

**CLUB ARMONIA BODRUM EVLERİ**  
**DENETİM RAPORU**  
**(01.01.2023-31.03.2023)**

Club Armonia Bodrum Evleri Sitesi Denetim Kurulu **01.01.2023-31.03.2023** tarihleri arasında Site Yönetimi tarafından gerçekleştirilen faaliyetler İdari ve Mali açıdan incelenerek ekte sunulan denetim raporu üyelerle sunulmak üzere hazırlanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde hazırlanan "Club Armonia Bodrum Evleri Sitesi Denetim Raporu" aşağıda sunulan dört ana başlıktan oluşmaktadır.

- 1- Giriş,
- 2- İdari Yönden İnceleme,
- 3- Teknik Yönden İnceleme,
- 4- Mali Yönden İnceleme
- 5- Sonuç

### **1-GİRİŞ**

2023 yılı 3 aylık dönemine ait Denetim Kurulumuz Site Yönetiminin faaliyetlerini, hizmetin ve faaliyetlerin yapıldığı parsellerde gerek yerinde görülerek, gerek kullanılan yazılım programı üzerinden ve ayrıca yönetim ofisinde bulunan belgeler üzerinden de fiziki olarak denetim faaliyetini sürdürmüştür.

### **2-İDARİ YÖNDEN İNCELEME**

- 1- Satınalma işlemlerinde en az üç teklif alındığı, tekliflerin değerlendirme sonucunda satınalma sürecinin başlatıldığı ve belgelere dayandırıldığı görülmüştür.
- 2- SGK ve Muhtasar beyannamelerinin usullere uygun düzenlendiği ve ödemelerinin vadesinde yapıldığı görülmüştür.
- 3- Personel özlük dosyalarında sondajlama usulü denetim yapılmıştır. Denetim sonucunda personel özlük dosyalarının, bordro ve puantaj kartlarının usulüne uygun tutulduğu görülmüştür.
- 4- Mizan hesapları üzerinde kasa, banka, stok, verilen çekler, satıcı borçları, kurum ve kuruluşlara borçlar, gelir gider hesaplarında inceleme yapılmış belgelerin nizama uygun intizamlı şekilde muhafaza edildiği, belgelere dayandırıldığı görülmüştür.
- 5- 31.03.2023 tarihi itibarıyla önceki yıllarda açılan icra takipleri de dahil olmak üzere 62.356.00-TL tahsilat yapıldığı, görülmüştür.
- 6- Trafo sorumluluk, doktor hizmet, iş güvenliği uzmanı, internet, haşere ilaçlama, çevre mühendisliği, temizlik malzeme alımı, araç kiralama, personel yemek hizmeti ve mefruşat alımı sözleşmeleri değerlendirilmiş ve incelenmiştir.
- 7- 2023 işletme yılında kullanılan işletme defterinin Bodrum 8. Noterliğince 12.12.2022 tarih ve 14832 yevmiye numarası ile tasdik edildiği görülmüştür.
- 8- 2023 yılı 3 aylık (Ocak/Şubat/Mart) döneminde mevcut personel sayısının aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu tespiti yapılmıştır

## PERSONEL BİLGİSİ

Kadrolar	Ocak	Şubat	Mart
Güvenlik			
Güvenlik Şefi	1	1	1
Cankurtaran			
Güvenlik Müdürü	1	1	1
Gece Müdürü			
<b>Güvenlik Toplam</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Kat Görevlisi	1	1	4
Meydan Görevlisi			4
Meydan Şefi	1	1	1
Kat Şefi	1	1	2
Housekeeper	1	1	1
<b>HK Toplam</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>12</b>
Resepsiyonist			
Santralist			
Bellboy			
Gececi			
Rez/Resepsiyonist	1	1	1
Ön Büro Müdürü	1	1	1
<b>Ön Büro Toplam</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Muhasebe Müdürü	1	1	1
İnsan Kaynakları Müdürü	1	1	1
Muhasebe-İnsan Kaynakları Personeli	1	1	1
Satın Alma Personeli	1	1	1
<b>İK Toplam</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Elektrikçi	4	4	4
Sıhhi Tesisat	2	2	2
Havuz Görevlisi/Genel	1	1	1
Teknik Müdür	1	1	1
<b>Teknik Toplam</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Bahçıvan	5	5	5
Bahçe Şefi	1	1	1
<b>Bahçe Toplam</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Genel Müdür	1	1	1
Genel Müdür Yardımcısı	1	1	1
<b>Yönetim Toplam</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Boyacı	2	2	2
Marangoz	3	3	3
Şoför	3	3	3
İş Güvenliği Uzmanı	1	1	1
Beden İşçisi	2	5	7
<b>G.Hizmet Toplam</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>16</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>39</b>	<b>42</b>	<b>52</b>

