bağımsız bölüm bulunmakta olup, aidat yükümlülüklerinin toplam tutarı aylık yaklaşık **768.903-TL** dir. Isınma ve sıcak su harcamaları için kat sakinleri ve gerekli görüldüğü hallerde demirbaş harcamaları için kat malikleri ayrıca katkı payı ödemektedirler. Site Yönetimince 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	01.01.2024- 31.12.2024
Dönem (ay)	12 ay	12 ay	12 ay
Aidat Geliri	2.933.773,23	5.644.609,68	9.226.840,95
Isınma	1.589.234,90	2.026.731,40	2.792.917,08
Demirbaş Geliri	-	170.944,44	-
Gecikme Zammı	15.021,68	21.127,28	25.654,35
Sticker Geliri	2.080,00	3.220,00	10405,00
Faiz Gelirleri	93.514,54	91.607,74	424.650,13
Tahsil edilen hasar bedelleri	2.400,00	58.075,00	16.104,78
Diğer	54,50	2.266,95	-
TOPLAM	4.636.078,85	7.863.412,80	12.496.572,29

Aylık ortalama dönem gelirlerimiz **2024** yılı için yaklaşık **1.041.381,02 TL** olarak gerçekleşirken, aynı gelirlerin **2023** yılı için aylık ortalaması yaklaşık **655.284 TL** olarak gerçekleşmiştir. **2024 yılında aylık ortalama gelirlerimiz, 2023 yılına göre yaklaşık %59 oranında artış kaydetmiştir.**

Bütün bunların sonucunda da gelirlerin giderleri karşılama oranı pozitif olarak gerçekleşmiştir.

D- Site Borçları

Sitenin 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle tahakkuk eden toplam **457.958,40.-TL** borcu bulunmakta olup, ödemeleri **2025 yılında** gerçekleştirilmektedir. (bu tutarın **430.358,40.-TL** sı güvenlik hizmeti bedeli, **27.600.-TL** sı ise Schindler Asansör bakım ve parça bedelidir).

E- Site Alacakları

31 Aralık 2024 tarihi itibariyle; sitenin, halen tahsil edilememiş, aidat, yakıt ve sıcak su alacakları toplamı **18.775,02.-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 2024** tarihi itibariyle tabloda özetlenmiştir.

YÖNETİM OLARAK YAPILAN SÖZLEŞMELER VE MALİYET TABLOSU						
SIRA NO	FİRMA ADI	SÖZLEŞME BAŞLANGIÇ TARİHİ	SÖZLEŞME BİTİŞ TARİHİ	SÖZLEŞME SÜRESİ (AY)	2025 AYLIK MALİYETİ	
1	SCHİNDLER ASANSÖR	01.06.2024	31.05.2027	36	7.560,00 TL	
2	ÇELİK GRUP GÜVENLİK / KOLART GÜVENLİK	16.01.2025	16.01.2026	12	348.033,60 TL	
3	ANH JENERATÖR / TEKSAN JENERATÖR	01.11.2024	01.11.2025	12	1.500,00 TL	
4	BOSCH KAZAN - GÜNEŞ TEKNİK	07.03.2024	07.03.2025	12	2.916,67 TL	
5	ŞEFFAF YÖNETİM TABİM BORDRO	AİDAT	01.12.2024	01.12.2025	12	546,67 TL
		SMS	01.12.2024	01.12.2025	12	166,67 TL
		BORDRO	01.12.2024	01.12.2025	12	187,50 TL
6	ANKARA İŞ SAĞLIĞI (YENİLEME SÜRECİNDE)	01.09.2023	01.09.2024	12	575,00 TL	
7	UNİVERSAL YANGIN TÜPÜ DOLUM VE BAKIM	07.02.2025	07.02.2027	24	2.096,83 TL	
8	KODSAN	01.10.2024	01.09.2029	60	3.691,55 TL	
9	MUHASEBE ÜCRETİ	01.02.2025	01.02.2026	12	5.500,00 TL	
10	AVUKATLIK ÜCRETİ	01.02.2025	01.02.2026	12	4.500,00 TL	
11	ASKA KİMYA (ARITMA SİSTEMİ) (YENİLEME SÜRECİNDE)	01.11.2023	01.11.2024	12	420,00 TL	
12	ORTAK ALAN SİGORTASI	05.04.2024	05.04.2025	12	7.954,59 TL	
TOPLAM					385.649,07	

G- Site Çalışanları

Sitemizde, idari işler, teknik hizmetler, temizlik, çevre düzenlemesi ve bakım hizmetleri için Bu yıl içinde hizmete başlayan ek 2 personel ile birlikte toplam 9 personel görev yapmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, personelimize yapılan ödemelerin son ay (Aralık 2024) net tutarı aylık **215.673,84.-TL** olmuştur. Yıl içerisinde yapılan asgari ücret düzenlemeleri temel alınarak, personel maaşları da güncellenmiştir.

Buna ek olarak her bir personelimize, 2024 yılı içerisinde, üç kez **1.000.er-TL** olmak üzere toplamda **3.000-TL** ikramiye verilmiştir.

III - USUL İNCELEMELERİ

01 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 dönemi içerisinde, her ay sonu itibarıyla 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 itibarıyla incelenmiştir. **31 Aralık 2024** 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, 10 Şubat 2024

M.Serkan BALBAY
Denetçi