### 3-TEKNİK YÖNDEN İNCELEME;

1. Ana sosyal tesis binasının statik güçlendirilmesi yapım işlemi tamamlanmış olup, havuz taşma savak içlerinin izolasyon ve seramikleri yenilendiği görülmüştür.
2. 300'ler bölgesi bahçe düzenleme işlerinin yapılması, kayrak yollar ve yeşil alanlar çevresi bordür imalatı yapılması, set duvarları yapılması, kuruyan yer örtücülerin yenilenmesinin yapılması işlerinin çalışmaları devam ettiği ve büyük bölümünün tamamlandığı görülmüştür.
3. Jeneratör ana transfer panosunun, konut bloklarının, artezyen kuyusunun, havuz makine dairesinin, personel lojmanlarının eskiyen elektrik panolarının yönetmeliklere uygun şekilde yenilemelerinin yapıldığı görülmüştür.
4. 300'ler bölgesi Genel rögar temizlikleri yapılmış olup, toprak altında kalan rögar kapakları toprak seviyesine çıkartıldığı görülmüştür.
5. İskele ahşaplarının yenilenmesi işlemine başlanmış olup çalışmalara devam edildiği görülmüştür.
6. Konutların klima, mutfak aspiratör filtre temizlik ve bakımlarının yapıldığı görülmüştür.
7. Tesis geneli çökme tehlikesi olan beton merdivenler ve balkonlardaki gider tamirlerinin yapıldığı görülmüştür.
8. Koku problemi olan konutların havalandırma çıkış borularının çatıya kadar uzatıldığı görülmüştür.
9. Konutların arızalı olan bataryalarının yenilendiği görülmüştür.
10. Personel lojmanına kamera sistemi kurulması işi, genel tamiratların ve yağmur suyu tahliyesinin yapıldığı görülmüştür.
11. Yaz sezonunda sahilin kumsal dokusunun korunması için plaja ilave kum dolgu yapıldığı, plaj Voleybol sahasının zemin kumunun yenilendiği ve plaj otopark alanına yağmur suyu tahliyesi için rögar yapıldığı görülmüştür.
12. PVC kapı, pencere ve sinekliklerin bakımlarının yapıldığı görülmüştür.
13. Konutlar ve sosyal tesisler iç cephe, dış cephe, parapet, ahşap ve demir alanların muhtelif boya tamirlerinin yapılması işinin devam ettiği görülmüştür.
14. Konutlar zemin seramik derz tamirleri ile duşa kabin silikon tamirlerinin yapıldığı görülmüştür.
15. Eskiyen pergola ve kapı üstü sundurmaların kiremit tamirlerinin ve yalıtımlarının yapıldığı görülmüştür.
16. Eskiyen metal yüzey düğmeli tip elektrikli 125 adet ocaklar vitro seramik elektrikli ocak ile değiştirildiği görülmüştür. Bununla birlikte tüm konutların ocak yenilemeleri tamamlanmıştır.
17. Yıpranan yatak, baza, tekstil malzemesi, mutfak ve banyo ekipmanlarının yenilenmesi, ilave şezlong, şezlong minderi ve sehpaların alımlarının yapıldığı görülmüştür.
18. Konutların sıhhi tesisat, duş kabinleri, elektrik tesisatı, güneş enerji sistemleri, internet, kamera ve tesis jeneratörünün bakımlarının yapıldığı tespit edilmiştir.
19. Ses ve müzik aletleri, telefon santrali, bariyer ve turnikeler, beyaz eşyalar, fotokopi yazıcı gibi cihazların bakımlarının yapılması işinin devam ettiği görülmüştür.
20. Havuz, hidrofor, arıtma ve kuyu pompalarının tamir bakımlarının yapıldığı ayrıca 400'ler hidroforun kolektörünün değiştirildiği görülmüştür.
21. Personel içme suyu arıtma cihazlarının bakımının yapıldığı görülmüştür.
22. Ana sosyal tesis tuvaletleri eskiyen vitriyeyelerin yenilenmesi işinin tamamlandığı görülmüştür.
23. Tesis geneli yönlendirme tabelalarının tamir ve bakımlarının yapıldığı görülmüştür.
24. Problemlili olan ana havuz sirkülasyon tesisatının revize edildiği, çocuk havuzu sirkülasyon sisteminin ilave pompa ve filtre alınarak yönetmeliklere uygun hale getirildiği görülmüştür.

#### 4-MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME;

Yönetimin gelir ve giderleri, belgelerin şekil şartları ve kayıtlanması hususunda “genel kabul görmüş muhasebe ilkeleri” ne uygundur. Kayıtların usulüne uygun şekilde, tertipli ve düzenli olarak tutulduğu, tahsilat belgelerinin müteselsil makbuzlara dayandığı ve muhafaza edildiği görülmüştür.

Yönetim Kurulu tarafından Denetim Kuruluna ibraz edilen denetime esas tüm defter, belge ve bilgilerin incelenmesi neticesinde; **01.01.2023-31.03.2023** tarihleri arasındaki döneme ait gelir ve giderlerin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

#### 4.1-GİDERLER

Dönemsel giderler içerisinde yapılan tüm giderler Yönetim Kurulunun bilgisi ve onayı dahilinde gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu dönemde **10.398.377,68 ₺** gider tahakkuk ettiği tespit edilmiş ve detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Giderlerin çeşitlerine göre sınıflandırılmış özeti aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Giderler	Ocak	Şubat	Mart	TOPLAM
Çamaşır Yıkama Gideri	0,00	0,00	0,00	0,00
Eğlence, Aktivite Temsil Giderleri	0,00	18.525,09	0,00	18.525,09
Genel Giderler	120.710,27	19.889,31	12.363,16	152.962,74
Sahil Ecrimisil Gideri	38.514,37	38.784,80	39.043,73	116.342,90
Taşıt Gideri (Kira, Yakıt, Tamir Bakım)	17.043,43	33.213,00	23.871,78	74.128,21
Bahçe Bakım, Çevre Düzenleme ve İlaçlama Giderleri	748,00	135.184,66	168.871,77	304.804,43
Hukuki İşler ve Avukatlık Gideri	15.358,46	12.371,43	31.913,60	59.643,49
Bakım - Onarım Giderleri	499.129,84	1.316.579,22	1.404.530,29	3.220.239,35
Demirbaş Yenileme Gideri	614.311,80	190.271,39	157.595,86	962.179,05
Sigorta Gideri (Dask, Paket Poliçe)	349.011,00	0,00	0,00	349.011,00
Yöneticilik Gideri (Gökçetur)	253.399,97	273.193,66	418.711,62	945.305,25
Haberleşme Telefon, İnternet ve Posta Gideri	3.229,80	3.589,23	96.643,82	103.462,85
Kırtasiye Gideri	3.712,14	6.522,91	2.447,35	12.682,40
Elektrik Tüketim Gideri	49.688,07	71.806,33	61.427,45	182.921,85
Personel İş Elbisesi	0,00	750,00	0,00	750,00
Personel Maaş Gideri	449.430,35	461.587,68	566.532,32	1.477.550,35
Personel Kıdem Tazminatı	0,00	0,00	1.099.012,09	1.099.012,09
Personel SGK Primi (işçi ve işveren Payı Toplamı)	172.375,18	181.842,64	216.246,28	570.464,10
Personel Yemek Gideri	169.344,00	202.046,25	233.692,77	605.083,02
Personel Tedavi Gideri	1.035,00	0,00	0,00	1.035,00
Temizlik Sarf Malzemeleri	1.651,64	7.077,61	10.944,32	19.673,57
Personel Muhtasar Gideri	28.706,35	31.895,01	61.999,58	122.600,94
<b>GİDERLER TOPLAMI</b>	<b>2.787.399,67</b>	<b>3.005.130,22</b>	<b>4.605.847,79</b>	<b>10.398.377,68</b>

#### 4.2-GELİRLER

Söz konusu dönemde **21.168.436,57 ₺** gelir tahakkuk ettiği tespit edilmiş ve detayları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Gelirler	Ocak	Şubat	Mart	TOPLAM
İştirak Payı Geliri	10.088.911,95	3.783.914,61	4.268.963,76	18.141.790,32
Geçmiş Yıl İştirak Payı Geliri	92.653,22	33.319,00	35.515,50	161.487,72
Devre Tatil Aidat Gelirleri	1.454.659,98	284.573,14	347.124,71	2.086.357,83
Geçmiş Yıl Devre Tatil Aidat Gelirleri	50.729,00	20.645,11	24.723,00	96.097,11
Boş Evler Aidat Gelirleri	563.000,00	0,00	0,00	563.000,00
Sair Gelirler	1.117,17	54.193,56	64.392,86	119.703,59
<b>GELİRLER TOPLAMI</b>	<b>12.251.071,32</b>	<b>4.176.645,42</b>	<b>4.740.719,83</b>	<b>21.168.436,57</b>

#### 4.3- GELİR-GİDER FARKI

Hesapların incelenmesi neticesinde 2023 Mart sonu itibariyle gelirler ile giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AY	Ocak	Şubat	Mart
<b>AYLIK GELİR GİDER FARKI</b>	<b>9.463.671,65</b>	<b>1.171.515,20</b>	<b>134.872,04</b>
<b>DEVİR (2022 SONU GİDER FAZLASI)</b>	<b>-5.188.031,21</b>		
<b>KÜMÜLATİF GELİR GİDER FARKI</b>	<b>4.275.640,44</b>	<b>5.447.155,64</b>	<b>5.582.027,68</b>

#### 4.4- MEVCUT DURUM

Hesapların incelenmesi neticesinde gelir gider arasındaki fark aşağıdaki tabloda gösterilmiştir

AKTİF VARLIKLAR	Ocak	Şubat	Mart
DENİZBANK	17.053,49	57.302,59	32.638,80
GARANTİ BANKASI	47.165,14	151.138,74	154.127,85
İŞ BANKASI	185.301,20	97.215,04	409.667,66
İŞ BANKASI VADELİ HESAP	1.500.000,00	2.500.001,00	4.000.000,22
İŞ BANKASI DÖVİZ	23.814,07	23.177,87	24.221,13
VAKIFBANK	37.972,12	90.673,07	46.341,72
VAKIFBANK VADELİ HESAP	0,00	2.000.989,04	2.000.989,04
YAPI VE KREDİ BANKASI	263.278,50	224.504,83	28.653,21
BLOKE HESAPLARINDA (POS)	3.053.975,65	2.156.095,61	2.417.432,45
NAKİT KASA	31.356,62	1.355,08	14.749,65
Stoklar	229.577,74	386.833,63	380.853,46
Verilen Sipariş Avansları	868.597,67	486.354,52	288.605,86
İş Avansları	11.395,63	6.395,63	1.482,03
Personel Avansları	6.750,00	29.835,00	32.335,00
Verilen Depozito ve Dava Teminatlar	708.251,26	708.251,26	708.251,26
Diğer Ticari Alacaklar (Gökçetur Kıdem Tazminatı)	0,00	0,00	313.888,62
<b>AKTİF VARLIK TOPLAMI</b>	<b>6.984.489,09</b>	<b>8.920.122,91</b>	<b>10.854.237,96</b>

PASİF VARLIKLAR	Ocak	Şubat	Mart
Ticari Borçlar(Sitenin Firmalara Olan Borcu)	1.665.539,62	2.302.645,98	2.626.393,20
Verilen Çekler ve Ödeme Emirleri	358.079,66	454.299,39	376.799,39
Personel Ücretleri	448.733,35	463.452,00	521.950,64
Personel Kıdem Tazminatı	0,00	0,00	1.413.986,92
Sosyal Güvenlik Kurumu	178.000,01	186.713,63	228.967,50
Vergi ve Harçlar-Muhtasar	28.706,35	31.895,61	60.913,97
Gelecek Yıllara Ait Aidat Gelirleri (Devremülk,Devretatil)	29.789,66	33.960,66	43.198,66
<b>PASİF VARLIK TOPLAMI</b>	<b>2.708.848,65</b>	<b>3.472.967,27</b>	<b>5.272.210,28</b>
<b>KÜMÜLATİF GELİR GİDER FARKI</b>	<b>4.275.640,44</b>	<b>5.447.155,64</b>	<b>5.582.027,68</b>

#### 4.5- MEVCUT TAHSİLATI YAPILACAK AİDATLAR

Hesapların incelenmesi neticesinde 2023 Mart sonu itibariyle mevcut tahsilatı yapılacak olan aidat tutarı **21.298.648,95 ₺** dir.

#### 5- SONUÇ

Ayrıntıları yukarıda açıklandığı üzere, Yönetim Kurulunun **01.01.2023-31.03.2023** tarihleri arasında kapsayan dönemi mali işlemleri Denetim Kurulunca denetime tabi tutulmuştur. Yapılan denetim neticesinde;

**Mali yapıya ilişkin sonuç olarak ise,**

- Aralık 2022 döneminden **5.188.031,21 ₺** gider fazlası olduğu,
- Ocak 2023 ile Mart 2023 döneminde gelirler ile giderler arasındaki farkın **10.770.058,89 ₺** gelir fazlası olduğu,
- Dolayısı **31.03.2023** tarihi itibariyle kümülatif gelir gider arasında **5.582.027,68 ₺** gelir fazlasının olduğu, mevcutlar alacaklar ile mevcut borçlar arasındaki farkın **5.582.027,68 ₺** olduğu ve kümülatif gelir gider farkı ile borç alacak farkının eşit olduğu tespit edilmiştir.

Denetim Kurulumuz tarafından yapılan denetimlerde tespit edilen hususlar görüşlerinize sunulmuştur.

#### DENETİM KURULU ÜYELERİ

Tayfun YALÇINKAYA

Şükrü GÜRBÜZ

Erdem Uğur ATEŞ